

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALEdata **22.12.03**N° **71**

L'anno **duemilatre**, il giorno **vetiduei** del mese di **dicembre**, alle ore **21:15**, nella sala delle adunanze consiliari del Palazzo comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti, si è riunito il Consiglio comunale.

All'appello nominale risultano:

N°	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	Note
1	ARECCO MARCO		x	
2	BALSI ALBERTO		x	
3	BOTTINO ANGELO	x		
4	CADEMARTORI GIAN LUIGI	x		
5	COSCIA PIERLUIGI	x		
6	COSTA GIOVANNI	x		
7	COZZIO EMANUELE	x		
8	DE GIOVANNI ALESSANDRO	x		
9	DIRODI RENATO		x	
10	FUSTINONI ANDREA	x		
11	MARCHI MARCO	x		
12	MARSANO CLAUDIO	x		
13	ORSINI GIOVANNA		x	
14	RAVERA MAURO	x		
15	REPETTO MONICA		x	
16	RISSO GIAN PAOLO	x		
17	SACCO BRUNO	x		
18	SARTORI AUGUSTO		x	
19	SOLARI STEFANO	x		
20	VANNUCCI VASCO	x		
21	VEZZALI CLAUDIO	x		
	TOTALE	15	6	

Assume la presidenza il Sig. **On. Agelo BOTTINO** nella sua qualità di Sindaco, il quale accerta la validità dell'adunanza essendo risultato legale il numero degli intervenuti (15 su 21).

Partecipa il Segretario Comunale **Dr .ssa Grazia COLELLA**

Svolgono le funzioni di scrutatori i Consiglieri designati: **Marchi - De Giovañni - Solari**

2 ° Oggetto

Variante al P.R.G. vigente concernente la revisione delle zone agricole, la predisposizione delle norme puntuali del p.t.c.p. ed altre modifiche. Controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Si fa rilevare che subito dopo l'appello in apertura di seduta entra l'Assessore Dirodi: **presenti 16**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 88 in data 16.12. 2003 predisposta dal Servizio Urbanistica-Edilizia - Area 4 , concernente l'oggetto;

VISTO che su detta proposta sono stati richiesti ed acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000, sulla stessa trascritti;

UDITO la relazione dell'Assessore Dirodi, il quale, innanzitutto, propone al consiglio comunale di apportare le seguenti correzioni e modifiche alla proposta di deliberazione suindicata:

"" - Nella controdeduzione all'osservazione dell'Arch. S. Ferrera (allegato sub i) si cita l'art. 26 relativamente alle Tende da sole . Trattasi di errore materiale in quanto l'articolo che disciplina le tende da sole è l'art. 26 BIS.

- Nella controdeduzione all'osservazione dell'Arch. S. Ferrera (allegato sub i), relativamente all'art. 62 delle N.T.A. si propone di stralciare il 2° comma del sottotitolo Attrezzature a servizio della produzione agricola. Trattasi di errore di battitura in quanto è il 3° comma di cui si propone lo stralcio.

❖ A parziale recepimento di quanto esposto nell'osservazione presentata dall'Avv. Gerbi per conto dei Sigg.ri Cerri Ettore e Blengio Barbara (allegato sub c) in merito al fatto che non appare corretto indicare il terreno come pertinenza dell'immobile, si propone di modificare parte del comma 3° dell'art. 62, sottotitolo "Nuova edificazione", sostituendo la dicitura:

"- il terreno dovrà costituire pertinenza inalienabile dell'immobile: terreno ed immobile non saranno quindi vendibili separatamente."

con la seguente:

"- terreno e fabbricato saranno legati da vincolo pertinenziale senza possibilità di essere venduti separatamente."

❖ Nella controdeduzione all'osservazione dell'Arch. S. Ferrera (allegato sub i), in accoglimento a quanto esposto in merito all'art. 53 si propone di inserire al termine dello stesso il seguente comma:

"Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle presenti norme a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati".

In realtà in accoglimento della precedente osservazione presentata dall'Ing. Perugi (allegato sub g) l'art. 53 è già stato integrato con due commi che consentono di effettuare interventi sui prospetti secondari degli edifici in casi di degrado ed incongruità stilistica, anche del centro storico, pur individuando alcune limitazioni. Si ritiene quindi che alla normativa prevista da questi commi, proposti in accoglimento di una osservazione, non sia opportuno prevedere la possibilità di deroga e pertanto l'ultimo comma proposto all'art. 53 come innanzi riportato, deve essere così modificato:

"Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle norme del presente articolo, limitatamente alla disciplina paesistica ed ad esclusione dei due commi precedenti, a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati".

al termine della illustrazione dello stesso Ass. Dirodi, il Sindaco-Presidente pone in votazione le controdeduzioni alle osservazioni presentate, una per una, così come riportate nel testo della proposta deliberativa e con le modifiche innanzi riportate:

a. controdeduzione all'osservazione della sig.ra Nicolodi Monica

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

b. controdeduzione all'osservazione del Geom. Rodriguez per conto sig. Cotroneo

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

c. controdeduzione all'osservazione dell'Avv. gerbi per contro sigg.ri E. Cerri e B. Blengio

presenti 16 - votanti 12 - voti favorevoli 12 - astenuti 4 (Cozzio - Costa - Solari - Vannucci)

d. controdeduzione all'osservazione dell'Ing. E. Broccardi

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

e. controdeduzione all'osservazione dell'Avv. Gerbi per conto Soc. "Consilium" s.r.l.

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

f. controdeduzione all'osservazione del Gruppo Albergatori di S.margherita Ligure-Portofino

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

g. controdeduzione all'osservazione dell'Ing. Dante Perugi

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

h. controdeduzione all'osservazione dei sigg.ri Enrico Verri e Carlo Verri

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

i. controdeduzione all'osservazione Arch. Stefano Ferrera

presenti 16 - votanti 16 - voti favorevoli 16

Al termine, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione nel suo insieme e accerta il seguente risultato:

presenti: 16

votanti: 12

astenuti: 4 (Costa, Cozzio, Solari, Vannucci)

voti favorevoli: 12

voti contrari: -

DELIBERA

La proposta di deliberazione citata in premesse e riguardante:

Variaute al P.R.G. vigente concernente la revisione delle zone agricole, la predisposizione delle norme puntuali del p.t.c.p. ed altre modifiche. Controdeduzioni alle osservazioni presentate.

è approvata nel testo - **rettificato come meglio specificato in premessa** - allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e fatta propria.

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Col voto unanime dei 16 Consiglieri presenti e votanti, reso per alzata di mano, come il Presidente accerta e proclama

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell' art. 134, 4° c., del D.Lgs. 267/2000

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

Provincia di Genova

Area 4 TERRITORIO - AMBIENTE

Servizio: URBANISTICA - EDILIZIA

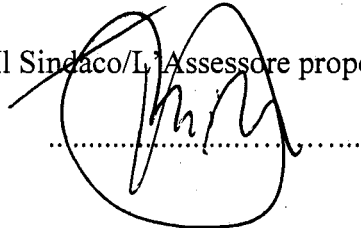
PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n° 88 del 16/12/2003

2° OGGETTO: Variante al P.R.G. vigente concernente la revisione delle zone agricole, la predisposizione delle norme puntuali del P.T.C.P. ed altre modifiche. Controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Il Funzionario



Il Sindaco/L'Assessore proponente



Approvata con delibera N° 71 del 22.12.03

Immediatamente eseguibile

SI

NO

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

Provincia di Genova

AREA 4 - TERRITORIO - AMBIENTE
SERVIZIO: URBANISTICA - EDILIZIA

Proposta di deliberazione n° 88 del 16/12/2003

OGGETTO: Variante al P.R.G. vigente concernente la revisione delle zone agricole, la predisposizione delle norme puntuali del P.T.C.P. ed altre modifiche. Controdeduzioni alle osservazioni presentate.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n° 45 del 29/9/2003 con cui è stata adottata la variante al P.R.G. vigente concernente la revisione delle zone agricole, la predisposizione delle norme puntuali del P.T.C.P. ed altre modifiche;

Considerato che la variante in oggetto è stata depositata a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale per trenta giorni consecutivi a partire dall' 8/10/2003 e che fino a trenta giorni consecutivi dopo la scadenza del periodo di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Sig.ra Nicolodi Monica - prot. n. 51852 del 14/11/2003;
- Geom. Rodriguez per conto Sig. Cotroneo Domenico - prot. n. 52394 del 18/11/2003;
- Avv. G. Gerbi per conto Sigg. E. Cerri e B. Blengio - prot. n. 54430 del 29/11/2003;
- Ing. Eugenio Broccardi - prot. n. 54495 del 29/11/2003;
- Avv. G. Gerbi per conto soc. Consilium s.r.l. - prot. n. 54573 del 1/12/2003;
- Gruppo Albergatori Santa Margherita Ligure e Portofino - prot. n. 55075 del 3/12/2003;
- Ing. Dante Perugi - prot. n. 55083 del 3/12/2003;
- Sigg. Enrico Verri e Carlo Verri - prot. n. 55603 del 5/12/2003;
- Arch. Stefano Ferrera - prot. n. 55604 del 5/12/2003

Considerato che occorre controdedurre alle osservazioni presentate formulando le considerazioni che vengono qui di seguito esposte relativamente ad ogni singola osservazione:

- Osservazione della Sig.ra Nicolodi Monica di cui all'allegato sub a)

La linea di separazione tra le zone E-Agricola ed R-di Rispetto ambientale, in corrispondenza della zona di Via Dolcina alta, nella variante adottata riprende la perimetrazione individuata nella cartografia dal P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 23/11/1995, sebbene con stralcio dei territori compresi in allora nell'Area Parco del Monte di Portofino ed attualmente oggetto della presente variante; a sua volta tale confine di zona riprendeva la perimetrazione di separazione tra la zona ANI CE e la zona IS MA dell'assetto Insediativo individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6 del 26/2/1990. Tuttavia considerato che trattasi di linea

riportata in un elaborato cartografico in scala 1:25.000 che non segue elementi topografici (corsi d'acqua, percorsi o curve di livello) e che il discostamento da tale linea sarebbe comunque di entità contenuta e scarsamente apprezzabile in scala 1:25.000, per una più precisa individuazione del confine, si propone di modificare in tale zona la perimetrazione tra la zona E e la zona R in località Dolcina Alta traslando la stessa a monte sino a riprendere il percorso pedonale ivi esistente catastalmente indicato come strada vicinale Stevittu (che in quel tratto coincide con la perimetrazione dell'Area Parco del Monte di Portofino) ed il fosso di Priora, come indicato nello stralcio planimetrico allegato sub a1);

- Osservazione del Geom. Rodriguez per conto Sig. Cotroneo di cui all'allegato sub b)

L'osservazione evidenzia la carenza della puntuale individuazione delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone agricole del territorio comunale.

Si rileva che la variante in esame non ha preso in considerazione modifiche alle destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. vigente in zona agricola, limitandosi a modificare i parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi consentiti. Tuttavia, poiché le modifiche alla normativa della zona agricola sono consistenti ed effettivamente appare corretto individuare puntualmente le destinazioni ammesse nella zona, si ritiene opportuno specificare quali gruppi funzionali sono consentiti. A tal fine però si evidenzia come il Gruppo Funzionale V (art. 6 delle N.T.A.), alle lettere a) e b) individui per quanto concerne le serre tipologie e dimensioni non conformi a quelle più puntualmente indicate nella specifica normativa di zona oggetto della variante. Si propone pertanto di modificare il G.F. V, limitatamente ai punti a) e b), come segue:

"Gruppo Funzionale V:

- a) attività e/o impianti agricoli e/o silvopastorali e residenza; attività artigianali compatibili con la residenza e/o connesse con quella agricola;
- b) impianti di serre di tipo artigianale sia connesse ad attività agricole sia di tipo hobbistico";

e di aggiungere al termine dell'art. 62 i seguenti ulteriori commi:

"In zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al G.F. V (a, b) ed il G.F. IX(a, b, c limitatamente alle attrezzature per il ristoro, e).

Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti finestrate e di m 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà."

- Osservazione dell' Avv. G. Gerbi per conto Sigg. E. Cerri e B. Blengio di cui all'allegato sub c)

Si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile in quanto la normativa prevista per la zona agricola non si limita ad individuare parametri edilizi ed urbanistici a fini edificatori ma si pone come obiettivo primario il recupero, il mantenimento e la conservazione del territorio. E' solo alla luce di questa finalità che si giustifica una potenzialità edificatoria per un territorio di elevato pregio paesistico - ambientale in cui di fatto l'attività agricola vera e propria è da considerarsi del tutto marginale.

Per quanto concerne il fatto che il terreno ed il fabbricato non possano essere venduti separatamente si fa presente che il vincolo inscindibile previsto è in funzione degli obiettivi

sopraesposti e pertanto non può cessare dopo un certo lasso di tempo rimanendo legato al fabbricato abitativo di cui ha costituito il presupposto per la sua realizzazione.

- Osservazione dell'ing. Eugenio Broccardi di cui all'allegato sub d)

L'osservante lamenta che nell'ambito del territorio comunale non siano state identificate aree di effettiva produzione agricola, classificando le zone E agricole ed Ea agricole speciali come territori di presidio ambientale. In realtà non si esclude che sul territorio comunale di fatto esistano delle attività agricole, ma si è ritenuto che non siano identificabili nell'ambito del territorio comunale "aree di produzione agricola" come previste dalla normativa regionale e comunque da assoggettare ad una disciplina urbanistica diversa da quella della zona E agricola. La normativa prevista infatti consente in zona agricola sia di realizzare fabbricati ad uso abitativo sia ad uso accessorio, sebbene con limiti edilizi ed urbanistici dettati dalla necessità di salvaguardare il più possibile il territorio. A riprova di ciò sta il fatto che nella rielaborazione della normativa della zona agricola, relativamente alla realizzazione delle serre si è diversificata la disciplina a seconda che trattasi di strutture connesse ad attività agricole vere e proprie da quelle del attività agricole di tipo hobbistico. L'osservazione non risulta pertanto accoglibile.

Per quanto concerne invece le modifiche alla normativa che disciplina la realizzazione di volumi accessori ad uso agricolo, in parziale accoglimento dell'osservazione presentata, si propone che, esclusivamente per imprenditori agricoli a titolo principale, la superficie massima utilizzabile per la realizzazione o per l'ampliamento di un fabbricato a servizio della produzione agricola sia mq 30, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme di zona. Pertanto si propone di integrare l'art. 62, sottotitolo Attrezzature a servizio della produzione agricola con il seguente ulteriore comma:

"Esclusivamente nel caso di azienda agricola di coltivatore a titolo principale la superficie massima utilizzabile per la realizzazione o per l'ampliamento di un fabbricato a servizio della produzione agricola è di mq 30, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme di zona".

- Osservazione dell' Avv. G. Gerbi per conto soc. "Consilium" s.r.l. di cui all'allegato sub e)

Con il primo punto dell'osservazione si evidenzia il contrasto tra i primi due commi dell'art. 41 delle N.T.A. atteso che la normativa statale richiamata in materia è stata modificata dalla legge 1/8/2002 n° 166. Premesso che non si esclude che il richiamo al T.U. della legge sanitaria 1265/1934 possa recepire le modifiche successive apportate con la legge sopracitata, l'articolo 41 della normativa di piano non si limita al primo comma ma comprende altri commi successivi a cui, in subordine, un intervento edilizio in tale zona deve adeguarsi.

Peraltro la variante in oggetto tiene conto della nuova normativa prevista dalla legge n° 166/2002 considerando che se in attuazione del nuovo 5° comma dell'art. 338, T.U.L.S. il Consiglio Comunale, per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, riducesse la zona di rispetto, non ci si rifarebbe più all'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G. ma alla normativa della nuova zona prevista con la presente variante. In tale eventualità l'intervento non ricadrebbe più nella zona di rispetto cimiteriale e pertanto la richiesta di prevederne la possibilità nel testo dell'art. 41 non appare necessaria.

Va inoltre precisato che, come specificato nella delibera di adozione della variante in oggetto, l'aver previsto il testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione rispondeva all'esigenza di disporre di un testo normativo di più facile lettura rispetto a quello ufficialmente approvato, che tenesse conto delle modifiche finali apportate dalla Regione in sede di approvazione al testo adottato e già modificato con l'adeguamento dello stesso al voto del C.T.U. n° 471 del 4/6/91. Non è stato oggetto di questa variante, peraltro già piuttosto complessa ed articolata, coordinare il P.R.G. vigente alla luce della normativa entrata in vigore successivamente alla sua approvazione. Ed è per questo motivo che si ritiene non possa essere comunque modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni un articolo di P.R.G. non oggetto di alcuna modifica.

Fa eccezione a ciò invece la richiesta di modifica del quarto comma dell'art. 41, considerato che a seguito dell'individuazione di una nuova zonizzazione e quindi di una specifica normativa che può prevedere o meno un indice edificatorio il comma citato possa essere così modificato:

"Tali aree sono computabili o meno ai fini del calcolo di fabbricabilità fondiaria e territoriale a seconda dei parametri previsti dalla ulteriore zonizzazione specifica con cui sono state individuate, fermo restando la loro inedificabilità alla luce dei commi precedenti."

- Osservazione del Gruppo Albergatori Santa Margherita Ligure e Portofino di cui all'allegato sub f)

Con riferimento al primo punto dell'osservazione si ritiene che la richiesta di ridurre la distanza minima dagli edifici circostanti nei casi di ampliamento ricettivo di un'attività alberghiera non possa essere accolta in quanto trattasi di una norma di piano non modificata dalla presente variante e pertanto non suscettibile di essere modificata in sede di controdeduzioni alle osservazioni. A prescindere da ciò si evidenzia comunque che prevedere distanze inferiori a m 10 da pareti finestrate contrasterebbe con quanto previsto dal D.M. 1444/1968 in materia di distanza tra i fabbricati.

Tuttavia, occorre evidenziare che, per interventi relativi a strutture alberghiere, trattandosi di edifici di pubblico interesse, è possibile prevedere distanze tra le costruzioni inferiori a quanto prevede la norma utilizzando la procedura di deroga prevista dall'art. 9 delle N.T.A.

Relativamente al secondo punto dell'osservazione si ritiene lo stesso accoglibile per le motivazioni addotte dall'osservante previa introduzione della norma che preveda che anche in caso di potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, per interventi con volume superiore a mc 50, sia imposto il vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile per il periodo di 20 anni. Pertanto si propone di eliminare, all'art. 58, lettera a) ristrutturazione semplice, 9° comma, i limiti massimi di mq 400 e di mq 300 previsti per il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, rispettivamente per sale per conferenze o similari e per palestra, spogliatoi, piscina coperta ecc., e di aggiungere il seguente comma:

"In caso di potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, per interventi con volume superiore a mc 50, è necessario il vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile per il periodo di 20 anni".

Il terzo punto segnalato nell'osservazione verte sulla necessità che l'art. 35 bis, che disciplina la realizzazione di piscine private scoperte, contenga una specifica possibilità derogatoria per le strutture alberghiere ed in particolare preveda la possibilità di realizzare piscine anche in copertura degli edifici esistenti.

L'osservazione risulta in parte accoglibile limitatamente all'opportunità che in zona alberghiera possano essere realizzate piscine scoperte indipendentemente dal rapporto dimensionale con la superficie scoperta disponibile e senza prevederne una superficie massima. Si propone pertanto in parziale accoglimento dell'osservazione di aggiungere al termine dell'art. 35 bis l'ulteriore seguente comma:

"Nelle zone alberghiere potranno essere realizzate piscine scoperte a servizio dell'attività ricettiva senza il rispetto dei parametri sopracitati relativi al rapporto dimensionale con la superficie scoperta disponibile ed alla dimensione massima. Resta fermo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti. In tale zone potranno essere realizzate anche piscine scoperte sulla copertura degli edifici a condizione che non venga aumentata l'altezza del fabbricato e che vengano realizzate adeguate schermature di perimetro con vegetazione".

- Osservazione dell'Ing. Dante Perugi di cui all'allegato sub g)

Con la prima parte dell'osservazione si chiede che la normativa puntuale relativa agli articoli 47 e 48 contenga disposizioni che consentano di intervenire anche con modifiche esterne su prospetti di edifici altamente degradati ed incongrui dal punto di vista stilistico, con ricomposizione degli stessi nell'ambito di una visione integrale. Sebbene è apprezzabile e condivisibile lo spirito che muove l'osservante si rileva che le norme puntuali adottate tendono più che altro ad individuare l'uso dei materiali più consoni per l'attuazione degli interventi ammessi. In realtà la normativa vigente relativa sia alla zona A (di interesse storico - artistico) che TA (di tutela ambientale) è già piuttosto particolareggiata e puntuale. In particolare su tutti gli edifici della zona A e su quelli della zona TA antecedenti al 1942 gli interventi sugli esterni degli edifici sono estremamente limitati con l'obiettivo di conservazione e valorizzazione degli aspetti architettonici e dei valori di immagine. In quest'ottica pertanto non si ritiene opportuno ampliare la casistica degli interventi ammessi secondo quanto suggerito dall'osservante con una norma che, a carattere generale potrebbe stravolgere quella che è l'attuale impostazione del piano vigente per gli interventi in tali zone.

Tuttavia in parziale accoglimento dell'osservazione si ritiene ammissibile quanto proposto limitatamente ai casi di sistemazione dei prospetti secondari di edifici in cui contenute modifiche ed interventi di riqualificazione siano tali da migliorarne l'immagine senza però alterarne la lettura tipologica. Ci si riferisce ai casi delle volumetrie esistenti sui retri dei fabbricati, in cui sono (o erano) alloggiati i servizi igienici, e non solo delle zone A e TA ma su tutto il territorio comunale. Solo in questi casi, previa valutazione di un effettivo miglioramento dell'immagine potrebbero essere consentiti interventi alla luce dei seguenti commi:

"Su tutto il territorio comunale, esclusivamente nei casi di documentata presenza di elementi di degrado e incongruità stilistica nei prospetti secondari degli edifici, previa valutazione di un effettivo miglioramento dell'immagine, possono essere consentiti interventi volti alla riqualificazione dei corpi aggettanti realizzati per ospitare i servizi igienici.

L'intervento che dovrà necessariamente essere esteso all'intero prospetto non potrà prevedere alcun aumento della superficie di piano preesistente e delle dimensioni di

eventuali balconi presenti; potrà invece prevedere contenuti aumenti volumetrici per sistemare le volumetrie sopraccitate in corpi di fabbrica omogenei ed unitari e prevedere eventualmente in corrispondenza di tali corpi modifiche alle bucatore esistenti tali comunque da conservarne la lettura."

Si propone pertanto che tali commi siano introdotti al termine dell'art. 53.

Relativamente alla seconda parte dell'osservazione si evidenzia che la variante in oggetto non ha modificato i parametri edilizi relativi alle zone PA e PB. Pertanto si ritiene non possa essere modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni un articolo di P.R.G. non oggetto di alcuna modifica.

- Osservazione dei Sigg.ri Enrico Verri e Carlo Verri di cui all'allegato sub h)

L'osservazione concerne la possibilità di posizionare i pannelli fotovoltaici a terra, in alternativa alla sistemazione sulla copertura degli edifici, anche in zone di P.R.G. diverse dalle zone agricole E ed Ea.

L'osservazione è condivisibile e pertanto in accoglimento della stessa si propone di modificare il secondo comma dell'art. 36 bis, al sottotitolo "Pannelli solari" come segue:

"In tutte le zone del territorio comunale, con esclusione delle zone A e TA, è consentita l'installazione di detti impianti anche a terra semprechè non compromettano la vegetazione originaria e comunque di dimensioni tali da non alterare il contesto ambientale. Dovranno inoltre essere sistemati possibilmente in zone tali da non alterare la fruizione visiva della viabilità pubblica ed essere adeguatamente schermati e mascherati da vegetazione."

- Osservazione dell'Arch. Stefano Ferrera di cui all'allegato sub i)

L'osservazione concerne vari articoli delle N.T.A. del P.R.G. a cui si fa puntuale riferimento:

Art. 26 - Tende da sole. L'osservazione è condivisibile per cui si propone di anteporre alle diciture "- non devono essere di forma diversa dalla bucatura" e "- non devono coprire più di un'apertura per volta" la parola "preferibilmente" e di modificare l'ultima riga dell'articolo come segue:

"- rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm 50 per lato al massimo".

Art. 35 bis - Piscine.

Nel caso in cui una proprietà sia costituita da più edifici ad uso abitativo occorrerà che allegato al progetto venga individuata la ripartizione del terreno circostante gli stessi, individuando in tal modo più lotti (esclusivamente al fine di realizzare piscine). Pertanto a maggior chiarimento della norma si propone di aggiungere alla dicitura "- la superficie di tutto il lotto sopra individuato dovrà essere asservita alla prevista piscina, con un massimo di superficie pari a mq 10.000" le seguenti parole "fermo restando la definizione di lotto sopraccitata".

Art. 36 bis

Pannelli solari. Nel merito dell'osservazione si rimanda a quanto già controdedotto in merito all'osservazione presentata dai Sigg.ri Verri Enrico e Carlo. Per quanto concerne il

fatto che non sono stati disciplinati gli impianti fotovoltaici si precisa che la normativa concernente i pannelli solari è da intendersi estesa anche agli impianti fotovoltaici. Tuttavia non essendo stato esplicitato ciò si propone di modificare il sottotitolo "Pannelli solari" in "Pannelli solari ed impianti fotovoltaici".

Impianti di condizionamento, climatizzazione e di riscaldamento. L'osservazione per le motivazioni addotte appare in parte accoglibile in quanto la stesura adottata effettivamente non tiene conto che tale tipo di impianti ormai non è più limitato alle attività commerciali site ai piani terra ma è diventato di comune utilizzo anche per le abitazioni. Pertanto si propone di modificare la norma concernente gli impianti di condizionamento, climatizzazione e di riscaldamento sostituendola con la seguente:

"- Impianti di condizionamento e climatizzazione.

In tutto il territorio comunale le apparecchiature degli impianti non potranno essere installati in corrispondenza dei prospetti principali dell'edificio. Fa eccezione l'installazione all'interno di terrazzi e balconi, al di sotto della quota superiore della ringhiera in cui la visione dell'apparecchio risulta schermata. Per quanto concerne l'installazione in corrispondenza degli altri prospetti occorre che le apparecchiature non siano visibili in misura apprezzabile da spazi pubblici, fermo restando maggiori limitazioni previste dall'art. 47 per le zone A e TA.

Impianti di riscaldamento (calderine caldaie, scambiatori di calore ecc.)

In zona A e TA non è consentito il posizionamento di tali impianti tecnologici in esterno. Nelle restanti zone del territorio il posizionamento all'esterno è consentito solo se in nicchia con sportello colorato come la facciata o con finta persiana. Nel caso di impiego di sportello colorato l'apparecchio potrà essere contenuto in apposito cassonetto con oggetto massimo rispetto al filo del muro perimetrale di cm 30."

Art. 47. Effettivamente nel richiamo allo studio effettuato dall'Università di Genova è stata erroneamente indicata solo la scelta dei colori. In realtà esso è importante anche in relazione alle tipologie di intervento che indica, fermo restando, come prevede la norma stessa, che in casi documentati si possa poi procedere anche in difformità dalle sue previsioni. L'osservazione è accoglibile e pertanto si propone di aggiungere all'art. 47, sottotitolo Prospetti, 2° comma, alle parole "In particolare per la scelta dei colori" le seguenti "e per le tipologie di intervento ammesse".

Art. 53. Relativamente alle norme che disciplinano la realizzazione dei terrazzi in falda, l'osservazione è accoglibile per le motivazioni esposte dall'osservante. Si propone pertanto di sostituire il secondo comma dell'art. 53, al sottotitolo Terrazzi in falda con il seguente:

"In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- arretramento rispetto al filo perimetrale dell'edificio di m 1;
- distanza minima dell'apertura in falda dalle linee di raccordo con le falde adiacenti."

Per quanto concerne la richiesta di integrazione dell'art. 53 con il comma già presente all'art. 47 che, a prescindere dalla normativa specifica, prevede la possibilità in casi

particolari di derogare alla stessa, si ritiene tale richiesta ammissibile e pertanto si propone di inserire al termine dell'art. 53 il seguente ulteriore comma:

"Nel caso di realizzazioni particolari è consentita la possibilità di andare in deroga alle presenti norme a condizione che venga predisposta una documentazione adeguata che garantisca gli obiettivi sopra accennati".

Art. 62.

Effettivamente gli interventi di ampliamento delle strutture tecniche a servizio della produzione agricola sono disciplinati sia nel sottotitolo Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (comma 4) che nel sottotitolo Attrezzature a servizio della produzione agricola (commi 3 e 5). In realtà nel primo caso trattasi di ampliamenti ammessi indipendentemente dall'indice di zona e quindi dal terreno disponibile, e con dimensioni contenute nella percentuale del 20% della "Sp" e/o del volume, fino ad un massimo di 50 mc.

Nel secondo caso invece arrivando comunque al limite massimo previsto per il nuovo, l'ampliamento è ammesso solo se si ha a disposizione il lotto minimo necessario ed è subordinato alla predisposizione dell'atto di asservimento. Occorre che la norma venga chiarita in tal senso e pertanto si propone di stralciare il 2° comma del sottotitolo Attrezzature a servizio della produzione agricola e di modificare il 5° comma dello stesso come segue:

"Gli ampliamenti di manufatti eccedenti il limite del 20% di volume e/o di Sp (fino ad un massimo di 50 mc) potranno essere realizzati previa disponibilità del lotto minimo previsto per la nuova edificazione (mq 3.000) e non potranno superare la superficie lorda massima prevista per la nuova costruzione. Per essi sarà necessario l'atto di asservimento e di impegno previsto per le nuove costruzioni ad uso agricolo."

Con riferimento all'art. 62, sottotitolo "Edificazioni residenziali" si prende atto dell'incongruenza prevista nel secondo comma laddove in caso di interventi sull'esistente si prevede la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ammettendone altresì l'intonacatura.

Trattasi di una imprecisione e pertanto si propone la sostituzione del comma sopracitato con il seguente:

"In casi di interventi sull'esistente, le murature esterne, se in pietra a vista in buone condizioni dovranno essere conservate ed opportunamente risanate e trattate; è altresì possibile la sigillatura dei giunti della pietra a vista con malta stesa "a filo di cazzuola"."

Tavola n. 10. Trattasi di un evidente errore materiale e pertanto si propone di modificare il limite di zona riprendendo in tale tratto la perimetrazione individuata nella cartografia dal P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 23/11/1995, sebbene con stralcio dei territori compresi in allora nell'Area Parco del Monte di Portofino ed attualmente oggetto della presente variante; tale modifica alla perimetrazione tra le zone E agricola ed R di rispetto ambientale risulta nello stralcio planimetrico allegato alla presente sub a1) e già citato nella controdeduzione in merito all'osservazione della sig.ra Monica Nicolodi.

Vista la legge n° 1150/1942;

Vista la legge regionale n° 36/1997;

Ritenuto controdedurre alle osservazioni presentate secondo quanto sopra riportato;

DELIBERA

1) Di prendere atto delle osservazioni presentate alla variante al P.R.G. vigente adottata con propria deliberazione. n. 45 del 29/9/2003 e pervenute a questo Comune da parte di:

- Sig.ra Nicolodi Monica - prot. n. 51852 del 14/11/2003;
- Geom. Rodriguez per conto Sig. Cotroneo Domenico - prot. n. 52394 del 18/11/2003;
- Avv. G. Gerbi per conto Sigg. E. Cerri e B. Blengio - prot. n. 54430 del 29/11/2003;
- Ing. Eugenio Broccardi - prot. n. 54495 del 29/11/2003;
- Avv. G. Gerbi per conto soc. Consilium s.r.l. - prot. n. 54573 del 1/12/2003;
- Gruppo Albergatori Santa Margherita Ligure e Portofino- prot. n. 55075 del 3/12/2003;
- Ing. Dante Perugi - prot. n. 55083 del 3/12/2003;
- Sigg. Enrico Verri e Carlo Verri - prot. n. 55603 del 5/12/2003;
- Arch. Stefano Ferrera - prot. n. 55604 del 5/12/2003

2) Di formulare e approvare le controdeduzioni riportate in premessa;

3) Di inviare alla Regione Liguria la variante in oggetto per la sua approvazione;

4) Di dare atto che la deliberazione non presenta aspetti contabili;

5) Di dichiarare, con separata votazione, la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 della legge 18/8/2000 n° 267.

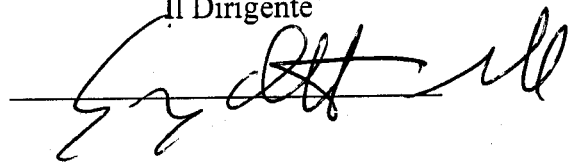
PARERI

Il Dirigente dell'Area 4 in ordine alla regolarità tecnica della proposta n° 88 in data 16/12/2003 del Servizio Urbanistica - Edilizia che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, esprime parere **FAVOREVOLE** "in ordine alla sola regolarità tecnica. Per quanto attiene la controdeduzione all'osservazione sub c) si esprimono perplessità relativamente alla durata indefinita del vincolo pertinenziale imposto dalle N.T.A. poiché, a differenza dei vincoli pertinenziali previsti con legge (es. art. 9, legge 122/89 per i box pertinenziali), i vincoli imposti dalla disciplina urbanistica abbracciano, a conoscenza dello scrivente, un arco temporale definito (5 anni per i vincoli ad esproprio, 10 anni per la durata degli S.U.A. o necessità di revisione del P.R.G., 20 anni per il vincolo alberghiero)."

Alla presente sono uniti n° 9 intercalari e n° 10 allegati per complessive n° 42 fasciate utili.

Data 16/12/2003

Il Dirigente



Il Responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere **FAVOREVOLE/CONTRARIO** _____

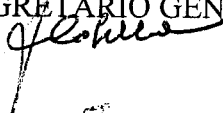
La proposta non assume rilevanza ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile.

Data 16/12/2003

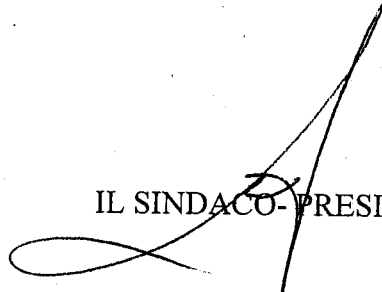
Il Dirigente Responsabile



Letto, approvato e sottoscritto:
IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO-PRESIDENTE

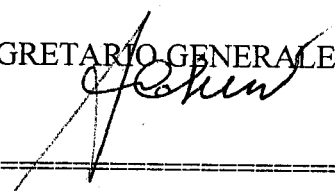


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario comunale attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio in data 24 DIC. 2003 e vi resterà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000.

Li, 24 DIC. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE



ORIGINALE

Diventa esecutiva il 4 GEN. 2004 dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000.

Li, 12 GEN. 2004

IL SEGRETARIO GENERALE

