	REGIONE LIGURIA **Comitato Tecnico Regionale per il Territorio** Sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica	**VOTO n. 13 del 17.11.2010 e del 24.2.2011**
Comune di Vallecrosia (IM)	**Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale con proposte di variante al PTCP**	
RELATORE: arch. Maurella Pressato		

Parere ex art 39, 1° comma LR 4-9-1997 n- 36
Progetto Preliminare adottato con DCC n. 16 del 9 aprile 2009
Trasmesso alla Regione con nota prot. 5297 in data 6/05/2009

Il parere che l'Amministrazione Regionale é chiamata a rendere sul progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, nelle more della formazione del PTR, viene prodotto con riferimento agli atti di programmazione e pianificazione ad oggi predisposti dalla Regione nonché con riferimento alla funzione di indirizzo e coordinamento attribuita nel sistema delle autonomie locali, a norma degli articoli 39 e 40 della citata legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36. I parametri rispetto ai quali vengono formulate le osservazioni di competenza, come di seguito specificati, sono costituiti dalle indicazioni desumibili dai piani e programmi operanti o in corso di formazione, dei principi informatori della già richiamata legge regionale 36/1997, nonché da una valutazione del progetto in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, con specifico riguardo alle specifiche varianti contenute nel progetto in esame o da questo desumibili pur se non espressamente indicate.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ART 12 D.LGS 152/2006

In data 25 gennaio 2010 è stata avviata presso l'autorità competente regionale –Dipartimento Ambiente – da parte del Comune di Vallecrosia (IM) , la procedura di verifica di assoggettabilità per il Progetto Preliminare di PUC
Con Decreto n.709 in data 2/4/2010 la procedura di verifica di assoggettabilità è stata sospesa almeno fino alla conclusione dell' ietr di adozione della variante sostanziale al Piano di Bacino del torr. Nervia
In data 18/572010 il Settore Urbanistica e Procediemnti Concertativi della Regione Liguaria chiedeva parere in merito ai dispsotsi del D-lgs- 152/2006 e ss.mm.ii.relativamente alla variante al PRG per la Caserma Pellizzariapprovata dal Comune di Vallecrosia con DCC n.11 in data 31/2/2010 trattandosi di variante ambientalmente significativa a seguito della quale il Settore VIA ha concordato con l' Amministrazione procedente di valutarer le previsioni di tale variante come parte integrante della procedura di Verifica di Assoggettabilità del progetto preliminare del PUC in corso
In data 7/10/2010 sono stati trasmessi dalla Provincia di Imperia gli elaborati delle varianti sostanziali al Piano di Bacino del torr. Nervia e dei torr. Vallecrosia e Borghetto adottati con DCP n.66 in data 28/9/2010

In data 28 ottobre 2010 con **Decreto del Dirigente del Settore VIA è stato stabilito che il PUC del Comune di Vallecrosia non sia sottoposto a VAS** a condizione che siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione istruttoria ad esso allegata che ne costituisce parte integrante e sostanziale e che il Progetto definitivo di PUC adeguato a tali prescrizioni sia trasmesso alla regione per la verifica di ottemperanza alle suddette prescrizioni

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

CONTENUTI ESSENZIALI DEL PROGETTO PRELIMINARE
agli effetti delle valutazioni di competenza della Regione

- **TEMA 1 : Caratterizzazione in senso turistico-ricreativo dell' area costiera a valle della linea ferroviaria** mediante la realizzazione di nuove strutture ricettive ed il potenziamento delle esistenti; **riorganizzazione** del lungomare, per il quale i recenti interventi di ripascimento dell' arenile hanno di molto ampliato la funzionalità balneare e suo collegamento con la passeggiata a mare dei vicini comuni di Bordighera e Camporosso ; **potenziamento** degli spazi di fruizione pubblica (DT1, DT2, Ari cost, Ari tc)

Distretto di trasformazione turistico-ricettivo DT1 (suddiviso in 3 sub-distretti)
Ampia porzione urbana collocata a sud della linea ferroviaria sul fronte mare, occupata in gran parte da serre ormai abbandonate ed in disuso per il quale il piano propone la riclassificazione paesistica da ISMA a ISTRTU. Il PUC prevede nel distretto DT1, di mq.28164 complessivi, la creazione di un polo turistico-ricettivo e per il tempo libero. Gli interventi dovranno essere attuati con PUO corredato da SOI esteso all' intero sub-distretto avente valore di unità minima di intervento . I sub-distretti 1, 2 e 3 dovranno inoltre concorrere proporzionalmente alla realizzazione dell' infrastruttura pubblica (auditorium all' aperto, spazio per manifestazioni e verde attrezzato) nonché al completamento del depuratore consortile.
Distretto di trasformazione turistico-ricettivo DT2
Porzione urbana collocata fronte mare a sud della linea ferroviaria in prossimità del confine con il Comune di Bordighera occupata da impianti di serre, in zona TU del PTCP.
Il progetto Preliminare individua per tale distretto la possibilità di realizzare strutture di tipo ricettivo (1 alberghi, 2 RTA, 9 ostelli, 13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico, 21 centri di immersione ed addestramento subacqueo) per complessivi 2100 mq circa corrispondenti a 84 abitanti/posti letto

- **TEMA 2 : Riorganizzazione e completamento, del tessuto urbano della piana compreso tra la linea ferroviaria e la via Romana** caratterizzato da un edificato eterogeneo e disorganico privo di strutture pubbliche polarizzanti e con presenza di importanti spazi non costruiti nella maggior parte occupati da impianti serricoli in stato di parziale abbandono (tav A18 di Piano – impianti a serra – analisi dello stato di manutenzione ed attività). Utilizzazione delle aree della piana prossime al comune di Bordighera per nuovi insediamenti residenziali del tipo "città-giardino" e previsione invece di quote di edificabilità di maggiore consistenza nella parte già oggi a carattere urbano, con riserva di una percentuale elevata ad edilizia residenziale pubblica al fine di contrastare il fenomeno della seconda casa e garantire piuttosto un' adeguata offerta di prima casa per le fasce sociali più deboli (DT3, DT9, DT10, DT11 destinati prioritariamente a realizzare interventi di edilizia sociale, DT5 , DT6, DT13 per interventi residenziali, DT12 per la realizzazione della "città giardino" caratterizzata da estese superfici a servizio pubblico e dall' utilizzo di forme di architettura sostenibile – elaborato G di PUC)

Distretti di trasformazione residenziale
- ***DT5 -*** *Distretto di 14870 mq, in ambito TU del PTCP, destinato alla realizzazione, subordinatamente alla redazione di SOU, SSA e PUO unitario , di nuova edilizia residenziale (con vincolo che il 10% della sup tot sia riservata a ERS) per complessivi 2974 mq corrispondenti ad un IUI proprio di 0,15 mq/mq e un IUI max di 0,20 mq/mq*
- ***DT6 -*** *Distretto di 12465 mq, in ambito TU del PTCP, destinato alla realizzazione, subordinatamente alla redazione di SOU, SSA e PUO unitario , di nuova edilizia residenziale (con vincolo che il 10% della sup tot sia riservata a ERS) per complessivi 2493 mq corrispondenti ad un IUI proprio di 0,15 mq/mq e un IUI max di 0,20 mq/mq*

Distretti di trasformazione residenziale-sociale
Altro obiettivo essenziale del PUC è il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale in parziale adeguamento con le indicazioni della LR 38/'0 e con i contenuti del Programma Quadriennale Regionale approvato con DCR n.9/'09 che inserisce il Comune di Vallecrosia, in ragione del fabbisogno totale (ERP+CM) stimato pari a169 alloggi, tra i comuni ad alta problematicità abitativa.
- ***DT3 – ERP*** *Ampia area (7143 mq) occupata in parte da strutture a serra in ambito TU del PTCP, sulla quale il PUC prevede previa redazione di schema di organizzazione urbanistica e di PUO unitario corredato da studio di sostenibilità ambientale la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS - con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, "convenzionata")e possibilità anche di programmi misti (edilizia privata a libero mercato ed ERS per una quota min del 70%) per complessivi mq 1785,8 di superficie agibile di progetto corrispondenti ad un IUI proprio di zona pari a 0,25 mq/mq.*
- ***DT9- ERP -*** *Ampia area (15265 mq) occupata in parte da strutture a serra in ambito IDTRTU del PTCP, sulla quale il PUC prevede previa redazione di schema di organizzazione urbanistica e di PUO unitario corredato da studio di sostenibilità ambientale la realizzazione di*

edilizia residenziale sociale (ERS - con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, "convenzionata")e possibilità anche di programmi misti (edilizia privata a libero mercato ed ERS per una quota min del 70%) per complessivi mq 3816,3 di superficie agibile di progetto corrispondenti ad un IUI proprio di zona pari a 0,25 mq/mq.

- ***DT10 – ERP* -** *Ampia area (12651 mq) occupata in parte da strutture a serra in ambito IDTRTU del PTCP, sulla quale il PUC prevede, previa redazione di schema di organizzazione urbanistica e di PUO unitario corredato da studio di sostenibilità ambientale, la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS - con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, "convenzionata")e possibilità anche di programmi misti (edilizia privata a libero mercato ed ERS per una quota min del 70%) per complessivi mq 3162,8 di superficie agibile di progetto corrispondenti ad un IUI proprio di zona pari a 0,25 mq/mq.*
- ***DT11 – ERP* -** *Ampia area (13251 mq) occupata in parte da strutture a serra in ambito IDTRTU del PTCP, sulla quale il PUC prevede, previa redazione di schema di organizzazione urbanistica e di PUO unitario corredato da studio di sostenibilità ambientale, la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS - con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, "convenzionata")e possibilità anche di programmi misti (edilizia privata a libero mercato ed ERS per una quota min del 70%) per complessivi mq 3312,8 di superficie agibile di progetto corrispondenti ad un IUI proprio di zona pari a 0,25 mq/mq.*

Distretto di trasformazione residenziale DT12 – "città giardino"

Distretto di 92.262 mq suddiviso in 6 sub-distretti, compreso in ambito IDTRTU del PTCP, destinato alla realizzazione, subordinatamente alla redazione di SOU, SSA e PUO estesi ad almeno un sub-distretto , di nuova edilizia residenziale (con vincolo che il 10% della sup tot sia riservata a ERS) per complessivi 18.452,4 mq (di cui 170 mq esistenti e 18.282,4 mq nuovi) corrispondenti ad un IUI proprio di 0,15 mq/mq e un IUI max di 0,20 mq/mq.

Si tratta di un' ampia area posta a valle della via Romana , a confine con il Comune di Bordighera, attualmente occupata da impianti a serra e coltivazioni semi abbandonate .Il PUC ne prevede la trasformazione in un nuovo quartiere residenziale attraverso la realizzazione di una quota consistente di nuova edilizia e di importanti opere di urbanizzazione (verde attrezzato, per 14780 mq, parcheggi pubblici per 3695 mq, nuovi tracciati viari di interesse comunale) alla cui attuazione i sub-distretti dovranno proporzionalmente concorrere.

In adiacenza al distretto è inoltre prevista la realizzazione del nuovo Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi ad integrazione della struttura esistente ormai insufficiente. La nuova struttura ospiterà inoltre una sala per concerti per 1500 spettatori , locali per l' ascolto, sale per esposizione…in un' area ad essa riservata di 10176 mq (ma senza definizione nel PUC dei necessari parametri edilizi ed urbanistici di riferimento per la nuova costruzione).

Distretto di trasformazione residenziale DT13

Area di 23768 mq posta a monte di via Raimondo caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali ed impianti a serra in parte abbandonati nella quale il PUC prevede la realizzazione di 2557,23 mq di edilizia residenziale in aggiunta ai 1008 mq già esistenti per un totale di 3565,2 mq. complessivi ed un IUI=0,15 mq/mq. (con vincolo che il 10% della sup di nuova realizzazione sia riservata a ERS) subordinatamente all' approvazione della richiesta variante al livello locale del PTCP var. n.2 da porzione IDMA a TU e var. n. 3 da IDMA a IDCO ed alla redazione di SOU, SSA e PUO esteso all' intero distretto

Gli ambiti di riqualificazione sono definiti dal PUC come :

ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale ARI ids *– ambiti a prevalente destinazione residenziale ormai saturi individuati nella zona bassa compresa tra la via Romana ed il mare e corrispondenti nella parte a monte a gli ambiti saturi della zona di Concaverde e Bellavista.*

In tali ambiti il PUC prevede interventi sull' esistente fino alla sostituzione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica con possibilità nel rispetto delle norme di livello puntuale di cui all' elaborato F:

- *di effettuare ampliamenti variabili dal 10 al 5% a seconda della dimensione dell' alloggio su cui si interviene e*
- *di realizzare locali pertinenziali nel limite del 20% della SA e comunque non superiori a 20 mq*
- *di ricostruire le parti crollate e quindi di ricomporre l' involucro originario degli edifici*
- *di recuperare i sottotetti come disciplinato dall' art 60 comma 4*

ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale ARI idc *TU (schede di cui all' allegato L) – ambiti residenziali che necessitano di interventi di riqualificazione, consolidamento e/o ristrutturazione urbanistica con adeguamento dotazione standard, servizi ed infrastrutture. Negli ambiti ARI idc 1 (sup terr 19432 mq), Ari idc 2 (sup terr 19776 mq),Ariidc 3 (sup terr 3820 mq), in cui non sono ammesse nuove edificazioni in quanto soggetti a vincolo di inedificabilità dal Piano di bacino ma solo interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia , con ampliamenti variabili tra il 10 ed il 5%, e compatibilmente con la normativa di Piano di Bacinopossibilità di recupero dei sottotetti come disciplinato dall' art 60 comma 4 e possibilità di realizzare pertinenze nel limite indicato dal Piano mentre nello specifico per gli ambiti*

- ***ARI idc 4*** *(TU sup terr 3510 mq) il PUC prevede la demolizione degli impianti a serra e dell' immobile residenziale presente e conseguentemente la ricostruzione dell' edificio con IF=0,07 mq/mq (corrispondente ad una SA=245,7 mq di cui 185,7 mq di progetto e 60 mq esistenti) , la realizzazione di un parcheggio privato interrato nonché di opere pubbliche quali un parcheggio pubblico a raso e l' allargamento della contigua strada*
- ***ARI idc 5*** *(IDMOA, mq 14858) il PUC ammette la ricostruzione delle volumetrie esistenti (IUI=0,07 mq/mq corrispondenti ad una SA max di 1040mq di cui 640 mq esistenti e 400 mq di progetto) oltre a nuove volumetrie di progetto nelle aree non asservite*
- ***Ari idc 6*** *(IDMA, sup terr mq 28406)* ***e Ari idc 7*** *(IDMOA, sup terr mq 38877) sono ammessi interventi di nuova costruzione con un IUI= 0,07 mq/mq (rispettivamente corrispondenti a una Sa max di 1988,4 = 1770 esistenti e 218 nuovi e 2721,4 = 1957 esistenti e 764 mq nuovi). Conseguentemente alle previsioni urbanistiche il PUC formalizza la richiesta di variante al PTCP* ***rispettivamente da IDMA a IDCO per l' ambito ARI idc 6*** *e* ***da IDMA a IDMOA per l' ambito ARI idc7 (var. n.5)***

- **TEMA 3: Recupero e conversione d' uso di importanti complessi produttivi e pubblici** (DT 14 - Tonet , DT 8 - Fassi, Ari Cas - Caserma Pellizari parte del Programma Unitario di Valorizzazione degli immobili pubblici di proprietà dello Stato - PUV a cui la disciplina di PUC fa espresso rinvio) **e collocazione di nuove attività produttive di tipo artigianale-industriale lungo il corso del torr. Vallecrosia** con **riorganizzazione e consolidamento delle esistenti** (Ari ps e Ari pc 1,2,3,4,5,6)

Distretto di trasformazione residenziale DT7
Distretto di 9311 mq, in ambito TU del PTCP, per il quale il PUC prevede, subordinatamente alla redazione di SOU, SSA e PUO unitario, di attivare un processo generale di riqualificazione attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva (fabbrica Fassi pari ad una volumetria di 47.000 mc ed a una superficie agibile di 12.000 mq) e loro ricostruzione nel limite di 7200 mq di SA (pari al 60% della sup agibile attuale) con funzione residenziale (con vincolo che il 10% della sup tot sia riservata a ERS).

Distretto di trasformazione residenziale DT14
Il distretto corrisponde all' area produttiva della ex-vaseria Tonet per la quale viene prevista subordinatamente all' approvazione della richiesta variante al livello locale del PTCP da IDMA a IDCO la trasformazione in parte in nuovo quartiere residenziale in parte in area Dt14 serv (16525 mq) per attrezzature pubbliche (scuola e spazi pertinenziali, verde attrezzato, parcheggi pubblici ed ampliamento strada pubblica, da realizzare a carico del soggetto attuatore) connesse al contiguo ambito scolastico La volumetria attualmente esistente risulta pari a 23768,9 mc produttivi + 190 mc residenziali per complessivi 23958,91 mc su di un' area di 29192 mq (IUI=0,25 mq/mq) in sostituzione dei quali il PUC prevede la ricostruzione di 7298 mq di superficie agibile

ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva ARI ps e ARI pc *– il Piano distingue gli ambiti produttivi in ambiti ARI ps saturi in cui sono presenti già in oggi attività produttive ed ammessi sia interventi di nuova realizzazione, sulle aree ancora suscettibili di edificazione, sia interventi di ampliamento delle strutture esistenti, e ambiti ARI pc di nuovo impianto in cui ammette interventi di nuova realizzazione secondo i parametri riportati nella tabella seguente*

Per l' ambito ARI pc1 adiacente al distretto DT14 (Tonet) prospiciente la strada provinciale per San Biagio caratterizzato dalla presenza di volumi incongrui oggetto di sanatorie ed attualmente utilizzati a scopo produttivo/artigianale (sup terr=910 mq) il PUC prevede nello specifico la demolizione e ricostruzione dei due manufatti esistenti (a destinazione produttiva-commerciale) per una SA max di 500 mq (rispetto ai 715 mq esistenti) ed H max=5,50 m, con contestuale richiesta di variante al PTCP per la porzione in regime MA da IDMA a IDMOA (var. n.5).
Per le ulteriori aree produttive il Piano individua alcuni spazi pianeggianti nel fondovalle del torr. Vallecrosia a margine della SS n.59 per San Biagio in parte quale ampliamento di aree a destinazione produttuva già previste dallo SUG vigente Ari ps in parte quali nuove localizzazioni Aripc2, 3, 4,5 propondone contestualmente (variante n. 7) la riclassificazione dell' assetto paesistico del PTCP rispettivamente
da ISMA a ISMOB:
- *zona Aripc5*
- *zona Aripc4*
- *zone Ari ps e Ari pc 2,3,4*

ambito di riqualificazione ARI com *(art 123) – il piano oltre ad ammettere salvo diversa disciplina di zona esercizi di vicinato e MSV (alim. e non) in ciascun distretto ed ambito (conserv. e riqualif) conferma i due ambiti commerciali esistenti in cui ammette con Permesso Costruire Convenzionato corredato da SOI interventi fino alla demolizione e ricomposizione volumetrica nel limite della superficie coperta attuale ed altezza max = 8,5 m. più un eventuale piano interrato*

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 11/03/2011 (Roberta Rossi)

- **TEMA 4: Realizzazione di importanti opere pubbliche** necessarie alla collettività attraverso attivazione di finanziamenti sia pubblici che privati (interventi di messa in sicurezza del torr. Verbone e realizzazione nuove strutture pubbliche quali il centro polifunzionale per la musica, il centro per le arti, il centro polisportivo, la nuova sede comunale nell' area dell' ex mercato dei Fiori, il completamento del plesso scolastico di via Rocco) di scala anche sovracomunale (Distretto di trasformazione residenziale-servizi DT4 , Distretto di trasformazione tecnologico DT8- TECN, aree a spazi e strutture pubbliche) ; **Adeguamento e riorganizzazione dell' attuale trama viaria**, possibile grazie alla presenza all' interno del tessuto urbano esistente di ampi spazi ancora liberi da edificazioni, con previsione di nuovi assi viari di diversa gerarchia e in particolare di una nuova arteria infrastrutturale consistente nella nuova viabilità di attraversamento della Piana

- **TEMA 5: Riqualificazione dei fronti stradali prospicienti il percorso matrice dell' Aurelia**, (Ari Aur) asse di attraversamento principale del centro abitato, di fondamentale importanza ai fini dell' immagine della città, in termini sia di interventi su gli edifici esistenti che sulle aree ed attrezzature pubbliche (impianti a rete, arredo urbano, aree di sosta…); riqualificazione Centro Storico

ambito di riqualificazione via Col Aprosio ARI aur – *corrisondente al tessuto edilizio (TU) che si è sviluppato lungo il percorso matrice principale di Vallecrosia costituito dalla SS Aurelia . Il PUC prevede, tramite PUO unitario o esteso ad almeno uno dei quattro sub-ambiti , incrementi fino allo 0,5% della SL esistente (598 mq complessivi) da attuare attraverso la sopraelevazione di alcuni fabbricati da individuare tramite PUO (tav C6 e scheda normativa) finalizzata ad ottenere la riqualificazione organica del fronte e architettonica dell' intero fabbricato esistente e la realizzazione di quote di impianti pubblici ed arredo urbano .*

ambiti di conservazione del nucleo storico di Vallecrosia Alta ACE cs Ace rpa ambito di rispetto paesaggistico-ambientale – *il PUC rinvia alla fase successiva di stesura del Progetto definitivo, attraverso apposita variante in itinere, la verifica con eventuali modifiche ed integrazioni del piano di Recupero del Centro Storico di Vallecrosia Alta , approvato con DCC n. 5/'99. Gli interventi sull' esistente ammessi dal Piano sono oltre quelli previsti dal ridetto PR anche il recupero dei sottotetti e/o altri volumi come disciplinato dall' art 60 comma 4. Per il solo intervento relativo al comparto 41 del PR, oggetto di un progetto di ARTE finalizzato alla riqualificazione ed al recupero della zona, il Progetto Preliminare propone una modesta variante alla norma vigente volta sostanzialmente ad ampliare la quantità di volume realizzabile a seguito del previsto intervento di demolizione e ricostruzione dell' esistente (da 890 a 1424 mc). Il Progetto preliminare di PUC richiama per il CS di Vallecrosia Alta, ambito Ace cs (art 117), transitoriamente il Piano di Recupero di cui alla DCCF n. 5 del 25-3-1999 rinviando al successivo progetto definitivo il compito di una revisione generale della disciplina di zone .Nel contempo classifica come ambito Ace rpa (art 110) un' area a corona del nucleo di rispetto paesistico-ambientale nella quale sono vietati interventi di nuova edificazione con possibilità di utilizzare il corrispondente indice negli ambiti agricoli Ace agr e Ace ser limitrofi. Sono invece consentiti interventi sull' esistente anche attraverso operazioni di recupero e ricomposizione di baracche e volumi incongrui con possibile cambio di destinazione d' uso.*

TERRITORIO EXTRAURBANO

ambiti di conservazione insediabili

ambiti di produzione agricola tradizionali ACE agr *– corrispondenti alle porzioni di territorio di fondovalle e di primo versante. Il PUC attribuisce a tali aree un indice di utilizzazione insediativo IUI=0,014 mq/mq per residenza oltre ad un ulteriore indice pari a 0,007 mq/mq (elevabile a 0,014 mq/mq in presenza di Piano aziendale presentato da soggetti qualificabili come imprenditori agricoli e per il quale sono fissate sup. aziendali minime in ragione delle diverse coltivazioni in atto) per annessi rustici pertinenti all' attività agricola e serre con rapporto di copertura riferito al lotto di proprietà non superiore a 1/10, con possibilità di asservimento di aree anche non contigue ma comprese all' interno dell' ambito ACE agr. A fini edificatori è necessario l' asservimento di una sup. complessiva di 5000 mq di cui almeno 2500 mq contigui con distanza minima tra edifici pari a 10 m. Ogni fabbricato abitativo o annesso agricolo o serra dovrà essere assoggettato all' obbligo di permesso di costruire convenzionato corredato da eventuali PAA allegati alla convenzione ed essere asservito in modo permanente al fondo di proprietà e comunque non inferiore alla superficie asservita e dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni*

ambiti di produzione agricola di tipo agricolo-floricolo in serre ACE ser *- corrispondenti per la maggior parte alle porzioni di territorio di fondovalle utilizzate prevalentemente a fini agricoli floricoli di tipo intensivo. Il PUC attribuisce a tali aree un indice di utilizzazione insediativo IUI=0,014 mq/mq per residenza oltre ad un ulteriore indice pari a 0,007 mq/mq (elevabile a 0,14 mq/mq in presenza di Piano aziendale presentato da soggetti qualificabili come imprenditori agricoli e per il quale sono fissate sup. aziendali minime in ragione delle diverse coltivazioni in atto) per annessi rustici pertinenti all' attività agricola e serre con rapporto di copertura riferito al lotto di proprietà non superiore a 1/7, con possibilità di asservimento di aree anche non contigue ma comprese all' interno dell' ambito ACE ser. A fini edificatori è necessario l' asservimento di una sup. complessiva di 5000 mq di cui almeno 2500 mq contigui con distanza minima tra edifici pari a 10 m. Ogni fabbricato abitativo o annesso agricolo o serra dovrà essere assoggettato all' obbligo di permesso di costruire convenzionato corredato da eventuali PAA*

allegati alla convenzione ed essere asservito in modo permanente al fondo di proprietà e comunque non inferiore alla superficie asservita e dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni

ambiti di produzione agricola di tipo olivicolo di versante ACE olv *– rappresentati da piccole porzioni di territorio di versante collinare disposte su terrazzamenti tutt' oggi produttivi. Il PUC attribuisce a tali aree un indice di utilizzazione insediativo IUI=0,010 mq/mq per residenza oltre ad un ulteriore indice pari a 0,005 mq/mq (elevabile a 0,010 mq/mq in presenza di Piano aziendale presentato da soggetti qualificabili come imprenditori agricoli e per il quale sono fissate sup. aziendali minime in ragione delle diverse coltivazioni in atto) per annessi rustici pertinenti all' attività agricola con possibilità di asservimento di aree anche non contigue ma comprese all' interno dell' ambito ACE olv. A fini edificatori è necessario l' asservimento di una sup. di almeno 5000 mq contigui con distanza minima tra edifici pari a 20 m. Ogni fabbricato abitativo o annesso agricolo dovrà essere assoggettato all' obbligo di permesso di costruire convenzionato corredato da eventuali PAA allegati alla convenzione ed essere asservito in modo permanente al fondo di proprietà e comunque non inferiore alla superficie asservita e dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni*

ambiti di conservazione non insediabili

ambiti di pregio ambientale e paesaggistico ACE pap *(art 106) – corrispondenti ai principali rilievi collinari sulla destra del torr. Verbone, soggetti a regime di conservazione in ragione della valenza paesistica e della marcata acclività dei siti . Il Piano prevede in essi la possibilità di operare esclusivamente attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia, con ampliamenti della SA in percentuali variabili dal 5 al 10 % ed eventuali cambi di destinazione d' uso tra quelle ammesse in zona con esclusione di volumi in oggi destinati ad autorimesse o annessi agricoli non trasformabili in residenza.*

ambito interessato da fenomeni di dissesto idrogeologico ACE dig a) e b) (art 107) *– si tratta di aree soggette a specifica normativa del Piano di Bacino che ne vieta l' uso a fini insediativi in assenza delle necessarie opere di messa in sicurezza. Il Piano consente in esse interventi sull' esistente fino a risanamento conservativo senza cambio di destinazione d' uso e senza possibilità di prevedere locali interrati. La potenzialità edificatoria di tali aree diversa a seconda della zona urbanistica a cui si sovrappongono può essere in base alla disciplina del PUC utilizzata fuori dal perimetro delle stesse ma all' interno dello stesso ambito di zona agricola.*

ambito di aree boscate ACE bos *(art 108) - modeste porzioni di terreno boscato o con acclività marcata che ne preclude l' utilizzo a fini insediativi. Il PUC prevede la possibilità di operare esclusivamente attraverso interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d' uso*

ambito di interesse fluviale ACE flu (art 109) *corrispondenti alla fascia di riassetto o pertinenze fluviali*

ambito di rispetto ambientale e verde ACE vra *- area di 56380 mq di proprietà privata posta sulla sommità della zona Bellavista in cui il Piano ammette solo interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione ediliziasenza cambio di destinazione d' uso.*

PROGRAMMA DI RIPARTIZIONE DELL' OSPITALITÀ TURISTICA

ambiti di riqualificazione a destinazione turistica Ari ts, ARI tc e ARI tur *– il PUC individua oltre ai due nuovi distretti turistici DT1 e DT2 i seguenti ambiti a destinazione turistica:*

ARI ts – Hotel Asti - a prevalente destinazione turistica-ricettiva ormai saturi – in cui sono ammessi interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti fino al 20% della SA esistente e recupero dei sottotetti .

ARI tc1 a prevalente destinazione turistica-ricettiva da consolidare (TU, mq 1097) – oggetto di specifica scheda d' ambito che consente la sopraelevazione di due piani per la realizzazione di servizi e/o maggiore dotazione di camere per un max di ulteriori 6.5 m (1040 mq totali di cui 520 esistenti e 520 di progetto) dell' esistente albergo Piccolo Paradiso ovvero intervento di demolizione e ricostruzione dell' immobile ed utilizzo dell' ampliamento previsto

ARI tc2 a prevalente destinazione turistica-ricettiva da consolidare (IDMA con richiesta modifica in IDMOA , 5824 mq) – corrispondente al "museo della canzone italiana" sito lungo la SP 59 per San Biagio disciplinato dall' art 100 del testo normativo oggetto di specifica scheda d' ambito che prevede un ulteriore ampliamento per ulteriori mq 231 di Sa corrispondenti ad un aumento volumetrico di 300 mc rispetto al progetto recentemente approvato con Conferenza dei servizi mediante sopraelevazione nonché l' estensione dell' ambito a ricomprendere il mappale contiguo da destinare a parcheggi e verde con contestuale cambio d' uso della struttura serra esistente nel mappale 1904 con destinazione espositiva

ARI tur a prevalente destinazione turistica-ricettiva all' aria aperta (…., mq 6645) – destinato, previa redazione di PUO corredato da SOI esteso a tutto l' ambito, a villaggio turistico e campeggio nel rispetto dei seguenti parametri IT =0,025 mq/mq ed H max=3,5 m

L' AC ai sensi art 2 LR1/'08 conferma la destinazione d'uso ad albergo della struttura alberghiera esistente prevedendo per esse la possibiltà di ampliamento e per adeguamento funzionale e distributivo

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE		
DENOMINAZIONE	N. CAMERE	N. LETTI
Hotel Piccolo Paradiso	10	20

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 11/03/2011 (Roberta Rossi)

Hotel Asti	12	23
totale	22	43
STRUTTURE RICETTIVE ALL' ARIA APERTA		
DENOMINAZIONE	N. PIAZZOLE	PERSONE OSPITABILI
Campeggio Vallecrosia	39	200
STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE		
DENOMINAZIONE	N. CAMERE	N. LETTI
Casa Valdese	33	99
Istituto pedagogico padri Somaschi	11	18
Azienda agricola Berro	10	24
Case e appartamenti per vacanze Gaia Mazzon	11	44
	74	186
Totale POSTI LETTO ESISTENTI IN AZIENDE RICETTIVE		
Alberghi	43	17,7%
Campeggi	200	82,3%
totale	243	100%

tabella riassuntiva

POSTI LETTO COMPLESSIVI - ESISTENTI E IN PROGETTO - IN AZIENDE RICETTIVE		
Alberghi e RTA	481	54,5%
Campeggi	400	45,5%
totale	881	100%

PESO INSEDIATIVO

Il comune di Vallecrosia ha **una superficie totale pari a 3,6 kmq sul quale insiste un peso insediativo di 7.210 abitanti al 2007 (dato fornito dal Comune)** con valori di densità abitativa elevata pari a circa 2017 ab/Kmq superiore alla media provinciale (nel 2001 uguale a 178 ab/Kmq) ed un saldo demografico positivo che vede salire la popolazione residente da 7179 nel 2001 a 7210 nel 2007 ma con un saldo sociale con valori modesti confrontabili con quelli dei borghi dell' entroterra ligure.
Dalle analisi della Descrizione Fondativa si ricava :

- il numero degli alloggi esistenti pari a 4.478 (dato ISTAT riferito al censimento 2001),
- il valore della popolazione fluttuante legata alla presenza di seconde case (in numero di 913, pari al 20% del totale), corrispondente a 2.282 abitanti
- il numero degli addetti alle attività produttive (non residenti nel Comune) pari indicativamente a 260 abitanti
- il numero degli ospiti delle strutture ricettive pari, per la stagione 2007, a circa 209 abitanti

per un totale di 9.961 abitanti (residenti e fluttuanti).
Tali valori sono stati presi come punto di partenza per la determinazione del peso insediativo e, successivamente, per la verifica degli standard urbanistici.
Sulla base dei calcoli dei nuovi insediamenti relativi agli ambiti e distretti previsti dal PUC si ha una previsione di nuovi insediati variabile tra i 2.181 e i 2.420 abitanti (valore legato all'utilizzo degli indici di utilizzazione insediativa propri dei distretti o agli indici massimi), **di addetti alle attività produttive (non residenti) pari a circa 100 e di ospiti delle strutture ricettive variabile tra 293 e 519 abitanti, per un totale teorico di nuovi abitanti variabile tra i 2.574 e i 3,039 che porterebbero la popolazione complessiva di Vallecrosia ad un massimo di 13.000 abitanti v**alore su cui sono stati dimensionati gli standard urbanistici). Sulla base del rapporto attuale tra alloggi occupati dai residenti e seconde case possiamo supporre che il 20% degli abitanti previsti siano da riferirsi a queste ultime, per cui saranno considerati come popolazione fluttuante.
In sintesi si ipotizzano valori comtresi tra i 8.955 / 9.146 residenti e 3.581 / 3.854 fluttuanti. Tale valore si riferisce al PUC nella sua totale attuazione. Nella realtà attuale invece occorre considerare le limitazioni e i vincoli previsti dal Piano di Bacino vigente e adottato, che inibiscono la capacità edificatoria dei distretti D.T. 4, D.T. 5 e D.T. 6 **per un totale di 352 abitanti minimi e 406 massimi.**

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

Sottraendo dal calcolo teorico complessivo degli abitanti previsto dal PUC questo valore si ottiene un totale di 12.184 minimi e 12.594 massimi così ripartiti: residenti 8.603 minimi / 8.740 massimi e fluttuanti 3.581 minimi / 3.854 massimi; valori da considerare indicativi per i prossimi 5-7 anni (periodo entro il quale dovrebbero essere realizzate le opere previste dal Piano di Bacino) valori sopra riportati corrispondono, rispetto alla popolazione residente, ad un **incremento annuo pari a circa l' 1% su una previsione di durata del PUC di 15 anni o dello 0,9% per i prossimi 20 anni.**
Per quanto riguarda la **nuova edificazione il PUC prevede la realizzazione di 13.259 mq di ERS (convenzionata e/o agevolata) pari al 22,05% della sup, resid, totale prevista (pari ad un max di 60.129 mq)**

CALCOLO PESO INSEDIATIVO GLOBALE		
Residenti al 2007	7210	
Fluttuanti al 2007	2751	
Progetto PUC	**(valori minimi e massimi)**	
Residenti	1745	1936
Seconde case	436	484
TOTALE NUOVI INSEDIATI	**2181**	**2420 max**
Addetti	100	100
Strutture ricettive	293	519
Distretti vincolati da PdiB		
DT4, DT5, DT6 (abitanti da detrarre)	352	406
Totale residenti	7210+1745-352= **8603 (+1393)**	7210+1936-406**= 8740 (+1530)**
Totale fluttuanti	**3581 (+830)**	**3854 (+1103)**

COERENZA DEL PUC CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E I PIANI DI SETTORE REGIONALI

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA COSTA

Ambito di progetto: AP1 - Ventimiglia /Camporosso / Vallecrosia

…per quel che riguarda la piana in sponda sinistra del Nervia in territorio dei comuni di Camporosso e Vallecrosia si tratta di una zona di cerniera fra gli insediamenti costieri di Ventimiglia e Bordighera il cui utilizzo è perciò di grande importanza per la qualificazione insediativa ed ambientale dell' intero tratto costiero….
……la piana, in origine prevalentemente agricola presenta allo stato attuale problemi notevoli di accessibilità connessi al tracciato ferroviario. Ciò se da un alto ha costituito un forte vincolo all' uso dell' area dall' altro ha contribuito unitamente alla presenza dei contenitori industriali e ferroviari in sponda destra a mantenere la zona immune dalla edificazione residenziale di bassa qualità tipica delle zone circostanti….
La zona centrale a cavallo dei due Comuni è densamente insediata da serre, di cui molte non più in attività; a fil di costa è qui stato realizzato il depuratore consortile. Nell' estremo settore di levante infine l' urbanizzazione si accentua con un' impressionante salto di scala delle tipologie edilizie residenziali frammiste a serre in abbandono.Le prospettive devono dunque essere di riqualificazione dell' area, valorizzandone le caratteristiche di bassa densità, gli aspetti naturalistici, e la presenza di un arenile di discrete condizioni. Ciò porta a ritenere plausibile un rafforzamento delle funzioni turistiche presenti peraltro compatibili con i l proseguimento delle attività agricole laddove economicamente significative.Le tipologie su cui orientarsi devono essere molto diversificate e fra queste sono da considerare anche quelle del campeggio e di strutture similari (villaggio turistico) avuto riguardo al fatto che lo studio della zona fociva prescrive lo spostamento del campeggio localizzato in aderenza del Nervia.
In tale prospettiva può collocarsi la proposta delle amministrazioni Comunali di Camporosso e Vallecrosia per l' escavo di una darsena interna intorno alla quale realizzare un villaggio turistico capace di valorizzare il piccolo borgo rurale esistente. Circa lo specifico intervento di escavo della darsena occorre tuttavia precisare che esistono perplessità sulla possibilità di contemperare l'

esigenza di un' imboccatura accessibile da mare con la tutela della spiaggia di Capo Sant' Ampelio
Ciò porterebbe a far propendere per una struttura per imbarcazioni con minor esigenze d fondale libero all' imboccatura piccole imbarcazioni senza deriva) o per una tipologia di "spiaggia attrezzata".
In ultimo occorre puntare sulle risorse di spazio ancora disponibili lungo il fronte a mare di Vallecrosia per migliorare la qualità complessiva di questo tratto di costa (strutture turistiche di qualità, servizi)…

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

livello territoriale	**Ambito Territoriale n. 5 Ventimiglia- Vallecrosia - Bordighera** **Indirizzi per la pianificazione:** **Assetto insediativo - consolidamento** "*La normativa è volta a consentire l' evoluzione del sistema insediativo verso forme di riorganizzazione degli assetti funzionali e di riqualificazione degli aspetti ambientali , dedicando un' attenzione particolare alla ricomposizione dei fronti mare dove si concentrano le principlai qualità paesistiche dell' ambito….* **Assetto geomorfologico – consolidamento** **Assetto vegetazionale – consolidamento/modificabilità** **Ambito Territoriale n. 10 valle del Vallecrosia** **Indirizzi per la pianificazione:** **Assetto insediativo - consolidamento** *La normativa è sostanzialmente volta alla conferma degli attuali assetti territoriali, consentendo peraltro possibilità di intervento in relazione alle esigenze di adeguamento e rinnovamento sia degli insediamenti e della rete infrastrutturale che delle attività agricole.Il rinnovamento delle strutture insediative è in particolare riferito all' edilizia di frangia più recente, esterna ai nuclei ed ai centri storici, variamente integrata alle dimensioni agricole , residenziali e turistiche dell' ambito. In questo caso l' indirizzo particolare del consolidamento è inteso a favorire il conseguimento di una più definita identità paesistica , peraltro già ampiamente posseduta da tutte le immagini superstiti della sua struttura storico-antropica. In generale si prefigura l' opportunità di relazionare i residui margini di intervento ammessi dall' indirizzo particolare per gli insediamenti ai modelli e alle direzioni naturali di sviluppo di queste pregevoli preesistenze evitando la dispersione disordinata sul territorio dei nuovi impianti.* **Assetto geomorfologico – mantenimento** **Assetto vegetazionale – consolidamento/modificabilità**
livello locale	**assetto insediativo**, **regime di mantenimento** sulle pendici del Colle Aprosio (ANIMA) nella parte nord del territorio comunale sia nel fondovalle del torrente Verbone che sui versanti collinari (ISMA) nella porzione di Piana a mare del tracciato ferroviario (ISMA) sulle aree di primo versante e sulla fascia a connotazione produttiva a margine della via Romana(IDMA) , relativamente al nucleo antico di Vallecrosia Alta (NIMA) **regime di consolidamento** piccola porzione al confine con il Comune di Camporosso (IDCO) **regime di modificabilità** si applica sia alle aree di recente espansione residenziale sul colle Bellavista (ID-MO-A) o a destinazione produttiva (ISMOB) **regime di trasformazione** IDTRTU su un'ampia area pianeggiante che il PRG vigente destinava quasi interamente a zona agricola specializzata AS3 occupata da numerosi impianti a serre **assetto vegetazionale** fornisce indicazioni in merito alla prevalenza sul territorio comunale delle aree coltivate o con copertura a serra inquadrando il fondovalle ed il primo versante nel regime nomativo COL-IDS e COL ISS con ridotte porzioni boschive nelle parti alte del Monte Bauso e del Colle Aprosio **assetto geomorfologico** assoggetta al regime di modificabilità di tipo B quasi tutto il territorio comunale solo le parti poste alle quote più elevate di Colle aprosio ricadono nel regime di modificabilità di tipo A, è inoltre presente in corrispondenza dell' area produttiva Tonet l' indicazione Ca cava a cielo aperto

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 11/03/2011 (Roberta Rossi)

livello puntuale	La disciplina di livello puntuale è nel PUC articolata in due livelli: • norme generali di cui all' allegato F • indicazioni contenute all' interno della disciplina d' ambito costituita dalla norme di conformità e congruenza di cui all' allegato D ed alle schede normative di ambiti, distretti ed opere pubbliche di cui all' allegato L Il primo elaborato – allegato F - affronta in maniera abbastanza generica il rapporto tra intervento e paesaggio demandando alla fase progettuale l' analisi del contesto di riferimento (attraverso la redazione degli elaborati di cui all' art 2.1 e di successivi Studi organici d' insieme o studi di sostenibilità di dettaglio) e la definizione dei conseguenti criteri operativi passando quindi a fornire indicazioni di scala tipologica-edilizia o relative all' uso dei materiali. Nel corpo normativo – allegati D e L – è presente invece , per ogni categoria di ambito o distretto, accanto alla disciplina urbanistica la correlata norma paesistica ed ambientale relativa sia agli interventi edificatori che alla sistemazione delle aree di pertinenza. Viene inoltre svolta un' analisi sulle diverse tipologie edilizie ricorrenti sul territorio e riferibili alle categorie delle : case a schiera, case in linea, edifici nobiliari, casa rurale, ville isolate, case a blocco . Contestualmente il piano analizza le principali problematiche relative all' edilizia recente

VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA AL PTCP

Con delibere della Giunta regionale n.940 del 10 luglio 2009 e n.1006 del 24 luglio 2009, è stata adottata dalla Regione Liguria la Variante di salvaguardia della fascia costiera, successivamente modificata con delibera di Giunta n.1376 del 16 ottobre 2009
Con riferimento al Comune di Vallecrosia l' adozione di tale variante ha comportato le seguenti modifiche ll' assetto insediativo :

1. **da ANIMA a ANICE**
2. **da ANIMA a ISCE**

inerenti aree poste sul versante collinare a confine con il Comune di Camporosso.
In parziale accoglimento dell' osservazione presentata dal Comune, la Regione ha successivamente ritenuto di modificare parzialmente la classificazione delle aree poste a quota inferiore **modificando per esse il regime paesistico da quella ISCE precedentemente indicata a ISMA CPA. (art 49 ter).**

Le possibilità di intervento indicate per gli ambiti di conservazione interessati da tali variantiti devono essere pertanto e rapportate al regime paesistico operante individuando tra le possibilità operative ammesse quelle compatibili con le caratteristiche degli immobili e con i caratteri dei luoghi.

Il programma di valorizzazione del tratto urbano dell' Aurelia promosso dall' Amministrazione con il PUC in esame (ambito di riqualificazione ARI aur) risulta inoltre coerente con il nuovo **art 79 bis (disciplina per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico regionale della via Aurelia)** introdotto con la variante regionale**,** nonché condivisibile in ragione dell' elevato livello di compromissione, che presenta l' Aurelia nel tratto di attraversamento cittadino, fiancheggiata com' è da una barriera continua di fabbricati disomogenei, per caratteristiche architettoniche e dimensionali, a formare un fronte edilizio dequalificato e privo di visuali significative sia verso il paesaggio collinare che verso il mare .

Posto che gli elaborati di PUC forniscono una prima lettura dei fronti strada lato monte e mare attraverso un rilievo fotografico ed un' analisi dello stato di conservazione generale; rinviando quindi per una maggiore definizione degli interventi all' elaborazione per ognuno dei 4 sub-ambiti in cui l' ambito Ari aur è diviso (costituenti a tal fine UMI) a singoli PUO corredati da SOI , si ritiene invece opportuno addivenire per le parti comuni già in fase di stesura del progetto definitivo di PUC alla definizione di un abaco degli interventi e delle e prestazioni richieste che devono comunque costituire elemento comune per gli interventi sia privati che pubblici previsti dal PUC .

PROPOSTE DI VARIANTI ALL' ASSETTO INSEDIATIVO DI LIVELLO LOCALE
Descrizione delle varianti al PTCP e loro valutazione

La CA formula, sulla base della lettura di livello puntuale del territorio, operata attraverso la Descrizione Fondativa e sulla base delle

previsioni di Piano, costituenti la parte propositiva, n. 8 proposte di varianti all' assetto insediativo del PTCP, raggruppabili in 3 categorie principali:

- **varianti di aggiornamento o di affinamento della classificazione paesistica**, volte a registrare situazioni insediative diverse da quelle riconosciute dal PTCP al momento della sua elaborazione o a operare rettifiche di perimetro tra diversi ambiti paesistici significative alla scala 1:25.000 del livello locale Di tale categoria fanno parte le varianti n. 2, 4 e 6
- **varianti in senso espansivo,** laddove le mutate condizioni insediative e/o le scelte pianificatorie contenute nel piano "richiedono" un più ampio margine di trasformazione rispetto a quanto sarebbe oggi consentito in applicazione delle indicazioni del PTCP; tra le varianti che modificano il PTCP ai fini di un incremento delle potenzialità trasformative dell' assetto esistente sono da ricomprendere le var. n. 1, 3, 5, 7
- **varianti in senso restrittivo,** volte ad estendereil regime di mantenimento ad aree ritenite meritevoli di tutela con finalità di salvaguardia dei valori paesistici ambientali dei luoghi .Si configurano come tali le varianti n. 6 e parte della n. 8

Nota: Per un riscontro cartografico si vedano le tavole A22 (PTCP assetto insediativo), C7 (proposte di variazione al PTCP) e C8 (confronto tra PTCP vigente e le proposte di modifica).

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

Variante n. 1:
da IS-MA a IS-TR-TU / distretto di trasformazione DT1

L'area litoranea che a mare del tracciato della linea ferroviaria, si estende dal confine con il Comune di Camporosso a quello con il Comune di Bordighera, risulta solo parzialmente utilizzata in rapporto alle reali potenzialità di fruizione balneare, turistica e ricreativa che la stessa possiede.
La carenza in oggi di centri di attratività e di spazi pubblici opportunamente attrezzati, la presenza dell' impianto di depurazione consortile non adeguatamente schermato e mimetizzato, un fronte mare eterogeneo e frammentato, il numero limitato di attraversamenti del tracciato ferroviario, quali collegamenti con il centro urbano, costituiscono infatti elementi di criticità che ne hanno condizionato l' immagine e limitato l'uso.
Nel contempo la possibilità di realizzare una passeggiata pedonale di rilevante profondità e respiro, la presenza di ampi spazi (nei quali la presenza di serre abbandonate o di terreni incolti risulta particolarmente significativa) e di un arenile, che ha acquisito grazie ai recenti interventi di ripascimento una notevole profondità, costituiscono risorse importanti e strategiche da mettere in gioco nel contesto del programma di riqualificazione e rilancio turistico del litorale cittadino promosso dall' Amministrazione Comunale .

La previsione di valorizzare a fini turistici-ricettivi questa porzione di Piana e la connessa proposta modifica per il distretto DT1 al PTCP , da ISMA a ISTRTU, sono peraltro da valutare ad una scala sovracomunale prevedendo, in correlazione con le previsioni già contenute nel PUC di Camporosso, attraverso la riconversione complessiva di tali aree verso funzioni di tipo turistico-ricettivo, la costituzione di un unico comparto destinato a svolgere un importante ruolo di scala comprensoriale, con un ampio range di categorie ricettive in grado di coprire un offerta di settore completa e differenziata .
La richiesta di modifica del PTCP avanzata dall' amministrazione Comunale per il distretto DT1 è pertanto in considerazione dell' importanza degli interventi previsti, nonché in coerenza con la classificazione operante per la porzione d' ambito ricadente nel comune di Camporosso, più correttamente da **individuare nella categoria TRZ** con conseguente perseguimento delle finalità indicate dall' art 61 delle norme di attuazione del PTCP.
Il rilascio da parte della Regione del necessario nulla-osta a variare il PTCP è peraltro da suibordinare alla verifica da parte della CA della effettiva possibilità di derogare il limite di inedificabilità pari a 100 metri operante per l' esistente impianto di depurazione come evidenziato anche nelle prescrizioni contenute nel provvedimento di competenza del Dipartimento Ambiente Settore VIA (" *adeguare la struttura di Piano e le norme di conformità e congruenza con una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l' area destinata all' impianto di depurazione di larghezza non inferiore a 100 metri come stabilito dalla deliberazione CITAI del 4-2-1977*")
Fatta salvo l' esito della verifica di cui sopra più precisamente si formulano le seguenti indicazioni operative:

- l' individuazione delle aree costituenti il distretto ricomprende in oggi anche spazi di "pertinenza" e relazione degli edifici esistenti. La sua perimetrazione deve essere pertanto verificata al fine di addivenire alla definizione di un ambito d' intervento il più possibile organico ed unitario, che risulti costituito da aree libere di dimensioni significativamente apprezzabili rispetto al contesto di riferimento, effettivamente fruibili per estensione e caratteristiche.
- deve essere formulata una ridistribuzione delle funzioni all' interno del distretto, localizzando le aree a servizi e la parte alberghiera sul fronte mare e privilegiando quindi una organizzazione dei nuovi volumi che "apra" il distretto verso il litorale in luogo dell' assetto lineare parallelo alla linea di costa in oggi proposto. Al fine di garantire la realizzazione delle aree e stutture pubbliche previste si ritiene inoltre opportuno ricondurre l' edificabilità di zona ad un unico indice proprio dell' area slegandolo quindi dal meccanismo generale di trasferimento dell' edificabilità individuato dal Piano e ricomprendendo all' interno del perimetro le aree per servizi ad esso connesse.
- dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell' insediamento preesistente . Il sistema insediativo da privilegiare dovrà essere quello del borgo, ricercando nella progettazione soluzioni aggregative organizzate , attorno a spazi comuni (percorsi, piazzette….) che svolgano, per funzioni e attratività, il ruolo di elementi di connessione e di relazione.
- Deve essere previsto il potenziamento delle opere di mimetizzazione del depuratore consortile in oggi mascherato da una ridotta area di verde pubblico
- deve essere eliminata la previsione di un nuovo pennello a mare riportato nel tratto di costa in prossimità del confine con il Comune di Camporosso che sembrerebbe assolvere una funzione diportistica in contrasto con il PTC della

- Con riferimento alle modalità di attuazione il prescritto SOI deve estendersi oltre le aree direttamente interessate dall' intervento ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra intervento e insediamento circostante.

Le previsioni di PUC per l' ambito Ari-cost devono essere raccordate con i contenuti del PUD approvato con Decr. DIR. N. 1183/'08 .

Variante n. 2:
da ID-MA a TU ambito di riqualificazione residenziale Ari ids e Ari ps, parte bassa distretto di trasformazione DT13, complesso scolastico esistente
Variante n. 3:
da ID-MA a ID-CO distretti di trasformazione DT13 e DT14

La proposta di piano prefigura un ulteriore estensione dell' abitato della Piana nella parte a monte della strada Romana (distretto DT13) con conseguente necessità di variare per tale area e per le contigue zone Ari ps, Ari ids e spazi a servizi, il regime di PTCP, dall' attuale categoria IDMA verso IDCO e parte TU .

Al riguardo mentre è da ritenersi meritevole di approvazione la riclassificazione in TU per la parte corrispondente al complesso scolastico ed agli edifici che si attestano lungo via Romana (parte var n.2), in quanto coerente con lo sviluppo urbano che caratterizza tali aree, non si ritiene condivisibile la modifica del regime normativo da MA a CO della parte corrispondente al distretto DT13 (var n.3) confermando per esso l' attuale classificazione IDMA con conseguente necessità di una modifica delle previsioni urbanistiche da rendere compatibili con la vigente classificazione paesistica.

L' area interessata dall' intervento di ricomposizione urbanistica prefigurato dal piano per il distretto DT14 è ubicata a nord di via San Rocco e a sud di via Raimondo. Il lotto di forma trapezoidale ed in leggera pendenza, è privo di vegetazione arborea ed è in parte occupato dai capannoni a destinazione produttiva dell' ex - vaseria Tonet che ormai in disuso da anni costituesce un elemento di forte disordine ambientale a diretto contatto dell' abitato urbano.
La proposta riorganizzazione formale e funzionale del complesso e delle aree circostanti , prevedendo la demolizione dei fabbricati esistenti ormai da anni in disuso (corrispondenti a circa 23700 mc) e la costruzione pressochè a parità di volume di nuovi edifici a destinazione residenziali comporta la trasformazione totale dell' area di circa 3 ettari con conseguente necessità di modifica del PTCP (var n.3) dal vigente regime di mantenimento (IDMA) verso un regime di consolidamento (IDCO) preordinato a consentire i suddetti interventi .

L' intervento di trasformazione, in quanto volto a riqualificare e rifunzionalizzare un' area ormai da anni in stato di degrado ed abbandono, posta a diretto contatto con l' abitato urbano, consente anche un consistente adeguamento (DT 14 serv) nella dotazione dei servizi e potenziamento del vicino plesso scolastico.
Tale azione di riqualificazione non potrà peraltro essere perseguita attraverso la riconversione di funzioni a parità di volumetrie in quanto ciò determinerebbe o il ricorso a tipologie fuori scala rispetto alle caratteristiche dei luoghi ovvero nel rispetto dei parametri edilizi individuati nella scheda progettuale un eccessivo impegno di suoli non coerente con le finalità suddette.

La correlata variante paesistica è nel contempo volta a consentire lo sviluppo dell' assetto insediativo del distretto verso forme qualitative e funzionali più adeguate al ruolo che è destinato ad assumere anche in rapporto agli ambiti contigui

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

Si ritiene pertanto necessario che la norma urbanistica predefinisca gli elementi essenziali dell' organizzazione spaziale dell' insediamento in termini di criteri distributivi, tipologia edilizia, organizzazione degli spazi comuni, connessioni e interpenetrabilità con il contiguo abitato urbano a cui il disegno ordinatore di zona deve essere esteso al fine di non determinare la creazione di un quartiere autonomo rispetto al centro cittadino.
Tali contenuti, tra l'altro relativi all'assetto urbanistico di un Distretto di Trasformazione, assumono valore costitutivo del Piano sia per quanto attiene il profilo descrittivo che quello strutturale e, come tali, non sono suscettibili di modificazioni in sede di attuazione, dovendosi ricorrere, in caso di dimostrata necessità della introduzione di modificazioni, al procedimento di approvazione delle correlative varianti al P.U.C. in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 7 e 8, della L.R. 36/1997 mediante acquisizione del parere della Regione, di cui all'art. 39 della stessa Legge e con approvazione nei modi e nei termini indicati al successivo art. 40.
Con riferimento alle possibilità operative previste dal PUC per il distretto DT14 (come per il distretto DT7 e per l' ambito Ari cas) si richiama la preventiva necessità, evidenziata nel decreto del Dipartimento Ambiente, di dimostrare che la qualità dei suoli sia compatibile con le attività che vi si vogliono svolgere attraverso idonee indagini preliminari effettuate ai sensi dell' art. 242 comma 2 del D. Lgs. 152/2006.

Variante n. 4:
da ANI-MA a IS-MA ambito di conservazione agricolo Ace agr

La modifica della categoria insediativa da ambito non insediato ANI a insediamenti sparsi IS appare coerente con lo stato dei luoghi. Con riferimento invece al regime normativo in ragione della particolare collocazione delle aree, che costituiscono la parte terminale del corridoio di importanza paesistico/ambientale individuato dalla variante di salvaguardia regionale si ritiene più congrua l' attribuzione del regime ISMA CPA (art 49ter) al quale la disciplina urbanistica di zona dovrà uniformarsi.

Variante n. 5:
da ID-MA a ID-MO-A ambito di riqualificazione Ari idc 6 , ambito di riqualicazione Ari cas, ambito di riqualificazione Ari pc1

Posto che l' ambito Ari idc 6 risulta in oggi ancora occupato da impianti serricoli, che la descrizione fondativa registra come attivi ed in "buono stato" (tav A18 della DF), l' attuale classificazione paesistica IDMA appare coerente con le caratteristiche e l' uso dei suoli in atti. Si ritiene pertanto la proposta variante paesistica non meritevole di approvazione.

Per quanto riguarda le previsioni relative all' ambito Aripc1 la proposta di piano di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con destinazione produttiva determina un utilizzo intensivo dell' area (Sup agibile 500 mq rispetto a sup territ 910 mq) potenzialmente pari ad oltre il 50% del lotto rendendone difficile la necessaria opera di riqualificazione necessaria. In analogia con i contigui ambiti residenziali si ritiene più congrua una sua riclassificazione in IDCO con conseguente riduzione dell' edificabilità di zona ad un RC massimo del 30%..

L' ambito in cui sono presenti i manufatti delle "ex casermette" rientra nel Programma Unitario di Valorizzazione degli immobili pubblici di proprietà dello stato presenti sul territorio ligure in corso di definizione tra Agenzia del Demanio e Regione Liguria .
Con DGC n.14 del 15-2-2008 la Regione ha quindi approvato lo schema di Intesa relativo ed gli attinenti allegati tra cui il Documento di indirizzo per lo studio di fattibilità contenente le schede degli specifici interventi.
Con riferimento all' ambito in oggetto tale documento, a cui le schede di Piano fanno specifico rinvio, costituisce specificazione e modifica in particolare con riferimento alla perimetrazione dell' area che passa dai 12080 mq indicati dal PUC ai 13210 mq indicati dal PUV.
In data 31/3/2010 il Comune di Vallecrosia ha quindi adottato una variante urbanistica per l' area in esame con l' introduzione di una scheda normativa sostitutiva di quelle precedenti di PUC e di PUV.

Con riferimento alla proposta modifica del PTCP da **IDMA a IDMOA si ritiene la stessa meritevole di approvazione in** quanto maggiormente congruente con l' ipotesi trasformativa prefigurata dal PUV.

Variante n. 6:
da IS-MA a ID-MO-A e da ID-MO-A a IS-MA

La proposta riclassificazione risulta condivisibile in quanto si concretizza in un' azione di affinamento e aggiornamento dei confini di demarcazione tra l' area agricola e l' area residenziale che comporta contenuti scostamenti nella perimetrazione delle vigenti classificazioni.

Variante n. 7:
da IS-MA a IS-MO-B vari ambiti di riqualificazione produttiva Ari ps e Ari pc

L' **ambito Ari pc3** individuato in prossimità del viadotto autostradale a margine della viabilità provinciale in sponda destra del torr. Vallecrosia è caratterizzato dalla presenza di serre, definite dalla descrizione fondativa in buono stato (tav. A18) ed attive, oltre che da alcuni edifici a destinazione residenziale. La proposta conversione complessiva da zona agricola a zona produttiva proposta dal PUC non appare pertanto condivisibile in quanto non coerente con lo stato dei luoghi che sembrano in oggi mantenere un congruo equilibrio tra funzioni e caratteritiche insediative. Conseguentemente si esprime parere non favorevole circa la correlata variante paesistica, con conseguente necessità di ridefinizione della disciplina urbansitica di zona.

Gli **ambiti Ari pc 2 e 4** posti in sponda sinistra del torr. Vallecrosia risultano espansioni dell' ambito produttivo di tipo artigianale già presente nel PRG vigente e confermato dal PUC come ambito saturo Ari ps . La presenza di un' area già parzialmente destinata a tale uso, l' accessibilità da una diramazione secondaria della strada provinciale lo rendono un ambito maggiormente idoneo all' insediamento di attività produttive di carattere artigianale, con conseguente ammissibilità della proposta modifica al PTCP da ISMA a ISMOB .

Non appare, invece, meritevole di approvazione la proposta di ampliare l' area artigianale già contenuta nel PRG vigente con i terreni corrispondenti all' **ambito Ari pc5** in oggi occupati in gran parte da serre attive ed in buono stato di conservazione. Conseguentemente si esprime parere non favorevole circa la proposta variante paesistica volta ad estendere anche a tali aree la classificazione ISMOB già vigente per l' ambito produttivo esistente.

Gli **ulteriori ambiti Ari pc 6 e Ari ps** individuati in prossimità del confine con il Comune di San Biagio , in sponda destra, a conferma in parte di una zona già contenuta nel PRG vigente ed in sponda sinistra in ampliamento della preesistente zona produttiva appaiono meritevoli di approvazione. Parimenti ammissibile è la contestuale variante al PRG da ISMA a ISMOB proposta per essi dal PUC.

La collocazione in un contesto a carattere prettamente agricolo dei suddetti ambiti rende peraltro necessario prescrivere che il valore del rapporto di copertura, pari al 45% per le PS e il 35% per le PC,venga ridotto ad un massimo del 30% e l' altezza a 6,5 m .
Al fine di perseguire un corretto inserimento paesistico dei nuovi volumi ed una adeguata sistemazione delle aree occorre inoltre un' integrazione della disciplina di livello puntuale nei termini sotto indicati.

- lungo il perimetro dei lotti devono essere previste adeguate schermature arboree (soprattutto sui lati soggetti a visuali da siti accessibili) da realizzare con essenze autoctone di dimensione e con densità adeguate
- per i manufatti produttivi devono essere utilizzate strutture tradizionali piuttosto che prefabbricate, curando anche la qualità tipologica e architettonica degli edifici (copertura, serramenti….)
- una particolare attenzione nella salvaguardia delle principali visuali deve essere posta in particolare con riferimento ai centri storici di Vallecrosia Alta e di San Biagio per gli ambiti localizzati oltre il tracciato autostradale.

Variante n. 8:
da IS-MA a ANI-MA ambito di conservazione Ace bos
La proposta modifica al PTCP che introduce la classificazione ANIMA per alcune aree a cui il piano paesistico riconosceva invece carattere di insediamento sparso risulta condivisibile in quanto volta ad introdurre un regime normativo più tutelante. In coerenza con quanto definito con la variante regionale di salvaguardia della fascia costiera si ritiene più congrua una riclassificazione verso il regine ANICE.

PROGRAMMA QUADRIENNALE REGIONALE PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE 2008/2011

Il PQR approvato con DCR 9/'09 classifica il Comune di Vallecrosia tra quelli **ad alta problematicità abitativa** stimando per lo stesso un **fabbisogno totale di alloggi (ERP e CM) pari a 169 unità**.

Ai fini di contenere l' attuale disagio abitativo e rispondere all' esigenza di alloggi per residenti ad un prezzo o canone accessibile il PUC prevede la realizzazione di 13.259 mq di ERS (convenzionata e/o agevolata) pari al 22,05% della sup resid. totale prevista (pari ad un max di 60.129 mq) in ambito urbano. Nello specifico il Piano individua tra i distretti a destinazione residenziale alcuni **(D.T.3, D.T.9, D.T.10 e D.T.11)** nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (E.R.S.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato o con parziale contributo di tipo pubblico ovvero senza contributo pubblico ma in regime "convenzionato" da parte di soggetti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.
Al fine di poter acquisire le necessarie aree per realizzare programmi di E.R.S., senza dover impegnare risorse pubbliche, è ammessa la realizzazione di programmi misti (edilizia privata a libero mercato e interventi di E.R.S.); in tal caso per ogni intervento la quota di E.R.S. non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato.
Negli altri Distretti di Trasformazione a destinazione residenziale è comunque previsto un 10% di E.R.S. I soggetti attuatori sono quelli istituzionalmente operanti nell'ambito dell'E.R.S., ARTE, cooperative di abitazione e imprese alle condizioni di legge. Tali interventi, anche se non fruenti di contributo pubblico, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale e nella convenzione dovranno essere determinati prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, delle opere di urbanizzazione, delle caratteristiche costruttive e delle spese generali, così come definito dalla competente deliberazione regionale.

Sentito il Servizio competente si rileva che la componente relativa all' edilizia residenziale sociale deve essere ridefinita nei termini indicati dalla LR 38/'07 e s.m.i. e specificati dal Programma quadriennale residenziale attraverso apposita variante o nell' ambito del progetto definitivo di PUC. Il Comune accertato il proprio fabbisogno abitativo di residenza primaria dovrà individuare le quote di ERS articolate nelle diverse tipologie indicate dalla legge regionale nonché le quote di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare il fabbisogno abitativo di residenza primaria (art 26 adeguamento degli strumenti urbanistici comunali).

PIANI DI BACINO

Allo stato attuale il quadro normativo di riferimento per la valutazione della compatibilità delle previsioni urbanistiche è costituito dalla combinazione dei seguenti atti di pianificazione:

Piani di bacino (PdB) stralcio vigenti, dei T. Nervia e dei t. Borghetto-	Tali piani comprendono fasce di inondabilità, ad elevata e molto elevata pericolosità (T200 e T50), che interessano il territorio comunale e che, allo stato attuale, renderebbero di fatto irrealizzabili diverse previsioni del PUC (quali, ad esempio i Distretti di Trasformazione

Vallecrosia	DT3, DT6, DT7, DT10, DT9, e DT11.
Varianti sostanziali ai PdB sia del t. Nervia sia del t. Borghetto-Vallecrosia adottate dalla Provincia di Imperia lo scorso 29 settembre 2010, con superamento delle precedenti varianti adottate nel 2006 e mai giunte ad approvazione.	Tali varianti sono finalizzate al recepimento di studi di dettaglio svolti dalla stessa Provincia, che hanno consentito, oltre alla migliore definizione delle aree inondabili alla luce delle più recenti conoscenze, anche l'individuazione, sulla base della determinazione di tiranti idrici e velocità di scorrimento, dei cosiddetti ambiti normativi ex DGR 250/05 (AA, BB e B0). Tali varianti sono attualmente **in regime di salvaguardia,** e anch'esse mostrano ancora un quadro di esondabilità di rilievo interessante il territorio comunale, ancorché solo dal torrente Verbone e non dal t. Nervia. (quali ad esempio i distretti di trasformazione DT3 e parte del DT9).

Il Decreto del Dipartimento Ambiente Settore Valutazione Impatto Ambientale a cui si fa rinvio per più precise determinazioni evidenzia con riferimento alla corrispondenza delle previsioni del Progetto Preliminare alla normativa di settore in oggi vigente (PdiB e Varianti in salvaguardia) sinteticamente quanto segue:

Relativamente alla conformità delle previsioni di piano rispetto alla pianificazione di Bacino, a seguito del parere favorevole da parte della Giunta regionale con DGR 985 del 5/872010 e successiva adozione da parte della Provincia di Imperia delle varianti al Piano di bacino ambito 2 del torr. Nervia e dei torrr Vallecrosia/Borghetto si ritine che fino a quando permane l' attuale quadro normativo di riferimento (costituito dalla combinazione dei Piani di bacino stralcio vigenti e delle varianti sostanziali al PdiB) viga l' in edificabilità per tutte le previsioni del piano interessate dalle fasce di inondabilità ad elevata e molto elevata pericolosità del PdiB vigente e quelle interessate dagli ambiti normativi AA, BB delle varianti sostanziali . La valutazione della realizzabilità delle previsioni urbanistiche del PUC rispetto alla Pianificazione di Bacino deve essere pertanto aggiornata nella fase definitiva del PUC a seguito dell' approvazione delle varianti al Pdi B attualmente adottate. Per i distretti DT3 e DT9 in ambito BB (da variante sostanziale ai PdiB dei torr-Vallecrosia/Borghetto) vincolati alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica si richiede di uniformare il regime della norma urbanistica a quella degli ambiti Ari idc 1 e 2 (in ambito normativo BB) per i quali il PUC demnada ad una successiva variante la previsione edificatoria del comparto.

Considerata la presenza di ampie zone già edificate ricedenti in aree ad alta pericolosità di inondazione il PUC deve prevedere la realizzazione dei suddetti interventi di messa in sicurezza nonché l' adozione fin da subito di adeguate misure di informazione e di riduzione del rischio e di protezione civile

Si richiama a tal proposito il contenuto della normativa del PdiB .

Il PUC dovrà inoltre valutare la compatibilità complessiva delle previsioni del Piano in aree B0 come individuate dalla variante sostanziale al PdiB ; dovrà pertanto essere individuato il limite di edificabilità delle aree tale da non provocare aumenti di pericolosità e rischio nelle zone limitrofe in particolare discapito delle edificazioni già esistenti. Dovrà inoltre rivedere la carta geomorfologica riclassificando come frane gli accumuli detritici posti a valle dei cigli di distacco e la carta di suscettività d' uso al fine di renderla maggiormente attinente alle caratteristiche geomorfologicher del territroiononchè associare le frane rilevate nell' ambito degli studi del PUC al regime normativo previsto dal PdiB per i dissesti con corrispondente stato di attività e conseguentemente inquadrarle nella zona di suscettività d' uso corretta

Posto che il distretto DT3 e buona parte del DT9 ricadono in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità sia dal PdiB vigente che dalla variante allo stesso in oggi operante in salvaguardia si ritiene che, in analogia con quanto previsto già in oggi per gli ambiti Ari ids interessati dalle stesse problematiche idruliche , tali distretti debbano essere riclassificati ed assoggettati ad analoga disciplina di mantenimento dello stato di fatto demandando ad una eventuale successiva variante al PUC, e quindi subordinatamente alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza ed alla riclassificazione nel PdiB eventuali diverse previsioni edificatorie dei comparti.

In relazione alle previsioni urbanistiche dei distretti di trasformazione DT5 , DT6, DT7, DT10 e DT11 è analogamente prioritariamente da rilevare che, in quanto i terreni interessati sono ricompresi dai PdiB stralcio vigenti in fasce di inondabilità elevata e molto elevata, le stesse risultano allo stato attuale irrealizzabili mentre riguardo alla loro

ridefinizione, nelle varianti al PdiB, adottate e attualmente in regime di salvaguardia, quali zone B0 va precisato che tale clasificazione e la relativa disciplina di intervento assumerà efficacia solo all' atto della loro approvazione.
Posto quindi che in oggi deve farsi riferimento alla combinazione di entrambi i suddetti atti di pianificazione la valutazione definitiva delle previsioni urbanistiche relativamente a tali aree non può che essere demandata alla successiva fase di esame del Progetto Definitivo di PUC e subordinata, come indicato nel parere di competenza del Dipatimento Ambiente, alla valutazione preventiva della compatibilità complessiva delle previsioni di piano con i livelli di pericolosità individuati dalle varianti laddove le stesse divengano sostitutive, a seguito di approvazione, del Piano di bacino vigente.

Circa la possibilità di operare con interventi di demolizione e ricomposizione volumetrica all' interno di due comparti Aricom esistenti si rileva che l' ammissibilità degli stessi dovrà essere valutata sia con la disciplina del PdiB (vigente e variante in salvaguardia) .

Con riferimento agli ambiti Ari ids e Ari idc e Ari com interessati dalle fasce di inondabilità individuate dal Pdi B stralcio vigente e dalle varianti al PdiB adottate ed operanti in salvaguardia si richiama quanto indicato nel parere del competente Settore Assetto (ambiti AA, BB. BB0), sia con riferimento alle limitazioni alla nuova edificazione che agli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonchè con riguardo alla realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza e adozione di misure di informazione e riduzione rischio e protezione civile in esso indicate.
La definizione dei perimetri e della disciplina delle zone Acedig deve essere verificata alla luce delle integrazioni e modifiche richieste per la parte geologica dal competente settore Assetto del territorio di cui si allega il relativo parere.
Tra gli ambiti di conservazione viene ricompreso anche l' ambito Ace flu (art 105) indicato invece nella tavola di struttura come Ari flu. Si rende pertanto necessario operare i necessari correttivi.

CONSIDERAZIONI GENERALI/VALUTAZIONI

L'assetto urbanistico stabilito dal PUC, andando ad interessare per la maggior parte il centro urbano, risulta elaborato in coerenza con il PTCP, che comprende le aree della piana, con unica eccezione per l' ambito posto al confine con il Comune di di Camporosso classificato ISMA, nelle categorie TU ed ID-TR-TU .

Le modifiche al P.T.C.P. proposte con il P.U.C. corrispondono pertanto solo a 3 dei previsti distretti di trasformazione del P.U.C. come sopra indicati.
Nei restanti casi in cui i distretti ricadono invece in regimi trasformativi (ID-TR-TU) o in ambiti non assoggettati alla diretta disciplina del P.T.C.P. (TU), assume importanza, per i profili di competenza della Regione, la verifica della generale riconducibilità delle previsioni del P.U.C. con i principi che devono essere posti alla base della pianificazione territoriale ,di cui all'art. 1 della L.R. 36/1997.
Sotto tale profilo la contrapposizione nell'area della piana di parti ad alta densità edilizia alternate ad ampie zone intercluse destinate ad attività agricole serricole, (classificati dal PRG vigente per la maggior parte come zone AS 3 - agricole specializzate) e pertanto già interessate da edificazione e, soprattutto, da fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, oggi in parte in condizione di precarietà e marginalità, ha di fatto limitato nel tempo l'attivazione di forme di sviluppo insediativo e conseguentemente mantenuto la disponibilità di considerevoli risorse territoriali da impiegare per le operazioni di riequilibrio urbanistico e funzionale che si intende perseguire con il presente PUC.
Da tale peculiare realtà territoriale derivano quindi importanti scelte pianificatorie espresse dal progetto preliminare del P.U.C. e la conseguente individuazione nei corrispondenti spazi di ben 14 nuovi distretti di trasformazione a carattere principalmente residenziale e turistico e di ampie e numerose aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche di scala anche comprensoriale.

Tale decisione di convertire, in coerenza con le indicazioni del PTCP, ad usi urbani tutte le aree della piana, congiuntamente all'esistenza di consistenti complessi immobiliari produttivi e pubblici in disuso che necessitano di una riconversione e rifunzionalizzazione (azienda Fassi, ex vaseriaTonet e complesso Casermette), determina con riferimento al dimensionamento insediativo del Piano, una previsione di carico insediativo variabile tra i 2574 e i 3039 nuovi abitanti, in grado di portare, ancorchè in

via meramente previsionale, la popolazione di Vallecrosia da 7210 abitanti ad un massimo , nell' ipotesi di una totale attuazione, a 13000 abitanti (a cui vanno aggiunti ulteriori 420 nuovi abitanti relativi alla conversione d' uso della Caserma Pellizzari, ed un' ulteriore quota derivante dalle possibilità insediative degli ambiti agricoli peraltro non predefinite dal Piano).
Le previsioni di dimensionamento prospettate dal PUC devono peraltro essere inquadrate nel contesto della particolare situazione che caratterizza il territorio comunale e delle importanti scelte di trasformazione della città (sia in termini di nuove previsioni che di riutilizzo di ingenti complessi immobiliari) proposte con il Piano in esame.

La notevole disponibilità di spazi a destinazione pubblica messi in gioco con il PUC in esame vuole riequilibrare l' attuale situazione, caratterizzata da un bilancio negativo di aree a standard e da un tessuto urbano privo al suo interno di polarità aggregative e centri di fruizione pubblica . Tali spazi, individuati negli elaborati strutturali del Piano, sono peraltro da verificare in termini di effettiva realizzabilità e di localizzazione in relazione alle loro interrelazioni nonché alle percorrenze ciclopedonali previste ed alla nuova viabilità di progetto che è immaginata attraversare quasi interamente, quale alternativa a Corso Ampelio, la piana. In particolare con riferimento a quest' ultima dovranno essere verificati i raccordi con la viabilità di Bordighera in quanto il tracciato in oggi indicato non trova adeguato riscontro né nello stato attuale né nella pianificazione di tale Comune.

Con particolare riferimento alle aree destinate a verde introdotte dal PUC in ambito urbano e pari complessivamente a oltre 45.000 mq le stesse dovranno essere pensate non in termini di sommatoria di una pluralità di spazi diversi ma piuttosto configurare un "sistema del verde" di carattere cittadino atto a soddisfare sia esigenze di fruizione attiva che a svogere un ruolo di rigenerazione ecologica e riqualificazione paesistica delle aree urbanizzate a maggiore densità abitativa. Dovrà pertanto essere perseguita e garantita la continuità delle connessioni tra i previsti spazi verdi (attraverso la realizzazione di percorsi ciclo/pedonali, viali alberati…) e assicurata la loro valenza sia in termini di pausa dell'edificato che di godimento attivo da parte della cittadinanza valutando anche forme alternative di gestione e caratterizzazione funzionale delle stesse (orti urbani, ambiti di verde naturale, corridoi ecologici in ambiti fluviali, spazi verdi attrezzati, percorsi botanici e ambiti rurali in cui le serre mantengono un ruolo produttivo) al fine di conferire contributi specifici e diversi all' interno di quello che dovrà costituire il sistema del verde cittadino.

L' ipotesi prospettata dal PUC di riconversione ad altre funzioni e ricollocazione altrove dell' attività produttiva (Fassi) in oggi svolta nel distretto DT7, ricompreso in ambito TU del PTCP, risulta correlata al potenziamento del vicino complesso scolastico e sportivo che il PUC prevede, come dimostra anche la scelta di riservare a spazi per parco pubblico ben mq 6185 dei 9311 mq totali pari pertanto a circa 2/3 del distretto.
Al fine di ottenere una maggiore organicità complessiva, anche in rapporto alle strutture di interesse generale poste a margine (plesso scolastico e casa degli anziani - Ari serv 1), si invita la CA a valutare la possibilità di concentrare la nuova edificabilità nella parte sud del distretto, riservando la parte a nord ad uso collettivo, in connessione con le strutture e gli spazi pubblici esistenti e di progetto. Nel contempo, posto che la percentuale elevata di aree libere prevista determina una riduzione delle porzioni edificabili appare opportuno che il Comune valuti in sede di redazione del Progetto definitivo del P.U.C. la quota effettivamente realizzabile risultando in oggi applicati indici di concentrazione edificatoria eccessivamente elevati .

Il distretto DT12 si prefigura come la previsione più consistente del PUC interessando un' area (di mq 92.262) pari a circa 1/5 della intera piana. Tale distretto, connotato da un assetto urbanistico in oggi non definito che ammette (come riconosciuto anche dal PTCP che attribuisce all'area la classificazione ID-TR-TU) notevoli margini di trasformabilità, presenta un' elevata suscettibilità a svolgere un ruolo primario nel progetto di complessiva riqualificazione cittadina configurandosi nel PUC come nuova polarità urbana anche in ragione dei servizi di scala comunale e sovracomunale con funzioni urbane nodali che in esso trovano collocazione..
Stante le caratteristiche di "città giardino" che si vuole attribuire all' ambito, l' estensione del distretto e la conseguente quota di edificabilità prevista si segnala l' opportunità di prevedere ipotesi di sviluppo diversificate in ragione anche della rilevata permanenza di impianti serricoli ancora in buono stato di attività, introducendo. come evidenziato anche nel decreto del Dipartiemnto Ambiente. "*modelli insediativi capaci di sostenere il mantenimento almeno di una parte di tale settore economico garantendone l' integrazione con le nuove destinazioni e gli obiettivi di riqualificazione* " .
Si deve inoltre levare come la disciplina prevista non appare sufficiente a governare gli interventi previsti in quanto la suddivisione in 6 sub-distretti oggetto di singoli PUO, la mancanza di obblighi convenzionali precisi per gli operatori, non sembra garantire un' attuazione coordinata degli interventi e delle relative importanti opere infrastrutturali indicati nella scheda.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 11/03/2011 (Roberta Rossi)

A titolo collaborativo si segnala inoltre l' opportunità di addivenire ad una semplificazione delle modalità attuative individuate per i distretti in quanto i molteplici strumenti propedeutici individuati e corrispondenti al SOU (schema di organizzazione urbanistica), SOI (studio organico d' insieme) e SSA (studio di sostenibilità ambientale di dettaglio), PRA (progetto di riqualificazione ambientale) , talvolta richiamati anche congiuntamente in alcune schede normative (es: SOU+SSA+PUO o PUO+SOI) risultano sovrabbondanti. Deve essere inoltre meglio specificato il campo di operatività di tali strumenti e le necessarie procedure di evidenza pubblica che gli stessi devono avere.

TERRITORIO EXTRA-URBANO

Il territorio agricolo collinare corrisponde nel PTCP al regime di mantenimento dell' insediamento sparso ISMA con porzioni in ANIMA a quote più elevate (per le quali peraltro la variante di salvaguardia regionale propone il regime di conservazione CE). la consistenza dei tessuti diffusi ID viene invece riconosciuta a porzioni di di fondovalle .
All' interno del prevalente ambito ISMA il PP distingue quindi aree insediamento agricolo produttivo (Ace agr, ol e serr) ; l' individuazione di tali ambiti risulta coerente con le perimetrazioni del livello locale del PTCP e con i regimi pertinenti salvo un modesto ampliamento del perimetro dell"ISMA a ridurre l' ambito ANIMA corrispondente alla variante n. 4.

Le modifiche che seguono sono volte pertanto a rendere pienamente compatibili gli interventi con i regimi di MA degli assetti attuali ed a garantire una fruizione dei luoghi coerente con le valenze rurali ad essi riconosciute dal Piano.

In particolare, posto che la presenza residenziale nel territorio agricolo ha determinato situazioni di maggiore concentrazione per le quali l' incidenza negativa sul bilancio di uso del suolo risulta aggravata laddove le costruzioni non rispettano la morfologia del terreno (in situazioni quindi di forte pendenza che determinano ingenti scavi e riporti e massicce opere di contenimento nonché strade di accesso agli edifici particolarmente ripide), si ritiene necessario che il comune ridefinisca globalmente l' insediabilità residenziale attraverso una revisione del lotto minimo di intervento e dell' i'dice di edificabilità nonché in funzione :

- delle densità insediative attuali individuando le parti di territorio ancora suscettibili di edificazione rispetto a quelle nelle quali invece l' incremento di densità dell' edificato e le modificazioni correlate avvenute nel tempo sono tali da aver configurato un assetto che ha ormai raggiunto i limiti dell' insediamento sparso e che pertanto è da ritenere saturo
- della pendenza dei versanti interessati che pone, come ben evidenziato nella carta dell' acclività della DF (tav A9), importanti condizionamenti sia alle pratiche agricole che alla eventuale urbanizzazione delle aree (rischi di dissesti per superamento angolo di attrito o erosione del suolo da parte delle acque meteoriche in particolare laddove le pendenze rientrano nella fascia 20/35 e 35/50). Trattandosi di zone soggette a regime di mantenimento MA dovranno quindi essere inserite precauzioni di carattere paesistico volte a ridurre le modificazioni della morfologia, gli sbancamenti e i movimenti di terra significativi, le variazioni dell' assetto fondiario agricolo e colturale e dei caratteri strutturanti del territorio agricolo .

In fase transitoria è quindi da ritenersi applicabile in zona agricola la sola possibilità di realizzare la sola cvostruzione di nuovi volumi destinati ad annessi agricoli nel limite di una edificabilità massima comunque non superiore a 0,01 mq/mq.

In ambito rurale devono essere inoltre riviste le destinazioni d' uso ammissibili in zona e limitate le possibilità operative degli interventi di ristrutturazione edilizia a quelli coerenti con le caratteristiche degli edifici e con la vocazione agricola dei luoghi; la modifica di destinazione d' uso in residenza di locali in oggi adibiti a ad altro uso non deve inoltre compromettere la globale funzionalità agricola dei volumi esistenti ed essere subordinata alla definizione nel progetto di PUC di opportuni e congrui limiti operativi .

Con riferimento alla nuova viabilità indicata nel piano all' interno di zone agricole o ambiti non insediabili compresi in zone paesistiche soggette a regime paesistico di mantenimento o di conservazione si richiama quanto prescritto dagli art. 51 e 52 delle N.d.A del PTCP. Le possibilità di intervento sulla rete viaria esistente che consentono un allargamento generalizzato fino a 3,00 metri di qualunque percorso devono essere riviste al fine di salvaguardare nelle caratteristiche tecniche e dimensionali dei percorsi di carattere storico.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

Programmazione turistica-ricettiva

Coerentemente con quanto disposto dall' art 4 della LR1/2008 (recante "misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico ricettiva negli strumenti urbanistici comunali") il Comune di Vallecrosia ha definito con il PUC in esame la capacità turistica-ricettiva complessiva (esistente e di previsione) in ambito comunale suddividendola per categorie ricettive e specificando, per ognuna di esse, nella tabella di programmazione, sia il numero di posti letto che le percentuali relative.
A a tale proposito si evidenzia che la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipo alberghiero deve in base alle disposizioni di legge superare quella relativa alle residenze turistico alberghiere con necessità pertanto di verifica in tal senso.

Con riferimento invece alle strutture ricettive all' aria aperta il PUC distingue tra strutture esistenti
Ari ts – riferita al villaggio turistico posto al confine con il comune di Camporosso per il quale risulta necessario defirne le caratteristiche e consistenza attuale e le relative esigenze di riqualificazione anche in rapporto alla vicina presenza del depuratore comunale con conseguente riformulazione di una più specifica disciplina di zona.
E strutture di nuova previsione
Ari tur - destinatio a villaggio turistico (art 13 LR 2/'08) e campeggio (art 14 LR2/'08) per il quale si rileva la necessità che il progetto definitivo di PUC dovrà pertanto predefinisca al fine di verificarne la compatibilità con il piano paesistico (ambito ISMA del PTCP) le quantità che si intendono riservare a unità abitative ancorate stabilmente, quelle rimovibili ovvero la quota riservata a strutture trasportabili dal turista (tende, caravan….).

Si evidenzia inoltre la necessità di una maggiore definizione della disciplina delle strutture balneari da raccordare anche con i contenuti del PUD.
Con riferimento invece alla previsione di Piano per il distretto DT2 lo stesso risulta coerente con il programma di caratterizzazione in senso turistico – ricettivo del litorale di Vallecrosia indicato come una delle azioni prioritarie nel pertinente documento degli obiettivi ; si richiama peraltro la necessità di effettuare una verifica delle reali possibilità insediative della zona anche in rapporto alla vicina linea ferroviaria .
Si richiama in tal senso quanto prescritto anche nel Decreto del dipartimento ambiente relativamente alla necessità di valutare il livello di adguatezza delle scelte urbanistiche all' interno delle pertinenze ferroviatrie introdotte dal DPR 1871171998 n. 459 in rapporto al possbile aumento della popolazione esposta ad inquinamento acustico.

Sulla base della ricognizione effettuata il Comune ha quindi individuato in oggi due strutture ricettive classificate albergo : il piccolo Paradiso e l' hotel Asti per le quali non avendo gli operatori avanzato istanza di svincolo il PUC conferma la destinazione alberghiera consentendo rispettivamente:
- l' ampliamento fino al 100% del volume attuale con sopraelevazione massima di due piani da attuare entro il termine massimo di 10 anni dall' entrata in vigore delle norme di Piano per il Piccolo Paradiso.
- l' ampliamento per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale fino al 20% della SA con possibilità di recupero dei sottotetti per l' Hotel Asti. Per tale struttura corrispondente all' ambito Ari ts la normativa urbanistica conferma tale possibilità operativa.

Con nota pervenuta al protocollo generale regionale in data 4-8-2009 il proprietario della struttura Piccolo Paradiso ha quindi presentato al Comune (e per conoscenza all' Ente Regionale e Provinciale) osservazione al Progetto preliminare di PUC avente ad oggetto la modifica della disciplina di piano per l' ambito Ari tc proposta dal Piano al fine di consentire :
- un ampliamento fino ad una superficie agibile massima di 1368 mq, al fine di ottenere la superficie lorda di mq 1710 ed una superficie da adibire a balconi e terrazzo al piano primo di 715 mq
- la demolizione del fabbricato adiacente e realizzazione di ampliamento in sopraelevazione del corpo fabbrica attuale e del dehors
- la possibile sopraelevazione di tre piani
- l' ampliamento delle destinazioni d' uso ammesse a tutte le strutture ricettive alberghiere e non solo a quella di albergo tradizionale
- l' eliminazione vincolo ventennale di destinazione d' uso

- la previsione di agevolazioni/incentivazioni
- la previsione di un rapporto percentuale tra la realizzazione di volumetrie residenziali/commerciali e quelle turistiche/ricettive nel cont

Nell' ipotesi di non accoglimento delle suddette richieste il proprietario chiede quindi il non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi della LR 1/'08 per l' impossibilità di adeguare le caratteristiche della struttura ai livelli di standard qualitativi richiesti dal settore alberghiero con conseguente cambio di destinazione d' uso in residenziale.

Come sopra rilevato il PUC in esame, in quanto adottato successivamente all' entrata in vigore della LR1/2008 è corredato dei contenuti di cui all' art 4 comma 1, della medesima legge concernenti la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune.
Per quanto invece riguarda la disciplina urbanistica degli alberghi (artt 2 e 4 della legge regionale in argomento) ci si riserva di formulare le pertinenti valutazioni ai sensi dell"art 4 comma 3 ad avvenuta conclusione da parte del Comune del relativo procedimento che si concreta nella pronuncia consiliare in ordine all' osservazione presentata dai titolari dell' albergo il "Piccolo Paradiso" e nella trasmissione alla Regione della relativa deliberazione.
Resta fermo che, come anche chiarito con Circolare Regionale prot PG/2011/3056 dell' 11/1/2011 il Comune dovrà darsi carico di attivare, in parallelo, anche la variante al PRG vigente, ai sensi dell' art 2 della LR n.1/2008 in modo da conseguire l' immediata operatività delle previsioni concernenti gli interventi di miglioramento/ampliamento degli alberghi ovvero relative alle proposte di eliminazione del vincolo.

NORME DI CONFORMITA ' E DI CONGRUENZA

Lo schema delle Norme di conformità e di congruenza appare nelle sue linee generali correttamente impostato e coerente con i disposti della legge regionale. Con riferimento all' istituto della deroga di cui all' art 76 ed alla flessibilità prevista all' art 75 si ritiene peraltro utile, non potendosi ovviamente procedere all' individuazione di tutte le fattispecie ricomprese nell' una o nell' altra categoria sopra riportata, addivenire :

1. all' indicazione dei casi in cui la modifica delle regole indicate dal PUC costituisce variante ex art 44 della L.R. 36/1997, precisando al riguardo che l'aumento del peso insediativo se non sono previsti meccanismi di flessibilità (per es. vedi i casi di premi volumetrici in certe condizioni oltre la soglia massima del PUC) configura tale fattispecie, soprattutto laddove tale soglia volumetrica viene riconosciuta come soglia massima di compatibilità con il PTCP; sempre con riferimento ai casi in cui le modificazioni da apportare a P.U.C. costituiscono variante al piano, eccedenti i limiti di flessibilità dello stesso ed al fine di distinguere le varianti dai meri aggiornamenti introducibili in applicazione dell'art. 43 della stessa L.R. 36/1997, avuto riguardo alla condizione posta con riferimento alla cogenza della disciplina urbanistica del Distretto DT14, deve essere introdotta apposita norma che indichi l'obbligo dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 7 e 8, nel caso in cui si intenda procedere alla modificazione della disciplina urbansistica del medesimo Distretto DT14;
2. alla determinazione delle parti della disciplina paesistica (intendendosi per tali le regole tipologiche, compositive, ambientali che il PUC si da, sia all' interno della descrizione fondativa sia nella parte costituente le norme della struttura) che devono assumere un valore vincolante e quelle che invece hanno valore solo orientativo;
3. Alla definizione dei casi in cui, in accordo con la legislazione vigente in materia, si può fare ricorso all' istituto della deroga;
4. Ad una maggiore definizione delle possibilità d' intervento in zone a servizi .

In particolare la disciplina relativa al "Museo della Canzone" esistente deve essere verificata distinguendo quello che è già stato oggetto di approvazione con la recente procedura di Conferenza dei servizi da quello che invece costituisce proposta di Piano; Analogo livello di indeterminatezza mantiene la disciplina del nuovo "Centro di arte moderna" previsto in adiacenza del distretto DT6, e per il nuovo "Centro Polisportivo" localizzato sulla sponda sinistra del torr. Verbone con necessità pertanto di una maggiore definizione della disciplina delle strutture destinate a servizi in ragione della necessaria verifica di compatibilità con il regime di PTCP.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

11/03/2011 (Roberta Rossi)

Dalle considerazioni sopra espresse emerge pertanto che il Progetto preliminare del PUC di Vallecrosia si pone in coerenza con le indicazioni e gli indirizzi della pianificazione e della programmazione regionale, ferma restando la necessità di apportare i correttivi sopra indicati e con l'obbligo di conseguire, prima della approvazione del progetto definitivo del PUC, il nulla osta regionale per le varianti al PTCP alla luce delle valutazioni come sopra espresse.

Si richiama altresì la necessità di adeguare le previsoni di piano a quanto indicato nel Decreto n 3363 del 28/10/2010 ad oggetto " verifica di assoggettabilità ex art 12 DLgs n. 152/2006 e s.m.e i. nonché a quanto stabilito dalla DGR 471/2010 " Criteri e linee guida regionali ai sensi dell' art 1 comma 1 della LR 29/'83 per l' approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale " come anche chiarito con nota Regionale prot PG/2010/171224 del 9/12/2010.

Con riferimento alla componente relativa all' edilizia residenziale sociale la stessa deve essere ridefinita nei termini indicati dalla L.R. 38/'07 e s.m.i. e specificati dal Programma Quadriennale Residenziale, attraverso apposita variante al vigente P.R.G. al fine dell'adempimento agli obblighi di cui all'art. 26 della medesima Legge o nell' ambito del progetto definitivo di PUC, fermo restando che, nelle more si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art. 26, comma 4, della Legge 38/2007 alla luce delle indicazioni fornite con circolare regionale n. PG/2009/135238 del 21.9.2009.

Con riferimento infine agli adempimenti di cui alla LR 1/2008 si richiama il Comune alla necessità , come anche chiarito con Circolare Regionale prot PG/2011/3056 dell' 11/1/2011 e sopra specificato, di procedere all'adozione della prescritta variante al PRG vigente, ai sensi dell' art 2 della LR n.1/2008 .

F.to IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Maria Carmen Tanasi)

F.to IL PRESIDENTE
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO
11/03/2011 (Roberta Rossi)