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. 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	E' stata redatta una cartografia distinta dalla struttura del piano ai fini della ricognizione dei vincoli.

	prodotte cartografie distinte dalla Struttura e maggiormente leggibili riportanti la **ricognizione dei vincoli** (paesaggistici sia puntuali che generici, architettonici, rete ecologica, fasce di rispetto…).	
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.	E' stata predisposta una cartografia indicante 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 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	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.

	rispetto del D.M. 14/01/2008.	
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 provveduto all'inserimento del relativo tracciato 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: *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.	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.
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.
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	Le Norme di Conformità sono state opportunamente adeguate.

	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 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.	
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,	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; in merito alla valutazione del fabbisogno di edilizia

	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.	residenziale pubblica/canone agevolato è 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.
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.
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.
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 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	Si è provveduto in merito all'adeguamento alle osservazioni.
	<u>Compatibilità del PUC</u>	
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 il territorio comunale, è necessario che venga redatta apposita carta dei vincoli e che la descrizione fondativa/rapporto preliminare venga in tal senso meglio dettagliata ed integrata.	E' stata redatta una cartografia distinta dalla struttura del piano ai fini della ricognizione dei vincoli.
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	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;

	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.	
s	Ferma restando la sostanziale compatibilità del PUC rispetto alle indicazioni del PTC provinciale, come evidenziato nel sopracitato parere n. 93374/2011 reso in sede di Conferenza d'Ambito, si ripropongono, come sopra preannunciato, alcune tematiche da approfondire nella redazione del Progetto Definitivo. 1) *Rafforzare e migliorare ulteriormente l'identità di alcuni luoghi (ad es. la località Bassi) come "centro" di aggregazione nei confronti dell'area vasta, e definire "gerarchie" dei nuclei in rapporto alle quali determinare servizi, peso insediativo, caratteristiche e disciplina paesistica di livello puntuale*. (In merito a tale suggerimento si riconosce che il Piano ha previsto un potenziamento soprattutto della zona di Bassi, sia in termini di integrazione insediativa che di individuazione di nuovi servizi, con riferimento alla previsione del parco fluviale, indicata nel Rapporto Preliminare; di tale previsione, tuttavia, deve essere dato maggiore riscontro nella Struttura del Piano, sia in termini di disciplina che di indicazione circa le modalità e i tempi di realizzazione) *2) Favorire la ricomposizione degli insediamenti produttivi esistenti, con particolare riferimento a quello di Lamanera, sulla base dei principi di integrazione e complementarietà delle attività e dei servizi comuni, con l'obiettivo di farli evolvere verso il modello del distretto produttivo funzionalmente ed ecologicamente attrezzato.* A tale riguardo non si riscontra nelle Norme di Conformità una disciplina che incentivi la ricomposizione degli insediamenti nei termini sopra riportati (interventi di ristrutturazione urbanistica) *3) Sviluppare il tema della costituzione del corridoio ecologico fluviale lungo il corso del torrente Lavagna, e lungo i solchi vallivi laterali di collegamento con i versanti (in particolare lungo il rio Liteglia), individuando, da un lato, una disciplina paesistica coerente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia, con le conseguenti proposte di variante al PTCP, dall'altro, una disciplina urbanistica in grado di conseguire la riqualificazione del paesaggio fluviale specie nei tratti in cui sono presenti alcuni insediamenti e manufatti produttivi (loc. Lamanera/Rio Liteglia), che rappresentano elementi di interferenza e discontinuità all'interno del corridoio fluviale stesso.* Anche in questo caso la disciplina dell' Ambito produttivo di completamento AR PP non riporta indicazioni volte alla riqualificazione 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 non insediati, a prevalente copertura boschiva, verificando la possibilità di introdurre funzioni compatibili, connesse, ad esempio, alla cosiddetta "filiera del legno", anche individuando possibili sinergie con i comuni limitrofi.* A fronte di quanto sopra richiamato in merito alle potenzialità del territorio boscato, si ritiene opportuno che la Civica Amministrazione integri la disciplina della Struttura con una	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 ecc.; s.2 Favorendo la ricomposizione degli insediamenti produttivi esistenti ecc.; s.3 Sviluppando il tema della costituzione di un corridoio ecologico fluviale ecc.; s.4 Valorizzando le potenzialità degli ambiti di versante non insediati, ecc..

	normativa dedicata a tale settore, volta a definire interventi e relative modalità di attuazione: si valuti pertanto l'ammissibilità di interventi volti a favorire le attività della filiera del bosco (manufatti da adibire a deposito, ripristino di strade interpoderali), ferma restando la definizione di correlate regole paesistiche che assicurino il corretto inserimento delle opere sul territorio.	
t	Si riporta in stralcio il parere del competente Servizio Controllo e Gestione del Territorio della Provincia, reso in data 25.11.2011. ***Conformità con il Piano di bacino*** *stralcio del torrente Lavagna.* Alcune nuove previsioni del P. U. C. sono in contrasto con la normativa vigente del Piano di bacino: - Nella tavola 1 (zonizzazione) la zona produttiva di potenziamento AR – PP (D nella tavola 4 – zone omogenee) interferisce con la frana attiva di Mulino e con la sua possibile area di espansione. - Nella tavola 4 (zone omogenee) l'area F di Chiesa, interferisce parzialmente con una frana attiva.	le previsioni del PUC sono state normalizzate e conformate con la normativa di Piano di Bacino.
	<u>Legittimità del piano – Rispetto dei principi della LUR – coerenza interna della struttura con gli obiettivi</u>	
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.	In merito agli ambiti AR IN, AR TRA MA, AR TR MA è stata rivista la distribuzione delle potenzialità edificatorie al fine di non configurare episodi di sperequazione e disparità di trattamento, introducendo l'INDICE.
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 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,	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.

	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.	
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.
aa	Con riferimento invece all'Ambito AR TR MA e ad alcune porzioni 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 di effettiva produzione agricola che di presidio, 10 abitanti per Cassanesi su 51.386 mq di areale, 12 abitanti per Garbarini- Aveno su 42.643 mq di areale), pur corrispondendo alla volontà di mantenere l'incremento insediativo entro percentuali conformi al trend demografico, determina una sperequazione della proprietà: infatti le aspettative edificatorie assegnate ai terreni a cui è attribuito un indice (ancorchè non espressamente indicato) resterebbero vincolate al mero parametro temporale legato alla presentazione delle istanze, per cui sarebbe il criterio della tempistica, e non il progetto di territorio stabilito dal Piano, a determinare la localizzazione dell'integrazione insediativa, vanificando la potenzialità dei restanti terreni, di vaste dimensioni e dislocati in località diverse.	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.
ab	Per quanto sopra complessivamente esposto, al fine di evitare la possibile configurazione di vizi di legittimità del Piano, si ritiene opportuno che venga rivalutato e meglio motivato il sistema "estensione areali/ soglie/ indici edificatori" oltre alla localizzazione sia degli ambiti di concentrazione, valutando anche la presenza di aree idonee interne ai nuclei, che di quelli di completamento, secondo le relative qualificazioni.	RIVALUTAZIONE E MIGLIORE MOTIVAZIONE CIRCA IL SISTEMA **"ESTENSIONE AREALI/SOGLIE/INDICI EDIFICATORI"** ECC. – Criticità superata con l'introduzione di indice di edificabilità.
ac	Oltre a quanto sopra si riportano nello specifico alcune indicazioni puntuali. In generale la disciplina degli Ambiti fa riferimento al parametro RV non definito nella parte	Adeguamento alle indicazioni puntuali circa parametri attraverso l'introduzione dei parametri per ogni ambito.

	generale delle Norme di Conformità e in ogni caso non contemplato dalla L.R. 16/2008. Inoltre l'altezza massima ammessa fa riferimento alle tipologie descritte nella Disciplina Paesistica, che, come sopra indicato, non è di chiara e univoca applicazione, talchè dovrebbe essere individuata una modalità per indicare chiaramente quali sono 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 m anche fuori dalla "zona A", la norma del PUC dovrà darsi carico della problematicità della questione tenuto conto sia del disposto sopra richiamato della L.R. 16/2008, nonché degli orientamenti giurisprudenziali al riguardo.	
ad	**AC S** - Le Norme di conformità fanno riferimento a schede normative specifiche per ciascun manufatto indicato in cartografia (scarsamente leggibile come più sopra indicato), che tuttavia non risultano presenti all'interno della documentazione del Progetto Preliminare	Si è provveduto in merito all'adeguamento.
ae	**AR TRA MA** – L'areale individuato in loc. Massalupo, oltre a non 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 riferimento al perimetro e alla disciplina del ridetto Piano Particolareggiato. Non è chiara la modalità con cui si applica la tabella delle destinazioni funzionali soprattutto in relazione alle indicazioni specifiche sotto riportate, che appaiono in alcuni casi incoerenti (paiono ammesse attività ricreative e di spettacolo con limitazioni non indicate).	Si è provveduto in merito all'adeguamento
af	**AR TR** – Non sono indicati i contenuti delle convenzioni da stipularsi con il Comune in caso di effettiva produzione agricola o di presidio, dovendo quantomeno essere riportato il riferimento agli artt. 35 e 36 della L.R. 36/97. Non è espressa la motivazione circa l'individuazione di parte dell'Ambito in località Bassi tra l'abitato e la zona a servizi, su aree sature occupate da edifici residenziali. Anche in questo caso non c'è correlazione tra la tabella riportante le destinazioni d'uso ammesse e le specifiche successive; in particolare paiono ammessi alberghi e campeggi con limitazioni non specificate.	Si è provveduto in merito all'adeguamento
ag	**AR IN** – Non è espressa la motivazione circa l'attribuzione della disciplina dell'Ambito AR TRA MA con riferimento agli interventi sull'esistente (che ammette una vasta gamma di ampliamenti), trattandosi di un Ambito composto da aree libere prive di edificazione.	Si è provveduto in merito all'adeguamento
ah	**Ambiti produttivi AR – P** In linea generale si richiama quanto più sopra esposto circa l'assenza di una strategia volta alla riqualificazione degli ambiti fluviali, diversamente da quanto indicato nel Rapporto Preliminare, sia nel caso degli insediamenti esistenti che di quelli di previsione. **AR PP** Con riferimento al vasto areale individuato lungo il Rio Liteglia, fermo restando quanto sopra rilevato, si evidenzia che una buona parte della porzione centrale dello stesso è interessato	Si è provveduto in merito all'adeguamento

	dalle previsioni di diversi Piani Particolareggiati, uno di recente ultimato (P.P. Batesto-Brugheia a monte strada), uno in corso di realizzazione (loc. Tangusci) e uno nel periodo di validità non ancora attuato (Brugheia a valle della strada). Per tale ragione è necessario che la cartografia di Struttura venga aggiornata riportando gli edifici realizzati e, per gli altri, il riferimento alla disciplina di cui ai suddetti SUA tale da sostituire quella dell'Ambito AR PP, che peraltro ammette parametri edificatori di gran lunga maggiori rispetto ai plani volumetrici approvati e tuttora vigenti; si evidenzia poi che quantomeno la parte centrale dell'ambito, interessata dagli interventi sopra menzionati, è da intendersi satura e da ricomprendersi nell'ambito AR PS. Sempre con riferimento all'areale lungo il Liteglia, come sopra evidenziato, sono da verificare le possibili interferenze con l'eventuale realizzazione del tunnel della Fontanabuona, valutando se inserire particolari disposizioni di flessibilità all'interno della disciplina dell'Ambito. Si evidenzia, poi, che le Norme di Conformità fanno riferimento ad un ambito speciale contrassegnato da asterisco in cui l'attuazione degli interventi sarebbe subordinata alla predisposizione di un SAU: fermo restando quanto più sopra evidenziato circa l'uso di strumenti non tipizzati dalla Legge, sulla tavola di Struttura non è rintracciabile l'ambito in questione. Si evidenzia inoltre l'incongruità di aver previsto una dotazione di parcheggi di pertinenza solo in caso di ristrutturazione urbanistica e non in caso di nuova costruzione.	
ai	**Servizi pubblici e titoli edilizi** Si evidenzia che in linea generale il Piano prevede l'attuazione degli interventi ammessi tramite titolo diretto, ad eccezione dei titoli convenzionati legati al presidio e alla produzione agricola, dello SAU per un ambito produttivo specifico (qualora realmente individuato) e del P.U. per interventi sulla viabilità. Tale approccio sistemico appare incongruo e non sufficientemente motivato. Infatti, pur preso atto della positiva verifica circa il bilancio dei servizi comunali esistenti, non appare giustificabile l'aver escluso a priori la necessità di realizzare opere di urbanizzazione correlate agli interventi privati, soprattutto con riferimento agli interventi più consistenti e di maggiore trasformazione del territorio, quali le integrazioni residenziali e i nuovi insediamenti produttivi previsti. Inoltre è da rilevarsi che il Progetto Preliminare indica 37.428 mq di nuovi servizi a cui non è stato contraddittoriamente correlato alcun intervento privato (ipotetico SAU a parte) tale da contribuire alla relativa attuazione; a tal proposito si suggerisce alla Civica Amministrazione di valutare con maggiore attenzione e di motivare adeguatamente l'individuazione di un'area a servizi di previsione di così vaste dimensioni, riferita per la maggior parte al verde fluviale di Bassi, verificandone, anche in relazione a quanto più sopra rilevato, l'effettiva attuabilità nel periodo di vigenza del Piano. Si evidenzia, infine, che anche nei casi di ristrutturazione urbanistica ammessi dal Piano non è specificato alcun titolo convenzionato, come invece in taluni casi sarebbe indispensabile nell'interesse della Civica Amministrazione.	Si è provveduto in merito all'adeguamento

	Per quanto sopra e in relazione anche a quanto rilevato nella parte iniziale circa gli strumenti attuativi proposti dal Piano, è necessario che vengano rivalutate le modalità di attuazione degli Ambiti, prescrivendo titoli convenzionati per la realizzazione di opere di urbanizzazione ove ritenuto necessario, in ragione del peso delle trasformazioni ammesse e dei servizi di nuova previsione individuati.	
al	**Vincoli geologici** Come indicato anche nel parere del Servizio Controllo e Gestione del Territorio, il perimetro dell'ambito individuato sulla tavola di Struttura (che dovrebbe corrispondere alle frane attive del Piano di Bacino) non trova corrispondenza nella tavola di suscettività d'uso allegata agli elaborati geologici. Per maggior chiarezza nell'attuazione del Piano, visto che l'estensione del vincolo è stata assunta come Ambito della Struttura, si ritiene necessario che sia inserito un riferimento nelle 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.
am	**Disposizioni speciali** Seppure debba essere meglio specificato, i documenti di Piano lasciano intendere che l'incremento ammesso dalla *Normativa Speciale* deve essere comunque contenuto entro le soglie massime edificatorie stabilite per ciascun Ambito; si ribadisce pertanto la necessità di rivalutare il sistema areali/indici/soglie nei termini sopra riportati, in quanto l'ulteriore applicazione dei bonus superficiari aggrava la sperequazione sopra rilevata. Deve inoltre essere attentamente valutata l'ammissibilità dell'applicazione di tale Normativa Speciale negli Ambiti AR P ove è prevista un'edificazione consistente senza l'imposizione di alcuna soglia edificatoria, talchè l'ulteriore incremento fino al 50% della SA ammessa non pare sostenibile e in ogni caso non è stato oggetto di alcuna verifica o specificazione. Nella tabella incentivi manca inoltre l'attribuzione di alcuni punteggi e deve essere chiarito come si calcolano le percentuali di incremento in caso di applicazione parziale. Con riferimento alla disposizione speciale commerciale per Bassi deve essere specificato in quali Ambiti possa essere applicata, una volta effettuate opportune verifiche di idoneità delle aree.	Si è provveduto in merito all'adeguamento

REGIONE LIGURIA – DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi

Deliberazione della Giunta Regionale n. 125 in data 10 febbraio 2012 ad oggetto: *"Parere – ex art. 39, 1° comma, della Legge Regionale 4.9.1997, n. 36 e s.m. – relativo al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tribogna (GE)"*

Parere reso ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale 36/1997 e ss. mm. e ii. – VOTO n. 53 del 24 gennaio 2012

CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

A. Non sono più presenti cave attive;
B. Oltre all'azienda di apicoltura presente a Cassanesi, citata, è presente sul territorio anche una azienda di allevamento bovini;
C. Oltre alla presenza di itinerari escursionistici di interesse storico/naturalistico è presente in sponda destra del Torrente Lavagna la pista ciclabile della Fontanabuona che copre il tratto di fondovalle dalla frazione Bassi alla località Lamaneigra; oltre alla locanda, citata, oggi a distanza di 7 anni dalla adozione del progetto preliminare di PUC, sono presenti sul territorio comunale anche UN B&B;

PRINCIPALI OBIETTIVI DI PUC

1. Garantire condizioni di sicurezza rispetto alle diverse forme di rischio e di efficienza del territorio e dell'ambiente;
2. Conformare la struttura del PUC al Piano Territoriale Coordinamento Paesistico;
3. Conservare la manutenzione attiva del paesaggio, del presidio ambientale e delle aree agricole;
4. Valorizzare le risorse naturalistiche e culturali del territorio comunale per un rilancio turistico tradizionale e sostenibile;
5. Salvaguardare gli insediamenti storici e la loro conformazione strutturale in rapporto al territorio circostante;
6. Riorganizzare, riqualificare e trasformare gli insediamenti attraverso il recupero dei vuoti urbani e il completamento del tessuto edilizio esistente.

DESCRIZIONE FONDATIVA

La Descrizione Fondativa del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova individua, sub capitolo 8, il comune di Tribogna tra gli ambiti caratterizzati da ridotta complessità, con possibilità quindi di assumere detta DF del PTC, come disposto dall'art 25 comma 4 della LR 36/'97 e s.m.i., in luogo di quella del PUC. La C.A. ha comunque ritenuto utile implementare tali dati con un sintetico resoconto relativo a diverse tematiche quali suolo, ambiente, paesaggio, sistema insediativo, turismo, strumenti di pianificazione e strumenti in atto.

Dati più approfonditi sugli elementi ambientali sono contenuti nel Rapporto Preliminare, redatto ai sensi dell'art 12 del DLgs 152/2006 e s.m.i, che sviluppa ulteriori aspetti relativi a risorse idriche, biodiversità e aree protette, suolo, aspetti geologici, geomorfologici e idraulici, energia.

STRUTTURA DEL PUC

AMBITI DI CONSERVAZIONE					
AC – TNI	Ambito di conservazione dei territori non insediabili	**ANI – MA/IS - MA**	Interventi fino a ristrutturazione edilizia (dissesto statico, materiale e tipologie incongrue, posizione negativa) e spostamento fino a 50 m con esclusione residenza		
			Per funzioni escursionistiche	Incremento 30% volumetria esistente	
			Nuova costruzione	Per attività agricole: IUI = 0,004 mq/mq H = 3,5 m	
				Per attività escursionistiche: SC = 30 mq H = 3,5 m	
				Volumi interrati pertinenziali x abitativo o attività agricola Superficie max = 15 mq Box autovetture Superficie max = 15 mq per u.i. e atto di asservimento	

			Spazi scoperti	No nuovi muri di contenimento No nuove pavimentazioni artificiali oltre 1,5 attorno edificio No nuove superfici asfaltate	
			Viabilità	materiali terrosi larghezza max = 2,5 m piazzole larghezza ma x= 4 m se lunghezza > 50 m = SOI	
AC- S	Ambito conservazione storico e documentaristico	**ME/SME**	AC – S/AC – S – MV	Schede specifiche (oggi mancanti)	
			AC- S – MS	Si applica il regime normativo degli ambiti AR – NS – CE	
AC – S- MV **AC – S - MS**	Manufatti Vincolati Manufatti Storici	**ME/SME**	S1 – Loc. Terrarossa S2 – Loc. Cassanesi S3 – Loc. Aveno S4 – Monte Tuggio S5 – Fontanabuona – Genova S6 – Castellaro MV – Tribogna MV – Cassanesi MV – Piandeipreti	Antico ponte Edificio del 1700 con cappella Insediamento militare medievale Resti castello medievale Mulattiera Resti castello medievale Chiesa parrocchiale di San Martino Chiesa parrocchiale di Cristo Re Chiesa parrocchiale di San Francesco	
AC – NSE – CE	Ambito conservazione nucleo storico	**NI – CO** Garbarini, Cassanesi, Bassi **ID – MA** Garbarini, Aveno **ID – CO** Piandeipreti	Interventi fino a ristrutturazione edilizia con possibile conversione superficie per destinazioni ammesse nell'ambito	Se incrementi u.i. superficie abitativa $\geq$ mq 48 fatte salve le preesistenti	
			Sostituzione edilizia per strutture realizzate con materiali e tipologie non congrue	Incremento fino a 15% SA esistente	
			Ambito saturo salvo che per impianti tecnologici e servizi pubblici secondo progetto		
			Volumi interrati pertinenziali a edificio abitativo	Superficie minima 8 mq, max 36 compresi altri esistenti e 1/60 della superficie del lotto contiguo	

			Sugli spazi scoperti	No nuovi muri di contenimento No nuove pavimentazioni artificiali oltre 1,5 attorno edificio No nuove superfici asfaltate	
			Viabilità	larghezza max = 2,5 m piazzole larghezza max = 4 m se lunghezza > 50 m = SOI – lunghezza max 150 m a servizio abitazione e pendenza < 18%	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE					
AR – TR – MA	Ambito riqualificazione territori rurali	**IS – MA**	Interventi fino a ristrutturazione edilizia con possibile conversione superficie per destinazioni ammesse nell'ambito	Se incrementi u.i. superficie abitativa > mq 48 fatte salve le preesistenti	
			Possibilità contestuale con esclusione per n. 4 degli ampliamenti di cui n. 1	1. ampl SA senza asserv con increm vol 20%sino a 20 mq 2. ampl per increm H interne per adeg ig-san 3. ampl con recupero manuf incongrui (ubicato in aderenza o dist max 30m nel lotto) 4. riedificazione con recupero vol di fabbric dismessi (legitt, consist murat 50%, dist da strada max 150 m, h interne esist>2,2m sup lorda>30mq)	
			Nuova edificazione abitativa in connessione con az prod (A) o pres ambient (B) secondo parametri scheda	Per annessi agricoli IUI = 0,025 mq/mq RC = 1/lotto contiguo di propr H = 5,5 m e serre con RC = 1/3 lotto H = 4,5 m	
			Volumi interrati pertinenziali a edificio abitativo	Superficie minima 8 mq, max 40 compresi altri esistenti e 1/60 della superficie del lotto contiguo. Se non esiste già un manufatto ricovero attrezzi superficie 1000 mq = 8 mq, fino a 2000 mq = 16 mq, fino a 5000 mq = 24 mq, oltre 5000 mq max 36 mq	
			Viabilità	larghezza max = 2,5 m piazzole larghezza max = 4 m e lunghezza max = 6 m a distanza di almeno 20 m se lunghezza > 150 m = SOI	
AR – TRA – MA	Ambito di Riqualificazione Territori Rurali Abitati	**NI – CO** **ID – MA** **ID – CO** **IS – MA**	Interventi fino a ristrutturazione edilizia con possibile conversione superficie per destinazioni ammesse nell'ambito	Se incrementi u.i. superficie abitativa > mq 48 fatte salve le preesistenti	

			Possibilità contestuale con esclusione per n. 4 degli ampliamenti di cui n. 1	1. ampl SA senza asserv con increm vol 20%sino a 20 mq 2. ampl per increm H interne per adeg ig-san 3. ampl con recupero manuf incongrui (ubicato in aderenza o dist max 30m nel lotto) 4. riedificazione con recupero vol di fabbric dismessi (legitt, consist murat 80%, dist da strada max 150 m, h interne esist>2,2m sup lorda>30mq) 5. ampl SA fabbric abitat esistenti con asserv superf comprese nell' ambito con IUI=0,02 mq/mq RV=esist	
			Nuova costruzione	Con RV = 4,5 ed H da DLP	
			Volumi interrati pertinenziali a edificio abitativo	Superficie minima 8 mq, max 40 compresi altri esistenti e 1/40 della superficie del lotto contiguo. Se non esiste già un manufatto ricovero attrezzi superficie 1000 mq = 8 mq, fino a 2000 mq = 16 mq, fino a 5000 mq = 24 mq, oltre 5000 mq max 36 mq	
			Viabilità	larghezza max = 2,5 m piazzole larghezza max = 4 m e lunghezza max = 6 m a distanza di almeno 20 m se lunghezza > 150 m = SOI	
AR – IN		**NI – CO/IS – MA** Garbarini, Cassanesi, Bassi **ID – MA/IS – MA** Garbarini, Aveno **ID – CO** Piandeipreti	Per tutti gli interventi esclusa la nuova costruzione	Si applica la norma AR – TRA – MA	
			Nuova Costruzione	RV = 4,5 ed H in conformità DLP	

AR – PS Saturo	Ambiti di Riqualificazione del Sistema delle attività Produttive	**ID – MO - A**	Interventi fino a ristrutturazione edilizia con possibile creazione nuove superfici	Pari al 30% della SA esistente all'interno ingombro volumetria attuale: 1. Ampliamento SC senza asservimento per esigenze funzionali azienda con incremento 10% sino a 60 mq e H = 10m 2. ampl per increm H interne per adeg ig-san 3. riedificazione con recupero vol (vol riedificato=preesistente demolito, no increm RV e riedific Hmax 10m)	
			Interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione stessa entità sedime	H < 10 m e miglioramento qualitativo	
			Sulle superfici libere non è applicabile alcun IUI		
			Su spazi scoperti	Ammessi elementi tecnologici e di servizio; sono ammesse tettoie o pensiline nei lim 25%sup cop fabbr e se isolate10%, H max =4m. interv su viabilità attraverso PU. Per commercio all' ingrosso o depositi>250 mq, per interv ristrutt urban realizz dotaz min sup destinate a parch di pertinenza insediam produtt.	
AR – PP Potenziamento	Ambiti di Riqualificazione del sistema delle attività Produttive	**IS – MO – B** **ID – MO – A**	Interventi fino a ristrutturazione edilizia con possibile creazione nuove superfici	Pari al 30% della SA esistente all'interno ingombro volumetria attuale: 4. ampl SC senza asserv per esig funzionali azienda con increm 10% sino a 60 mq ed H=10m 5. ampl per increm H interne per adeg ig-san 6. riedificazione con recupero vol (vol riedificato=preesistente demolito, no increm RV e riedific Hmax 10m)	
			Interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione stessa entità sedime	H < 10 m e miglioramento qualitativo	
			Nuova edificazione	SC =1/2 H max = 12 m	
			Su AR – PP – S	Zona sottoposta ad interventi speciale, obbligo SUA volto definire dotazione servizi collettivi previsti e modalità accordo con privato per realizzazione	

			Su spazi scoperti	Ammessi elementi tecnologici e di servizio , sono ammesse tettoie e pensiline nei limite del 25% della superficie coperta fabbr e se isolate10%, H max =4m. interv su viabilità attraverso PU. Per commercio all' ingrosso o depositi>250 mq. Per interv di ristrutt urb dotaz min parch pertin attiv manufatturiere 0,30mq/mq SA destinata a produz ed in ogni caso 30% sup tot sedime, attiv produtt 0,30mq/mq SA destinata a produz ed in ogni caso 25% sup tot sedime, attiv stoccaggio 0,50mq/mq SA destinata a produz ed in ogni caso 30% sup tot sedime, alttre destin 1mq/3mq Sa utilizzata.	

STATO DI ATTUAZIONE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il Piano Urbanistico opportunamente adeguato da atto degli Strumenti Urbanistici Attuativi conclusi ed in corso.

DETERMINAZIONE CARICO INSEDIATIVO COMPLESSIVO

Al fine di adeguare il Progetto di Piano si è provveduto in merito alla rideterminazione del carico insediativo complessivo che vanno a considerare gli abitanti residenti, i fluttuanti e gli addetti.

RAPPORTO CON STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI / VINCOLI

PTCP liv. territoriale	**n.74 Media Val Fontanabuona** - assetto insediativo – regime di consolidamento - assetto geomorfologico - regime di consolidamento - assetto vegetazionale - regime di consolidamento-modificabilità **n.75 Alta Val Fontanabuona** - assetto insediativo - regime di consolidamento - assetto geomorfologico - regime di consolidamento - assetto vegetazionale - regime di consolidamento-modificabilità

PTCP livello locale	- **ANIMA** corrispondenti alle aree boscate poste a quote maggiori con valori elevati naturalistici - **ISMA** insediamenti sparsi in equilibrio con l' ambiente naturale o agricolo - **ISMOB** ambito lungo il torrente Littegia - **NICO** nuclei di Cassanesi e di Bassi di Tribogna posta sul fondovalle sulla sponda destra del Lavagna - **IDMA** area territorio rurale e porzioni di abitati storici - **IDCO** insediamenti caratterizzati da discontinuità del tessuto ed eterogeneità delle forme insediative - **IDMOA** ambiti a carattere produttivo Idi fondovalle lungo il torr. Lavagna - **ME** antico ponte a tre arcate su mulattiera in loc. Terrarossa, edificio del 1700 con cappella in loc. Cassanesi, insediamento militare medievale in loc. Aveno, rocca del monte Tuggio restio di castello medievale, passo della Spinarola mulattiera incassata che univa la Fontanabuona al crinale per Genova , Castellano
Proposta di varianti al PTCP	- **Variante n. 1 da ANIMA a ISMA** loc. Pian dei Preti - **Variante n. 2 da ANIMA a ISMA** da loc.Cassanesi a loc. Garbarino - **Variante n. 3 da ANIMA a ISMA** loc. Schenardo - **Variante n. 4 da ISMA ad ANIMA** territorio boscato loc. monte Ronchi - **Variante n.5 da ISMA ad ANIMA** territorio boscato loc. Tecca - **Variante n.6 da IDCO a ANIMA loc. Pian dei Preti**
Varianti di aggiornamento di individuazione regionale	- **Variante n.7 da IDMOA a ANIMA** loc Sotto Ria - **Variante n.8 da ISMOB a ISMA** lungo corso rio Littegia - **Variante n. 9 da IDMOA a ANIMA** loc. Lamanera - **Variante n.10 da ISMA a IDMA** in prossimità frazione Cassanesi

Disciplina di livello puntuale	Tale disciplina è costituita da un autonomo fascicolo integrativo delle norme di conformità. Il tema viene affrontato con un richiamo ali regimi di livello locale passando quindi alla scala dei tessuti edilizi, dei tipi edilizi dei materiali e delle finiture
PTC Provincia di Genova	**Area 2 tigullio Ambito 2.4 Fontanabuona:** missione di pianificazione a livello d'ambito: il territorio deve essere sottoposto ad azioni di ristrutturazione ed integrazione degli attuali assetti insediativi, infrastrutturali e di servizio con selettive azioni tali da generare sostanziali modifiche e puntuali innovazione territoriali, in modo da superare la ripartizione amministrativa, produrre decisioni che considerino l'insieme delle risorse ed affrontare le comuni situazioni di criticità. Il PTC individua quindi puntuali azioni per l'organizzazione del sistema insediativo, la tutela e valorizzazione del paesaggio.
Piano di Bacino	**Piano di Bacino del torr. Lavagna approvato con DCP n.29 del 9/4/2002 e s.m.i.** La cartografia di PUC la presenza nel territorio comunale di ampie aree ad alta suscettività al dissesto e di frane in particolare inloc. Garbarini ed Aveno, Pian dei Preti e Sotto Ria.
Programma quadriennale regionale	**Il PQR 2008-2011** non ricomprende il Comune di Tribogna tra i Comuni a maggiore problematicità abitativa, stante il modesto numero di alloggi occorrenti, pari a 13 unità (fabbisogno totale ERP+CM) .
Aree percorse dal fuoco L353/2000	Gli elaborati di piano riportano le aree percorse dal fuoco dal 2000 al 2010 corrispondenti per la maggior parte agli ambiti AC TNI CE e alle zone AR TR MA del PUC
Vincoli	Vincoli paesaggistici DLgs 42/2004: DM 24 aprile 1985 - vallata della Val Fontanabuona percorsa dal torr. Lavagna con ricca vegetazione boschiva e percorsi panoramici nonché con caratteristici abitati quali Castellaro villa Oneto e Certenoli. Ulteriori vincoli sono relativi a aree boscate e aree di rispetto fluviale. E' presente inoltre un vincolo architettonico puntuale su alcuni manufatti storici ed un vincolo archeologico ruderi preromani Castellano di Uscio

SIC/ZPS **Rete ecologica**	Il territorio comunale **non è interessato dalla presenza di siti** di interesse naturalistico SIC o di zone di protezione speciale ZPS. Sono invece presenti: - corridoio ecologico per specie di ambienti acquatici lungo la parte alta del torr. Lavagna ed i suoi affluenti - tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti in prossimità dei nuclei Garbarini e Aveno - tappe di attraversamento per specie di ambienti boschivi in prossimità dei versanti vallivi isolati
Zone di rispetto	Presenza elettrodotti, vincoli cimiteriali, presenza sorgenti
Vincolo idrogeologico	Interessa ampie parti del territorio comunale
Piano attività di cava	le tavole del PUC non riportano la localizzazione delle cave presenti né la specificazione di quelle che ancora sono ricomprese nel PTC
Piano provinciale di gestione rifiuti	Impianto di smaltimento di Rifiuti Solidi Urbani (RSU) di Rio Marsiglia solo in parte gravitante nel comune di Tribogna e prevalentemente su quello di Uscio

VALUTAZIONI

In particolare in fase di adeguamento del progetto preliminare di PUC si è provveduto in merito alla verifica, modifica e specificazione dei limiti di edificabilità di ciascun ambito;

In merito alle n. 6 proposte di varianti all'Assetto Insediativo del PTCP ed alle valutazioni rese si è provveduto ad adeguare il PUC alle stesse valutazioni formulate e così determinate:

A) varianti in senso espansivo, individuate laddove le mutate condizioni insediative e/o le scelte pianificatorie contenute nel piano richiedono un diverso regime che consenta un incremento della consistenza insediativa. Sono da ricomprendere in tale categoria le seguenti proposte:	
Variante n. 1 da ANIMA a ISMA in loc. Pian dei Preti relativa alla zona urbanistica AR IN P2 e AR TR MA	proposta risulta incongruente con la classificazione già oggi vigente IDCO; la relativa scelta urbanistica di individuazione dell'ambito AR IN è peraltro da valutare in relazione alle

	caratteristiche dei terreni interessati che risultano acclivi
Variante n. 2 da ANIMA a ISMA relativa alla zona AR TR MA corrispondente alla fascia di terreno che si sviluppa a margine della strada di collegamento tra le frazioni di Garbarini e Cassanesi, in ampliamento del contiguo ambito ISMA	non accoglibile, in quanto interessa zone non insediate da mantenere tali.
Variante n. 3 da ANIMA a ISMA in loc. Schenardo corrispondente alla zona urbanistica AR TR MA	Accoglibile, posto che l'area interessata presenta caratteri assimilabili a quelli del contiguo ambito ISMA del PTCP.
B) varianti in senso restrittivo, volte ad estendere il regime di mantenimento ANIMA ad aree ritenute meritevoli di tutela con finalità di salvaguardia dei valori paesistici ambientali dei luoghi .Si configurano come tali le varianti:	
Variante n. 4 e n. 5 da ISMA ad ANIMA al fine di ampliare l'ambito ANIMA esistente sino a ricomprendere una vasta porzione di territorio AC TNI CE in loc. Ronchi e Taccia	condivisibili in quanto volte a garantire una maggior tutela dei luoghi a cui si riconosce un carattere non insediato.
Variante n.6 da IDCO a ANIMA in prossimità frazione di Pian dei Preti relativa alla zona urbanistica AC TNI CE	condivisibile in quanto volta ad introdurre un regime di maggior tutela ad ambiti in oggi non insediati.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI AR – TR – MA E AR – TRA – MA ED AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALI AR - IN

Anche in merito alle valutazioni formulate riferibili agli ambiti si è provveduto al conseguente corretto adeguamento;

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE AR – PP E AR – PS

Anche in merito alle valutazioni formulate riferibili agli ambiti si è provveduto al conseguente corretto adeguamento;

DISCIPLINA DI LIVELLO PUNTUALE

Alla luce dell'adeguamento e conseguente modifica si è ritenuto opportuno ridefinirne i contenuti secondo le "Regole per la qualità progettuale degli interventi";

CORRISPONDENZA DEL PUC ALLE DISPOSIZIONI INTRODOTTE IN TEMA DI VINCOLO ALBERGHIERO E DISCIPLINA DEL SETTORE TURISTICO (LR N. 1 E N. 2 /2008)

CORRISPONDENZA DEL PUC ALLE DISPOSIZIONI INTRODOTTE IN MATERIA DI EDILIZIA SOCIALE (LR 38/20017)

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.

NORME DI CONFORMITA' E NORMATIVA SPECIALE

Si è provveduto in merito all'adeguamento in merito ad ogni osservazione formulata;

IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DA CITTADINI E ' OPPORTUNO PRECISARE:

Che si esprimono le proprie valutazioni e relative decisioni sulle osservazioni pervenute, rammentando che per costante giurisprudenza le osservazioni successive all'adozione costituiscono meri apporti collaborativi dei cittadini, in funzione di interessi generali e non individuali, per cui l'Amministrazione può semplicemente rigettarle laddove contrastino con gli interessi e le considerazioni generali sottese allo strumento urbanistico;