COMUNE DI TRIBOGNA

Città Metropolitana di Genova
C.F. 83001450101
P. I. 00648440105
Piazza Nando Soracco, 61 – 16030 TRIBOGNA
E – Mail: areatecnica@comune.tribogna.ge.it
Tel. 0185-935017 – Fax 0185-933075

COMUNE DI TRIBOGNA (GE) – Progetto Preliminare del piano Urbanistico Comunale con Varianti al PTCP

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA (già Provincia di Genova)

Deliberazione n. 26 del 31 gennaio 2012 ad oggetto: *"Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tribogna. Parere della Provincia ai sensi dell'art. 39 della L.R. 36/1997"*

Parere reso ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale 36/1997 e ss. mm. e ii. – VOTO n. 652 del 19 gennaio 2012

Indicazioni e contributi propositivi per la predisposizione del progetto definitivo.

	<u>Completezza – Coerenza degli elaborati</u>	
a	Si evidenzia in via preliminare e con riferimento a tutti gli **elaborati cartografici** allegati al Piano che gli stessi **non sono chiaramente leggibili**, soprattutto per quanto riguarda la CTR di base che risulta "coperta" dai retini e dalle campiture delle diverse tavole.	Tutti gli elaborati cartografici allegati al Piano sono stati resi maggiormente leggibili con particolare riguardo alla Carta Tecnica Regionale di base.
b	Con riferimento specifico alla Descrizione Fondativa, ferma restando l'acquisizione degli studi del P.T.C., il Progetto Preliminare è carente delle elaborazioni minime che evidenzino l'analisi effettuata sullo stato del territorio e che sostanziano il necessario aggiornamento del PTC stesso, stante il decennio intercorso dalla sua approvazione.	La normativa è stata integrata dalle *Tav 5 - sovrapposizione zonizzazione Urbanistica con vigente PTCP* e *Tav 6 - sovrapposizione zonizzazione Urbanistica*

	Si riconosce, infatti, che detta analisi è stata effettuata e riportata per lo più all'interno dei contenuti del Rapporto Preliminare a cui è allegata una sola tavola di sovrapposizione dei vincoli presenti sul territorio alla struttura del PUC; è tuttavia necessario che vengano prodotte cartografie distinte dalla Struttura e maggiormente leggibili riportanti la **ricognizione dei vincoli** (paesaggistici sia puntuali che generici, architettonici, rete ecologica, fasce di rispetto…).	*con sistema dei Vincoli paesaggistici e degli Elementi della Rete ecolologica ligure.*
c	Si ritiene opportuno, inoltre, per maggior chiarezza circa lo stato e la previsione sui servizi in vista della loro attuazione, che la **Tav.2 "Sistema infrastrutturale e dei servizi"**, venga **integrata** con una tabella correlata agli areali cartografati, riportante la destinazione e la consistenza dei singoli servizi individuati; nella tabella di verifica devono inoltre essere distinti i servizi di previsione rispetto a quelli esistenti.	E' stata rivista la cartografia Tav. 2 "Sistema Infrastrutturale e dei Servizi" ed integrata con una cartografia di dettaglio e relativa tabella riportante la destinazione e la consistenza dei singoli servizi individuati distinti tra quelli esistente e quelli di previsione.
d	Il Progetto Preliminare è poi carente di una Tavola riportante gli **asservimenti** e lo **stato di attuazione** del vigente P. di F. di cui si parla sommariamente nella breve Relazione riferita alla Descrizione Fondativa; tale tematica riveste per il Comune di Tribogna particolare importanza stante l'esistenza di alcuni Piani Particolareggiati tuttora nel periodo di validità, di cui è fondamentale che venga chiarito lo stato di attuazione. Tale nuova cartografia deve pertanto riportare l'individuazione degli areali correlati ai titoli rilasciati nel periodo di vigenza del P. di F. (quantomeno SUA, progettti convenzionati, nuove costruzioni e ristrutturazioni) e una tabella correlata riportante gli estremi e la descrizione dell'intervento autorizzato e l'effettivo stato di realizzazione.	La Tav. 1 Zonizzazione Urbanistica E' stata integrata con la perimetrazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata conclusi ed in corso di attuazione; non esiste un registro per la raccolta delle aree asservite per realizzare dei Piani Particolareggiati e/o per nuove costruzioni; si precisa comunque che agli atti sono presenti i relativi atti notarili di asservimento.
e	Per quanto attiene le **analisi geologiche** si riporta in stralcio il parere del competente Servizio Controllo e Gestione del Territorio della Provincia, reso in data 25.11.2011. *Validità e congruenza degli elaborati.* - Nella carta geomorfologica non sono indicate le frane attive. È possibile riferirsi a quelle individuate nel piano di bacino del torrente Lavagna, date le implicazioni di tipo normativo. - È stata realizzata una mappa di pericolosità sismica (carta delle micro - zone omogenee) i cui risultati devono concorrere a determinare la carta di suscettività d'uso e la struttura del Piano, oltre alle norme. Occorre assegnare alle zone suscettibili delle maggiori amplificazioni sismiche locali (interessate, tra l'altro, da nuove previsioni urbanistiche) un'adeguata programmazione di successive indagini specifiche. - Nelle norme geologiche al paragrafo 4.1.2 – norme di salvaguardia idraulica, non si considera adeguatamente la fase di salvaguardia introdotta dal regolamento n. 3/11 della Regione Liguria che obbliga a considerare le distanze più cautelative tra il regolamento e il piano di bacino. Occorre poi indicare la disciplina delle distanze a regolamento pienamente vigente. È necessario inoltre prevedere una schematizzazione delle indagini in funzione sia	Per quanto riguarda le analisi geologiche sono state predisposte nuove tavole di aggiornamento anche in ragione dell'evoluzione e modifica della normativa in allora vigente. Per la stesura della cartografia si è aggiornata la base topografica utilizzando la nuova Carta Tecnica Regionale 2007/2013, coincidente con quella utilizzata anche nella cartografia di Piano di Bacino nel frattempo pubblicato dopo la redazione degli elaborati contenuti nel Progetto Preliminare del PUC. Le analisi geologiche e gli elaborati (Tav.G1-G8) sono state aggiornate in conformità con quanto riportato nelle "*Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali*" (di cui alla DGR n. 1745 del 27/12/2013 entrata in vigore successivamente alla stesura del Progetto Preliminare). In particolare nella carta geomorfologica sono riportate tutte le indicazioni derivanti dal rilevamento geologico effettuato a più riprese anche dopo l'evento alluvionale del 2000 e le successive

	del tipo di intervento sia della suscettività d'uso (si valuti, ad esempio, l'inserimento di una matrice o tabella). La normativa riferita alle frane attive deve essere poi inserita in una unica categoria (l'area più critica F). Occorre, almeno per le zone più problematiche D, E, ed F, e per le previsioni urbanistiche rilevanti, una programmazione di indagini meno discrezionali e maggiormente adatte a conseguire, nelle successive fasi attuative della pianificazione, modelli e parametri geologici, stratigrafici e geotecnici attendibili fino alle profondità previste, anche per il rispetto del D.M. 14/01/2008.	sistemazioni. Si è tenuto comunque conto per l'elaborazione della carta di suscettività d'uso e le norme geologiche della perimetrazione delle frane riportate nel piano di Bacino nel frattempo entrato in vigore oltre che dalla risultanza della mappa di pericolosità sismica nel frattempo aggiornata. Nella carta di suscettività d'uso le nuove classi (formate in base a quanto riportato nella DGR n. 1745 del 27/12/2013) risultano parzialmente congruenti a quelle del progetto preliminare in quanto sono state individuate 5 classi (dalla 1 alla 5), mentre nel progetto preliminare erano 6 (dalla A alla F); inoltre nella nuova versione sono state riportate anche le classi di suscettività d'uso riferite anche alle fasce di inondabilità e sono state riportate anche le aree identificate come "speciali" nella carta di suscettività al dissesto del PdB. Anche le norme di salvaguardia idraulica sono state aggiornate facendo riferimento al Regolamento Regionale 16 Marzo 2016 N. 1 che ha modificato il Regolamento Regionale 14 luglio 2011, n. 3 (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua) e in base alle norme del nuovo PdB del 27/04/2016.
f	Con riferimento al **Documento degli Obiettivi** si richiama in parte quanto già evidenziato in sede di Conferenza d'Ambito, convocata dal Comune di Tribogna in data 14.06.2011, di cui al parere prot. 93374 del 01.08.2011. *"Il Documento degli Obiettivi potrebbe contenere, tra le azioni programmate dalla civica amministrazione, l'impegno a partecipare al percorso avviato dalla Regione Liguria per lo sviluppo progettuale dell'ipotesi di collegamento viario tra Rapallo (autostrada A12) e la val Fontanabuona, già prevista dal programma PAR-FAS 2007-2013, coordinando le previsioni urbanistiche locali con gli esiti del progetto di riorganizzazione infrastrutturale."* Pur riconoscendosi, infatti, che il tema del tunnel della Fontanabuona è stato considerato tra gli obiettivi, si ritiene opportuno che nel Documento degli Obiettivi si delineino anche le ricadute che tale scenario potrebbe determinare sul territorio comunale, evidenziando conseguentemente sia la compatibilità delle previsioni del PUC, in termini di destinazione d'uso e di disciplina delle aree, con il ricorso a norme di flessibilità, sia la coerenza di queste con la Descrizione Fondativa; quanto sopra potrebbe, infatti, consentire un più agevole e rapido adeguamento dello Strumento Urbanistico alla trasformazione legata alla realizzazione della nuova infrastruttura stradale.	Si è provveduto all'inserimento del relativo tracciato nella *Tav. 2 Sistema infrastrutturale e dei servizi* ed in merito al documento degli obiettivi la C.A. si rende disponibile a partecipare al percorso avviato dalla Regione Liguria per lo sviluppo progettuale dell'ipotesi di collegamento viario tra Rapallo (autostrada A12) e la val Fontanabuona.
g	Dal punto di vista geologico, il suddetto parere del Servizio Controllo e Gestione del Territorio evidenzia inoltre:	Per quanto riguarda le analisi geologiche sono state predisposte nuove tavole di aggiornamento anche in ragione dell'evoluzione e

	Coerenza degli elaborati. Tra gli obiettivi indicati nella descrizione fondativa (pag. 7, 9.0) e ribaditi nel documento degli obiettivi (pag. 4) vi è quello di garantire condizioni di sicurezza per il rischio idraulico e geologico. La zona produttiva di potenziamento AR – PP lungo il torrente Litteglia non è coerente con tale obiettivo mentre per quella a servizi F a est dei Bassi occorre chiarire meglio la previsione urbanistica.	modifica della normativa in allora vigente.
h	**Struttura del Piano** **Cartografia**: si richiama la difficoltà di lettura sopracitata, con riferimento alla CTR che resta "nascosta" dalle campiture della Struttura e alla scarsa visibilità dei simboli relativi all'ambito AC S.	Come indicato al precedente punto "a" è stata migliorata la visibilità grafica della Carta Tecnica Regionale su tutti gli elaborati cartografici.
i	**Norme di conformità (disciplina generale)** - *Parametri urbanistici ed edilizi (art. 6)*. La definizione di Superficie Agibile e Accessoria (art. 6.10) non è aggiornata rispetto alla vigente versione della L.R. 16/2008 (modifiche apportate con L.R. n. 49/2009); analogamente devono essere eliminati gli ulteriori parametri (e i relativi riferimenti nella disciplina degli ambiti) che non sono contemplati dalla suddetta LR 16/2008 e che, in ogni caso, creerebbero confusione nell'applicazione della normativa; in particolare si segnalano Superficie Fondiaria (SF) Superficie Territoriale (ST), Superficie Utile (SU), Volume Vuoto per Pieno (VVP). - *Definizioni (art. 7)*. L'art. 7.4 riporta il riferimento all'art. 77, che non si trova nelle Norme di Conformità, bensì nella L.R. 16/2008. Vanno eliminati e/o opportunamente completati i commi in cui si fa riferimento agli Strumenti Urbanistici Generali (come riporta la L.R. 16): art. 7.4, comma 2 (costruzioni interrate), art. 7.8, ultimo comma (parcheggi privati, ove per altro il comma 3 riporta una distinzione in lettere errata), art. 7.9, commi 4 e 5. Gli artt. 7.11 e 7.13 riportano la definizione di Progetto Unitario (PU) e Schema di Assetto Urbanistico (SAU): al riguardo, in ossequio al principio di tipicità degli atti e dei procedimenti amministrativi, si rileva la necessità di limitare gli strumenti di attuazione del PUC a quelli già individuati e disciplinati dalla legge e in particolare dalla L.R. 36/1997 e s.m e i. - *Destinazioni d'uso* (art.8). Con riferimento al sistema turistico ricettivo sono da aggiornare i riferimenti di legge, di cui alle più recenti L.R. 1/2008 e 2/2008 - *Categorie di intervento* e *Modalità di gestione dell'attività* (artt.9 e 10). All'art. 9.5 (ristrutturazione edilizia) devono essere definiti gli ampliamenti ammessi fuori dalla nuova costruzione eliminando il generico rimando della L.R. 16/2008 allo Strumento Urbanistico Generale. Il comma 3 dell'art. 9.9 (cambio d'uso senza opere), introduce un'ulteriore disciplina rispetto a quella di cui alla L.R. 16/2008 riportata ai commi 1 e 2 dello stesso articolo e deve quindi essere eliminato onde evitare incertezze in fase di applicazione della	Le Norme di Conformità sono state opportunamente adeguate ed aggiornate alla vigente normativa a carattere Regionale e Nazionale, in particolare *Parametri urbanistici ed edilizi (art. 6), Definizioni (art. 7), Destinazioni d'uso* (art.8), *Categorie di intervento* e *Modalità di gestione dell'attività* (artt.9 e 10) In merito alle I*nfrastrutture* (art. 15) è stato interamente riscritto *Aggiornamento del PUC* (art 19). L'art. È stato integrato dall'art 19 bis Flessibilità del piano: contenuti vincolanti e a carattere di direttiva. *Disposizioni comuni agli ambiti* (artt. 22 e seg.) L'Art 26 (LR 24/01) è stato integrato specificando altezze massime ed applicabilità nei singoli Ambiti. L'*art. 28 impiego di tecniche positive nell'edificazione - premialità* è stato riscritto, anche alla luce dell'abolizione del fascicolo della " Normativa speciale " ,pertanto vengono superate le incongruenze segnalate

	normativa. Gli art. 10.2 e 10.4, pur riconoscendosi il rimando alla L.R. 16/2008, vanno aggiornati rispetto alla versione vigente della legge (in tema di energie rinnovabili, modifiche apposte con L.R. 45/2008). - *Infrastrutture* (art. 15). All'art. 15.4 relativo alla viabilità provinciale deve essere riportata la disciplina di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.T.C. provinciale. - *Aggiornamento del PUC* (art 19). L'art. sembra non concluso, facendo riferimento ad un elenco dei contenuti essenziali della D.F. che non risulta riportato; a tal proposito si evidenzia inoltre che la modifica di tali contenuti essenziali comporta l'applicazione della procedura di cui all'art. 44, comma 7 della L.R. 36/97, non costituendo quindi parametro di distinzione tra l'aggiornamento di cui all'art. 43 e la variante di cui all'art. 44, comma 1 della stessa L.R. 36/97. - *Disposizioni comuni agli ambiti* (artt. 22 e seg.). All'art. 26 dovrebbe essere chiarito, nella definizione dell'altezza massima consentita, cosa si intenda e quali limiti definiscano la "zona" ("pari all'edificio più alto preesistente in zona"). Gli artt. 28 e 29 non risultano coerenti con la "Normativa speciale" allegata al Piano, sia in termini di modalità di applicazione che di quantificazione della percentuale massima di incremento. L'art. 30 (cessione di aree e manufatti per realizzare pubblici servizi) pare riportare una disciplina doppia e differente rispetto a quella riportata all'art 14.14 sul medesimo argomento.	per quanto riguarda l'Art 29. L'Art 30 , verrà stralciato
I	In merito al **dimensionamento del Piano** si rileva che lo stesso **non tiene conto degli addetti**, né con riferimento alla situazione esistente (il numero degli addetti esistenti non risulta riportato nel Piano) né rispetto alle previsioni di nuova edificazione produttiva indicate; tale comparto sociale risulta peraltro rilevante, stante la presenza di diverse aree industriali esistenti nel territorio comunale, talchè il peso insediativo del Piano deve essere rivalutato, considerando inoltre la popolazione turistica esistente e prevista; devono quindi essere di conseguenza corrette le verifiche correlate, di cui al Rapporto Preliminare, tra cui quella relativa ai servizi pubblici. Il Comune, inoltre, nel calcolo del peso insediativo è tenuto a valutare il fabbisogno di **edilizia residenziale pubblica/canone agevolato** sia rispetto alla situazione attuale (che il PQR approvato con DCR 9/2009 stima in 13 alloggi) che rispetto alla popolazione prevista.	In merito al dimensionamento del Piano si è provveduto agli opportuni adeguamenti correggendo le verifiche correlate, di cui al Rapporto Preliminare, tra cui quella relativa ai servizi pubblici. Sono state modificate le Tabelle dell'allegato 1 delle Norme , inserendo gli addetti esistenti e di previsione. La *Tav. 2 Sistema infrastrutturale e dei servizi* è stata integrata con una tabella indicante puntualmente tutti i servizi e la verifica degli standard urbanistici. La NCC è stata integrata con la normativa defininendo il fabbisogno di residenza primaria del Comune , con predisposizione di specifica normativa , presente nell'Allegato 1 , dopo la Tabella n.6. Inoltre si dà atto che l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione

		della comunità un alloggio a canone moderato, ristrutturando un immobile di proprietà comunale.E' opportuno precisare che nell'anno 2016, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria, al piano primo della ex scuola di Cassanesi è stato ricavato un appartamento da destinare ad ERS con affitto agevolato.
m	Sempre con riferimento al **Rapporto Preliminare** si evidenzia che alcune indicazioni circa le azioni di miglioramento ambientale del Piano e di mitigazione degli impatti non trovano corrispondenza nella Struttura del Progetto Preliminare e nelle correlate Norme di Attuazione, con riferimento in particolare al tema dei corridoi ecologici, come specificato anche con riferimento alla disciplina dei singoli Ambiti (parco fluviale di Bassi e disciplina di tutela per gli insediamenti produttivi di fondovalle).	Si è provveduto in merito all'adeguamento per la correlazione tra il Progetto Preliminare e la struttura del piano e le norme di attuazione in merito alle azioni di miglioramento ambientale. Si veda art 17 quater delle Norme di conformità e congruenza Inoltre per ogni ambito sono state inserite delle indicazioni specifiche per gli interventi edilizi : "Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto ambientale".
n	Con riferimento alla **Disciplina Paesistica Puntuale** al fine della miglior chiarezza e facilità di applicazione sarebbe opportuno che venissero specificate le modalità di attuazione della stessa, chiarendo in particolare le tipologie edilizie ammesse per ciascun Ambito del PUC.	Sono state meglio specificate le modalità di attuazione ai fini della applicazione delle Regole per la Qualità Progettuale degli Interventi. E' stato introdotto l'**Art.19 Modelli dei Tipi edilizi di riferimemto per Ambito**
o	Per quanto attiene, poi, le **varianti al PTCP** proposte, riportate alla Tav. 3, si segnala che il perimetro dell'ambito ID CO di Pian dei Preti riportato sulla stessa tavola non corrisponde a quello del vigente PTCP, risultando conseguentemente ultronea la corrispondente richiesta di modifica da ANI MA a IS MA di un'area che è invece già classificata ID CO.	Si è provveduto in merito all'adeguamento alle osservazioni, aggiornando la *Tav. 3 Proposta di variante al PTCP* , recependo le modificazioni indicate dalla Regione Liguria Settore Urbanistica e procedimenti concertativi nel suo parereex art 39,comma 1 della LR36/97 e superando le incongruenzepresenti nell'elaborato grafico.
p	Alcune delle indicazioni riportate nel parere provinciale relativo alla **Conferenza d'Ambito** (prot. 93374/2011), devono ancora essere oggetto di approfondimento, come indicato nella D.C.C. n.22/2011 di adozione del Piano; a tal proposito si chiede di chiarire a quale momento	Nella predisposizione del Progetto Definitivo del Puc le indicazioni scaturite nella Conferenza d'ambito sono

	e con quali modalità si intenda rinviare “ad una ulteriore e più approfondita analisi la restante parte”. Fermo restando quanto sopra alcune indicazioni del suddetto parere sono state riproposte nelle diverse sezioni del presente parere, a partire dal Documento degli Obiettivi	state approfondite , insieme alle osservazionì espresse in sede di parere dalla Città Metropolitane ex Provincia di Genova.
	Compatibilità del PUC	
q	**Vincoli paesaggistici** Come sopra evidenziato, alla luce della vastità delle aree interessate dal “vincolo paesaggistico” generico, stante la presenza dei molti corsi d’acqua pubblici che caratterizzano ilterritorio comunale, è necessario che venga redatta appositacarta dei vincoli e che la descrizione fondativa/rapportopreliminare venga in tal senso meglio dettagliata ed integrata.	La normativa è stata integrata dalle *Tav 5 - sovrapposizione zonizzazione Urbanistica con vigente PTCP* e *Tav 6 - sovrapposizione zonizzazione Urbanistica con sistema dei Vincoli paesaggistici e degli Elementi della Rete ecolologica ligure.* *In merito ai Corsi d'acqua sono state redatte Tavole di approfondimento allegate alla Normativa Geologica*
r	**Ambiti di cava** Manca la chiara individuazione cartografica all’interno della D.F. e della Tavola Geomorfologica della cava a cielo aperto dismessa che è situata a monte della SP 22 e soprattutto della cava in fase di riattivazione lungo il Rio Liteglia, citata nel Rapporto Preliminare, di cui devono essere specificati gli estremi del relativo titolo autorizzativo regionale. Deve essere comunque assicurato con riferimento all’intero territorio comunale il necessario recepimento della disciplina della materia con la localizzazione di tutte le cave e l’osservanza della pertinente regolamentazione.	Nelle tavole strutturali di piano Tav n.6 sono state indicate le aree di cava e a livello di NCC sono state normate dall'Art 17 bis Si è provveduto in merito l’individuazione della cava a cielo aperto – si precisa che la riattivazione di una cava lungo il Rio Liteggia è stata abbandonata (vedasi nota Regione Liguria prot. n. PG/2014/128390 del 26 giugno 2014) – denuncia all’Autorità Giudiziaria.
s	Ferma restando la sostanziale compatibilità del PUC rispettoalle indicazioni del PTC provinciale, come evidenziato nelsopracitato parere n. 93374/2011 reso in sede di Conferenzad’Ambito, si ripropongono, come sopra preannunciato, alcune tematiche da approfondire nella redazione del ProgettoDefinitivo. 1) *Rafforzare e migliorare ulteriormente l’identità dialcuni luoghi (ad es. la località Bassi) come “centro” diaggregazione nei confronti dell’area vasta, e definire“gerarchie” dei nuclei in rapporto alle quali determinareservizi, peso insediativo, caratteristiche e disciplinapaesistica di livello puntuale.* (In merito a tale suggerimentosi riconosce che il Piano ha previsto un potenziamentosoprattutto della zona di Bassi, sia in termini di integrazioneinsediativa che di individuazione di nuovi servizi, conriferimento alla previsione del parco fluviale, indicata nelRapporto Preliminare; di tale previsione, tuttavia, deveessere dato maggiore riscontro	Ferma la sostanziale compatibilità del PUC rispetto alle indicazioni del PTC provinciale sono state approfondite alcune tematiche: s.1 Rafforzando e migliorando ulteriormente l’identità di alcuni luoghi in località Bassi , si veda *art 30 bis Disposizioni per favorire l'insediamento di attività commerciali nel fondovalle* delle Norme di conformità e congruenza

	nella Struttura del Piano, siain termini di disciplina che di indicazione circa le modalità e itempi di realizzazione) *2) Favorire la ricomposizione degli insediamentiproduttivi esistenti, con particolare riferimento a quello diLamanera, sulla base dei principi di integrazione ecomplementarietà delle attività e dei servizi comuni, conl'obiettivo di farli evolvere verso il modello del distrettoproduttivo funzionalmente ed ecologicamente attrezzato.* A tale riguardo non si riscontra nelle Norme di Conformitàuna disciplina che incentivi la ricomposizione degliinsediamenti nei termini sopra riportati (interventi diristrutturazione urbanistica) *3) Sviluppare il tema della costituzione del corridoioecologico fluviale lungo il corso del torrente Lavagna, elungo i solchi vallivi laterali di collegamento con i versanti (inparticolare lungo il rio Liteglia), individuando, da un lato, unadisciplina paesistica coerente con gli obiettivi di tutela esalvaguardia, con le conseguenti proposte di variante alPTCP, dall'altro, una disciplina urbanistica in grado diconseguire la riqualificazione del paesaggio fluviale specienei tratti in cui sono presenti alcuni insediamenti e manufattiproduttivi (loc. Lamanera/Rio Liteglia), che rappresentanoelementi di interferenza e discontinuità all'interno delcorridoio fluviale stesso.* Anche in questo caso la disciplina dell' Ambito produttivo dicompletamento AR PP non riporta indicazioni volte allariqualificazione dell'ambito fluviale nei termini sopra riportati,nel rispetto comunque delle pertinenti indicazioni del Piano di Bacino. *4) Valorizzare le potenzialità degli ambiti di versante noninsediati, a prevalente copertura boschiva, verificando lapossibilità di introdurre funzioni compatibili, connesse, adesempio, alla cosiddetta "filiera del legno", ancheindividuando possibili sinergie con i comuni limitrofi.* A fronte di quanto sopra richiamato in merito alle potenzialitàdel territorio boscato, si ritiene opportuno che la CivicaAmministrazione integri la disciplina della Struttura con unanormativa dedicata a tale settore, volta a definire interventi erelative modalità di attuazione: si valuti pertantol'ammissibilità di interventi volti a favorire le attività dellafiliera del bosco (manufatti da adibire a deposito, ripristino distrade interpoderali), ferma restando la definizione dicorrelate regole paesistiche che assicurino il corretto inserimento delle opere sul territorio.	s.2 Favorendo la ricomposizione degli insediamenti produttivi esistenti ecc.; A tale fine si vedano le modifiche attuate all'Art 38 e 39 delle Norme di conformità e congruenza s.3 Sviluppando il tema della costituzione di un corridoio ecologico fluviale ecc.; A tale fine si vedano le modifiche attuate all'Art 38 e 39 comma 7 delle Norme di conformità e congruenza Si veda *art 17 quater Territori ricadenti nella Rete Ecologica* delle Norme di conformità e congruenza s.4 Valorizzando le potenzialità degli ambiti di versante non insediati, ecc.. A tale fine si veda l'Art 34 AR TR MA comma 9 , incentivi per favorire le attività della *filiera del legno.*
t	Si riporta in stralcio il parere del competente Servizio Controlloe Gestione del Territorio della Provincia, reso in data25.11.2011. ***Conformità con il Piano di bacino*** *stralcio del torrenteLavagna.* Alcune nuove previsioni del P. U. C. sono in contrasto con lanormativa vigente del Piano di bacino: - Nella tavola 1 (zonizzazione) la zona produttiva dipotenziamento AR – PP (D nella tavola 4 – zoneomogenee) interferisce con la frana attiva di Mulino e conla sua possibile area di	Le previsioni del PUC sono state normalizzate e conformate con la nuova normativa di Piano di Bacino (entrato in vigore il 27/04/2016). Sono state apposite normative nelle Ncc , Artt 17 e 45.

	espansione. - Nella tavola 4 (zone omogenee) l'area F di Chiesa,interferisce parzialmente con una frana attiva.	
	Legittimità del piano – Rispetto dei principi della LUR – coerenza interna della struttura con gli obiettivi	
u	**Ambiti AR IN, AR TRA MA, AR TR MA** In via preliminare si riconosce che il peso insediativo proposto dal Piano con riferimento alla nuova costruzione residenziale è contenuto entro percentuali di incremento in linea con lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio e verificato rispetto alle potenzialità della rete depurativa comunale. Fermo restando quanto sopra si rileva che l**a distribuzione delle potenzialità edificatorie** suddette sul territorio comunale (ambiti AR IN, AR TRA MA e AR TR MA) **non appare in alcuni casi sufficientemente motivata** dal riscontro di condizioni oggettive omogenee, suscettibile, pertanto, di configurare episodi di sperequazione e disparità di trattamento.	Si sono modificate le tabelle Tab 5 e Tab 6 . Onde evitare una mancanza di uniformità ed equità nella ripartizione delle possibilità edificatorie,in tutto il territorio Comunale sono previsti n. 3 indici di utilizzazione insediativa **IUI** : 0,08 per ambiti AR -IN 0,05 per ambiti AR-TRA-MA 0,016 per ambiti AR-TR -MA In tutto il territorio Comunale il **LMI** è: ambito AR-TR-MA = 5000 mq ambito AR-TRA -MA = 1500 mq Mentre maggiore differenzazione, eseguita in base ai siti di insediamento , si è attribuita ai LMI per gli interventi puntuali AR – IN che sono divisi i due classi , 400 mq o 700 mq .
v	Con riferimento all'Ambito AR-IN il progetto preliminare individua 5 areali, ognuno caratterizzato da lotto minimo d'intervento (e quindi Indice di Utilizzazione Insediativa), soglie massime di edificabilità, classificazione di PTCP e caratteristiche morfologiche differenti, talchè non si riconosce un criterio univoco e motivato nella linea d'azione del Piano, coerente con i principi di base che lo stesso stabilisce. La definizione dell'Ambito, infatti, fa riferimento ad aree "contigue all'edificato storico il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità, dove sono previste nuove integrazioni edilizie puntuali.."; si evidenzia tuttavia che alcune aree non paiono corrispondere a tali criteri in	Ambiti AR IN di Piandeipreti e Cassanesi: e' stata rivista la zonizzazione e la correzione della perimetrazione del PTCP andando a motivare la sostenibilità della previsione e la eventuale correzione. Sono stati ridotti da 5 a 3 gli areali di intervento puntuale AR IN eliminando le previsioni in contrasto con le

	quanto ubicate a margine dell'abitato (in aree ex agricole del P.diF.) su terreni in parte acclivi. Ci si riferisce ad esempio all'area individuata nella parte a monte di Pian dei Preti (su cui è stata peraltro erroneamente richiesta una variante al PTCP per mutare una presunta classificazione ANI MA, laddove si riscontra che la stessa è invece già inserita in un ambito ID CO) e a quella localizzata a Cassanesi. Quest'ultima si trova nella parte marginale del nucleo, in adiacenza ad un gruppo isolato di palazzine di realizzazione molto più recente rispetto alla matrice dell'abitato, oltre la classificazione NI CO del PTCP e all'interno del confinante ambito IS MA; il Piano inoltre stabilisce su tale areale una soglia edificatoria tra le più alte all'interno dell'Ambito (20 ab), configurando un possibile contrasto con la suddetta classificazione IS MA (per cui non sono state richieste variazioni), proponendo di fatto un'estensione del limitrofo Nucleo Isolato.	indicazione dell'Area Metropolitana (Cassanesi e Bassi)
z	Per contro l'ambito AR TRA MA definito come "territori di frangia collinare liberi o parzialmente edificati che coronano insediamenti a matrice rurale" e destinato ad un'edificazione più rada è stato in diversi casi individuato all'interno e a diretto contatto con l'ambito AC NS CE relativo agli insediamenti storici e all'interno della classificazione NI CO o ID CO del PTCP (Cassanesi, Garbarini e Pian dei Preti); si evidenzia, poi, che, senza considerare le soglie, l'ambito di Pian dei Preti è caratterizzato da un LMI pari a 700 mq, analogamente ad alcuni ambiti AR-IN, talchè viene meno la distinzione tra i due ambiti e di conseguenza la motivazione di tale localizzazione. Si evidenzia, inoltre, che l'areale individuato a Bassi, caratterizzato da una soglia edificatoria più alta rispetto alle altre, in coerenza con l'obiettivo del potenziamento del fondovalle, si estende su aree acclivi a monte dell'abitato, pressoché boscate e in parte inserite in ambito IS MA del PTCP, talchè non appare paesisticamente idonea la previsione di un completamento dell'assetto insediativo su tali porzioni.	Ambiti AR TRA MA di Piandeipreti, Cassanesi e Garbarini: e' stata rivista la zonizzazione e la correzione della perimetrazione del PTCP andando a motivare la sostenibilità della previsione e la eventuale correzione. Sono stati ridotti da 5 a 3 gli areali di intervento puntuale (AR IN) eliminando le previsioni in contrasto con le indicazione dell'Area Metropolitana (Cassanesi e Bassi)
aa	Con riferimento invece all'Ambito AR TR MA e ad alcuneporzioni dell'ambito AR TRA MA (Cassanesi, Garbarini Aveno)si evidenzia che l'introduzione di soglie di edificazione estremamente ridotte rispetto all'estensione areale degli ambiti(AR TR 11 abitanti su tutto il territorio comunale sia in caso dieffettiva produzione agricola che di presidio, 10 abitanti perCassanesi su 51.386 mq di areale, 12 abitanti per Garbarini-Aveno su 42.643 mq di areale), pur corrispondendo allavolontà di mantenere l'incremento insediativo entro percentualiconformi al trend demografico, determina una sperequazionedella proprietà: infatti le aspettative edificatorie assegnate aiterreni a cui è attribuito un indice (ancorchè nonespressamente indicato) resterebbero vincolate al meroparametro temporale legato alla presentazione delle istanze,per cui sarebbe il criterio della tempistica, e non il progetto diterritorio stabilito dal Piano, a determinare la localizzazionedell'integrazione insediativa, vanificando la potenzialità deirestanti terreni, di vaste dimensioni e dislocati in localitàdiverse.	Ambiti AR TR MA e porzioni di AR TRA MA di Cassanesi, Garbarini e Aveno: e' stata rivista la zonizzazione andando a motivare la sostenibilità della previsione e la eventuale correzione. Si sono modificate le tabelle **Tab 5** e **Tab 6** . Onde evitare una mancanza di uniformità ed equità nella ripartizione delle possibilità edificatorie,in tutto il territorio Comunale sono previsti n. 3 indici di utilizzazione insediativa **IUI** : 0,08 per ambiti AR -IN

		0,05 per ambiti AR-TRA-MA 0,016 per ambiti AR-TR -MA In tutto il territorio Comunale il **LMI** è: ambito AR-TR-MA = 5000 mq ambito AR-TRA -MA = 1500 mq Mentre maggiore differenzazione, eseguita in base ai siti di insediamento , si è attribuita ai LMI per gli interventi puntuali **AR – IN** che sono divisi i due classi , 400 mq o 700 mq
ab	Per quanto sopra complessivamente esposto, al fine di evitarela possibile configurazione di vizi di legittimità del Piano, siritiene opportuno che venga rivalutato e meglio motivato ilsistema “estensione areali/ soglie/ indici edificatori” oltre allalocalizzazione sia degli ambiti di concentrazione, valutandoanche la presenza di aree idonee interne ai nuclei, che diquelli di completamento, secondo le relative qualificazioni.	Criticità superata con l’introduzione di indice di utilizzazione Insediativa e riparametrando gli ambiti.
ac	Oltre a quanto sopra si riportano nello specifico alcuneindicazioni puntuali. In generale la disciplina degli Ambiti fa riferimento alparametro RV non definito nella parte generale delle Norme diConformità e in ogni caso non contemplato dalla L.R. 16/2008. Inoltre l’altezza massima ammessa fa riferimento alle tipologiedescritte nella Disciplina Paesistica, che, come sopra indicato,non è di chiara e univoca applicazione, talchè dovrebbeessere individuata una modalità per indicare chiaramente qualisono le altezze massime ammesse.Con riferimento, poi, al parametro della distanza tra fabbricati,come prescritto dall’art. 18, comma 2 della L.R. 16/2008,essendo state fissate distanze inferiori al minimo di 10 manche fuori dalla “zona A”, la norma del PUC dovrà darsicarico della problematicità della questione tenuto conto sia deldisposto sopra richiamato della L.R. 16/2008, nonché degliorientamenti giurisprudenziali al riguardo.	Adeguamento alle indicazioni puntuali circa parametri attraverso l’introduzione dei parametri per ogni ambito. Nelle NCC è stato eliminato il parametro RV. Sono state introdotte nelle NCC altezze massime per ogni ambito. Sono state riviste le *distanze tra Fabbricati e pareti finestrate* uniformandosi alla disciplina statale vigente , nonché agli orientamenti giurisprudenziali.

ad	**AC S** - Le Norme di conformità fanno riferimento a schedenormative specifiche per ciascun manufatto indicato in cartografia (scarsamente leggibile come più sopra indicato),che tuttavia non risultano presenti all'interno delladocumentazione del Progetto Preliminare	Si è provveduto ad eliminare nell'Art 33 AC-S le incongruenze e riferimenti ad elaborati non presenti nella documentazione allegata al Piano nelle NCC.
ae	**AR TRA MA** – L'areale individuato in loc. Massalupo, oltre anon essere chiaramente attribuibile alla frazione di Cassanesi o di Garbarini-Aveno, è interessato dalla realizzazione,attualmente in corso, di uno SUA residenziale (PP Massalupo,Provv. Prov.le 40833/2009) talchè la cartografia di zonizzazione e le Norme di Conformità devono fare riferimentoal perimetro e alla disciplina del ridetto PianoParticolareggiato. Non è chiara la modalità con cui si applica la tabella delledestinazioni funzionali soprattutto in relazione alle indicazionispecifiche sotto riportate, che appaiono in alcuni casiincoerenti (paiono ammesse attività ricreative e di spettacolocon limitazioni non indicate).	Si è aggiornata la Tav.1 Zonizzazione Urbanistica ed inserita apposita perimetrazione del SUA residenziale e degli altri PP in corso a carattere produttivo. Inoltre è stato riscritto l'*Art 42 Strumenti attuativi vigenti* , specificando esplicito rinvio normativo.
af	**AR TR** – Non sono indicati i contenuti delle convenzioni dastipularsi con il Comune in caso di effettiva produzioneagricola o di presidio, dovendo quantomeno essere riportato ilriferimento agli artt. 35 e 36 della L.R. 36/97. Non è espressa la motivazione circa l'individuazione di partedell'Ambito in località Bassi tra l'abitato e la zona a servizi, suaree sature occupate da edifici residenziali. Anche in questo caso non c'è correlazione tra la tabellariportante le destinazioni d'uso ammesse e le specifichesuccessive; in particolare paiono ammessi alberghi ecampeggi con limitazioni non specificate.	Si è riformulato l'Art 10 delle NCC con indicazioni specifiche per le Convenzioni attuative Art 10.2 e successivi.
ag	**AR IN** – Non è espressa la motivazione circa l'attribuzionedella disciplina dell'Ambito AR TRA MA con riferimento agli interventi sull'esistente (che ammette una vasta gamma diampliamenti), trattandosi di un Ambito composto da areelibere prive di edificazione.	Art 36 Normativa Ambito AR – IN ,Si è provveduto ad eliminare ogni improprio riferimento ad "edifici esistenti".
ah	**Ambiti produttivi AR – P** In linea generale si richiama quanto più sopra esposto circal'assenza di una strategia volta alla riqualificazione degli ambiti fluviali, diversamente da quanto indicato nel RapportoPreliminare, sia nel caso degli insediamenti esistenti che diquelli di previsione. **AR PP** Con riferimento al vasto areale individuato lungo il Rio Liteglia,fermo restando quanto sopra rilevato, si evidenzia che unabuona parte della porzione centrale dello stesso è interessatodalle previsioni di diversi Piani Particolareggiati, uno di recenteultimato (P.P. Batesto- Brugheia a monte strada), uno in corso di realizzazione (loc. Tangusci) e uno nel periodo di validitànon ancora attuato (Brugheia a valle della strada). Per taleragione è necessario che la cartografia di Struttura vengaaggiornata riportando gli edifici realizzati e, per gli altri, ilriferimento alla disciplina di cui ai suddetti SUA tale dasostituire quella dell'Ambito AR PP, che peraltro ammetteparametri edificatori di gran lunga maggiori rispetto	Nella TAV 5 ,si sono sovrapposte le previsioni del PUC con la Rete Ecologica e si è introdotto l'**Art 17 quater** nelle NCC , normando gli interventi che ricadono all' interno della Rete Ecologica, compreso le zone industriale AR P e AR PP di Lamanegra e del Rio Liteggia. Inoltre si è introdotto l'**Art 10.5** specificando gli **standard urbanistici** di riferimento per le convenzioni attuative (parcheggi ed altro) , con particolari vincoli ed obblighi per le destinazioni d'uso produttive,artigianali

	ai planivolumetrici approvati e tuttora vigenti; si evidenzia poi chequantomeno la parte centrale dell'ambito, interessata dagliinterventi sopra menzionati, è da intendersi satura e daricomprendersi nell'ambito AR PS. Sempre con riferimento all'areale lungo il Liteglia, come sopraevidenziato, sono da verificare le possibili interferenze conl'eventuale realizzazione del tunnel della Fontanabuona,valutando se inserire particolari disposizioni di flessibilitàall'interno della disciplina dell'Ambito. Si evidenzia, poi, che le Norme di Conformità fannoriferimento ad un ambito speciale contrassegnato da asteriscoin cui l'attuazione degli interventi sarebbe subordinata allapredisposizione di un SAU: fermo restando quanto più sopraevidenziato circa l'uso di strumenti non tipizzati dalla Legge,sulla tavola di Struttura non è rintracciabile l'ambito inquestione. Si evidenzia inoltre l'incongruità di aver previsto una dotazionedi parcheggi di pertinenza solo in caso di ristrutturazioneurbanistica e non in caso di nuova costruzione.	/commerciali. La previsione **AR PP Lamanera** è stata stralciata e ridotta la perimetrazione dell'ambito AR P Lamanera . Inoltre è stato integrato l'apparato normativo , introducendo delle prescrizioni specifiche nelle modalità attuative "Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale". Si è aggiornata la cartografia della Tav 1 indicando gli strumenti attuativi approvati ed ancora vigenti (retino a quadretti nero), si è distinto l'ambito in aree sature AR P ed areesuscettibili di completamento AR PP. A livello di normativa è stato introdotto l'Art 39 comma 7 per la tutela della fascia di rispetto fluviale e delle aree boscate. E'stato rimosso ogni riferimento all'Ambito Speciale, che era un refuso.
ai	**Servizi pubblici e titoli edilizi** Si evidenzia che in linea generale il Piano prevede l'attuazionedegli interventi ammessi tramite titolo diretto, ad eccezione deititoli convenzionati legati al presidio e alla produzione agricola,dello SAU per un ambito produttivo specifico (qualorarealmente individuato) e del P.U. per interventi sulla viabilità.Tale approccio sistemico appare incongruo e nonsufficientemente motivato. Infatti, pur preso atto della positivaverifica circa il bilancio dei servizi comunali esistenti, nonappare giustificabile l'aver escluso a priori la necessità direalizzare opere di urbanizzazione correlate agli interventiprivati, soprattutto con riferimento agli interventi più consistentie di maggiore trasformazione del territorio, quali le integrazioniresidenziali e i nuovi insediamenti produttivi previsti. Inoltre èda rilevarsi che il Progetto Preliminare indica 37.428 mq dinuovi servizi a cui non è stato contraddittoriamente correlatoalcun intervento privato (ipotetico SAU a parte) tale dacontribuire alla relativa attuazione; a tal proposito si suggerisce alla Civica Amministrazione di valutare conmaggiore attenzione e di motivare adeguatamentel'individuazione di un'area a servizi di previsione di così vastedimensioni, riferita per la maggior parte al verde fluviale diBassi, verificandone,	Si è provveduto in merito inserendo apposita normativa che faccia carico al privato attuatore opere di urbanizzazione correlate agli interventi di maggiore trasformazione del territorio. Nella NCC si sono inserti gli Art 10.2 , Art 10.3,Art 10.4 che definiscono i contenuti delle Convenzioni Attuative e l'Art 10.5 che definisce gli standard urbanistici di riferimento per le convenzioni.

	anche in relazione a quanto più soprarilevato, l'effettiva attuabilità nel periodo di vigenza del Piano.Si evidenzia, infine, che anche nei casi di ristrutturazioneurbanistica ammessi dal Piano non è specificato alcun titoloconvenzionato, come invece in taluni casi sarebbeindispensabile nell'interesse della Civica Amministrazione. Per quanto sopra e in relazione anche a quanto rilevato nellaparte iniziale circa gli strumenti attuativi proposti dal Piano, ènecessario che vengano rivalutate le modalità di attuazionedegli Ambiti, prescrivendo titoli convenzionati per larealizzazione di opere di urbanizzazione ove ritenutonecessario, in ragione del peso delle trasformazioni ammessee dei servizi di nuova previsione individuati.	
al	**Vincoli geologici** Come indicato anche nel parere del Servizio Controllo eGestione del Territorio, il perimetro dell'ambito individuatosulla tavola di Struttura (che dovrebbe corrispondere alle franeattive del Piano di Bacino) non trova corrispondenza nellatavola di suscettività d'uso allegata agli elaborati geologici. Permaggior chiarezza nell'attuazione del Piano, visto chel'estensione del vincolo è stata assunta come Ambito dellaStruttura, si ritiene necessario che sia inserito un riferimentonelle Norme di Conformità circa la disciplina da applicarsi.	Per quanto riguarda le analisi geologiche sono state predisposte nuove tavole di aggiornamento anche in ragione dell'evoluzione e modifica della normativa in allora vigente. Nella Relazione di sintesi è stato redatto un apposito capitolo (cap.5) per chiarire la conformità degli elaborati del P.U.C. con la normativa e cartografia del Piano di Bacino.
am	**Disposizioni speciali** Seppure debba essere meglio specificato, i documenti diPiano lasciano intendere che l'incremento ammesso dalla*Normativa Speciale* deve essere comunque contenuto entro lesoglie massime edificatorie stabilite per ciascun Ambito; siribadisce pertanto la necessità di rivalutare il sistemaareali/indici/soglie nei termini sopra riportati, in quantol'ulteriore applicazione dei bonus superficiari aggrava lasperequazione sopra rilevata. Deve inoltre essere attentamente valutata l'ammissibilitàdell'applicazione di tale Normativa Speciale negli Ambiti AR Pove è prevista un'edificazione consistente senza l'imposizionedi alcuna soglia edificatoria, talchè l'ulteriore incremento fino al50% della SA ammessa non pare sostenibile e in ogni casonon è stato oggetto di alcuna verifica o specificazione. Nellatabella incentivi manca inoltre l'attribuzione di alcuni punteggi e deve essere chiarito come si calcolano le percentuali diincremento in caso di applicazione parziale. Con riferimento alla disposizione speciale commerciale perBassi deve essere specificato in quali Ambiti possa essereapplicata, una volta effettuate opportune verifiche di idoneitàdelle aree.	Si è provveduto in merito superando la vecchia Disciplina Paesaggistica con la stesura delle Regole per la qualità progettuale degli interventi ed integrando le NCC con norme specifiche, ed eliminando il fascicolo Normativa Speciale, visto che le previsioni della normativa , sono state superate dalla successiva normativa statale per il risparmio energetico e dalla normativa Regionale, vedasi LR 49/09 "Piano casa" e LR 23/2018 " Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero del territorio agricolo" In particolare si vedano gli Art 10 Modalità generali di attuazione del Piano ed il contenuto delle Convenzioni che prevedono una riduzione degli oneri per interventi "green", le premialità previste dagli l'Art 11 Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio storico-testimoniale,l'Art 17 ter disposizioni per

		limitare l'impermiabilizzazione del suolo, l'Art 28 Impiego di tecniche positive nella edificazione-premialità, l'art 31 comma 3 dove sono previste premialità per la ristrutturazione di immobili che possiedono o assumono funzioni di supporto all'attività escursionistica.