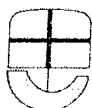


SCHEMA N. .... NP/4282  
DEL PROT. ANNO ..... 2013



## REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale  
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3165 del 01/03/2013

**N. 219**

IN DATA 01/03/2013

**OGGETTO :** Comune di Arenzano (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona BC5 (Pineta).

### CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando - Presidente	X		
X		Claudio Montaldo - Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo - Assessore	X		
	X	Angelo Berlangieri - Assessore			
X		Giovanni Boitano - Assessore	X		
X		Renata Briano - Assessore	X		
X		Gabriele Cascino - Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
X		Raffaella Paita - Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi - Assessore	X		
X		Sergio Rossetti - Assessore	X		
X		Matteo Rossi - Assessore	X		
	X	Giovanni Enrico Vesco - Assessore			
11	2		11		

RELATORE alla Giunta Gabriele Cascino e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott.ssa Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

### LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 7 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO

01/03/2013 (Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

**RISULTANZE  
DELL'ESAME**

**AUTENTICAZIONE COPIE**  
SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P ..... C ..... C .....  
L'ISTRUTTORE  
(Cinzia Incanti)

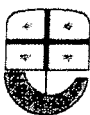
**CODICE PRATICA :**

Arenzano

PAGINA : 1

**COD. ATTO :** DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**  
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

**OGGETTO** : Comune di Arenzano (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona BC5 (Pineta).

**DELIBERAZIONE**

**N.**

**219**

del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

**IN**

**01/03/2013**

**DATA**

### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 15.1.1972 n. 8 con il quale sono state trasferite alle Regioni a statuto ordinario le funzioni amministrative statali in materia urbanistica;

Visto la legge regionale 24.5.1972 n. 8 e successive modificazioni, contenente norme per l'esercizio delle funzioni amministrative attribuite alla Regione nella suddetta materia;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4.9.1997 n. 36 e successive modificazioni la quale dispone - sub art. 81, comma 1, lett. c) n. 1 - che le varianti agli strumenti urbanistici generali approvati a norma della legislazione previgente restano assoggettate a quest'ultima e - sub art. 85, comma 3, lett. b) n. 3 - che la loro approvazione, nel caso di varianti comportanti anche varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, continua a rientrare nelle attribuzioni regionali;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativo all'assetto paesistico-ambientale della Liguria approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.2.1990 e modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 2.8.2011 relativamente alla fascia costiera;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**25-2-13**

(Arch. Madrella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

**1/3/2013**

**ATTO**

**AUTENTICAZIONE COPIE**

**SETTORE STAFF CENTRALE**

**E SEGRETERIA**

**P..... C.....**  
**L'ISCRITTORE**  
**(Cinzia Incari)**

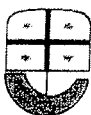
**CODICE PRATICA**

Arenzano

**PAGINA : 1**

**COD. ATTO : DELIBERAZIONE**

SCHEMA N. ....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Vista la legge regionale 2.5.1991 n. 6 e s.m. contenente norme per l'aggiornamento e l'applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico come sopra approvato;

Vista la legge regionale 6.4.1999 n. 11, come modificata con legge regionale 1.10.1999 n. 31, contenente norme in merito alle competenze del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio e delle sue Sezioni;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 655 in data 27.6.2006 e successive modificazioni e integrazioni recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la Circolare del Segretario Generale Prot. IN/2011/24473 del 18.10.2011 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

Premesso che il Comune di Arenzano, in provincia di Genova, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 6 del 25.1.2001 - con effetto di integrale subdelega alla Civica Amministrazione delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1497/1939 in allora vigente - successivamente rettificato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 21 del 12.2.2003;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 16 del 16.7.2007, ha adottato una variante al suddetto strumento urbanistico generale finalizzata a garantire la salvaguardia del promontorio della Pineta (comparto BC5) e della fascia costiera (zona FC), con contestuale richiesta di variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;

Che il Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione per la Pianificazione Territoriale e Urbanistica, con Voto n. 39 del 19.5 e 3.6.2008, ha reso parere favorevole alla sua approvazione esprimendo, peraltro, l'avviso che si rendesse necessario, per addivenire alla definitiva approvazione della stessa e della contestuale variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, da un lato, introdurre alcune modifiche intese a meglio adeguare lo strumento di che trattasi alla realtà dei luoghi e, dall'altro, richiedere alla Civica Amministrazione alcune integrazioni;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13  
Arch. Maurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

21/3/2013 RS

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P. .... C. ....  
L. ....  
(Firma)

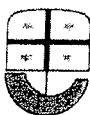
CODICE PRATICA

Arenzano

PAGINA : 2

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. ....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Che l'Amministrazione Regionale, facendo proprio il ridetto Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, con nota n. PG/2008/79618 dell'11.6.2008, lo ha comunicato al Comune, ai sensi e per gli effetti del 4° comma del richiamato art. 10 della citata Legge Urbanistica;

Che la Civica Amministrazione:

a) con deliberazione consiliare n. 69 del 9.12.2008, nel formulare le proprie controdeduzioni in merito alle modifiche di cui sopra, ha peraltro proceduto alla rielaborazione e riadozione della variante di salvaguardia del territorio comunale, al fine di corrispondere alle modifiche d'ufficio come sopra indicate dalla Regione comportanti la sostanziale ridefinizione dei contenuti di tale variante, con contestuale proposta di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, relativamente al comparto BC5 (Pineta), esprimendo nel contempo condivisione sulle indicazioni formulate dall'Amministrazione Regionale con riferimento alla zona FC (Litorale);

b) ha provveduto ad assoggettare la suddetta deliberazione consiliare n. 69 del 9.12.2008 agli adempimenti di pubblicità-partecipazione ai sensi dell'art. 9 della L. 1150/1942 e s.m., a seguito dei quali sono pervenute n. 19 osservazioni relative alla zona BC5;

Che in ordine alle sopra menzionate osservazioni il Comune si è pronunciato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 21.12.2009 proponendo l'accoglimento solo di quella rubricata con il n. 5 relativa al lotto n. 18 e la reiezione di tutte le altre.

Che la Regione, con deliberazione della Giunta Regionale n. 931 del 29.7.2011, ha approvato - a condizione dell'accettazione delle prescrizioni indicate nel Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 35 del 29.6.2011, allegato alla medesima deliberazione n. 931/2011-:

1) la variante al Piano Regolatore Generale, relativa alla zona BC5 (Pineta) adottata dal Comune di Arenzano con deliberazione consiliare n. 16/2007 come riadottata con la sopra citata deliberazione consiliare n. 69/2008, decidendo in merito alle sopra menzionate osservazioni nei termini e per le motivazioni indicate dalla Civica Amministrazione sia pure nei limiti derivanti dalle prescrizioni regionali;

2) la variante al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativa alla zona BC5 della Pineta consistente nella modifica dell'assetto insediativo da Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamento Diffuso

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13  
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

1/3/2013 RM

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA

P. .... C. ....  
L. ....  
(a. incanti)

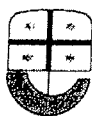
CODICE PRATICA

Arenzano

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. ....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**  
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e nella modifica dell'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA);

3) la variante al PRG relativa alla zona FC (Litorale), decidendo altresì sulle relative n. 10 osservazioni pervenute, nei termini indicati nella tabella allegata al citato Voto n. 35/2011 cui si fa rinvio;

Che, a seguito di richiesta formulata dalla Civica Amministrazione con nota n. 21816 del 14.11.2011, la Regione, con nota n. PG/2012/18603 del 3.2.2012, ha ritenuto che il Comune - avendo a suo tempo riadottato con la ridetta deliberazione consiliare n. 69/2008 la variante in oggetto - potesse considerare le prescrizioni di cui sopra alla stregua di indicazione di modifiche d'ufficio, a norma dell'art. 10 della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m., in vista dell'assunzione della conseguente deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale propedeutica alla successiva conclusione del procedimento di approvazione da parte della Regione;

Che, pertanto, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 10 del 21.3.2012, ha espresso le proprie controdeduzioni in merito alle modifiche d'ufficio relative al Comparto BC5 (Pineta), al contempo ribadendo la condivisione sulle determinazioni regionali assunte in relazione alla variante della zona FC (Litorale);

Che gli atti di cui sopra sono stati qui trasmessi per l'approvazione con nota n. 7473 del 23.4.2012, pervenuta in data 26.4.2012;

Che, successivamente, la Civica Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 2 del 20.1.2013, ha proceduto a:

- a) riformulare le controdeduzioni alle modifiche d'ufficio già indicate nella citata deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011 in relazione alla zona BC5 (Pineta) in quanto quelle precedentemente formulate con deliberazione consiliare n. 10/2012 non contenevano puntuali argomentazioni;
- b) dare atto della intervenuta approvazione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico per la zona BC5 (Pineta), disposta con la ridetta deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011, relativa all'assetto insediativo da Insediamento Diffuso assoggettato

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25.2.13  
(Arch. Mariella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)  
11/3/2013

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

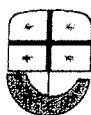
CODICE PRATICA

Arenzano

PAGINA : 4

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e all'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA);

- c) ribadire la condivisione della disciplina urbanistica già approvata dalla Regione con la ridetta deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011 relativamente alla zona FC (Litorale);

Che la sopra menzionata deliberazione comunale n. 2/2013 unitamente ai relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione con nota n. 2054 del 30.1.2013 pervenuta in data 31.1.2013;

Ritenuto che siano da condividere le valutazioni espresse dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio - Sezione per la Pianificazione Territoriale e Urbanistica, con la partecipazione della Struttura Affari Giuridici del Territorio per i profili di legittimità, e le conclusioni cui lo stesso Comitato è pervenuto in ordine alle controdeduzioni formulate dalla Civica Amministrazione in merito alle modifiche come sopra indicate ed alla conseguente definizione tecnico-normativa di tutte le modifiche da introdurre d'ufficio in sede di approvazione della variante urbanistica di che trattasi;

Che, pertanto, la variante al vigente strumento urbanistico generale come sopra adottata sia meritevole di approvazione con l'introduzione d'ufficio delle modifiche riportate nel ridetto voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 81 del 19.02.2013 nonché di quelle già indicate a suo tempo nella deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011 in quanto non oggetto delle controdeduzioni comunali di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2013, modifiche che sono comunque riportate nelle premesse del citato Voto n. 81/2013;

Che per quanto concerne le n. 19 osservazioni presentate avverso la variante in esame sia da decidere in conformità alle valutazioni a suo tempo espresse con la sopra menzionata deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011 e riportate nel relativo Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 35 del 29.6.2011 nella tabella ad esso allegata, che si ritengono valide alla luce delle valutazioni come sopra espresse e che comunque viene allegata anche al ridetto Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 81 del 19.02.2013;

Che gli elaborati relativi alla variante come sopra approvata, per quanto non in contrasto con i contenuti del Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 81/2013 e relativo

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13  
Arch. Maurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)  
11/3/2013 [firma]

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

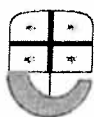
SETTORE STUDI CENTRALI  
E SERVIZI GIUNTA  
P.....C.....  
L'ISTITUTO  
(CHIESA 247)

Arenzano

PAGINA : 5

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/4282  
DEL PROT. ANNO.....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**  
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Allegato "A", sono costituiti da: Relazione Illustrativa; Normativa Comparto BC5 (Pineta) -  
Allegato "A"; Schedatura dei Lotti;

Su proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica;

### DELIBERA

- 1) di approvare, negli stessi termini indicati nel Voto n. 81/2013 del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio che si condivide e si fa proprio, con l'introduzione d'ufficio delle modifiche in premessa richiamate, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Arenzano relativa alla zona BC5 (Pineta) così come rappresentata negli allegati come da ultimo richiamati, dando atto che:
  - a) la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativa all'assetto insediativo da Insediamiento Diffuso assoggettato a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamiento Diffuso assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e all'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA) è già stata approvata dalla Regione con deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011;
  - b) la variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona FC (Litorale) è stata approvata con la sopra citata deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011;
- 2) di decidere sulle n. 19 osservazioni nei termini in premessa indicati;
- 3) la presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. nonché mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Arenzano a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m. e mediante pubblicazione sul sito informatico comunale a norma dell'art. 32, comma 1 bis, della Legge 18.6.2009 n. 69;
- 4) ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., si dà atto che avverso il

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13  
Azz. Maurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

13/2013 R.R.

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STATO  
E SERVIZI  
P.....C  
L'ISTITUTO  
(Cinzia Incani)

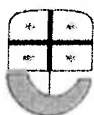
CODICE PRATICA

Arenzano

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. ....NP/4282  
DEL PROT. ANNO. ....2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

-----FINE TESTO-----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - PER IL DIRIGENTE

(Arch. Anna Elena Kunitz)

25.02.2013

Data - IL DIRETTORE GENERALE

(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

**ATTO**

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE  
SERVIZIO GIUNTA  
P. ....  
ISTRUTTORE  
(Cinzia Incagnoli)

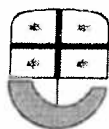
CODICE PRATICA

Arenzano

PAGINA : 7

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. .... NP/4282  
DEL PROT. ANNO ..... 2013



**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

N. 219

IN DATA :

01/03/2013

**OGGETTO :** Comune di Arenzano (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona BC5 (Pineta).

**DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE**

- Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 81 del 19.2.2013 – n. 6 pagine;
- Tabella controdeduzioni ad osservazioni relative alla zona BC5 – n. 2 pagine;
- Normativa Comparto BC5 (Pineta) – Allegato “A” – n. 5 pagine

**PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 14**

-----FINE TESTO -----

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-'13

(Arch. Maurella Pressato)

ALLEGATO  
ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STATO CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P ..... C ..... C .....  
DISTRIBUITORE  
(Cinzia Ricani)

CODICE PRATICA :

Arenzano

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. ....NP/4282  
DEL PROT. ANNO 2013

**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica  
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore



**REGIONE LIGURIA**

**Comitato Tecnico Regionale per il Territorio**  
Sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica

**Voto n. 81  
del 19.2.2013**

**Comune di Arenzano (GE)**

**Variante al Piano Regolatore Generale relativa zona BC5  
(pineta) - Controdeduzioni del Comune.**

**RELATORE : Arch. Maurella Pressato**

**PARTE PRIMA - INQUADRAMENTO GIURIDICO E AMMINISTRATIVO**

**1.1 PIANO VIGENTE**

**S.U.G. vigente**

Variante integrale al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 6 del 25-1-2001; rettificata con DPGR n. 21 del 12-2-2003, con integrale sub-delega alla CA delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ex art. 7 della L 1497/39

**1.2 VARIANTE AL PRG E CONTESTUALE RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO DEL PTCP**

<b>Adozione variante e pubblicità</b>	DCC n. 16 del 16.07.2007 - deposito degli atti dal 08.08.2007 al 06.09.2007 pubblicato sul BUR n. 34 del 22.08.2007 e su stampa quotidiana locale a diffusione regionale -
<b>Proposta osservazioni</b> su	DCC n. 45 del 29.11.2007 di controdeduzione alle n. 65 osservazioni di cui n. 7 pervenute oltre il termine del 6.10.2007
<b>Trasmissione atti alla Regione</b>	Nota n. 1065 del 22.01.2008 pervenuta il 24.01.2008
<b>Elaborati</b>	Pervenuti in duplice copia: DCC 16 del 16.07.2007 di adozione della citata variante DCC 45 del 29.11.2007 di controdeduzione alle osservazioni presentate dai privati N. 65 osservazioni.
<b>Esame del Comitato Tecnico Regionale</b>	Voto n. 39 del 19.05.2008 e 03.06.2008 - parere favorevole all' approvazione della stessa previa introduzione delle modifiche d' ufficio indicate ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 1150/1942
<b>Notifica modifiche di ufficio</b>	Nota al Comune di notifica delle modifiche d'Ufficio n. PG/2008/79618 del 11.06.2008.

**1.3 CONTRODEDUZIONI AL VOTO CTR 39/2008 E RIADOZIONE VARIANTE**

<b>Riadozione variante e pubblicità</b>	DCC n. 69 del 9.12.2008 di controdeduzioni al voto del CTR 39/2008 e riadozione della "Variante di salvaguardia del territorio comunale con contestuale proposta di aggiornamento del PTCP" relativamente al comparto BC5 ed accettazione con riferimento alla zona FC delle determinazioni formulate dall' amministrazione regionale nel Voto del CTR n. 39/2008 Deposito 30 gg. dal 21.01.2009 al 19.02.2009 pubblicato sul BUR n. 5 del 04.02.2009 e su stampa quotidiana locale a diffusione regionale ed entro il 21.03.2009 sono pervenute n. 19 osservazioni
<b>Proposta osservazioni</b> su	DCC n. 100 del 21.12.2009 di esame delle osservazioni dei privati :n.1 Accolta e n. 18 Respinte

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
E COORDINAMENTO GIUNTA  
P..... C.....  
L'ISTITUTTORE  
(Cingh. Incani)

(Arch. Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)

<b>Trasmissione atti alla Regione</b>	Nota n. 3524 del 4.03.2010 perv. 4.03.2010 .
<b>Elaborati</b>	<p><u>DCC n. 69 del 9.12.2008 e allegati alla stessa deliberazione:</u>                      Allegato A) Relazione Illustrativa                      Allegato B) Comparto BC5 (Pineta)                      Allegato C) Tav. zonizzazione su base PRG                      Allegato D) Tav. zonizzazione su base ortofotocarta                      Allegato E) Schedatura dei Lotti</p> <p>- <u>DCC n. 100 del 21.12.2009 e allegati alla stessa deliberazione:</u>                      Allegato A) Relazione Illustrativa                      Allegato C) Tav. zonizzazione su base PRG                      Allegato D) Tav. zonizzazione su base ortofotocarta                      Allegato E) Schedatura dei Lotti</p> <p>- Allegato alla DCC100/2009 relativo alle controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale in merito alle osservazioni presentate dai privati.                      N. 19 osservazioni</p>
<b>Esame del Comitato Tecnico Regionale / Delibera Giunta Regionale</b>	<p><u>Deliberazione della Giunta Regionale n. 931 del 29.7.2011 assunta sulla base del voto del CTR n.35/2011 che ha ritenuto la variante in oggetto meritevole di approvazione subordinatamente all'accettazione da parte della Civica Amministrazione delle prescrizioni indicate nel ridetto voto 35/2011 con contestuale approvazione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativa alla zona BC5 della Pineta - consistente nella modifica dell'assetto insediativo da Insediamiento Diffuso assoggettato a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamiento Diffuso assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e nella modifica dell'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA) - e conferma per la zona litorale FC della relativa disciplina, nei termini cui al precedente voto del CTR n. 39/2008, condivisa dalla Civica Amministrazione</u></p>
<b>Notifica al Comune ed ulteriore corrispondenza</b>	<p><u>Nota al Comune prot. n. 122612 del 1.9.2011 di notifica della DGR 931/11.</u></p> <p><u>Nota prot. n. 21816 del 14.11.2011 con cui la CA intendendo controdedurre a quanto deliberato con DGR 931/11 richiedeva alla Regione chiarimenti circa procedure da seguire.</u></p> <p><u>Nota di riscontro prot. 18603 del 3.2.2012 della Regione Liguria con la quale si è ritenuto che il Comune, avendo a suo tempo con DCC 69/2008 rielaborato e riadottato la variante in oggetto al fine di corrispondere alle modifiche d'ufficio indicate dalla Regione con nota PG/2008/79618 dell'11.06.2008 comportanti l'onere di sostanziale ridefinizione dei contenuti di tale variante, potesse considerare le prescrizioni indicate nel voto del CTR n.35/2011 alla stregua di modifiche d'ufficio a norma art 10 della L 1150/42 e s.m. ai fini dell' assunzione della conseguente Deliberazione del Consiglio Comunale di controdeduzioni</u></p>

#### 1.4 CONTRODEDUZIONI AL VOTO CTR 35/2011

<b>Deliberazione Consiglio Comunale di controdeduzioni alla DGR n. 931/12 e allegato voto CTR n. 35/11</b>	<p><u>DCC n. 10 del 21.3.2012 di controdeduzioni relativamente alle prescrizioni (rectius modifiche d'ufficio) relative alla zona BC5 Pineta trasmessa in Regione con nota n. 7473 del 23.4.2012 e di riconferma della condivisione della disciplina urbanistica per la zona FC litorale adottata con DCC n. 16 del 16.7.2007, nei termini indicati dal voto del CTR n.39/2008 e n.35/2011.</u></p>
<b>Deliberazione Giunta Comunale di indirizzo</b>	<p><u>DGC n. 148 del 22.5.2012 e DGC n.10 del 10.1.2013 con cui la Giunta Comunale ha indicato ulteriori indirizzi per la riformulazione delle controdeduzioni di cui alla DCC 10/2012 in quanto quelle</u></p>

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

35-2-13  
(Arch. Mariella Pressato)

(Roberta Rossi)  
13/2013

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P. ....C. ....C. ....  
DIRETTORE  
(.../.../...)

SCHEMA N. ....NP/4282 DEL PROT. ANNO 2013	<b>REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale</b> Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore
	precedentemente formulate non contenevano puntuali argomentazioni rispetto alle modifiche a suo tempo indicate dalla Regione, come rilevato anche dalla Regione, con nota prot. n. 133248 del 20.9.2012
<b>Deliberazione Consiglio comunale</b>	DCC 2 del 29.1.2013 con cui il Consiglio Comunale ha deliberato la riformulazione delle controdeduzioni alle modifiche contenute nella DGR n. 931/2011 e nell'allegato Voto del CTR n. 35/2011 in merito alla Variante di Salvaguardia del comparto BC5 della Pineta provvedendo a: - <u>accogliere parzialmente le modifiche contenute nella DGR n. 931 del 29/7/2011 e nell'allegato voto del CTR n. 35 del 29/6/2011;</u> - <u>riconfermare la condivisione della disciplina urbanistica per la zona FC litorale, nei termini indicati dai voti del C.T.R. n. 39/2008 e n. 35/2011;</u> - <u>dare atto dell'avvenuta modifica del PTCP, relativamente alla Zona BC5 Pineta, da ID MO A ad ID MA per l'assetto insediativo e da MO A a MA per l'assetto geomorfologico nei termini indicati nella DGR n.931/11;</u>
<b>Trasmissione atti alla Regione</b>	Nota n. 2054 del 30.01.2013 perv. 31.01.2013
<b>Elaborati</b>	DCC n. 2 del 29.01.2013 e relativi n. 2 copie allegati alla stessa deliberazione: - Relazione tecnica - Schedatura dei Lotti

### Premesse

Come sopra rilevato con DGR n. 931 del 29/7/2011 la Variante al P.R.G. in oggetto indicata è stata ritenuta meritevole di approvazione (con modifica del PTCP per la zona BC5 - Pineta - da IDMOA a IDMA relativamente all' assetto insediativo e da MO A a MA per l'assetto geomorfologico), subordinatamente alle prescrizioni (rectius modifiche d' ufficio) indicate nel voto del CTR n. 35 del 29/6/2011, di seguito riportate:

- **"Devono essere esclusi interventi di nuova edificazione nei seguenti lotti nn. 5, 6, 10, 13, 14, 23 in quanto caratterizzati, analogamente ai lotti già individuati dalla CA come non edificabili, da un' acclività elevata dalla presenza di macchie boschive ovvero da maggiori criticità di carattere geomorfologico.**
- **Nei restanti lotti ritenuti invece insediabili ( nn. 2, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 21 e 22) è da precisare che dovrà essere assunto quale limite massimo realizzabile la volumetria derivante dall' applicazione al solo lotto d' intervento dell' indice edificatorio definito nella variante pari a 0,20 mc/mq., con la precisazione che nei casi individuati nelle schede dovranno comunque essere mantenuti validi eventuali limiti inferiori indicati ( es. lotto 19) dalla CA e che tale valore dovrà essere assunto quale inviluppo geometrico massimo dell' edificio, paesisticamente percepibile .**
- **Dovrà essere esclusa la possibilità di ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti,** ammessa dalla variante utilizzando quote dell' edificabilità trasferibile dei lotti non insediabili, non risultando, in ragione anche della recente realizzazione degli stessi necessario prevedere interventi di adeguamenti funzionali degli immobili esistenti. Gli interventi previsti dovranno inoltre garantire, coerentemente con quanto indicato nella variante al Sistema del Verde Provinciale nonché in linea con gli indirizzi operativi ribaditi nell' incontro avuto con le associazioni ambientaliste, la  
 conservazione degli elementi o degli insiemi arborei più significativi ( olivi, pini, lecci...) ed interessare le porzioni di lotti edificabili ad acclività più ridotta al fine di ridurre le opere di sbancamento/riempimento e la realizzazione di impattanti muri di sostegno. A tal fine con riferimento in particolare ai lotti edificabili nn.19 e 21 caratterizzati dalla presenza di piante di olivo e pino meritevoli di mantenimento e nel caso del lotto n. 21 anche da un' acclività medio/alta è da prescrivere una riduzione di almeno un terzo della edificabilità espressa dalla CA come edificabilità massima fondiaria insediabile nelle specifiche schede di zona .

In accordo con la tipologia insediabile indicate nelle specifiche schede e con i quantitativi derivanti a seguito delle modifiche sopra indicate si prescrive inoltre che per Sa inferiori a 120 mq sia realizzato non più di 1 fabbricato elevabili a due per SA superiori

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

25-2-13  
 (Arc. Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)

1/3/2013 [firma]

SETTORE STAFF CENTRALE  
 E SERVIZI GIUNTA  
 P. .... C. ....  
 L'ISTRUTTORE  
 (Cinzia Incani)

Deve essere stralciata l'ulteriore possibilità individuata dalla variante di attribuire anche ai lotti non edificabili una potenzialità residua pari a 0,2 mc/mq non realizzabile in loco ma trasferibile in ragione della necessità di non incrementare la potenzialità dei lotti insediabili che presentano complessivamente notevoli valenze paesistico ambientali nonché ritenendo improprio nel caso specifico attribuire un'edificabilità seppur potenziale a terreni che per caratteristiche urbanistiche, morfologiche e vegetazionali non presentano una reale suscettibilità all'edificabilità.

Con riferimento all'ulteriore possibilità di realizzare un manufatto accessorio per ogni unità edilizia la stessa risulta eccessivamente generica nella definizione, anche in ragione del numero elevato di unità esistenti; si fa pertanto rinvio ad una sua più puntuale definizione nell'ambito della generale futura elaborazione del nuovo PUC. Analogamente a tali approfondimenti si fa rinvio per una specifica formulazione delle caratteristiche tecniche e costruttive delle piscine (materiali, dimensioni....) in oggi genericamente ammesse."

Il Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 29.1.2013 ha formulato le proprie controdeduzioni in risposta alle sopra riportate indicazioni regionali contenute nella DGR n.931 del 29.7.2011 e nell'allegato Voto del CTR n.35 in merito alla variante di salvaguardia del comparto BC5 della Pineta nei seguenti termini:

- accogliendo le previsioni modificative indicate dalla Regione relativamente alla classificazione come non insediabili dei lotti 5, 6, 10, 13, 14, 23 nonché alla riduzione di almeno un terzo della edificabilità massima insediabile nei lotti 19 e 21
- formulando invece controdeduzioni relativamente: alla indicazione di eliminazione della possibilità di realizzare nei lotti insediabili volumetrie superiori a quelle espresse dall'indice edificatorio indicato dalla variante pari a 0,2 mc/mq; alla indicazione di eliminazione della possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti per volumetrie massime autorizzate pari a 750 mc (utilizzando quote dell'edificabilità trasferibile dei lotti non insediabili); alla indicazione di stralcio della possibilità di attribuzione dell'indice di 0,2 mc/mq anche ai lotti non insediabili con quindi trasferibilità nei lotti insediabili o nell'esistente.
- riconfermando la condivisione della disciplina urbanistica per la zona FC litorale nei termini indicati nella ridetta DGR n. 931/11
- dando atto della intervenuta approvazione, con la citata DGR n. 931/2011, della variante al PTCP per la zona BC5 Pineta consistente nella modifica dell'assetto insediativo da Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e nella modifica dell'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA)

### Considerazioni

E' da premettere che le valutazioni regionali espresse con voto del comitato tecnico regionale n. 35/2011, (formulate sulla base non solo dei gradi di tutela a scala paesistica e sopra riportati ma anche su una valutazione dei diversi lotti in relazione ai criteri assunti dalla stessa CA in sede di DCC n. 69/2008 nonché su di una ricognizione diretta dello stato dei luoghi), si sono concretizzate sostanzialmente nel riconoscimento di una possibilità edificatoria residua ai soli lotti insediabili confermati (lotti nn. 2, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 21 e 22) con conseguente eliminazione invece dai restanti lotti non saturi ma non insediabili in loco (lotti nn. 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 20 e 23) di ogni ulteriore potenzialità, seppur trasferibile, in parte, quale quota aggiuntiva di nuova edificazione nei lotti insediabili ed, in parte, quale ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti indicati dalla disciplina proposta in lotti saturi.

Con la sopra citata DCC 2/2013 il Comune ha, da un lato, condiviso le modifiche regionali volte alla riclassificazione dei lotti nn. 5, 6, 10, 13, 14 e 23 quali lotti non insediabili e, dall'altro, formulato controdeduzioni relativamente ai seguenti aspetti sulla base delle motivazioni sotto riportate:

- la volumetria complessiva espressa dai 9 lotti insediabili (lotti blu pari ad una superficie complessiva di 25.944 mq), che vengono confermati a seguito dell'esame regionale, è pari a 4.109 mc che sommata alla volumetria di 5.932,5 mc realizzata tra il 2001 ed il 2008, porta la somma della volumetria per la zona BC5 a 10.041,5 mc totali. Ciò non garantisce secondo il Comune la "perequazione tra le diverse proprietà" anche se comporta il rispetto di un'edificabilità inferiore (di 3.758,5 mc) a quella indicata in fase di definizione del PRG vigente per tale zona e pari a 13.800 mc.;
- laddove invece venisse mantenuto l'indice anche ai lotti non insediabili (lotti arancio pari ad una superficie complessiva di 34.785 mq) e venisse mantenuta la possibilità di trasferimento della relativa potenzialità edificatoria, nel limite previsto dalle schede tecniche, nei lotti insediabili, ciò comporterebbe una quota di nuova volumetria espressa da tali lotti complessivamente

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13  
(Arch. Mirella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)  
11/3/2013

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P ..... C .....  
L'INTELLIGENTE  
(Orsilia Incanti)

pari a 1.376,5 mc che sommati ai precedenti 4.109 mc quale edificabilità propria dei lotti insediabili ed agli ulteriori mc 5.932,5 mc già realizzati eleva a 11.418 i mc totali, dato comunque inferiore ai 13.800 mc sopra richiamati, di 2.382 mc.;

- le ulteriori volumetrie residue espresse dai lotti non insediabili, da impiegare esclusivamente per gli incrementi nel costruito esistente in lotti saturi (ma solo quale nuova costruzione in ampliamento di volumetrie massime autorizzate pari a mc 750), e che ora passerebbero a seguito della riclassificazione di alcuni lotti da insediabili (blu) a non insediabili in loco (arancio) da 2.717,30 mc a 5.580,50 mc (sup. complessiva lotti arancio  $34.785 \times 0,2 \text{ mc/mq} = 6.957 \text{ mc}$  di cui 1376,5 mc trasferibili nei lotti blu e di 5580,5 mc utilizzabili quali ampliamenti dell'esistente nei lotti saturi), non sono ritenute dal Comune un valore cumulabile nel conto degli 11.358 mc e quindi non sono da confrontare col tetto ammissibile, perché nella relazione stessa del P.R.G. approvato nel 2001 gli ampliamenti sull'esistente sono computati a parte rispetto alle nuove costruzioni. Il Comune nel riproporre la possibilità di utilizzare quali ampliamenti dei volumi esistenti una quota dell'edificabilità espressa dai lotti non saturi ma inedificabili, dichiara inoltre la presenza nel comparto BC5 di un congruo numero di costruzioni con volumetria fino a 750 mc suscettibili, quindi, di usufruire dell'ampliamento del 10% introdotto dalla variante (in quanto finora non erano consentiti dalla norma di Piano vigente ampliamenti in zona BC) ed osserva inoltre che tale percentuale di incremento (5.580 mc), risulta minimale (7%) rispetto a 829.781 mc esistenti di volume nella Zona BC5 e, pertanto, sostenibile paesisticamente sul territorio, perché limita il consumo di suolo applicando nuovo volume sul costruito.

In particolare con riferimento alla possibilità di realizzare nei lotti previsti come insediabili (lotti blu) volumetrie maggiori di quelle espresse dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto ed indicate nelle relative schede come "Sup massima fondiaria insediabile" l'Amministrazione Comunale controdeduce assumendo quali motivazioni a supporto le seguenti valutazioni "espresse sulla base di parametri paesaggistici, di tutela del verde, di carattere tipologico e geomorfologico":

Lotto n. 2: lo stato attuale presenti l'apertura di un cantiere e la costruzione di muri di sostegno. L'edificabilità massima prevista, che in relazione all'intervento non è considerevole, potrebbe, se correttamente inserita, portare ad una migliore risistemazione dei luoghi.

Lotto n. 7: presenta una sua storica e compiuta definizione e le possibilità concrete di un inserimento di villa avente le dimensioni espresse nella scheda tecnica, previa progettazione rispettosa delle alberature esistenti.

Lotto n. 8: caratterizzato da un terreno scarsamente vegetato, pur in presenza di alcune magnolie, si ritiene di conservare l'edificabilità massima prevista in quanto la modesta quantità prevista di superficie agibile (45,67 mq) porta alla realizzazione di un'abitazione con un taglio tipologico medio piccolo (145 mq).

Lotto n. 15: lo stato dei luoghi richiede un intervento edificatorio conclusivo che con il modesto incremento di edificabilità di mq 13,33 indicato, può raggiungere 80 mq di superficie agibile, necessari per l'impegno che il completamento richiede.

Lotto n. 17: analoghe considerazioni per l'edificabilità massima prevista per questo lotto, rispetto a quello precedente, che non presenta pendenze del terreno e che permette l'inserimento di una superficie agibile fino a 110 mq.

Lotto n. 18: l'appezzamento di terreno presenta vegetazione fitta ma non tutta di particolare pregio; l'inserimento di 93 mq totali di superficie agibile è possibile e 31 mq permettono la realizzazione di una abitazione di piccole dimensioni.

Lotto n. 22: seppure sia già stata realizzata una costruzione di modeste dimensioni (99 mq di superficie agibile), l'edificabilità massima prevista, se applicata, manterrebbe sempre inferiore a 250 mq la superficie agibile dell'immobile e quindi al di sotto del limite posto per i lotti saturi (con volumetria inferiore ai 750 mc approvati).

### Valutazioni

Esaminate le motivazioni addotte dal Comune a supporto delle proprie controdeduzioni nonché valutate le stesse in rapporto ai criteri (morfologia e stato dei luoghi, stato dei luoghi, assetto vegetazionale, accessibilità, standard pubblici, tipologia insediabile...) puntualmente richiamati nelle schede tecniche di ogni singolo lotto, si ritiene che possano condividersi le

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)

SETTORE STAFF COMITALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P. .... C. ....  
L'ISTRUTTORE  
(Grazia Incanti)

controdeduzioni formulate dal Comune relativamente alla attribuzione di un'edificabilità ai lotti non insediabili laddove funzionale esclusivamente alla realizzazione di interventi di nuova costruzione quali ampliamenti di fabbricati esistenti (previsti nei termini di cui alla proposta di modifica della disciplina della zona BC nei lotti saturi) ed a condizione che tali ampliamenti siano organicamente inseriti nella costruzione esistente nel rispetto della propria configurazione architettonica, (come riportato nell'elaborato normativo allegato "A" al presente Voto) posto che ciò non comporta il consumo di suolo libero da edificazioni mentre si conferma la modifica regionale consistente nello stralcio della ulteriore possibilità, prevista dalla variante, di utilizzo di tale potenzialità quale quota aggiuntiva di nuova edificabilità da localizzare nei lotti insediabili in aggiunta alla "superficie massima teorica insediabile" propria di tali lotti. Infatti tale ulteriore potenzialità edificatoria, diversamente da quella prevista per l'ampliamento degli edifici esistenti, si sommerebbe ingiustificatamente alla edificabilità attribuita ai lotti definiti come "insediabili" per la costruzione di ulteriore indice fondiario, oltre a quello pari a 0,20 mc/mq, ad oggi attribuito ai lotti e valutato congruo rispetto alle loro caratteristiche, alla loro localizzazione nonché rispetto al regime di mantenimento -IDMA - dell' assetto insediativo ed al regime - MA - dell' assetto geomorfologico di livello locale del PTCP, impresso alla zona con la richiamata DGR 931/11.

Si ribadiscono infine integralmente le ulteriori modifiche d'ufficio già indicate nella DGR n. 931/2011 ed in premessa riportate.

### Valutazione conclusiva

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che:

- la variante relativa alla zona BC5 Pineta sia meritevole di approvazione con l'introduzione d'ufficio delle modifiche sopra indicate dando atto che: - a) la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico relativa all'assetto insediativo da Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID.MO.A) ad Insediamento Diffuso assoggettato a regime normativo di Mantenimento (ID.MA) e all'assetto geomorfologico da regime normativo di Modificabilità di tipo A (MO.A) a regime normativo di Mantenimento (MA) è già stata approvata dalla Regione con deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011; - b) la variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona FC (Litorale) è stata approvata con la sopra citata deliberazione della Giunta Regionale n. 931/2011;

- le modifiche da introdurre d'ufficio per la parte normativa sono riportate nell'Allegato "A" al presente Voto;

- con riferimento alle osservazioni presentate siano da confermare le determinazioni indicate nel precedente voto del CTR 35/2011 e nella relativa DGR 931/2011 in quanto tuttora valide alla luce delle valutazioni conclusive come sopra espresse.

F.to IL SEGRETARIO  
(Dott. Adolfo Laiolo)

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

**Allegati:** - Tabella controdeduzioni ad osservazioni relative alla zona BC5  
- Normativa Comparto BC5 (Pineta) – Allegato “A”;

**Elaborati da approvare:** Relazione Illustrativa; Normativa Comparto BC5 (Pineta) – Allegato “A”; Schedatura dei Lotti;

FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

25-2-13

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

4/3/2013 AM

INSTRUTTORE  
della Procura

Il Funzionario  
(Firma e data)

DCC n.100/2009 controdeduzioni ad osservazioni relative zona BC5 Pineta

n. osservazione	Contenuti osservazione	Determinazioni comunali	Determinazioni regionali
1. COMUNIONE PINETA DI ARENZANO (BC5)	Utilizzo improprio del termine "condominio privato" per l'obbligo di creazione di parcheggi ad uso pubblico nell'ambito privato di comunione, da realizzare tendenzialmente alla viabilità; il passaggio a stato di verde pubblico per le aree non insediabili il cui indice di edificabilità è stato asservito; risparmio di acqua potabile.	Respinta per le motivazioni di cui all'allegato A alla DCC 100/2009	Respinta per le motivazioni espresse dal Comune che si condividono e tenuto conto delle valutazioni sopra riportate
2. PILETTI Fiammetta (BC5 lotto 19)	Inserimento totale di tutti i mappali di sua proprietà; aumento superficie massima teorica insediabile; possibilità di trasferimento dell'indice come previsto per i lotti non insediabili.	"	"
3. PILETTI Fiammetta (BC 5 lotto 19)	Vedi osservazione n. 2	"	"
4. ASSOCIAZIONE AMICI DI ARENZANO (BC5)	Chiede che il comparto BC5 venga dichiarato saturo.	"	"
5. Dr. PICCIOTTO Rinaldo (BC5 lotto 18)	Chiede l'insediabilità del lotto.	accolta	Accolta per quanto non superata dalle modifiche d'ufficio
6. EDILSOLARE Srl (BC5 lotto 2)	Chiede mantenimento dell'indice preesistente; aumento limite superficie delle unità immobiliari	Respinta per le motivazioni di cui all'allegato A alla DCC 100/2009	Respinta per le motivazioni espresse dal Comune che si condividono e tenuto conto delle valutazioni sopra riportate
7. ARENZANO DEMOCRATIC A (BC5)	Chiede la modifica del regime insediativo dal ID-MO-A a ID-CE (conservazione) e dell'assetto geomorfologico da MO-A a CE; considerare satura la zona BC5 e individuare i servizi carenti ed un piano per la loro attuazione.	"	"
8. MA.PE sas di Mastrazzo Walter (BC5 lotto 2)	Chiede che il progetto, presentato prima dell'adozione della variante, sia tenuto in considerazione, reintegrando conseguentemente la sua originaria potenzialità edificatoria; che il regime imposto per l'uso virtuoso delle acque sia esteso a tutto il comparto BC5.	"	"
9. D.A.R. srl (BC5 lotto 16)	Chiede la revoca della variante, che il progetto presentato prima dell'adozione della variante sia tenuto in considerazione reintegrando conseguentemente la sua originaria potenzialità edificatoria; eliminazione del trasferimento ad altri lotti delle potenzialità delle potenzialità edificatorie; eliminazione del divieto di esecuzione di accessori e pertinenze nei lotti non insediati.	"	"
10. ORINVEST srl (BC5 lotto 5,6,20,23)	Chiede che i progetti presentati prima dell'adozione della variante siano tenuti in considerazione reintegrando conseguentemente la loro originaria potenzialità edificatoria; che sia previsto un compenso per le aree non edificabili; l'eliminazione della riduzione dell'indice edificatorio e della non insediabilità in alcuni lotti; inserimento di ulteriori mappali nei lotti edificatori; che il regime imposto per l'uso virtuoso delle acque sia esteso a tutto il comparto	"	"

CAPODISTRETTORE  
(Cinzia Incani)

In Funzione  
(Dott. ~~Arco~~ M. Delli Prassato)  
*R. Prassato*

		BC5; la reconsiderazione di n. 2 progetti presentati e bocciati dall'Amm.zione com.le insistenti nel comparto BC5 e l'inserimento nella variante del sub - comparto BC5a.		
11. Circolo Solidarieta' e Democrazia GIUSTO Lorenzo (BC5)		Chiede di procedere ad un'azione di salvaguardia delle parti più a rischio di compromissione, di considerare satura la zona BC5 e di non ammettere alcun nuovo incremento volumetrico.	"	"
12. Circolo Solidarieta' e Democrazia TRAVERSO Anna (BC5)		Vedi osservazione n. 11	"	"
13. Circolo Solidarieta' e Democrazia CHIOSSONE Lorenzo (BC5)		Vedi osservazione n. 11 e 12	"	"
14. Circolo Solidarieta' e Democrazia IVALDI Lanfranco (BC5)		Vedi osservazione n. 11, 12 e 13	"	"
15. Circolo Solidarieta' e Democrazia GIUSTO Lorenzo (BC5)		Chiede di considerare satura la zona BC5, di non ammettere alcun nuovo incremento volumetrico ed in particolare quello per gli immobili esistenti, inserimento nelle convenzioni da parte dei soggetti attuatori della realizzazione dello smaltimento fognario con la separazione delle acque bianche da quelle nere e di apposita fideiussione pari all'importo delle opere in predicato	"	"
16. Circolo Solidarieta' e Democrazia TRAVERSO Anna (BC5)		Vedi osservazione n. 15	"	"
17. Circolo Solidarieta' e Democrazia CHIOSSONE Lorenzo (BC5)		Vedi osservazione n. 15 e 16	"	"
18. Circolo Solidarieta' e Democrazia IVALDI Lanfranco (BC5)		Vedi osservazione n. 15, 16 e 17	"	"
19. Circolo Solidarieta' e Democrazia CANTATORE Filomeno (BC5)		Vedi osservazione n. 11, 12, 13 e 14	"	"

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P ..... C ..... C .....  
L'ISTRUTTORE  
(Cinzia Incani)

11/3/2013 *MM*

7 ALL. A

CC N. 69/9.12.08

COMUNE DI ARENZANO

Si certifica che la presente copia è conforme all'originale firmato come per legge e consta di n. 5 fogli

4 MAR. 2010

## COMPARTO BC5 (Pineta)

sub 1

### Destinazioni d'uso.

IL SEGRETARIO COMUNALE

1.1 Destinazione d'uso prevalente  
SR (strutture residenziali)

1.2 Destinazioni d'uso complementari

ST (strutture per lo sport ed il tempo libero)

SUPF (strutture per uso plurifunzionale – commerciale, direzionale, cultura, spettacolo, tempo libero, sport, attività produttive a livello artigianale, servizio religioso)

sub 2

### Composizione del Comparto

Il comparto Bc5 è composto, come da allegata tav A, da:

- lett. a. lotti saturi;
- lett. b. lotti liberi da asservimenti pregressi ma non insediabili
- lett. c. lotti liberi da asservimenti pregressi insediabili ex novo

sub 3

### Parametri urbanistici e edilizi.

1. Ai fini della valutazione quantitativa dell'insediabilità, valgono le definizioni parametriche di cui alla legge reg. 16/2008 in particolare per quanto concerne la superficie accessoria massima assentibile per ogni intervento insediabile.
2. La capacità insediativa (costruzioni ex novo) è rapportata all'applicazione delle seguenti regole:
  - a. i lotti non saturi e liberi da asservimenti ex lett. ~~b~~ e ~~c~~ del sub. 2 (perimetrati nell'allegata planimetria di variante) producono su tutta la zona BC5 un'insediabilità complessiva conseguente all'utilizzo di un indice territoriale di **0,2 mc/mq** (corrispondente ad una S.A. territoriale di **0,066 mq/mq**) per l'intera superficie di tali mappali liberi da asservimenti;
  - b. l'intera edificabilità in termini di **VOLUME COMPLESSIVO** e **S.Ag. COMPLESSIVA** derivante dall'applicazione degli indici secondo quanto indicato sub a), potrà dare origine a nuove costruzioni, esclusivamente nei "lotti di insediabilità" individuati con apposita grafia nella planimetria di cui alla tav. A. (lotti lett. c)

sub 4

### Attuazione del P.R.G. per lotti di insediabilità

- 4.1 I lotti liberi insediabili individuati con apposita grafia nella tav.A (lotti lett. c) rappresentano i lotti di insediabilità o di intervento, nei quali, in via esclusiva, è prevista la nuova edificazione. In ciascun lotto di intervento verrà a costituirsi un insediamento omogeneo e compiuto sotto il profilo formale e funzionale e quindi tale da costituire intervento minimo autonomo, secondo le tipologie e la morfologia individuate dall'art. 17.11 UNI delle norme Paesistiche Ambientali del P.R.G. vigente ed indicate dalle presenti norme e nelle allegate schede normative per i singoli lotti di insediabilità.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr. Angelo Grasselli)

IL PRESIDENTE  
Luigi Gambino

①

ovvero minore nei casi specifici indicati nelle schede

Ed il volume inteso quale involucro geometrico massimo dell' edificio paesisticamente percepibile

4.2 L'attuazione di ciascun *lotto di insediabilità* (sub.2 lett. c.) avverrà tramite il rilascio di uno o più **permessi di costruire convenzionati** nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Ogni *lotto di insediabilità* potrà ospitare un Volume ed una S.Ag. totale corrispondente alla ~~somma~~:

1. ~~dell'~~edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice S.A. territoriale all'intera superficie del lotto stesso (in ogni caso non trasferibile all'esterno del lotto medesimo); ① **INSERIRE**

2. da diversi possibili contributi corrispondenti al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice territoriale, di cui al sub 3.2, alla superficie dei mappali non saturi (sub.2 lett. b.), anche non contigui al lotto di intervento e che saranno asserviti all'intervento stesso in misura tale:

a. da non superare la Superficie agibile Massima insediabile ed il rapporto di copertura indicato nella specifica scheda normativa del lotto di insediabilità; **INSERIRE**

b. da rispettare le indicazioni tipo morfologiche della specifica scheda normativa del totale della superficie complessiva asservita,

c. La superficie impermeabilizzata non dovrà eccedere il 25% del lotto libero di intervento;

b) La S.A. minima di ogni nuova unità edilizia non potrà essere inferiore a mq 45;

c) La richiesta del titolo edilizio deve essere corredata da uno STUDIO di carattere generale riferito a tutto il lotto libero o *lotto di insediabilità* nonché alle aree asservite ai sensi del sub 4.2. lett. a) in cui sia verificato lo stato delle urbanizzazioni e siano di conseguenza progettate le opere di urbanizzazione di seguito indicate alla lett. f)

d) In relazione allo studio di cui alla precedente lett. c) i soggetti attuatori dovranno assumersi in convenzione l'onere:

1. di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie nonché dell'allaccio alle infrastrutture primarie esistenti o delle opere e dei manufatti necessari per interventi suppletivi, in caso di loro assenza. In particolare per il sistema di smaltimento fognario dovrà essere assunto da parte dei soggetti attuatori l'obbligo a dotarsi di fosse di depurazione per le acque nere prima del loro convogliamento a mare

2. della realizzazione dei parcheggi pertinenziali, secondo gli standards vigenti nel Comune di Arenano e comunque non inferiori al 35% della S.Ag. complessiva;

3. della realizzazione dei parcheggi di uso pubblico (a superficie permeabile) da realizzarsi preferibilmente in fregio alla viabilità in misura non inferiore al 10% della S.Ag. complessiva.

e) L'intervento insediativo per ogni *lotto di insediabilità* dovrà curare in particolare sia la morfologia degli edifici di nuovo impianto sia le sistemazioni del suolo al fine di perseguire il corretto inserimento nell'ambiente. ② **INSERIRE**

A tale scopo la richiesta del titolo edilizio deve essere corredata da un ALLEGATO TECNICO, comprendente:

1. la delimitazione dei terreni interessati dal progetto e di quelli asserviti.

Nonché garantire la conservazione degli elementi o degli insiemi arborei più significativi (olivi, pini, lecci...) ed interessare le porzioni dei lotti edificabili ed acclività più ridotta al fine di ridurre le opere di sbancamento riempimento e la realizzazione di impattanti muri di sostegno.

STRALCIARE

IL SEGRETARIO COMUNALE

(D. Augusto Frasselti)

IL PRESIDENTE

Luigi Cammino

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P. ....  
DISPENSATORE  
(Cinzia Incanti)

2.5



Il Funzionario  
(Dott. Arch. Maurella Pressato)

- a) distanza minima tra edifici: m 10 tra pareti finestrate frontistanti, salve le costruzioni in aderenza poste sul confine;
- b) distanza minima dei nuovi fabbricati rispetto al ciglio della viabilità interna del comparto m 7;
- c) distanza dai confini: m 5, salve le costruzioni in aderenza poste sul confine;
- d) altezza massima del fabbricato: m 7;
- e) le sistemazioni del suolo nel loro assetto definitivo dovranno far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica ed eventuali indispensabili muri di sostegno e di cinta non dovranno essere di altezza superiore a m 2 e saranno in pietra faccia a vista;
- f) sia comunque garantita ai portatori di handicap l'accessibilità agli edifici ed agli spazi di uso pubblico;

#### 5.2. Tipologie edilizie

Gli edifici di nuova costruzione dovranno far riferimento alla tipologie individuate dall'art. 17.11 UNI delle norme Paesistiche Ambientali del P.R.G. vigente e comunque della villa moderna o del complesso residenziale con caratteri unitari.

#### 5.3. Sistemazioni esterne

Le aree non occupate dagli edifici saranno usate per:

- viabilità veicolare e pedonale privata di uso pubblico con pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi prevalentemente drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze vegetali di pregio;
- eventuali parcheggi privati, di cui al sub. 4 let. g) punti 2 e 3, Tali superfici costituiranno pertinenze delle unità abitative, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.
- giardini privati e condominiali nei limiti e secondo le limitazioni e le indicazioni di cui al sub. 4 let. h)
- pavimentazioni esterne per percorsi ed aree di sosta pedonali: sono ammessi ciottoli, pietra in lastre ovvero manti di pavimentazione tipo "glorit" o "levocell", comunque in materiali non bituminosi;
- parcheggi esterni su terreno con sistemazioni prevalenti permeabili che mantengano l'aspetto di tappeto erboso.
- sono comunque vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista.
- gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo saranno caratterizzati da materiali (quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni), forme e tecniche caratterizzate da grande semplicità e sobrietà.

#### 5.4. Verde privato di rispetto e verde privato.

Nelle aree asservite ai fini della accumulazione dell'indice di insediabilità territoriale ma al di fuori dei lotti di intervento si creeranno episodi di macchia mediterranea e dovranno essere preservate le caratteristiche morfologiche dei siti e dovranno essere garantite le operazioni di presidio ambientale ed idrogeologico utili per la stabilità dei versanti ed il mantenimento dei caratteri peculiari del paesaggio;

o)

La costruzione di manufatti accessori è consentita in misura di 1 manufatto accessorio per ogni unità edilizia in proporzione di 2 mq di superficie coperta, con tipi costruttivi unitari uniformemente adottati per tutti i manufatti solo a seguito di un progetto unitario a livello di lotto di intervento, con assoluta esclusione di impiego di lamiera metallica e/o di prefabbricati.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Augusto Grasselli)

IL PRESIDENTE  
Luigi Lombino

o) STRALCIARE

SETTORE STAFF CENTRALE  
E SERVIZI GIUNTA  
P ..... C .....  
L'ISPIRATORE  
(Giulia Incari)

4.5

1/3/2013 MM'

Il Funzionario  
Dott. Arch. Maurella Pissato

#### 5.5. Piscine.

La costruzione di piscine è consentita solo per i lotti insediabili attraverso un accurato progetto di inserimento ambientale che eviti forme geometriche e materiali incoerenti con la morfologia del suolo e che comportino opere di sostegno di dimensioni incompatibili (vedi sub. 5.1).  
Le piscine dovranno essere alimentate esclusivamente di acqua non proveniente dall'acquedotto di approvvigionamento idrico potabile.

5.6. Per quanto non normato nei presenti articoli valgono le norme di livello puntuale di PTCP e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

sub 6

#### Norme tecniche per la progettazione.

Costituiscono parte integrante del presente Piano le norme tecniche contenute nella legislazione vigente ed ogni loro eventuale futura modifica od integrazione.

Dette norme riguardano in particolare:

- stabilità delle strutture in fondazione ed elevazione;
- sicurezza degli impianti negli edifici civili;
- prevenzione incendi;
- contenimento dei consumi energetici;
- eliminazione barriere architettoniche;
- igiene e salubrità degli edifici.

sub 7

#### Previsioni per lotti saturi

Nell'ambito dei lotti saturi di cui alla lett. ~~X~~ sub 2 sui complessi immobiliari già esistenti, aventi una volumetria massima autorizzata pari a mc 750 e per una relativa percentuale non superiore al 10 % da utilizzarsi per interventi di ampliamento e/o adeguamento funzionale, potrà essere impiegata a tal fine una quota della volumetria espressa dai lotti liberi ex lett. ~~X~~ sub 2. **1) INSERIRE**

Gli interventi, di cui al periodo che precede, dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto dei parametri di cui al sub 5 per quanto applicabili e/o compatibili.

Delle quote volumetriche impiegate per i suddetti interventi dovrà essere tenuto apposito registro che, oltre a dare atto dell'intervenuto asservimento, dovrà rendicontare con metodologia scalare della quota volumetrica ancora disponibile anche in relazione ai trasferimenti operanti in favore dei lotti lett. C sub 2.

Mediante Diretto titolo edilizio sono ammessi:  
RS (ristrutturazione edilizia)  
RRC (Restauro e risanamento conservativo)  
CUP (cambiamento d'uso parziale)  
MS (Manutenzione straordinaria)

ALL'ONOR. SINDACO  
L'ISTITUTORE

Genova 07 Marzo 2013

(Cinzia Incari)

La nuova edificazione non deve interessare il sub comparto BC5a (Bric Torretta).

A condizione che tali ampliamenti siano organicamente inseriti nella costruzione esistente nel rispetto della propria configurazione architettonica.