

**Oggetto : Relazione urbanistica inerente la variante ex art. 44 L.R. 36/97 delle ex aree Ferroviarie e dei lotti liberi attigui.  
Adeguamento al parere Regionale Di cui alla D.G.R. n. 1229 del 20/12/2016.**

### **I Contenuti della Variante:**

La variante in argomento riguarda il contesto delle aree dismesse dell'ex rilevato ferroviario, individuate quale specifica area di intervento nella cartografia del PUC all'interno del più vasto ambito di conservazione riqualificazione n. 4 .

L'area in questione è adibita (oggi e da oltre trent'anni) a viabilità carrabile urbana ed a posti auto a raso pubblici. La zona si presenta in pessimo stato e rappresenta pertanto un elemento di degrado del contesto di Varigotti. Non è funzionale alla destinazione indicata dal PUC in quanto la conformazione dell'ex rilevato ferroviario non permette l'utilizzo integrale delle aree.

La descrizione fondativa del PUC indica in modo generale per la viabilità nel capitolo 2.5 che, *“a fronte delle problematiche relative alla carenza "cronica" di posti auto ed alle difficoltà di circolazione che si riscontrano soprattutto in corrispondenza dei nuclei principali (Marina, Borgo, Pia ed in qualche misura Varigotti) occorre prevedere una pianificazione volta al miglioramento della qualità urbana sia per i residenti che per pendolari ed i turisti, creando, nei limiti del possibile, dei parcheggi a raso od in struttura, tali da consentire, in parte, la progressiva pedonalizzazione di alcune zone di pregio storico ed ambientale, in parte la riduzione del traffico veicolare. La localizzazione dei parcheggi dovrà garantire un inserimento ottimale nel contesto ambientale.*

*In alternativa all'utilizzo dei veicoli privati dovranno essere istituiti servizi navetta pubblici ed attivate forme di noleggio di veicoli elettrici o comunque non inquinanti.*

*Ove possibile, in considerazione della morfologia dei luoghi, dovranno essere previste piste ciclabili adeguatamente protette, nonché recuperate e mantenute le percorrenze di collegamento con l'entroterra ad uso più prettamente sportivo - escursionistico (mountain bike, trekking). “ (Le sottolineature sono interrotte nella presente relazione relazione - NdA)*

In ordine alle previsioni di carattere urbanistico la descrizione fondativa del PUC per l'ambito di Varigotti prevede che *“ dovrà essere perseguito l'obiettivo di rivitalizzare il rione attraverso lo spostamento dell'asse stradale della Statale Aurelia, dall'attuale sedime costiero al percorso in galleria.*

*Ciò consentirà di riorganizzare la struttura urbana della zona costiera di Varigotti in funzione delle esigenze degli abitanti stabili, con una ordinata viabilità di accesso veicolare e pedonale, con parcheggi sufficienti, servizi, verde, nonché, spazi sociali e attrezzature sportive e culturali che oggi non trovano posto. “*

La Relazione illustrativa del PUC indica che :

*La viabilità alternativa, ossia la cosiddetta via Aurelia – bis Come soluzione radicale al primo e fondamentale nodo strutturale del territorio finalese, il PUC definitivo propone il trasferimento del traffico da e per l'autostrada, dall'attuale rete stradale urbana ad una nuova sede viaria. E' stato studiato, sia pure in linea di massima, il tracciato di una strada che, detta forse impropriamente Aurelia-bis, a monte dell'attuale via Aurelia, attraverserà le valli di Finalpia e di Finalmarina, collegando Varigotti con lo svincolo dell'autostrada. E' evidente come la nuova strada rappresenti, anche per la viabilità urbana, un'alternativa che alleggerirà sensibilmente le comunicazioni veicolari tra i poli urbani che, in corrispondenza dei vecchi nuclei, articolano l'insediamento finalese. Il tracciato potrà essere spostato nel punto più opportuno, in sede di progettazione attuativa, ma, salvo i tratti di fondovalle, il percorso sarà in buona parte in galleria, obbligato dalla*

situazione orografica e dal delicato problema di un inserimento paesistico che si porrebbe altrimenti in termini di insolubile difficoltà.

Il primo tratto verso ponente potrà superare l'urbanizzazione costiera di Varigotti in galleria, consentendo di recuperare all'uso urbano l'attuale via Aurelia e recuperando le ex aree ferroviarie per verde e parcheggi.

La scheda d'ambito del PUC oggi vigente e antecedente alla variante adottata per la zona di intervento prevede la seguente disciplina :

*“Alle spalle della zona residenziale che si stende lungo tutta la costa, esiste ancora la sede della ex ferrovia che è stata dismessa ed oggi è utilizzata come parcheggio. L'ex sede ferroviaria, di scarsa capienza in rapporto alla superficie occupata, rappresenta una risorsa disponibile, che potrà essere efficace per risolvere i problemi infrastrutturali del Borgo.*

*Il PUC preliminare prevedeva, per Varigotti, un progetto unitario il cui elemento caratterizzante era lo spostamento dell'Aurelia dall'attuale sede all'ex sede ferroviaria. Tutte le indicazioni/previsioni di Piano erano in qualche misura legate/derivate da tale ipotesi progettuale.*

*Le molte (n. 63 spesso con raccolta di firme) osservazioni pervenute, contrarie a tale previsione (a fronte di una favorevole, anch'essa con raccolta di firme) ed un mutato quadro programmatico sovraordinato, hanno determinato l'Amministrazione Comunale a modificare l'impostazione progettuale del piano, rinunciando all'ipotizzato trasferimento dell'asse viario principale.*

*In effetti la Provincia, che in una prima fase aveva inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento una previsione analoga a quella del PUC adottato, ha successivamente modificato tale ipotesi, inserendola nel PTC approvato ed anzi avviando (con ANAS) studi di fattibilità dell'opera: trattasi della realizzazione, quasi integralmente in galleria, di una “Nuova Aurelia” che dovrà passare alle spalle dell'abitato di Varigotti, praticamente senza interessarlo direttamente (salvo, forse, per un'uscita all'aperto per un breve tratto a mezza costa, ipotesi da verificare e possibilmente scongiurare).*

*A fronte di tale ipotesi progettuale (che eliminerebbe dal centro urbano di Varigotti il traffico di transito, limitando l'utilizzo dell'attuale via Aurelia a strada urbana di penetrazione) la previsione di spostamento della provinciale dall'attuale sede all'ex ferrovia (opera comunque onerosa e non “facile”) non ha più ragione di essere confermata.*

*Anche la previsione di tre aree edificabili nell'ambito di Varigotti, indicata nel PUC preliminare, è stata oggetto di osservazioni contrarie e pareri parzialmente critici. Il PUC definitivo, pertanto, nel confermare che l'obiettivo è quello di migliorare la qualità urbana (rivitalizzando il borgo anche nei periodi di bassa affluenza turistica) si prefigge di raggiungere tale obiettivo conservando e migliorando le peculiari caratteristiche dell'ambito e recuperando all'utilizzo spazi ed aree oggi inutilizzate o sottoutilizzate.*

*Le previsioni per l'ambito sono pertanto le seguenti:*

- *inserimento nella programmazione locale e sostegno alla programmazione/progettazione sovracomunale per la realizzazione della “Nuova Aurelia” a monte, in galleria (vedi schede AR14 – AR15, dov'è descritta);*
- *recupero delle ex aree ferroviarie realizzando in interrato/ seminterrato, dove compatibile, autorimesse aventi almeno il 50% dei posti auto a rotazione ed in superficie aree verdi, qualche area di sosta, percorsi pedonali e ciclabili;”*

*Nello specifico la disciplina di zona prevede che “nell'area ex ferrovia, in tutti i punti compatibili potranno essere realizzate autorimesse interrate o seminterrate, sulla base di un disegno unitario*

*che l'Amministrazione Comunale dovrà far redigere entro un anno dalla approvazione del PUC (ovvero sulla base di proposte progettuali di privati, riguardanti peraltro lotti congrui e funzionali che si facciano carico anche dello studio di fattibilità complessivo delle aree ferroviarie dismesse.*

*Almeno il 50% dei posti auto dovrà essere "a rotazione d'uso", pubblici o privati di uso pubblico convenzionati. Non sono ammesse altre destinazioni oltre ai parcheggi pubblici o privati ed alle aree verdi pubbliche, libere o attrezzate."*

La normativa sopra indicata era stato oggetto di valutazione regionale in sede di approvazione del PUC che aveva espresso il seguente parere : ....omissis....*nel prendere atto che tale ambito può essere correttamente oggetto di un progetto volto alla riqualificazione del tracciato della ex ferrovia, e dal conseguente completamento e ricomposizione delle volumetrie adiacenti, appare necessario che l'individuazione di eventuali ulteriori volumetrie lungo tale area a completamento dei vuoti urbani oggi esistenti sia definita in un progetto unitario che localizzi o definisca il definitivo tetto volumetrico, fermo restando che i nuovi volumi, oltre a garantire una effettiva riqualificazione coerente con il recupero degli spazi pubblici della ex ferrovia, non dovranno interessare quelle aree in cui già nel precedente parere era stata esclusa la nuova edificazione ovvero quelle aree libere incluse nel nuovo perimetro nel progetto definitivo, nonché quella classificata SU dal PTCP.*

Sulla base delle prescrizioni impartite dalla regione Liguria in sede di redazione del PUC sopra citate è stata inserita nella disciplina di zona il seguente comma "L'ambito dovrà essere oggetto di un progetto volto alla riqualificazione del tracciato della ex ferrovia, ed al conseguente completamento e ricomposizione delle volumetrie adiacenti:

La realizzazione delle eventuali ulteriori volumetrie lungo tale area a completamento dei vuoti urbani oggi esistenti dovrà essere definita in un progetto unitario che localizzi i nuovi volumi, che dovranno garantire una effettiva riqualificazione coerente con il recupero degli spazi pubblici della ex ferrovia e non dovranno interessare le aree classificate SU dal PTCP.

Tale progetto unitario dovrà farsi carico di definire l'ammissibilità delle volumetrie previste compatibilmente con le entità delle aree scariche ancora presenti e in relazione alla delicatezza del sito ed alla vicinanza con il fronte del mare, è da sottoporre ad approvazione regionale ai sensi dell'art. 69, 5° comma L.R. 36/1997;"

Va evidenziato che il disposto dell'ultimo comma dell'art. 84 della L.R. 16/2008 prevede che "in caso di vincolo di assoggettamento ad unico SUA o PUO o a progettazione unitaria di iniziativa pubblica, decorsi cinque anni dall'approvazione del PUC, possono essere presentati progetti di intervento in deroga al suddetto obbligo, da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e s.m. e i. contestualmente ad apposita variante urbanistica con la quale il Comune definisce le modalità di attuazione di tale intervento e di frazionamento dello strumento urbanistico attuativo originario".

Decorsi 8 anni dall'entrata in vigore del PUC (Piano Urbanistico Comunale), alla luce di quanto sopra esposto, vista l'estrema difficoltà di addivenire ad un progetto unitario organico di iniziativa privata, stante le problematiche di attuazione derivate alla proprietà frazionata e l'avvento della crisi economica che ha reso di fatto non più attuabili alcune previsioni originarie è indispensabile modificare la disciplina di zona al fine di migliorarne la fattibilità, scindendo l'attuazione delle aree pubbliche e di interesse pubblico da quelle interessate dalla eventuale edificazione dei privati.

Nel corso della citata redazione del progetto unitario preliminare ed ancor più all'atto dell'esame dello stesso da parte della Regione e della Soprintendenza, si è potuta constatare la difficoltà di far "convivere" la realizzazione di autorimesse interrato con gli indispensabili assi viari (siano essi carrabili o ciclabili o pedonali) e con i parcheggi a raso a rotazione anch'essi assolutamente necessari. Le prevedibili percentuali orarie di utilizzo non consentono, dal punto di vista economico, la realizzazione di parcheggi a pagamento in sottosuolo mentre, appunto, la

realizzazione di tali parcheggi da destinare all'alienazione a privati confligge con le evidenti necessità pubbliche citate.

La presenza di ritani e scali che "attraversano" da monte a valle l'ex tracciato ferroviario rende ulteriormente difficoltosa tale previsione.

Si è ritenuto quindi congruo introdurre una normativa che contempra la necessità della sistemazione delle aree ferroviarie come obiettivo primario utilizzando la modesta edificazione di contorno come volano economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e che si prefigga pertanto i seguenti obiettivi:

- Attribuire alle aree ex ferroviarie esclusivamente la funzione di "servizi pubblici di urbanizzazione secondaria" al fine di realizzare un definitivo assetto tramite la realizzazione di :
  - Viabilità carrabile
  - Parcheggi pubblici a raso
  - Viabilità ciclabile o pedonale
  - Verde pubblico;

Ciò in quanto la previsione dei box interrati contrasta con la destinazione pubblica dell'area a essendo la stessa ad uso "urbanizzazione secondaria" ultra ventennale ed è causa di complicazioni tecniche di progettazione.

- regolare l'edificazione dei vuoti urbani residui confermando lo schema già approvato in sede di programma attuativo, da realizzarsi tramite l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Nella Variante adottata viene indicato infine che il progetto delle opere pubbliche dovrà farsi carico di programmare tramite la redazione di uno schema economico funzionale l'esecuzione ed il finanziamento delle opere stesse da realizzarsi nell'arco di un decennio.

I contenuti di tale schema in termini attuativi dovranno prevedere di scindere le fasi attuative almeno in due livelli :

- Primo livello : esecuzione delle opere primarie necessarie per rendere maggiormente funzionale l'ambito (quali ad esempio la rimozione del rilevato ). Va precisato che, essendo necessario un articolato sviluppo temporale delle opere, occorre prevedere questa fase "preliminare ed intermedia" in quanto risulta indispensabile garantire, nella fase transitoria, la presenza di una urbanizzazione (sia pur temporanea ed incompleta) che permette l'accesso e l'accoglienza di residenti e turisti, soprattutto per sostenere le attività economiche, già pesantemente colpite dalla congiuntura economica.
- Secondo livello: esecuzione per lotti delle opere di arredo e completamento dell'ambito.

In questo modo sarà possibile ipotizzare un'esecuzione sia per fasi temporali sia per tronchi territoriali al fine di agevolare e connettere in modo funzionale le urbanizzazioni al contesto dell'edificato esistente ed alle future, limitate integrazioni.

Va evidenziato che l'ambito contenente i vuoti urbani oggetto di edificazione è già dotato di sottoservizi ed urbanizzazioni e che quindi quelle da realizzarsi nel contesto delle aree ferroviarie sono migliorative/integrative del sistema infrastrutturale ma non risultano strettamente propedeutiche all'edificazione.

In via preliminare si può prevedere che l'amministrazione comunale possa consentire il totale scomputo della quota degli oneri di interesse esclusivo dell'operatore in funzione delle

urbanizzazioni del lotto e la monetizzazione degli importi delle opere di interesse generale e degli standard ed il versamento della quota parte degli oneri non scomputabile.

Applicando le tariffe vigenti tali importi risultano essere pari a:

AMBITO	RP/RA	Monetizzazioni	Costo Costr.	Q. Int. Gener.	Sommano
	mc				
ACR4	6000	€ 456.000,00	€ 69.054,00	€ 50.201,00	€ 575.255,00

In ordine al progetto unitario appare quantomeno doveroso confermare il riparto delle spese tecniche dello stesso a carico dei privati come onere aggiuntivo rispetto agli standard ed alla monetizzazione, in quanto l'attuale disciplina già contempla questa ipotesi;

Nel dettaglio la variante adottata propone :

- L'estensione geografica dell'area di intervento denominata "ex aree ferroviarie di Varigotti" verso est fino alla galleria di punta Crena (questa ultima compresa) al fine di comprendere tutte le aree oggi già adibite ad uso di "urbanizzazione secondaria";
- la conferma definitiva della individuazione delle aree oggetto di possibili nuove costruzioni già approvate nel Programma Attuativo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 30/11/2009 ma con esonero per le stesse dall'obbligo del progetto unitario .
- l'attribuzione alle aree ex ferroviarie della funzione di "servizi pubblici di urbanizzazione secondaria" al fine di realizzare un definitivo assetto tramite la realizzazione di Viabilità, Parcheggi pubblici a raso, Viabilità ciclabile e Verde pubblico eliminando la previsione dei box interrati in quanto in contrasto con la destinazione pubblica dell'area e causa di complicazioni tecniche di progettazione.

### **Il contenuto del Voto Regionale di cui alla D.G.R. n. 1229 del 20/12/2016**

La Regione con il voto sopra citato sostanzialmente approva la previsione di eliminazione dei box interrati e le previsioni inerenti il soprassuolo dell'ambito ex ferroviario mentre in riferimento ai vuoti urbani viene indicato quanto segue :

..... Omissis.... In merito ai " quattro "vuoti urbani" che il Comune ha selezionato senza dimostrare le ragioni di tale connotazione, soltanto quello corrispondente alla Scheda n. 9, corrispondente ai mappali 475-476-344 (ora mappale 822) dove è prevista la realizzazione di 2154,06 mc, presenta questa connotazione in quanto si tratta di un'area di ampia estensione, priva di vegetazione e tra l'altro già trasformata per la realizzazione di una autorimessa interrata, nella quale è interrotta la sequenza di edificazione che si percepisce con continuità lungo il lato verso mare dell'ex rilevato ferroviario ed il cui dimensionamento appare congruente con le dimensioni dell'area al fine del rispetto dei parametri di distanza tra le costruzioni da osservare in applicazione dell'art. 9 del D.M. 02,04,1968 n. 1444; tale localizzazione è altresì compatibile con il regime ID-MA del PTCP, in quanto l'intervento previsto rientra in quanto disposto all'art. 44, comma 3, delle relative Norme di Attuazione, proprio per la contenute entità dell'intervento rispetto all'area disponibile e per la localizzazione in posizione di secondo piano rispetto all'asse di percezione paesaggistica costituito

dall'Aurelia in ragione della presenza della cortina edificata lungo tale asse che limita la visibilità delle aree retrostanti.”

Per converso e sempre con riferimento agli atri due “vuoti urbani” che sono stati localizzati nell'ambito ID-MA del PTCP, corrispondenti alle Schede nn. 22-57 e 23, si osserva che mancano totalmente i requisiti per poter considerare tali aree come parti incomplete del tessuto edificato, in quanto:

-l'area di cui alla scheda 22-57 relativa al mappale 340 è in effetti uno spazio limitato compreso tra edifici esistenti e l'ex rilevato ferroviario che non si percepisce come elemento di discontinuità nell'edificato, attualmente occupata da un campeggio e nella quale l'inserimento di una nuova costruzione determinerebbe un addensamento del costruire che risulterebbe compreso anche dall'obbligo di osservare le distanze tra le costruzioni e dai confini, con una dimensione che, sebbene non particolarmente rilevante dal punto di vista volumetrico, produrrebbe una discontinuità tipologica rispetto ai caratteri dell'edificato circostante, monto visibile verso mare, in quanto in quel tratto lungo l'Aurelia non è presente una cortina edificata in grado di connotare una relazione funzionale con l'ex sedime ferroviario che si trova ad una quota più elevata rispetto alla quota del terreno del lotto individuato che si risolve pertanto nel mero intasamento del limitato spazio ivi disponibile;

-l'area di cui alla Scheda 23 relativa ai mappali 502 e 428 sulla quale è stata localizzata una consistente volumetria di 2,722 mc, tra l'altro superiore a quella localizzata nel “vuoto urbano” di cui alla Scheda 9, è tutt'altro che un “vuoto urbano” in quanto si tratta di un parco-giardino strutturato sul quale si attesta l'edificato circostante, anche con presenza di alberature di altro fusto, che costituisce la presenza che testimonia la natura e la qualità paesaggistica dei luoghi che hanno resistito alla edificazione che ha trasformato in modo irreversibile l'immagine della piana di Varigotti, la cui edificazione risulta pertanto incompatibile con il regime ID-MA del PTCP e con l'obiettivo di mantenimento del relativo assetto insediativo specie delle parti pregiate ancora presenti in tale contesto.

Per quanto riguarda infine il “vuoto urbano” di cui alla Scheda n. 24 relativa al mappale n. 290 dove è prevista una edificazione posta a monte dell'ex rilevato ferroviario e lungo l'antico percorso locale, non si limita al solo mappale 290, ma riguarda anche il contiguo mappale 625 che è invece stato ingiustificatamente escluso dalla previsione urbanistica comunale pur presentando analoghe caratteristiche di quello del contiguo mappale 290.

Per quanto riguarda infine il “vuoto urbano” di cui alla Scheda n. 24 relativa al mappale n. 290 dove è prevista una edificazione posta a monte dell'ex rilevato ferroviario e lungo l'antico percorso locale, non si limita al solo mappale 290, ma riguarda anche il contiguo mappale 625 che è invece stato ingiustificatamente escluso dalla previsione urbanistica comunale pur presentando analoghe caratteristiche di quello del contiguo mappale 290.

Per tali ragioni la previsione urbanistica in argomento è da rinviarsi a migliore approfondimento da parte del Comune per verificare con più attenzione se nell'ambito posto a monte dell'ex rilevato ferroviario, compreso nel regime normativo di tipo ID-CO del PTCP ove è possibile l'integrazione dell'edificazione nei termini indicati al relativo art. 45 delle Norme di Piano, non siano individuabili altri “vuoti urbani” sui quali distribuire diversamente l'edificazione prevista, anche tenuto conto di quella prevista alle Schede 22-57 e 23 ove si è riscontrata l'incompatibilità con il PTCP.

Per quanto sopra complessivamente esposto sono pertanto da formularsi i seguenti rilevi a carattere vincolante al fine dell'approvazione della variante al PUC in argomento.

- Punto B) obiettivi e modalità della riqualificazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali – Cancellazione del riferimento al Programma Attuativo in quanto non pertinente con i contenuti della variante;
- Punto C) tipi di intervento e requisiti qualitativi – Cancellazione di tutti i riferimenti presenti nella disciplina urbanistica edilizia della scheda n. 4 relativa all'ambito ACR4 della riserva di

*approvazione regionale del progetto unitario ai sensi dell'art. 69 comma 5 della LR 36/97 e s.m. e i., in quanto non coerente con il livello di dettaglio della variante, essendo tesa a definire la sistemazione superficiale dell'ambito ACR4 e localizzare in via definitiva le opere pubbliche, superando quindi il livello più ampio del progetto unitario di approvazione regionale;*

- *Stralcio della Scheda di intervento n. 22-57, relativa al mappale 340, con eliminazione della relativa qualificazione di "vuoto urbano" e soppressione della relativa volumetria assegnata di 639,78 mc per incompatibilità con il regime ID-MA del PTCP;*
- *Stralcio della Scheda di intervento n. 23 relativa ai mappali nn. 502 e 428, con eliminazione della relativa qualificazione di "vuoto urbano" e soppressione della relativa volumetria assegnata di 2.722,08 mc per incompatibilità con il regime ID-MA del PTCP;*
- *Rinvio a successivo separato procedimento di variante al PUC, ex art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., per la individuazione dei possibili "vuoti urbani" presenti nella parte dell'ambito ACR4 compresa nel regime ID-CO del PTCP ai quali attribuire la congruente volumetria tenuto conto di quella già prevista dalla variante all'esame ma non localizzabile per le motivazioni sopra esposte, con conseguente stralcio, allo stato degli atti, dalla variante in esame della Scheda di intervento n. 24 relativa al mappale n. 290 per le ragioni sopra esposte;*
- *Modificazione in tutti gli atti ed elaborati della variante del riferimento alla ripartizione delle volumetrie assegnate alle Schede nn. 22-57, 23 e 24 in ragione dei rilievi dianzi indicati;*
- *Eliminazione di alcune ripetizioni presenti nella disciplina urbanistica edilizia della scheda n. 4 relativa all'ambito ACR4, al fine di renderla coerente con i contenuti dei rilievi sopra specificati.*

In merito al sopracitato parere occorre evidenziare che, la Regione Liguria, nell'ambito delle valutazioni rese sul progetto definitivo di PUC, ha assoggettato ad un unico progetto unitario sia l'ambito ex ferroviario sia la realizzazione delle volumetrie nelle aree libere adiacenti al sedime dell'ex tracciato ferroviario, avocando a sè l'approvazione del progetto ed il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e prescrivendo il solo divieto di posizionare le volumetrie in zona SU di PTCP ;

Era ben noto nel regime della disciplina inoltrato all'esame della Regione che il comune avrebbe individuato le volumetrie attraverso l'istituto del Programma Attuativo ma nulla era stato eccepito all'epoca circa la legittimità di tale procedura ; Pertanto sulla base di tale modalità attuativa l'amministrazione comunale, in seguito all'entrata in vigore del PUC e con l'approvazione del programma attuativo (adottato con D.C.C. n. 118 del 30.11.2009), ha individuato la volumetria massima da destinarsi alle nuove costruzioni e le aree in cui localizzare la nuova edificabilità oltretché i relativi pesi volumetrici (a fronte di n. 5 istanze dei privati per la realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'ambito).

Gli stessi privati interessati hanno successivamente presentato nel 2012 il preliminare di progetto unitario che è stato sottoposto ad un esame della Regione Liguria tramite conferenze dei servizi che si sono protratte dal 2012 al 2015 ; In tali conferenze dei servizi gli organi regionali hanno potuto verificare la conformazione dell'edificazione nei vuoti urbani e in nessuna conferenza dei servizi ne tanto meno nell'ultimo parere in argomento del 30-12-2012 è stato eccepito l'incompatibilità della disposizione dei vuoti urbani rispetto al PTCP o a problematiche relative all'effettivo corretto inserimento degli stessi nel contesto.

Il progetto unitario del 2012 agli atti della Regione, pur trattandosi di un progetto preliminare, dimostrava e dimostra l'assoluta compatibilità dei vuoti urbani con il regime normativo vigente.

Al termine della procedura di verifica della compatibilità del progetto preliminare presentato la Regione con nota del 30/07/2012 prto. pg/2012/114241 ha eccepito evidenziando che un

eventuale progetto definitivo dovrà necessariamente venirsi a configurare quale variante integrativa e specificativa del PUC riconducibile all'art. 44, comma 1, lett.b, della legge regionale 36/97 .

La Regione inoltre indica che un siffatto progetto dovrebbe essere accompagnato dai seguenti elementi:

- individuazione delle unità minime di intervento;
- specificazione delle tipologie edilizie;
- modalità di attuazione degli interventi e relativa flessibilità esecutiva ,
- obblighi convenzionali e relative garanzie dal punto di vista economico funzionale programmatico in quanto non erano state indicate le risorse economiche necessarie per la realizzazione di tale progetto d'ambito.

Una tale indicazione presupponeva che la Regione avesse già effettuato un'analisi di compatibilità della volumetrie presentate rispetto al PTCP (del resto nel parere regionale al PUC si dava atto della compatibilità di altri due interventi di nuova costruzione posti nello stesso ambito) con conseguente richiesta di "specificazione delle tipologie edilizie "dando per scontato che l'individuazione dei vuoti urbani non fosse in contrasto con la normativa sovracomunale.

Dopo tale indicazione nessuno dei soggetti attuatori si è più fatto promotore di alcuna iniziativa nell'ambito per effetto sia delle difficoltà burocratiche sopra indicate sia per le difficoltà tecniche dovute alla presenza dei box e degli innesti connessi a tale destinazione.

Ciò doverosamente premesso, si evidenzia che, in merito a quanto indicato nel parere relativamente all'area di cui alla scheda 22-57, l'edificazione andrebbe a sostituire l'attuale campeggio che rappresenta una attività inidonea e squalificante il contesto paesaggistico dell'ambito con impropri volumi sotto il profilo paesaggistico;

Si ricorda infatti che la disciplina del PTCP che per le zone ID-MA prevede *"interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. "*

Si ritiene che l'eliminazione dell'attuale incongruo campeggio e l'inserimento di una limitata integrazione edificatoria di 180 mq possa rendere il fondo, oggi degradato, consono alla tipologia edilizia circostante.

In riferimento all'area di cui alla Scheda 23 relativa ai mappali 502 e 428 l'esame della Regione non prende in considerazione che presso il fondo sono già presenti alcune volumetrie incongrue, già oggetto di condono edilizio, pertanto un eventuale nuova edificazione andrebbe a sostituire tali elementi di degrado e quindi, come sopra indicato, porrebbe ad un migliore inserimento delle architetture presenti.

Per quanto riguarda infine il "vuoto urbano" di cui alla Scheda n. 24 relativa al mappale n. 290, dove è prevista una edificazione posta a monte dell'ex rilevato ferroviario, si rileva che il fondo identificato al map. 625 non è stato preso in considerazione in quanto caratterizzato dalla presenza di un versante scosceso e roccioso pertanto inidoneo all'edificazione mentre il mappale 290 correttamente identificato è pianeggiante. In tale caso la motivazione regionale non fa alcun cenno all'incompatibilità del PTCP, ma pone problematiche facilmente risolvibili con un semplice sopralluogo.

Pur non condividendo, per i motivi sopra esposti, i rilievi regionali viene rinviata ad altro procedimento che, ai sensi delle modifiche apportate dalla legge regionale 36/97 dalla L.R. 18 novembre 2016, n. 29 potrà essere un semplice "aggiornamento" ex art. 43 , l'individuazione dei "vuoti urbani" mentre la rimanente parte della normativa viene adeguata ai rilievi regionali.

Per quanto sopra, sono state apportate alla scheda dell'ambito ACR4 del PUC le seguenti modifiche:

- Sono stati eliminati nel Punto B) Obiettivi e modalita' della riqualificazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali – della scheda ACR4 del PUC i riferimenti al Programma Attuativo ;
- Sono stati eliminati nel Punto C) tipi di intervento e requisiti qualitativi – tutti i riferimenti presenti nella disciplina urbanistica edilizia della scheda n. 4 della riserva di approvazione regionale del progetto unitario ai sensi dell'art. 69 comma 5 della LR 36/97 e s.m. e i.
- E' stato stralciato il riferimento alla Scheda di intervento n. 22-57, relativa al mappale 340;
- E' stato stralciato dalla Scheda di zona il riferimento all'intervento n. 23 relativa ai mappali nn. 502 e 428;
- Viene inserita nella normativa un rinvio all'individuazione degli ulteriori vuoti urbani ad un successivo procedimento in aggiornamento ex art. 43 L.R. 36/97;
- Sono stati eliminati da tutti gli atti ed elaborati della variante i riferimenti alla ripartizione delle volumetrie assegnate alle Schede nn. 22-57, 23 e 24 ;