

Comune di Isola del Cantone

Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale

DOCUMENTO CONTENENTE LE DETERMINAZIONI COMUNALI

IN MERITO ALL'ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PRELIMINARE ALLE PRESCRIZIONI SULLA VAS, AI PARERI DELLA REGIONE/PROVINCIA, ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI E CON LA SPECIFICAZIONE DELLE EVENTUALI CONSEGUENTI MODIFICHE DA APPORTARE

	VAS ex l.r. 32/2012 e smi. D.G.R. 573 DEL 16.05.2014 Parere CTVAS n.21 del 03.02.2014	Adeguamento del PUC
	Rilievi:	**Risposte e correttivi:**
1	**Risorse Idriche** Quanto alla qualità delle acque interne, si evidenzia che, rispetto a quanto riportato nella documentazione esaminata, è intervenuta la classificazione eseguita sulla base di quanto stabilito dal D.M. 260/2010 sul set di dati di monitoraggio del triennio 2009-2011 (d.g.r. 1615 del 21/12/2012), i cui esiti non sono del tutto confrontabili rispetto a quanto riportato nel Piano di Tutela e che evidenziano alcune problematiche sullo stato ecologico e chimico del torrente Scrivia e del torrente Vobbia. Per quanto riguarda il distretto TRZ 1, loc. Creverina, ove tra gli interventi ammessi vi è la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburante, si ricorda che, ai sensi del regolamento regionale n. 4/2009, tale attività rientra tra quelle soggette alla presentazione del piano di prevenzione e gestione, ai sensi dell'art. 9 del suddetto regolamento. Relativamente all'Ambito AR_TEP località Camposerragno, non essendo state fatte in questa fase delle verifiche specifiche di idoneità delle previsioni rispetto alle caratteristiche dell'area, in particolare per quanto concerne il contesto naturalistico e interazione con l'acquifero, laddove il Comune intendesse perseguire questa previsione, si ritiene necessario identificare lo stesso come distretto di trasformazione da attuarsi tramite PUO, a cui rimandare gli opportuni approfondimenti e relative valutazioni ambientali.	Si prende atto di quanto individuato dal Piano di Tutela delle Acque a cui si farà esplicito riferimento nelle fasi di monitoraggio dell'attuazione del PUC, e in tal senso si integra opportunamente la tabella di cui all'art. 17 della Norme del PUC. Si segnala peraltro che la situazione oggi registrata dal Piano di Tutela delle Acque dovrebbe evolvere verso un miglioramento in ragione del previsto allacciamento dell'assetto fognario del fondovalle di Isola del Cantone al depuratore di Ronco Scrivia, per il quale Mediterranea delle Acque ha già previsto la realizzazione di stazioni di pompaggio nel Comune di Isola (Capoluogo e loc. Creverina), così come evidenziato dal PUC. **Nel Distretto TRZ 1, loc. Creverina, la previsione di un distributore di carburante è stata stralciata con conseguente modifiche cartografiche e normative del PUC** Ambito AT_TEP località Camposerragno. La previsione di un impianto biodigestore anaerobico per produzione di energia da biomasse nell'ambito per attività produttive AR_TEP Camposerragna, è stata riconsiderata, anche a seguito di osservazioni, e non più ritenuta idonea dalla Civica Amministrazione che all'interno del processo di Verifica di assoggettabilità / screening attivato dalla Regione Liguria a seguito della presentazione di uno specifico progetto privato, con DCC. n. 29 del 24.08.2015 ha formulato una "Mozione di opposizione al progetto di Impianto per la produzione di energia elettrica da biogas derivante dal trattamento anaerobico della frazione organica degli RSU". **Tale decisione comunale ha quindi portato a introdurre un modifica all'art. 69 delle "Norme degli Ambiti e dei Distretti" con stralcio dell'ultima**

		tipologia di impianti che era stata individuata con il progetto preliminare relativa a "Sistemi di microgenerazione" Si ritiene che l'ambito AR_TEP di Camposerragna possa essere mantenuto con la prevista destinazione per attività produttivo / artigianale, comunque di tipo tradizionale, e trattandosi di un areale di contenute dimensioni, direttamente accessibile dalla viabilità principale del fondovalle, con presenza di utenze in prossimità dell'area. Inoltre la modalità di attuazione per tali ambiti - art. 51 della Norme - prevede per quelli di nuova costruzione il rilascio di permesso di costruire convenzionato, con predisposizione e sottoscrizione di una convenzione nei termini stabiliti dall'art. 32 delle stesse Norme, senza con ciò ritenersi necessaria la previsione di PUO, tanto più che l'art. 34 delle Norme sancisce la possibilità di attuare gli interventi ammessi dal PUC mediante preventiva predisposizione di PUO nel caso in cui la Civica Amministrazione ne riconosca l'esigenza, art. 34 esplicitamente richiamato nella normativa dell'AR TEP in parola. Per quanto attiene infine alla tutela delle caratteristiche naturalistiche presentiti nell'area in questione, si rileva che già la relativa disciplina stabilisce le modalità di intervento che garantiscano la relativa salvaguardia (Elementi di mitigazione ….). **Peraltro per quanto attiene alle possibili interazioni con l'acquifero, nonché in ragione delle caratteristiche orografiche del contesto più prossimo al T. Scrivia, per assicurare una migliore tutela la disciplina è stata integrata con:** **- previsione di indagini preventive all'attuazione degli interventi in applicazione della DGR 1615/2012 e del DM 260/2010 in merito all'interazione con l'acquifero e il relativo stato;** **- previsione di arretramento dei nuovi fabbricati produttivi dal limite dell'ambito AR_TEP verso il corso d'acqua di almeno 20.m..**
2	**Biodiversità e Aree Protette** Prescrizioni: a. Ambito AC_TR_FF: Al fine di garantire la conservazione della vegetazione perifluviale, riconducibile a formazioni tutelate a livello comunitario, si richiede di limitare quanto previsto all'interno dell'ambito nella aree maggiormente degradate del sistema fluviale in oggetto e di privilegiare negli interventi attuativi	**Ambito AC_TR_FF: la normativa relativa all'Ambito di cui all'art.55 delle Norme è stata meglio specificata ed integrata con le seguenti prescrizioni:**

	tecniche di ingegneria naturalistica; si richiede inoltre di indicare una fascia di rispetto, facendo anche riferimento ai contenuti del Regolamento regionale n.3 del 14/07/2011 relativo a "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua" e di introdurre al livello di norma obbligo di utilizzo di sole specie autoctone. b. Ambito AR_CTE*_AC: si richiede di escludere la previsione di sostituzione dell'attuale cenosi boschiva strutturata con una radura, in quanto non risulta sostenibile dal punto di vista naturalistico.	- **è possibile intervenire per migliorare l'accessibilità all'acqua soltanto tramite interventi minimi (scale in legno o piccoli tratti di percorsi con fondo naturale) che non comportino modifiche alle strutture vegetazionali;** - **i manufatti e le piccole costruzioni rurali (v. procedura semplificata manufatti minori) ammessi all'interno dell'ambito dovranno essere concentrati nella aree di minor valore naturalistico, e prevalentemente nelle aree utilizzate a fini agricoli, in presenza quindi di effettive esigenze legate al presidio o allo sviluppo agricolo;** - **nell'ambito degli interventi ammessi, dovranno essere privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica;** - **deve essere considerata una fascia di rispetto così come definita dall'art. 76 delle medesime NCC e dal Regolamento regionale n.3 del 14/07/2011 relativo a "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua".** **Ambito AR_CTE*_AC: è stata modificata la normativa di cui all'art. 50 - nuovo assetto del progetto norma, con previsione del mantenimento delle aree boscate esistenti e stralcio della previsione di formazione di nuova radura con riclassificazione dell'** ***Area di compensazione per biodiversità*** **che è stata riconvertita in "Area verde filtro".**
3	**Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici** Aspetti idraulici Per quanto attiene gli aspetti idraulici, il territorio comunale comprende il tratto più settentrionale del Fiume Scrivia di pertinenza ligure e la confluenza con T. Vobbia. Gli elaborati cartografici del PUC riportano il perimetro esterno dell'inviluppo delle aree esondabili definite nell'ambito della VBP, rimandando alla cartografia di quest'ultimo strumento di pianificazione per il dettaglio dei diversi gradi di pericolosità. Le uniche criticità correlate all'interazione fra tali aree e l'insediato sono rilevabili in corrispondenza di loc. Vobbietta. Le previsioni di piano rilevano la presenza di queste criticità, individuando un apposito ambito di riqualificazione (AR-VOB) finalizzato essenzialmente alla loro mitigazione. Al margine di tale ambito sono, altresì, localizzati di ulteriori ambiti (AR-VOB-NE) destinati alla nuova costruzione, non essendo interessati da problematiche idrauliche. Si rileva, tuttavia, che la perimetrazione di AR-VOB appare più estesa rispetto a quella dell'inviluppo di tutte le aree classificate a pericolo di esondazione nella VBP. Inoltre, la porzione orientale dell'ambito AR-VOB-NE, definito nella struttura del PUC come non	

		interessato da problematiche di esondazione, risulta esterno al tratto oggetto di specifici idraulici, come si osserva dall'esame della carta dei tratti indagati per le fasce e delle sezioni idrauliche della VBP.	
	Aspetti geologici	Rilevata la coerenza degli elaborati cartografici di base col quadro conoscitivo disponibile e con i contenuti del PAI come modificati dalla VBP, si osservano, tuttavia, alcune problematiche inerenti soprattutto la parte relativa alla micro zonazione sismica, alla carta di suscettività d'uso ed ai contenuti delle norme geologiche. - Carta litotecnica: questo elaborato risulta essere stato redatto esclusivamente per gli areali caratterizzati da roccia affiorante e con basse pendenze in ragione di un'interpretazione letterale delle disposizioni di cui alla DGR 714/2011. - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica: nell'elaborato, che, nel complesso mostra una sostanziale coerenza con i criteri di cui alla summenzionata deliberazione, non appaiono evidenziate e collocate in zona B le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di forme di superficie quali crinali, selle o scarpate morfologiche, associate a possibili fenomeni di amplificazione topografica. - Carta della suscettività d'uso del territorio: questo tematismo di sintesi è stato redatto suddividendo il territorio in 4 classi a diverso grado di propensione alla trasformazione. Due di tali classi sono riservate alle frane attive e quiescenti, pertanto, tutto il restante territorio è ripartito nelle restanti due categorie. Ciò implica che, all'interno della classe a suscettività d'uso condizionata risultano accorpate aree connotate da problematiche di carattere geologico, geomorfologico o topografico anche molto diverse fra loro, dalle coperture sottili alle frane stabilizzate fino ai versanti in roccia affiorante a pendenza elevata. Tale scelta ha evidenti ricadute anche sulle norme geologiche. - Norme geologiche: in conseguenza dell'impostazione scelta per la redazione della carta di suscettività d'uso si rileva una scarsa modulazione delle indicazioni prescrittive per le verifiche di carattere geologico tecnico da porre in essere per la corretta progettazione degli interventi nelle aree a suscettività d'uso condizionata e non condizionata (cioè per l'intero territorio non compreso in frane attive o quiescenti). Tale problematica è ulteriormente acuita dal fatto che le norme specifiche per le classi d'uso condizionata e non condizionata risultano identiche, con la conseguenza che, a parità di rilevanza dell'intervento da progettare, gli approfondimenti di carattere geologico tecnico richiesti risulterebbero gli stessi in un'area di roccia affiorante a bassa pendenza ed all'interno di una frana stabilizzata. Analogo appiattimento delle indicazioni prescrittive si rileva anche per gli aspetti inerenti la sismica, in particolare per le Zone B e C.	
		Prescrizioni: a. rivedere la carta litotecnica completandone la copertura anche per tutte le aree connotate da substrato affiorante o subaffiorante, indipendentemente dalle pendenze dei versanti; b. integrare la carta delle MOPS riportando in Zona B anche gli elementi morfologici suscettibili di amplificazione topografica, quali i crinali, le selle e le scarpate morfologiche; c. rivisitare carta di suscettività d'uso suddividendo il territorio non ricadente in frane attive o quiescenti in 3 distinte classi (non condizionata, moderatamente condizionata e condizionata), anziché nelle due sole classi proposte; d. modificare le norme geologiche nell'ottica di rendere maggiormente progressivo il grado di	**Le carte litotecnica, delle MOPS e della suscettività d'uso del territorio sono state riviste, integrate e rivisitate secondo le indicazioni delle prescrizioni di cui ai punti a., b., c.** **d. Le norme geologiche di attuazione sono state**

	approfondimento richiesto per gli studi geologico tecnici a supporto della progettazione degli interventi previsti dal PUC nelle diverse zone, non solo in rapporto alla rilevanza degli interventi ma anche alla complessità e criticità delle specifiche problematiche geologico-geomorfologiche riscontrate. Analoghe considerazioni possono essere estese anche alle norme inerenti la zonizzazione per gli aspetti sismici; e. riconsiderare la localizzazione degli ambiti di riqualificazione AR-VOB e AR-VOB-NE in rapporto all'estensione sia delle aree esondabili individuate nella VBP, sia, soprattutto, a quella del tratto di corso d'acqua studiato per la definizione di tali aree.	**modificate in funzione delle nuove risultanze e classi della carta di suscettività d'uso del territorio.** **e. Le previsioni del PUC rimangono confermate in quanto, anche a seguito di ulteriore verifica, le aree interessate da problematiche idrauliche non sono interessate da nuove localizzazioni, bensì solo da eventuali demolizioni di quanto esistente** Alla luce di quanto sopra si segnala che è stata coerentemente aggiornata la Relazione della Descrizione Fondativa
4	**Inquinamento Elettromagnetico** Le previsioni del PUC non determinano aree di espansione residenziale o produttiva nei pressi delle fasce di rispetto, tuttavia nel RA ambientale si fa riferimento ad una fascia di rispetto di 6m e di contatti intrapresi con Terna ma non risulta chiaro se la distata utilizzata sia stata fornita dai Gestori. Si richiede di specificare la fonte utilizzata per la definizione delle fasce di rispetto e comunque di acquisire, attraverso un'istanza da parte del comune procedente all'ente gestore, le distanza di prima approssimazione - DPA ai sensi del DPCM dell'8 luglio 03 e DM 29-05-2008 da riportare nella cartografia di piano.	In merito alla richiesta si precisa che sono state acquisite le fasce di rispetto dagli elettrodotti Enel che risultano pari a 6 m. La disciplina di inedificabilità delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008 è stata quindi indicata negli articoli delle Norme di Piano interessate.
5	**Inquinamento Acustico** Relativamente al comparto rumore si fa presente che la tavola 8 del paragrafo "Interferenza con le previsioni di piano", inserita nella relazione acustica, non è attinente a problemi di inquinamento acustico, ma si riferisce alle fasce di rispetto sia autostradali che ferroviarie relative a vincoli di edificabilità fissati rispettivamente dal DPR 495/92 per le autostrade e dal DPR 753/80 per le Ferrovie, aventi lo scopo di evitare interferenze fisiche con le suddette infrastrutture, tali da pregiudicare la sicurezza e la regolarità di esercizio delle stesse. Prescrizioni: a. verificare l'interazione tra gli ambiti e distretti che consentono nuove previsioni residenziali e acusticamente sensibili con le fasce di pertinenza acustica autostradale previste dal DPR 30 marzo 2004, n.142 e di quelle ferroviarie previste dal DPR 18 novembre 1998, n. 459 tenendo in considerazione che almeno per quanto riguarda il piano di risanamento acustico delle ferrovie, nonostante il tempo trascorso dall'approvazione del piano, non è ancora stato dato inizio ai lavori di risanamento previsti in nessuna zona del territorio ligure. b. valutare l'opportunità di escludere nuove previsioni residenziali che ricadono all'interno della fascia acustica A della ferrovia e autostrada. In caso contraria le NCC dovranno prevedere l'obbligo di uno studio acustico che consenta l'adozione, per i nuovi insediamenti, di specifici criteri costruttivi che assicurino il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, tenuto anche conto che l'art. 3, comma 2 del DPR 18 novembre 1998, n. 459 pone a carico del titolare della concessione edilizia rilasciata all'interno delle fasce di pertinenza ferroviaria, per le aree non ancora edificate, l'onere della realizzazione degli interventi finalizzati al rispetto dei limiti di immissione sonora agli edifici.	Nelle aree caratterizzate da problematiche di acustica il PUC non ha individuato previsioni di nuova edificazione a fini residenziali; è peraltro previsto, in quanto richiesto dagli stessi residenti, ed in particolare per quanto attiene all'ambito AR-TE SV di cui all'art. 49 delle Norme di piano, il mantenimento delle abitazioni già esistenti con previsione dei possibili accorgimenti migliorativi dell'edificato esistente per la tutela degli abitanti oltre che di realizzazione di manufatti idonei al miglioramento dell'uso delle aree esterne. **La normativa del PUC dell'Ambito AR-TE SV di cui all'art. 49 e del Distretto TRZ2 di cui all' art. 56 viene comunque integrata, con l'obbligo per gli interventi ricadenti nella fascia acustica di tipo "A" di predisporre apposito studio acustico in applicazione delle normative di riferimento (DPCM 5 dicembre**

		1997 - DPR 18 novembre 1998, n. 459 ecc.).
6	**Paesaggio** Si rimanda alle Prescrizioni e considerazioni riportate nel comparto Paesaggio della presente istruttoria in cui sono stati sintetizzati i contributi della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria e il parere del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio regionale sottoposto alla valutazione del Comitato Tecnico Regionale sezione Urbanistica, che si intendono integralmente richiamate. **Soprintendenza** Per le aree definite **AR-TR PR** "Ambito di riqualificazione del territorio rurale con presidio ambientale", in linea generale si concorda con l'introduzione, all'interno dello strumento urbanistico, di specifiche puntuali per la redazione delle convenzioni da stipularsi per il rilascio dei titoli abilitativi che dovrebbe però trovare adeguati strumenti di verifica e controllo al fine di scongiurare quanto attualmente si riscontra in ordine al proliferare di edifici di fatto solo residenziali in territori rurali, andando a trasformare zone agricole in zone ad insediamento sparso.	Il PUC, in coerenza con la legge urbanistica regionale, individua nell'ambito AR-TR PR il territorio di presidio ambientale connotato da aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo-pastorale o di marginalità che si trovano in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, nonché le aree caratterizzate da colture agricole e da presenza di edifici esistenti relativamente ai quali si renda necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale. L'edificazione in questo ambito, peraltro subordinata a specifici impegni da parte del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa finalizzati all'esecuzione ed al mantenimento delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni, è disciplinata da puntuali regole paesistiche circa la localizzazione di nuovi edifici in conformità con il PTCP al fine di scongiurare il presunto pericolo del "proliferare di edifici" in tali aree (art.62).
7	**TRZ 1**: Condividendo e anzi ribadendo l'importanza dell'obiettivo proposto dal piano di "Riqualificare il distretto garantendo il recupero e la valorizzazione delle emergenze storiche e di archeologia industriale dismesse, anche al fine turistico ricettivo, mediante una miglior fruizione turistica delle potenzialità naturalistiche del territorio" non si condivide però né la previsione residenziale né la realizzazione di nuovo impianto per distribuzione carburante. La realizzazione di nuovi edifici nelle aree adiacenti alla fornace andrebbe ad alterare sia la percezione e la visibilità della fornace stessa sia del paesaggio circostante, definito dalla presenza degli elementi a torre della fornace, riconosciuti quali elementi caratterizzanti il paesaggio stesso. In particolare, quindi, per il Settore 1 area a nord della Fornace non si condivide la previsione di realizzare un nuovo edificio con altezza di 12 m. e max 3 piani, SC max 100 mq per alloggio di custodia o del proprietario delle attività ed esercizi di vicinato a servizio dell'attività. Sarebbe invece auspicabile un recupero degli edifici esistenti senza prevedere ulteriore consumo di suolo. Anche per il Settore 2 area ex fornace sarebbe auspicabile il recupero dei fabbricati esistenti, riducendo al minimo le necessità di sopraelevazione e rinunciando alla previsione di un nuovo edificio a chiusura della corte. Inoltre, il recupero e la valorizzazione delle emergenze storiche e di archeologia industriale dovrebbe essere attentamente affrontato mediante un progetto di restauro da concordarsi con quest'Ufficio che sta	La disciplina del distretto è volta a perseguire la valorizzazione dell'emergenza storica di archeologia industriale dell'ex fornace di calce attualmente in stato di abbandono. In questo senso le previsioni contenute nella disciplina rappresentano un volano per incentivare l'interesse da parte di operatori economici ad intervenire in tempi rapidi affinché si proceda al più presto alla riqualificazione del sito che altrimenti rischia il totale decadimento. La destinazione d'uso residenziale, peraltro presente fin dall'origine come alloggi degli operai, è stata ritenuta consona per il riutilizzo dei locali degli edifici che costituiscono la corte, che allo stato attuale sono utilizzati oltre che per residenza, come stalle di animali e depositi, mentre la previsione di un distributore di carburante, stata

	predisponendo l'avvio del procedimento di tutela. Analogamente per il Settore 3 aree a sud del Torrente Creverina, indicate dallo stesso piano come "di notevole interesse naturalistico" sarebbe auspicabile una previsione più attenta ai valori ambientali e naturalistici riconosciuti, ribadendo la necessità di ridurre il consumo di suolo e la perplessità di commistione tra fruizione turistica dell'area e funzione residenziale.	prevista esterna al perimetro dell'area industriale fisicamente delimitata dalle vecchie mura, è stralciata. La disciplina di cui all'art.56 delle norme è volta alla sostenibilità ambientale ed economica della riqualificazione relativa all'obbligo *del restauro e consolidamento statico della fornace e delle ciminiere con creazione di uno spazio museale aperto al pubblico di sup. min. pari a 100 mq con finalità storico-culturale (storia della fornace).* Peraltro al fine di garantire al meglio il perseguimento di tale finalità, come concordato in sede di incontro con la Soprintendenza il 27.05.2015, si apportano alla struttura del PUC le seguenti modifiche: - **la previsione di impianto per distribuzione carburante è stata stralciata;** - **la disciplina del settore n. 2, ora rinominato n. 1, è integrata con l'obbligo della presentazione di un progetto unitario con finalità di salvaguardia della percezione visiva del complesso, subordinando l'approvazione di tale progetto al preventivo parere della Soprintendenza.** Per il Settore n. 3, ora rinominato n. 2, si rammenta che gli interventi sono subordinati alle seguenti misure di mitigazione già previste dalla disciplina *"mantenimento o ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente al torrente Creverina, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità"*.
8	**TRZ 2 Loc. Mereta, complesso produttivo:** Trattandosi di un'area a prevalente vocazione produttiva collocata lungo il Torrente Scrivia si ribadisce la necessità di prevedere attentamente maggiori opere di salvaguardia del paesaggio fluviale anche attraverso opere di miglioramento delle sponde, degli argini e delle aree di rispetto.	TRZ2 - Nel merito dell'approfondimento richiesto si evidenzia che le aree già ricomprese nel distretto, già allo stato attuale utilizzate a fini produttivi e quelle che possono ospitare i previsti ampliamenti e relative sistemazioni esterne, non interferiscono con l'ambito fluviale, che si trova infatti ad una quota molto sottomessa rispetto alla quota delle aree idonee alle nuove localizzazioni e sistemazioni. Inoltre la norma del TRZ2 - art. 56 - disciplina già interventi di miglioramento del verde in particolare lungo il perimetro del distretto in particolare verso il T. Scrivia. **Per corrispondere meglio a quanto richiesto la normativa in parola è stata integrata in particolare in**

		relazione alle sistemazioni da attuarsi al margine degli argini e lungo le sponde.
9	Per le aree definite **AC-ESTE** "Ambito di conservazione e valorizzazione delle emergenze storiche e geomorfologiche" ed in particolare per quelle in cui ricadono manufatti soggetti alle norme di tutela ex D.Lgs. 42/2004 si ricorda che ogni progetto dovrà ottenere la preventiva autorizzazione di quest'Ufficio e che non è ammissibile, in via del tutto generica, la previsione di piano di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione od altre indicazioni puntuali quali, per esempio, "l'apertura di nuove bucature nel rispetto dell'allineamento e della dimensione di quelle esistenti" (così come indicato per il castello Spinola Mignacco).	La norma dell'art. 45 - Ambito di Conservazione delle emergenze storiche e geomorfologiche - è stata integrata con la precisazione che, in ragione delle caratteristiche dei manufatti e dei siti interessati, il rilascio di ogni titolo abilitativo alla realizzazione delle opere o degli interventi ammessi dal Piano dovrà essere sempre preceduto dalla preventiva autorizzazione dei competenti Uffici della Soprintendenza. Il piano fornisce quindi indicazioni puntuali di disciplina paesistica fermo restando l'obbligo di acquisire la prescritta autorizzazione paesaggistica per i beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004. **Si integra la norma dell'articolo 45 con tale precisazione**
10	**Trasferimenti di IUI per sostituzione edilizia art.11 delle NCC.** In linea generale desta qualche perplessità il meccanismo di trasferimento delle possibilità edificatorie soprattutto per quanto concerne la premialità volumetrica prevista fino al 35% del volume geometrico. Sarebbe auspicabile una maggiore attenzione al recupero dell'esistente ed in particolare dei borghi e dei nuclei storici.	Si rimanda a quanto risposto al settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione (punto n. 27). Il piano incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente individuando regole di disciplina paesistica a tutela del patrimonio storico. In particolare l'art.63 individua i tipi edilizi soggetti a tutela tra i quali le cascine, le case in pietra ed altri manufatti tipici.
11	**Disciplina paesistica.** In riferimento alla disciplina paesistica di livello puntuale del PUC si sottolinea come desti una certa preoccupazione l'art 67 che prevede una procedura semplificata di approvazione per alcuni interventi definiti "minori" per le seguenti motivazioni. In primo luogo in quanto la procedura individuata costituisce una modifica non avvallata dal Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo e definita dal D.Lgs. 42/2004 e, per gli interventi di lieve entità, dal D.P.R. 139/2010. Si esprime quindi perplessità sulla possibilità di modifica di tale procedura a livello locale in quanto non sono ammissibili deroghe alle modalità autorizzative vigenti non essendo ancora stata approvata una pianificazione paesaggistica condivida ai sensi dell'ari. 135 del D.Lgs. 42/2004. Per altro il fatto che sia già acquisito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio (seduta del 03/07/2013) per la totalità delle schede tipo in sede di formazione del PUC non può sopperire alla necessaria istruttoria da parte dell'Amministrazione di verifica della fattibilità degli interventi nello specifico contesto paesaggistico in cui questi devono essere realizzati con le loro specifiche dimensioni e interferenze visive (per esempio, anche una recinzione lignea così come individuata dalla scheda n. 9 non è assentibile a priori senza alcun riferimento allo specifico contesto paesaggistico in cui viene realizzata). Ribadendo ancora una volta la necessità di verifica della fattibilità degli interventi nel particolare contesto tutelato in cui vengono ad inserirsi, in riferimento alle singole schede-progetto si fa presente quanto segue: - Scheda n. 7 - Autorimessa interrata: si sottolinea come le misure indicate, sia pure come massime disponibili, siano da valutare approfonditamente in funzione dell'orografia del terreno, della presenza o meno di fasce, ecc.	Si chiarisce che la procedura di approvazione semplificata, per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico, non rappresenta alcuna deroga alle modalità autorizzative vigenti definite dal D.lgs 42/2004. **Si modifica in tal senso l'art.67 delle Norme.** **Si modifica la scheda n.7 ai rilievi formulati specificando che non dovrà essere alterata l'orografia del terreno.** Per quanto concerne le schede n.14- 15- 16- 17

	- Schede n. 14 - Muri di controripa; n. 15 - muro di sostegno a margine viabilità pubblica; n. 16 - cordolo a sbalzo a margine; n. 17 - cordolo senza pali lungo viabilità pubblica: per tali tipologie non sembra potersi adottare la definizione di "interventi minori" sia in ordine alle dimensioni degli stessi che prevedono fronti fino ad altezze superiori ai 3 mt sia soprattutto in ordine all'impatto paesaggistico che tali interventi vengono ad assumere sul territorio tutelato.	trattandosi di interventi puntuali di adeguamento della viabilità pubblica e di manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, gli stessi rientrano nella casistica di cui al p.to17 dell'allegato1 al DPR139/2010 "regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art.146, comma9, del decreto legislativo 22 gennaio. N.42, e successive modificazioni". Per tutti gli interventi ricadenti in zona di vincolo paesaggistico, la prescritta relazione paesaggistica dovrà verificarne la fattibilità in relazione al contesto tutelato ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di legge.
12	**<u>Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Liguria</u>** Il Settore Regionale Urbanistica e Tutela del Paesaggio evidenzia la necessità che siano evidenziate, e quindi adottate dal Comune in sede di progetto definitivo del PUC, alcune varianti al PTCP che si possono intendere "riduttive" in quanto conseguenti alla effettiva valutazione dell'evoluzione territoriale che il territorio comunale ha avuto nel decennio di vigenza del precedente strumento urbanistico e delle analisi dello stato dei luoghi. In particolare sono presenti vasti areali compresi in ambito IS-MA di PTCP su cui non vi sono (e non vi erano) – previsioni urbanistiche e pertanto dovranno essere ricondotte a regimi che ne garantiscano il mantenimento (es. da IS-MA ad ANI-MA).	Vedere p.to n. 43
13	**AC-TNI Ambito di conservazione del territorio non insediato** Si ritiene siano da riordinare i contenuti di cui agli artt. 52 e 53 in cui dovranno essere distinti e separati gli interventi ammissibili per i territori di presidio ambientale e quelli non insediati, scegliendo nell'eventualità di creare un articolato distinto per le zone di produzione agricola effettiva.	Al riguardo si precisa che l'attuale disciplina distingue già gli interventi ammissibili per i territori di presidio ambientale e per quelli non insediati : infatti l'art. 52 è specificamente riferito agli Ambiti di Riqualificazione del territorio rurale con presidio ambientale AR_TR_PR (corrispondenti alle aree IS-MA del PTCP regionale), mentre l'art. 53 è specificamente riferito agli Ambiti di Conservazione del territorio non insediato AC_TNI (corrispondenti per lo più alle aree ANI-MA del PTCP). All'interno di ciascuna categoria di ambiti sono individuati gli Ambiti di effettiva produzione agricola : AR_TR_PR_PA territori per nuovo inserimento o potenziamento di aziende agricole (IS MA) AR_TR_PR_FL territori per attività appartenenti alla filiera del legno (IS MA) AC_TNI_PA territori per nuovo inserimento o potenziamento di aziende agricole (ANI MA) AC_TNI_FL territori per attività appartenenti alla filiera del legno (ANI MA) con relative specifiche normative.

14	**AC-TR Ambito di conservazione del territorio rurale** Si rileva che, benché non sia consentita la nuova edificazione, l'indice assegnato trasferibile dà un ulteriore carico virtuale agli altri ambiti su cui è realizzabile, ma solo in questo caso emerge che la ricaduta è già stata quantificata nel conteggio dell'aumenti di peso insediativo degli ambiti AC-TE, cosa che invece non è specificata per gli AR-TR precedentemente descritti in cui sono ammessi i medesimi trasferimenti di indice. Pertanto nel caso in argomento gli AC-TR si possono ritenere congrui e conformi, non rilevando criticità specifiche.	Per quanto al trasferimento degli indici si conferma che gli stessi non sono ammessi all'interno degli ambiti AC-TR, ove è ammessa l'eventuale demolizione con trasferimento in altri ambiti (vedere art. 30 delle Norme del PUC - punto B e Tabella).
15	**TRZ 1 Loc. Creverina, complesso della Fornace** Si ritiene che il Distretto sia da approfondire tramite uno schema di progetto sulla base del quale si demandi all'attuazione tramite PUO unitario, demandando alla verifica di compatibilità con il PTCP al progetto definitivo di PUC.	Vedere p.to7
16	**TRZ 2 Loc. Mereta, complesso produttivo** Innanzitutto si rileva che il vigente regime IS-MO-B non risulta coerente con l'assetto insediativo preesistente al PTCP che ha stabilito tale regime normativo attribuito infatti ad un ambito già insediato con attività produttive industriali, inoltre la previsione di distretto unitario attuabile tramite PUO anche con lotti superiori a 6.000 mq potrebbe ulteriormente determinare contrasti con il regime paesistico vigente. Per tale motivo si ritiene opportuno che in sede di progetto definitivo si valuti la possibilità di richiedere la modificazione del PTCP verso una classificazione più consona – es ID-CO – anche tramite simulazioni con progetti norma delle attuazioni delle previsioni di PUC.	Si sottopone all'approvazione regionale la Variante al PTCP richiesta nei termini indicati nel Voto del CTR. , così come rappresentata negli elaborati descrittivi e cartografici delle Proposte di Variante al PTCP allegati al PUC: **- *Modifica da IS-MO-B a* ID-CO - aree ricomprese nel perimetro del distretto di trasformazione TRZ 2 di loc Mereta**
17	**AC-TE. Ambito di conservazione del territorio edificato.** Tutti gli ambiti ricadono prevalentemente in regime NI-CO di PTCP, tranne il nucleo del capoluogo (TU) ed il nucleo di Pinceto (IS-MA); rispetto a quest'ultimo è da prevedere la riclassificazione in regime NI-CO in coerenza agli altri nuclei analizzati e per omogeneità di applicazione delle NCC e della disciplina paesistica di livello puntuale.	In attuazione di quanto indicato nel parere regionale ed al fine corrispondere al debito aggiornamento del PTCP alle reali caratteristiche del territorio, come riscontrate in sede di Descrizione fondativa, è stata definita e adottata la Variante al Piano di seguito, puntualmente rappresentata negli elaborati descrittivi e cartografici allegati al PUC Definitivo: **- *Modifica da IS-MA a* NI-CO dell'ambito di Conservazione del territorio edificato (AC -TE), nucleo della frazione di Pinceto e territori contermini al nucleo strettamente riferiti**
18	**AC-ESTE. Ambito di conservazione e valorizzazione delle emergenze storiche e geomorfologiche** Relativamente al Castello Malaspina Rovere le nuove costruzioni oltre a non alterare le visuali del castello dovranno essere collocate in aree che permettano il mantenimento di una congrua fascia di rispetto dei terreni circostanti al medesimo. I parcheggi a raso consentiti in tutti i siti dovranno essere collocati sulle aree esterne che non presentino caratteristiche di rilievo o che non facciano parte dell'impianto originario degli insediamenti (parchi, pertinenze, sistemazioni a verde privato storiche, ecc). Per Palazzo Mignacco dovrà essere verificata la fattibilità sia degli ampliamenti che del parcheggio interrato in sede di progetto, affinché non si determinino elementi di contrasto con la disciplina paesistica di livello puntuale. Il Mulino di Montessoro non risulta avere caratteristiche tali da essere associato agli altri manufatti emergenti, con conseguente necessità di valutarne lo stralcio da tale normativa e suo inserimento in ambito di presidio ambientale, fatti salvi i rilievi successivi (AR-TR-PR).	**La disciplina di cui all'art.45 è stata modificata ed integrata in adeguamento ai rilievi.** Per quanto concerne il mulino di Montessoro il PUC ha ritenuto di annoverarlo nell'ambito AC-ESTE, in quanto elemento di valore storico culturale da tutelare, tra l'altro individuato come manufatto emergente dal PTCP.
19	**AC-SATE. Ambito di conservazione degli spazi aggregativi del territorio insediato.** Essendo nella struttura di PUC aree sostanzialmente coincidenti con percorsi e/o spazi pubblici e in parte privati (piazze, strade e trama di urbanizzazione), si ritiene improprio averle ricomprese in uno specifico ambito di	Nell'osservare che in tale ambito sono inclusi anche spazi privati, si ritiene comunque di mantenere la classificazione e la disciplina delle piccole aree

	conservazione. Per esse possono valere le NCC di cui agli artt. 58 e 59 o essere inseriti in specifica disciplina di livello puntuale.	qualificate come "*Ambito di conservazione degli spazi aggregativi del territorio insediato - AC-SATE",* in quanto tale individuazione e normativa assegnata non si pongono in contrasto con le disposizioni di cui agli articoli 58 e 59 delle Norme del PUC, mentre introducono una disciplina particolare volta a incentivare la tutela ed il miglioramento di quegli spazi che da una attenta lettura del territorio caratterizzano gli abitati e ne migliorano la percezione oltre che la vivibilità
20	**AR-TE Ambito di riqualificazione del territorio edificato.** In gran parte sono ambiti che coincidono con le ex zone C di PRG, in parte attuate ed in parte no, di cui sostanzialmente si diminuisce la capacità insediativa tramite l'imposizione del limite massimo di SA realizzabile per ambito. Sono ambiti prevalentemente collocati lungo il corso dello Scrivia e del Vobbia in prossimità dei nuclei abitati già evoluti e in gran parte compatibili con i regimi di PTCP in cui ricadono. Si rilevano però le seguenti anomalie che dovranno essere oggetto di approfondimento al fine di verificare la compatibilità delle previsioni con i regimi idraulici e di suscettività al dissesto vigenti e con l'omogeneità delle funzioni al contorno. AR-TE 1: ricade in zona prevalentemente produttiva e nel PRG era anch'essa destinata a tale funzione, mentre il PUC la destina ad espansione residenziale introducendo una funzione non coerente con il contesto AR-TE 3: l'espansione era prevista più a monte mentre ora è posta verso il Torrente. Deve essere verificata la fattibilità alla luce del PdB AR-TE 7-8-13 previsioni non attuate dal PRG. Non si dimostra la motivazione della riconferma di tali ambiti AR-TE 11b era produttivo e in prossimità del torrente. L'ambito 11a come l'Ambito 11b ricadono in aree con suscettività d'uso limitata.	Le destinazioni residenziali per gli ambiti in argomento sono state ritenute più idonee in ragione delle attuali esigenze del territorio e della comunità e delle caratteristiche dei siti interessati Per quanto attiene all'AR-TE 3 si precisa che le previsioni del PUC ricadono in aree a classe di suscettività d'uso non condizionata confermata anche nel definitivo. Per quanto attiene all'ambito AR-TE 11a e AR-TE 11b non ricade in aree con suscettività d'uso limitata.
21	**AR-VOB Ambito di riqualificazione speciale di Vobbietta.** L'art. 10 al pt. C delle NCC disciplina gli interventi di sostituzione edilizia tramite un complesso sistema di percentuali ed indici derivanti sia dalla LR 49/09 che dalla LR16/08, non consentendo una facile ed immediata lettura delle possibili ricadute territoriali della prevista delocalizzazione delle attività produttive ricadenti in zone a rischio idraulico. Inoltre il trasferimento delle volumetrie avviene prevalentemente in ambiti in cui è ammessa la funzione residenziale con conseguente cambio di destinazione d'uso di quella produttiva da delocalizzare. Devono essere chiariti i meccanismi con cui avvengono le delocalizzazioni o se del caso individuare in modo più puntuale le ricadute volumetriche in specifici ambiti, facendo sì che non vi sia una conversione totale da produttivo a residenziale delle quantità esistenti.	In generale gli interventi di sostituzione, come specificato all'art. 11 (vedere p.to 27) prevedono la ricostruzione di un volume esistente in alternativa all'utilizzo dell'indice e con un ampliamento massimo pari al 35% del volume geometrico (corrispondente peraltro allo stesso ampliamento massimo consentito all'interno degli ambiti); tutti gli altri parametri relativi alla nuova costruzione devono essere rispettati, compreso il lotto minimo, altezza e superficie coperta, non verificandosi quindi casi di sovrapposizione di discipline diverse e di conseguenti potenzialità aggiuntive che possano stravolgere gli esiti previsti dal Piano. Per quanto riguarda la destinazione d'uso produttiva secondo la tabella di cui all'art. 11 la sostituzione edilizia per l'ambito produttivo AR TEP può avvenire

		esclusivamente all'interno del medesimo ambito. Per l'Ambito AR VOB invece, per incentivare la delocalizzazione, viste le problematiche idrauliche, è stata ammessa la ricostruzione anche in ambiti residenziali con possibilità di cambio d'uso. Fermo restando che, come sopra specificato, anche in questo caso l'obbligo del rispetto dei parametri stabiliti per la nuova costruzione garantisce l'esito delle trasformazioni, **è stato comunque specificato all'art.11, in coda al comma 3, che i manufatti produttivi esistenti nell'Ambito AR VOB possono essere demoliti e ricostruiti solo in Ambito AR TEP.**
22	**AR-TE SV Ambito di riqualificazione del territorio edificato in prossimità dello svincolo autostradale.** Valgono le medesime considerazioni fatte per l'ambito AR-VOB relativamente all'impossibilità di valutare in modo certo le ricadute della delocalizzazione degli edifici esistenti.	Vedere p.to n. 21, in particolare per quanto specificato circa la possibilità di demolire un manufatto in AR-TE SV e ricostruirlo negli ambiti indicati all'art. 30, fermo restando comunque il rispetto dei parametri relativi alla nuova costruzione in ciascuno prescritti, compreso il lotto minimo, altezza e superficie coperta, non verificandosi quindi casi di sovrapposizione di discipline diverse e di conseguenti potenzialità aggiuntive che possano stravolgere gli esiti previsti dal Piano.
23	**AR-CTE Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato.** L'area degli ambiti speciali (AR-CTE*,AR-CTE*-VA,AR-CTE*-AC) ricade in parete in IS-MA di PTCP dove però non è collocata la concentrazione volumetrica edilizia prevista nel progetto norma, ma l'area di compensazione e il verde attrezzato. La porzione di ambito in cui è prevista la concentrazione volumetrica ricade in regime ID-MO-A di PTCP; a questo riguardo si osserva, da un lato, l'inadeguatezza di tale regime normativo vigente rispetto al reale stato dei luoghi, atteso che l'ambito non è insediato e, soprattutto, non presenta negativi aspetti di alterazione paesaggistica; dall'altro, riconoscendosi l'ammissibilità della previsione insediativa prevista dal P.U.C. trattandosi dell'unica area idonea a tale fine posta nelle immediate vicinanze del centro urbano, il Comune deve, in sede di adozione del progetto definitivo del PUC adottare anche la correlativa proposta di modifica del PTCP per classificare l'ambito vero il congruente regime normativo IS-MO-B specificando meglio la previsione insediativa con la definizione di uno schema di assetto che costituisca regola-guida per la successiva attuazione degli interventi.	**In attuazione di quanto indicato nel parere regionale ed al fine corrispondere al debito aggiornamento del PTCP alle reali caratteristiche del territorio come riscontrate in sede di Descrizione Fondativa - per quanto riguarda sia la classificazione che agli aspetti normativi correlati - è stata definita e adottata la Variante al Piano relativa alle aree in dell'ambito AR CTE* della località Cantone come puntualmente rappresentata negli elaborati descrittivi e cartografici allegati al PUC Definitivo:** - **Modifica da *ID-MO-A* a *IS-MO-B* : zona Cantone - AR CTE* porzione di territorio destinato dal PUC a nuova edificazione a fini residenziali ed aree limitrofe** **La disciplina del PUC relativa alla nuova previsione insediativa prevista per l'ambito AR CTE*, di cui all'art.50, è stata integrata e meglio definita come richiesto, in particolare con l'introduzione di uno "schema di impianto tipologico insediativo del progetto norma" che integra la scheda "Schema**

		planimetrico progetto norma" complessivo specificando più nel dettaglio, pur sempre con valore di orientamento e con funzione di regola-guida, l'organizzazione dei nuovi fabbricati all'interno del Settore di concentrazione degli edifici già individuato dal Progetto preliminare del PUC. **Inoltre nell'articolazione dell'ambito come definito nella "Scheda del progetto norma complessivo", ed in attuazione di quanto al riguardo richiesto nel Voto del Comitato Regionale, l'area individuata come "Area di compensazione per biodiversità" è stata riconvertita "Area verde filtro".**
24	**AR-TEP Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo.** Per logica questi dovrebbero essere gli ambiti in cui far ricadere le delocalizzazioni a destinazione produttiva dell'ambito AR-VOB, mentre la disciplina non dà indicazioni in merito.	Vedere p.to n. 21
25	**AI-SP/PC Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati; AI-SP Ambito infrastrutture stradali di livello provinciale ; AI-SC/LI ambito infrastrutture stradali di livello comunale e locale.** In merito al **tema viabilità ed infrastrutture** nella struttura non vi è una distinzione tra quella esistente e quella di previsione, limitandosi a suddividere le categorie gerarchicamente senza distinzione, mentre per servizi pubblici esistenti e previsti sono presenti specifici elaborati tematici con approfondite indicazioni. Non è quindi facilmente individuabile il disegno futuro infrastrutturale del comune (a parte la nuova stazione in località Mereta correlata all'attuazione del Distretto), soprattutto nel caso degli ambiti e distretti dove sono previste espansioni residenziali e produttive. Risulta per altro anomalo che le infrastrutture nelle NCC siano esplicitate in ambiti che non hanno la corrispondente individuazione nella cartografia della struttura, così come è singolare che l'ambito AI-SP/PC abbia un indice proprio ben strutturato. Questo tematismo dovrà essere verificato in modo più approfondito nei suoi contenuti, andando ad individuare le nuove previsioni generali ed in modo specifico quelle necessarie a supportare le previsioni di incremento del peso insediativo, pur mantenendo la disciplina urbanistica proposta da non comprendere in ambiti specifici.	Non sono previste nuove infrastrutture carrabili. Al fine poi di corrispondere a quanto indicato del Voto regionale e in coerenza a quanto disposto dalla l.r. 36/1997 e smi. (art. 32) **gli Ambiti in parola sono stati rinominati quale "Sistema delle infrastrutture e dei Servizi pubblici" rubricando i relativi articoli normativi nei seguenti termini:** ***Capo IV - Infrastrutture e Servizi*** ***Art. 57 - Sistema delle Infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati SI-SSP/SPC*** ***Art. 58 - Sistema infrastrutture stradali di livello provinciale SI-P*** ***Art. 59 - Sistema infrastrutture stradali di livello comunale e locale SI-C/SI-L***
26	**Registro della s.a. Comunale. All'art. 30 delle NCC** è prevista un'edificabilità a disposizione del Comune, derivante da terreni di proprietà pubblica privi di asservimenti, conteggiati in 359.473 mq, ai quali è assegnato un IUI pari a 0.03 mq/mq corrispondenti a 10.784 mq di SA a disposizione, di cui il 50% pari a 5.392 mq utilizzabile nei 10 anni di vigenza del PUC. La "banca comunale di SA" risulta essere un meccanismo poco controllabile sotto vari profili: - la quantità di superficie in disponibilità del comune comprende oltre a sue proprietà anche terreni denominati	**L'art. 30 lett. C delle NCC è stato revisionato e modificato nei termini seguenti:** – l'asservimento è stato individuato esclusivamente alle aree in proprietà del Comune – tali aree ricadono in ambito di presidio o non insediato pertanto per evitare disparità di trattamento l'indice

	"comunaglie" per i quali deve essere verificato il diritto del Comune di asservimento a fini edificatori, ancorché trasferendone la relativa potenzialità in altro ambito; - l'indice assegnato a tali proprietà, per altro quasi tutte collocate in territori non insediati o non insediabili, è ingiustificatamente più elevato di quello stabilito per gli ambiti di presidio ambientale del PUC, con evidente disparità di trattamento non giustificata neppure sotto il profilo urbanistico e paesaggistico; - benché il Comune abbia stabilito un tetto massimo da utilizzare nel decennio di vigenza del PUC, non è specificato il meccanismo secondo cui si intende assegnare ai privati la quota parte prevista per il raggiungimento dei lotti minimi, né regimi di priorità, né sono posti a carico dei privati obblighi di impegni di mantenimento delle aree ricevute o di realizzare opere pubbliche a fronte della raggiunta potenzialità edificatoria. In generale quindi tale modalità potrebbe avere risvolti di rilievo non meglio quantificabili in sede di attuazione e gestione del Piano specie agli effetti alla stabilità dei regimi normativi del PTCP, rispetto sia al generale dimensionamento del PUC che nello specifico ai dati di previsione di crescita dei nuclei e degli ambiti. Considerando inoltre che la funzione residenziale è praticamente ammissibile in tutti gli ambiti di PUC e che i bonus edificatori di cui sopra non sono differenziati per funzione, si crea un sistema che virtualmente può essere mirato principalmente allo sviluppo della residenza divenendo disincentivante per altri obiettivi di PUC, quali quelli di diminuzione o conversione delle attività produttive inquinanti presenti sul territorio. Per tale motivo si ritiene debbano essere meglio considerate, valutate e quantificate le ricadute e le modalità di assegnazione del'edificabilità a disposizione del Comune.	trasferibile assegnato ai suddetti terreni è stato stabilito in 0,016 mq/mq, corrispondente all'indice dell'ambito AR TR PR, eliminando di conseguenza il tetto massimo originariamente indicato; – la scelta del terreno da cui prelevare l'indice verrà stabilita dal Comune, considerato che, come evidenziato nella tavola suddetta, tali terreni si trovano per lo più in territori non insediati, difficilmente accessibili, talchè porre a carico dei privati oneri di manutenzione risulterebbe irrealistico e infattibile; invece è stato stabilito che in caso di presentazione di più istanze la priorità è assegnata secondo ordine cronologico con precedenza agli interventi di ampliamento e recupero secondo quanto indicato nella tabella di cui all'art. 30; inoltre il valore di acquisto delle aree è stato riferito al valore del terreno su cui si intende utilizzare l'indice trasferito. Si chiarisce inoltre che tale indice non è aggiuntivo; come specificato in tabella, infatti, si tratta di una modalità alternativa per raggiungere gli esiti delle trasformazioni puntualmente definite dal Piano; nel caso degli ampliamenti questi non possono comunque superare il 35% del volume geometrico e il ricorso all'indice acquistato dal Comune consente di attuare questo tipo di intervento da parte di chi non ha terreno da asservire. Il ragionamento è analogo per i limitati casi di nuova costruzione in cui è ammessa l'applicazione di tale meccanismo (ARC TE): l'indice trasferito può essere utilizzato solo per raggiungere il lotto minimo avendo comunque a disposizione almeno 700 mq di lotto edificabile.
27	**Trasferimenti di IUI per sostituzione edilizia art.11 delle NCC.** La disciplina urbanistica di PUC prevede che nei casi di sostituzione edilizia si rispettino i parametri della nuova costruzione ad eccezione degli interventi che prevedono ampliamenti del 35% del volume ai sensi della LR 49/09. Per gli ambiti AR-TE i volumi trasferiti da altri ambiti in cui avviene la sostituzione edilizia devono essere computati al 50% della consistenza originaria, con possibilità di attuazione sino al raggiungimento della SA consentita prevista. La ricostruzione invece è possibile anche al di fuori dell'ambito omogeneo di provenienza secondo una tabella di perequazione. Anche in questo caso si ritiene che sia necessaria una simulazione delle eventuali ricadute di tale modalità, facendo presente che la maggiore attenzione deve essere rivolta al mantenimento della compatibilità con gli ambiti ricadenti in regime IS-MA di PTCP.	La disciplina della sostituzione edilizia impone il rispetto dei parametri della nuova costruzione ad eccezione dell'indice di utilizzazione insediativa (che non può essere utilizzato) e dell'ampliamento previsto dai singoli ambiti, nel senso che per i casi di sostituzione è sempre ammesso ampliamento fino al 35% del volume geometrico. La soglia stabilita per gli ambiti AR TE riguarda gli interventi di nuova costruzione; proprio per evitare che gli interventi di sostituzione possano eventualmente determinare squilibri eccessivi rispetto alle previsioni di piano è stato imposto che anche tali interventi incidano

		sulla soglia massima consentita, in misura tuttavia inferiore agli interventi di nuova costruzione. **Al fine di garantire la compatibilità con il regime IS MA di PTCP in cui ricadono gli ambiti AR TE 11 e AR TE 13 l'art. 11 è stato integrato vietando la ricostruzione degli interventi di sostituzione nelle porzioni IS MA degli ambiti suddetti.**
28	**Disciplina paesistica.** L'intera disciplina paesistica è sufficientemente approfondita e supportata da una attenta ed analitica base di studio del territorio, garantendo un supporto operativo e di indirizzo corretto e coerente con le caratteristiche paesistico ambientali esistenti e di previsione del Comune. Per i manufatti minori il PUC propone una procedura semplificata al fine di superare l'espressione del parere della Commissione del Paesaggio tramite schede tipologiche e normativa ad hoc della disciplina puntuale, al fine di traguardare anche l'espressione del parere della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04. In merito a tale **procedura semplificata** non si rilevano peraltro elementi di criticità rispetto alle componente urbanistica e di pianificazione territoriale regionale tranne che per gli aspetti già individuati per gli ambiti AR-TR-PR, AR-TR-PR-PA e AR-TR-PR-FL. Si rileva infine che, da una lettura più estensiva delle NCC, emerge in sostanza l'obiettivo di consentire la realizzazione di detti manufatti su tutto il territorio comunale con una dimensione massima di 50 mq ed asservimento del terreno con IUI dell'ambito di riferimento, modalità che, legata alla possibilità di traguardare il parere della Soprintendenza, porterebbe di fatto ad una assenza di regole certe all'edificazione di tali opere. Pur prendendo atto che tale modalità è un tentativo di dare una regolamentazione snella e più coerente a quelli che possono essere i manufatti di supporto alle attività di manutenzione della campagna abitata, ciò non deve divenire presupposto per distribuire in modo non controllato tali opere. Pertanto si ritiene che sia opportuno rintracciare un criterio generale che consenta la loro realizzazione prevalentemente in presenza di effettive esigenze legate al presidio o allo sviluppo delle aziende agricole. Prescrizione: si rimanda alle prescrizioni e considerazioni riportate nel comparto Paesaggio della presente istruttoria in cui sono stati sintetizzati i contributi della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria e il parere del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio regionale sottoposto alla valutazione del Comitato Tecnico Regionale sezione Urbanistica, che si intendono integralmente richiamate.	Si rimanda alle risposte ai pareri della Soprintendenza e del settore Urbanistica e Tutela del paesaggio regionale, in particolare al precedente p.to n. 11, ove si chiarisce che la procedura di approvazione semplificata, per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico, non rappresenta alcuna deroga alle modalità autorizzative vigenti definite dal D.lgs 42/2004 ed è **modificato in tal senso l'art.67 delle Norme.** Si precisa che il PUC all'art.13 delle NCC ammette la realizzazione di legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie, su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti AC ESTE, AR TEP e nei Distretti di Trasformazione, per una superficie massima di 21 mq. Il superamento di tale superficie fino ad un massimo di 50 mq. è consentita esclusivamente negli ambiti agricoli e di presidio ambientale AR TR PR, proprio per le esigenze maggiori che tali contesti necessitano, ed è subordinata all'asservimento del terreno sulla base dell'I.U.I. indicato nella relativa disciplina.

	Parere della Regione Liguria Ai sensi dell'art.39 c.1 della L.R.36/1997 D.G.R. n.573 del 16.5.2014 (voto n.102 del 19.3.2014)	Determinazioni comunali ai sensi dell'art.40 c.1 lett.a) della L.R. 36/1997
	Rilievi:	**Correttivi:**
29	➢ **STRUTTURA DEL PUC** **AC-TE. Ambito di conservazione del territorio edificato.** Tutti gli ambiti ricadono prevalentemente in regime NI-CO di PTCP, tranne il nucleo del capoluogo (TU) ed il nucleo di Pinceto (IS-MA); rispetto a quest'ultimo è da prevedere la riclassificazione in regime NI-CO in coerenza agli altri nuclei analizzati e per omogeneità di applicazione delle NCC e della disciplina paesistica di livello puntuale.	Vedere punto n. 17
30	**AC-ESTE. Ambito di conservazione e valorizzazione delle emergenze storiche e geomorfologiche** Relativamente al Castello Malaspina Rovere le nuove costruzioni oltre a non alterare le visuali del castello dovranno essere collocate in aree che permettano il mantenimento di una congrua fascia di rispetto dei terreni circostanti al medesimo. I parcheggi a raso consentiti in tutti i siti dovranno essere collocati sulle aree esterne che non presentino caratteristiche di rilievo o che non facciano parte dell'impianto originario degli insediamenti (parchi, pertinenze, sistemazioni a verde privato storiche, ecc). Per Palazzo Mignacco dovrà essere verificata la fattibilità sia degli ampliamenti che del parcheggio interrato in sede di progetto, affinché non si determinino elementi di contrasto con la disciplina paesistica di livello puntuale. Il Mulino di Montessoro non risulta avere caratteristiche tali da essere associato agli altri manufatti emergenti, con conseguente necessità di valutarne lo stralcio da tale normativa e suo inserimento in ambito di presidio ambientale, fatti salvi i rilievi successivi (AR-TR-PR).	Vedere p.to n. 18
31	**AC-SATE. Ambito di conservazione degli spazi aggregativi del territorio insediato** Essendo nella struttura di PUC aree sostanzialmente coincidenti con percorsi e/o spazi pubblici e in parte privati (piazze, strade e trama di urbanizzazione), si ritiene improprio averle ricomprese in uno specifico ambito di conservazione. Per esse possono valere le NCC di cui agli artt. 58 e 59 o essere inseriti in specifica disciplina di livello puntuale.	Vedere p.to n. 19.
32	**AR-TE Ambito di riqualificazione del territorio edificato** Si rilevano le seguenti anomalie che dovranno essere oggetto di approfondimento al fine di verificare la compatibilità delle previsioni con i regimi idraulici e di suscettività al dissesto vigenti e con l'omogeneità delle funzioni al contorno. AR-TE 1: ricade in zona prevalentemente produttiva e nel PRG era anch'essa destinata a tale funzione, mentre il PUC la destina ad espansione residenziale introducendo una funzione non coerente con il contesto AR-TE 3: l'espansione era prevista più a monte mentre ora è posta verso il Torrente. Deve essere verificata la fattibilità alla luce del PdB AR-TE 7-8-13 previsioni non attuate dal PRG. Non si dimostra la motivazione della riconferma di tali ambiti AR-TE 11b era produttivo e in prossimità del torrente. L'ambito 11a che l'11b ricadono in aree con suscettività d'uso limitata.	Vedere p.to n. 20
33	**AR-VOB Ambito di riqualificazione speciale di Vobbietta** L'art. 10 al pt. C delle NCC disciplina gli interventi di sostituzione edilizia tramite un complesso sistema di	Vedere p.to n. 21

	percentuali ed indici derivanti sia dalla LR 49/09 che dalla LR.16/08, non consentendo una facile ed immediata lettura delle possibili ricadute territoriali della prevista delocalizzazione delle attività produttive ricadenti in zone a rischio idraulico. Inoltre il trasferimento delle volumetrie avviene prevalentemente in ambiti in cui è ammessa la funzione residenziale con conseguente cambio di destinazione d'uso di quella produttiva da delocalizzare. Devono essere chiariti i meccanismi con cui avvengono le delocalizzazioni o se del caso individuare in modo più puntuale le ricadute volumetriche in specifici ambiti, facendo sì che non vi sia una conversione totale da produttivo a residenziale delle quantità esistenti.	
33	**AR-TE SV Ambito di riqualificazione del territorio edificato in prossimità dello svincolo autostradale** Valgono le medesime considerazioni fatte per l'ambito AR-VOB relativamente all'impossibilità di valutare in modo certo le ricadute della delocalizzazione degli edifici esistenti.	Vedere p.to n. 22
34	**AR-CTE Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato** L'area degli ambiti speciali (AR-CTE*,AR-CTE*-VA,AR-CTE*-AC) ricade in parete in IS-MA di PTCP dove però non è collocata la concentrazione volumetrica edilizia prevista nel progetto norma, ma l'area di compensazione e il verde attrezzato. La porzione di ambito in cui è prevista la concentrazione volumetrica ricade in regime ID-MO-A di PTCP; a questo riguardo si osserva, da un lato, l'inadeguatezza di tale regime normativo vigente rispetto al reale stato dei luoghi, atteso che l'ambito non è insediato e, soprattutto, non presenta negativi aspetti di alterazione paesaggistica; dall'altro, riconoscendosi l'ammissibilità della previsione insediativa prevista dal P.U.C. trattandosi dell'unica area idonea a tale fine posta nelle immediate vicinanze del centro urbano, il Comune deve, in sede di adozione del progetto definitivo del PUC adottare anche la correlativa proposta di modifica del PTCP per classificare l'ambito vero il congruente regime normativo IS-MO-B specificando meglio la previsione insediativa con la definizione di uno schema di assetto che costituisca regola-guida per la successiva attuazione degli interventi.	Vedere p.to n. 23
35	**AR-TEP Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo** Per logica questi dovrebbero essere gli ambiti in cui far ricadere le delocalizzazioni a destinazione produttiva dell'ambito AR-VOB, mentre la disciplina non dà indicazioni in merito.	Vedere p.to n. 21
	➢ **TERRITORIO EXTRAURBANO**	
36	**AC-TNI Ambito di conservazione del territorio non insediato** Si ritiene siano da riordinare i contenuti di cui agli artt. 52 e 53 in cui dovranno essere distinti e separati gli interventi ammissibili per i territori di presidio ambientale e quelli non insediati, scegliendo nell'eventualità di creare un articolato distinto per le zone di produzione agricola effettiva. Per quanto concerne la premialità e le modalità di cui all'art. 51 risultano valide le stesse considerazioni fatte per gli ambiti AR-TR-PR in merito alla necessità di meccanismi più limpidi di controllo delle quantità di residenziale realizzabili negli ambiti AC-TE e AR-TR.	Vedere p.to n. 13. Si segnala che l'art. 51 è riferito all'Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo (AR TEP) e si puntualizza che nell'ambito AC TNI non è ammesso il trasferimento di volumetrie derivanti da altri Ambiti
	➢ **DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**	
37	**TRZ 1 Loc. Creverina, complesso della Fornace (ID-CO)** Si ritiene che il Distretto sia da approfondire tramite uno schema di progetto sulla base del quale si demandi all'attuazione tramite PUO unitario, <u>demandando alla verifica di compatibilità con il PTCP al progetto definitivo di PUC.</u>	Vedere p.to n.7

38	**TRZ 2 Loc. Mereta, complesso produttivo (IS-MO-B)**	Vedere p.ti n. 8 e n.16
39	**SISTEMA INFRASTRUTTURALE: Ambiti AI-SP, AI-PC, AI-SC, AI-SL** In merito al tema viabilità ed infrastrutture nella struttura non vi è una distinzione tra quella esistente e quella di previsione, limitandosi a suddividere le categorie gerarchicamente senza distinzione, mentre per servizi pubblici esistenti e previsti sono presenti specifici elaborati tematici con approfondite indicazioni. Non è quindi facilmente individuabile il disegno futuro infrastrutturale del comune (a parte la nuova stazione in località Mereta correlata all'attuazione del Distretto), soprattutto nel caso degli ambiti e distretti dove sono previste espansioni residenziali e produttive. Risulta per altro anomalo che le infrastrutture nelle NCC siano esplicitate in ambiti che non hanno la corrispondente individuazione nella cartografia della struttura, così come è singolare che l'ambito AI-SP/PC abbia un indice proprio ben strutturato. Questo tematismo dovrà essere verificato in modo più approfondito nei suoi contenuti, andando ad individuare le nuove previsioni generali ed in modo specifico quelle necessarie a supportare le previsioni di incremento del peso insediativo, pur mantenendo la disciplina urbanistica proposta da non comprendere in ambiti specifici.	Vedere p.to n. 25
40	**DISCIPLINA PAESISTICA** Per i manufatti minori il PUC propone una procedura semplificata. Si ritiene che sia opportuno rintracciare un criterio generale che consenta la loro realizzazione prevalentemente in presenza di effettive esigenze legate al presidio o allo sviluppo delle aziende agricole.	Vedere p.ti n.11 e n. 28 La procedura semplificata di cui all'art. 67 disciplina esclusivamente il procedimento di autorizzazione degli interventi la cui ammissibilità è regolata dalla disciplina delle NCC del PUC.
41	**REGISTRO DELLA S.A. COMUNALE** La "banca comunale di SA" risulta essere un meccanismo poco controllabile sotto vari profili: - la quantità di superficie in disponibilità del comune comprende oltre a sue proprietà anche terreni denominati "comunaglie" per i quali deve essere verificato il diritto del Comune di asservimento a fini edificatori, ancorchè trasferendone la relativa potenzialità in altro ambito; - l'indice assegnato a tali proprietà, per altro quasi tutte collocate in territori non insediati o non insediabili, è ingiustificatamente più elevato di quello stabilito per gli ambiti di presidio ambientale del PUC, con evidente disparità di trattamento non giustificata neppure sotto il profilo urbanistico e paesaggistico; - benché il Comune abbia stabilito un tetto massimo da utilizzare nel decennio di vigenza del PUC, non è specificato il meccanismo secondo cui si intende assegnare ai privati la quota parte prevista per il raggiungimento dei lotti minimi, né regimi di priorità, né sono posti a carico dei privati obblighi di impegni di mantenimento delle aree ricevute o di realizzare opere pubbliche a fronte della raggiunta potenzialità edificatoria. In generale quindi tale modalità potrebbe avere risvolti di rilievo non meglio quantificabili in sede di attuazione e gestione del Piano, specie sugli effetti di congruità con i regimi normativi del PTCP e sul generale dimensionamento del PUC che, nello specifico, sui dati di previsione di crescita dei nuclei e degli ambiti. Considerando inoltre che la funzione residenziale è praticamente ammissibile in tutti gli ambiti di PUC e che i bonus edificatori di cui sopra non sono differenziati per funzione, si crea un sistema che virtualmente può essere mirato principalmente allo sviluppo della residenza divenendo disincentivante per altri obiettivi di PUC, quali quelli di diminuzione o conversione delle attività produttive inquinanti presenti sul territorio. Per tale motivo si ritiene debbano essere meglio considerate, valutate e quantificate le ricadute e le modalità di assegnazione del'edificabilità a disposizione del Comune.	Vedere p.to n. 26

42	**TRASFERIMENTI DI IUI PER SOSTITUZIONE EDILIZIA ART.11 DELLE NCC.** Anche in questo caso si ritiene che sia necessaria una simulazione delle eventuali ricadute di tale modalità, facendo presente che la maggiore attenzione deve essere rivolta al mantenimento della compatibilità con gli ambiti ricadenti in regime IS-MA di PTCP.	Vedere p.to n. 27
43	**VARIANTI AL PTCP NON ESPLICITATE** Dall'istruttoria è emersa la necessità che siano evidenziate, e quindi adottate dal Comune in sede di progetto definitivo del PUC, alcune varianti al PTCP che si possono intendere "riduttive" in quanto conseguenti alla effettiva valutazione dell'evoluzione territoriale che il territorio comunale ha avuto nel decennio di vigenza del precedente strumento urbanistico ed in riferimento all'approfondita analisi dello stato dei luoghi. In particolare sono presenti vasti areali compresi in ambito IS-MA di PTCP su cui non vi sono (e non vi erano) – previsioni urbanistiche e pertanto dovranno essere ricondotti a regimi che ne garantiscano il mantenimento (es. da IS-MA ad ANI-MA).	**In attuazione di quanto indicato nel parere regionale ed al fine corrispondere al debito aggiornamento del PTCP - avuto riguardo sia alla classificazione che agli aspetti normativi correlati - alle reali caratteristiche del territorio, come riscontrate in sede di Descrizione fondativa, sono state definite e adottate le seguenti proposte di Varianti al Piano, puntualmente rappresentate negli elaborati descrittivi e cartografici allegati al PUC Definitivo:** - **Modifica da *IS - MA* ad *ANI - MA* : località Bric Prodonno porzione di territorio che caratterizzato da sistemazioni naturalistiche, con assenza di edificazioni, (la struttura del PUC ha infatti individuato tali areali come territori non insediati) ;** - **Modifica da *IS - MA* ad *ANI - MA*: località Fregaie - porzione di territorio che caratterizzato da sistemazioni naturalistiche, con assenza di edificazioni, (la struttura del PUC ha infatti individuato tali areali come territori non insediati);** - **Modifica da *IS - MA* ad *ANI - MA*: area in sponda sinistra del torrente Scrivia a monte del Capoluogo; ulteriori da trasferire con modifica di parte del TU in IS MA**

	Parere della Provincia di Genova Ai sensi dell' art.39 c.2 della L.R.36/1997 D.C.P. n. 38 del 20/12/2013 (voto n. 665 del 2013)	Determinazioni comunali ai sensi dell'art.40 c.1 lett.a) della L.R. 36/1997
	➢ **ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. (titolo IV, capo I della L.R. 36/1997)**	
44	**1 – DESCRIZIONE FONDATIVA** La Relazione del PUC risulta carente, per errore materiale, della pagina n 2.	**E' stato correttamente aggiornamento il testo della Relazione della Descrizione Fondativa con la pagina n. 2 mancante.**
45	**Disciplina Paesistica di Livello Puntuale** Al riguardo si rimanda a quanto nel merito verrà evidenziato dalla Regione Liguria nel proprio parere e nelle determinazioni inerenti il tema VAS.	**La Disciplina paesistica di livello puntuale è stata modificata ed integrata in ottemperanza alle indicazioni della Regione Liguria. Al riguardo si rimanda nel dettaglio a quanto precisato ai precedenti p.ti nn. 11 e 28.**
46	**Analisi di tipo geologico** Si richiama solo l'attenzione, a tale proposito, su una problematica di tipo geomorfologico riguardante una parte del pendio compreso tra gli abitati di Borgo e Montessoro, segnalata dal Comune durante la fase di chiusura degli elaborati del progetto preliminare del Piano urbanistico (Maggio 2013). In tale area è presente una frana attualmente indicata come stabilizzata (sia nella VBP sia nel PUC preliminare), esternamente alla frana attiva di Montessoro. Sulla carta geomorfologica del progetto di PUC, in tale area, sono evidenziati, inoltre, un ciglio attivo e una frana non cartografabile. Dal sopralluogo eseguito insieme a tecnici del Comune e della Regione, sono emersi indicatori di movimento quali ribassamenti e contropendenze, con presenza d'acqua, che fanno ritenere lo stato del dissesto maggiormente attivo rispetto a quanto finora riscontrato. I dati radar – interferometrici sono, tra l'altro, coerenti con tale valutazione. Si richiama, pertanto, l'opportunità che in tale area e nelle altre che dovessero mostrare segni di maggiore instabilità da frana rispetto a quanto al momento mappato e conosciuto, in sede di PUC definitivo si valutino modifiche della carta geomorfologica, di quella di suscettività d'uso, delle tavole di struttura e delle norme di conformità e congruenza, volte a escludere l'inserimento di nuovi elementi a rischio. Parimenti saranno aggiornate le tavole inerenti eventuali problemi di inondazione determinatisi nel 2011.	**Modificato l'areale in frana tra Borgo e Montessoro (inserita frana attiva), anche a seguito dei risultati dello studio di approfondimento e monitoraggio inclinometrico commissionato dal Comune.** **Modificati nella perimetrazione alcuni dissesti esistenti ed inseriti nuovi movimenti franosi attivi, verificatisi successivamente all'adozione del Progetto Preliminare del PUC anche in concomitanza degli eventi alluvionali autunno 2014.** **Aggiornate le tavole (Suscettività d'uso del territorio e Carta dei dissesti della VBP) con le aree inondate nel 2011.** Alla luce di quanto sopra si segnala che è stata coerentemente aggiornata la Relazione della Descrizione Fondativa
47	**3 – STRUTTURA DEL PIANO** La legenda della Struttura del PUC e dell'articolazione del territorio riporta alcune incongruenze per mero errore materiale (corretta definizione della tipologia degli ambiti tra conservazione e riqualificazione - corretta individuazione dell'articolo delle norme riferito a ciascun Ambito/Distretto) che nella stesura del progetto definitivo del PUC dovranno essere allineate.	**E' stata corretta la Legenda riportata sulle tavole di Struttura riportando in modo coerente ad ogni tipologia degli ambiti di conservazione e/o riqualificazione, nonché ai distretti di trasformazione la correlata individuazione del rispettivo articolo delle Norme**.
48	**Dimensionamento del Piano** In sede di progetto definitivo possono trovare migliore specificazione le scelte di Piano, definite sulla base	Il dimensionamento totale del Piano come previsto nel

	dell'art. 2 della LUR, in rapporto alle previsioni dell'andamento demografico: si evidenzia che il leggero aumento riscontrato dal 2001 al 2011 e il dato sulla popolazione fluttuante attuale potrebbe confrontarsi anche con stime riferite ad epoche precedenti, e con proiezione di futuri scenari con riferimento all'area vasta di riferimento (provinciale / metropolitana). Nel progetto definitivo il dimensionamento totale del P.U.C. potrà essere ulteriormente motivato anche sulla base degli esiti delle valutazioni di carattere ambientale.	progetto preliminare, ha trovato conferma a seguito del mantenimento delle previsioni individuate con il Progetto Preliminare, risultando con ciò confermate le motivazioni addotte dalla Civica Amministrazione e alla base delle scelte di Piano Anche gli esiti della Valutazione Ambientale, pur portando all'introduzione di alcuni correttivi e migliori specificazioni normative volti ad assicurare il miglior inserimento delle previsioni del Piano sul territorio e nel relativo contesto ambientale, non hanno richiesto stralci o esclusioni delle previsioni stesse potendosi pertanto confermare sia le nuove localizzazioni (nelle diverse destinazioni) che il conseguente dimensionamento del Piano.
49	**<u>Sistema dei servizi/bilancio standard</u>** In merito al non inserimento nel calcolo complessivo degli standards urbanistici raggiunti dal PUC (esistenti + previsti) quelli derivanti dall'attuazione degli interventi oggetto di convenzione, si ritiene opportuno che tale chiarimento venga esplicitato in calce alla tabella di cui all'art. 40 delle NCC.	**Le note in calce alla tabella riportata all'art. 40 - Peso insediativo del Piano sono state integrate con la specificazione richiesta**.
	RICOGNIZIONE VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	
	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE	
50	**<u>Rapporto con il P.T.C.P.</u>** Si riscontra che il Progetto preliminare del PUC si è fondato su un'approfondita lettura del territorio. Tale lettura e conoscenza più dettagliata mette in luce alcune discrepanze con il PTCP regionale, come emerso anche negli incontri valutativi che si sono tenuti congiuntamente tra i vari Enti interessati, discrepanze che potrebbero portare ad un aggiornamento del PTCP, che presenta una lettura in alcune parti del territorio non più sufficientemente in linea con il reale stato dei luoghi (maggior presenza di aree non insediate, oppure areali del fondovalle ove nel tempo l'edificazione ha raggiunto una più definita articolazione, ecc.); si tratta sostanzialmente di aggiornamenti del vigente PTCP regionale che peraltro potrebbero essere introdotti nel Piano Territoriale Regionale in via di elaborazione. A tale riguardo si rimanda comunque a quanto evidenziato dalla Regione Liguria nel parere sopra richiamato, in particolare a quanto rilevato al punto "Varianti al PTCP non esplicitate" e a quanto indicato nelle determinazioni che deriveranno in tema di VAS.	Vedere i precedenti p.ti nn. 16 - 17 - 23 - 43.

	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE	
	CONTENUTI DEL P.U.C.	
	Ambiti di Conservazione	
51	**Ambito di conservazione e valorizzazione delle emergenze storiche e geomorfologiche : AC-ESTE (art. 45 delle NCC)** Non emergono rilievi in merito all'individuazione e alla disciplina dell'Ambito, ritenendosi la Struttura del PUC correttamente elaborata e definita in rapporto agli approfondimenti della Descrizione Fondativa e agli Obiettivi del Piano, ferma restando la necessità di procedere agli adeguamenti che deriveranno dalle competenze regionali in tema di VAS e con riferimento alle osservazioni formulate in sede istruttoria dal Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica e Tutela Del Paesaggio regionale più sopra indicato.	**Nel progetto definitivo sono apportate le modifiche /integrazioni cartografiche e normative - derivanti dai pareri regionali inerenti i diversi aspetti di competenza.**
	Ambiti di Riqualificazione	
52	**Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato: AR-CTE. (art. 50 delle NCC) - Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato - Progetto Norma AR-CTE*. (art. 50 delle NCC)** Si ritengono idonee le localizzazione individuate dal PUC per le zone di maggior "espansione" e analogamente le discipline nel dettaglio definite; si ritiene peraltro opportuno suggerire che le modalità di attuazione e le caratteristiche proprie degli interventi previsti all'interno dell'ambito speciale del Capoluogo (AR-CTE*), possano essere ulteriormente dettagliate, dando maggiori indicazioni su possibili aggregazioni e/o disposizioni isolate dei nuovi edifici all'interno dei diversi lotti di edificazione. Resta fermo l'onere per la Civica Amministrazione di procedere agli adeguamenti e/o alle integrazioni che deriveranno dalle competenze regionali in tema di VAS e con riferimento alle osservazioni formulate in sede istruttoria dal Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio regionale più sopra indicato, avuto riguardo anche alla compatibilità con il PTCP.	**La disciplina urbanistica dell'Ambito AR-CTE* del capoluogo è stata integrata e meglio specificata nei termini precisati al precedente punto n. 23.**
53	**Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo: AR-TEP. (art. 51 delle NCC.)** L'individuazione e la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione in argomento risulta sufficientemente definita e tale da assicurare il debito mantenimento ed incentivo delle attività individuate dall'apparato conoscitivo del piano; si rimanda peraltro a quanto nel merito rilevato nei pareri regionale di cui al tema VAS.	**Nel progetto definitivo sono apportate le modifiche /integrazioni cartografiche e normative - derivanti dai pareri regionali inerenti i diversi aspetti di competenza.**
54	**Ambito di riqualificazione del territorio rurale con presidio ambientale: AR-TR PR (art. 52 delle NCC)** Non emergono rilievi in merito all'individuazione e alla disciplina dell'Ambito di Riqualificazione del territorio rurale, condividendosi le finalità volte sia al presidio che allo sviluppo delle attività ivi presenti, ferma restando la necessità di procedere agli adeguamenti che deriveranno dalle competenze regionali in tema di VAS e con riferimento alle osservazioni formulate in sede istruttoria dal Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica e Tutela Del Paesaggio regionale più sopra indicato.	**Nel progetto definitivo sono apportate le modifiche /integrazioni cartografiche e normative - derivanti dai pareri regionali inerenti i diversi aspetti di competenza.**

	<u>Distretti di trasformazione (TRZ):</u>	
55	Non emergono rilievi in merito all'individuazione dei Distretti di trasformazione ed alle relative discipline ritenendosi infatti, anche in questo caso che la Struttura del PUC sia stata correttamente elaborata e definita in rapporto agli approfondimenti della Descrizione Fondativa e agli Obiettivi del Piano, individuando anche forme di incentivo per le attuali attività e per la risoluzione delle problematiche oggi riscontrate (in particolare per TRZ di Creverina). Resta fermo l'onere per la Civica Amministrazione di procedere agli adeguamenti e/o alle integrazioni che deriveranno dalle competenze regionali in tema di VAS e con riferimento alle osservazioni formulate in sede istruttoria dal Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica e Tutela Del Paesaggio regionale più sopra indicato, avuto riguardo anche alla compatibilità con il PTCP.	**Nel progetto definitivo sono apportate le modifiche /integrazioni cartografiche e normative - derivanti dai pareri regionali come indicato ai precedenti p.ti nn. 7 - 8 - 15 - 16.**
56	**<u>Gestione del PUC:</u>** Si ritiene necessario segnalare alla Civica Amministrazione l'opportunità di introdurre modalità per la valutazione, il controllo e le ricadute derivanti dall'applicazione dei diversi metodi contemplati dalle norme del PUC (art. 30 delle NCC. e successivi). Si fa sempre carico al Comune di procedere agli adeguamenti e/o alle integrazioni che deriveranno dalle competenze regionali in tema di VAS e con riferimento alle osservazioni formulate in sede istruttoria dal Dipartimento Pianificazione Territoriale Settore Urbanistica e Tutela Del Paesaggio regionale più sopra indicato, avuto riguardo agli aspetti inerenti il tema in questione.	Vedere precedente p.to n. 26 **Nel progetto definitivo sono apportate le modifiche /integrazioni - cartografiche / normative - derivanti dai pareri regionali inerenti i diversi aspetti di competenza**.

(Nota : le parti in rosso costituiscono le prescrizioni di tipo ambientale dettate dalla Regione Liguria nel proprio Voto)

Osservazioni dei privati ai sensi dell'art. 38 c. 2, lett. d) della L.R.36/1997	Determinazioni comunali ai sensi dell'art.40 c.1 lett.a) della L.R. 36/1997
Oliva Silvano, Oliva Fulvia, Torre Sergio Luigi, Picollo Giovanna, Picollo Pasquale, Desirello Bruno, Picollo Raffaele, Picollo Paolo chiedono modifiche a: - la delimitazione dell'ambito AC-TE (zona rossa) dovrebbe essere ridotta e più aderente alla effettiva zona edificata del centro storico di Pietrabissara. Infatti l'area immediatamente a monte dell'abitato consiste in gran parte in fasce di terreno incolte più o meno mantenute dai singoli proprietari. Di conseguenza l'ambito AR-TR-PR dovrebbe essere portato a ridosso dell'abitato. Quanto sopra è ovviamente subordinato alla non applicazione dell'eventuale IMU nell'ambito ARTR- PR, trattandosi. come detto, di fasce incolte peraltro neanche accessibili da qualunque mezzo meccanico; - l'ambito AR-TR-PR è stato esteso anche all'area lato Sud-Ovest, fra lo strada di Borlasca ed il sottostante Rio sino al tornante di detta strada (vedasi ad esempio il foglio 6, mappali 182 e 290); trattasi di boschi cedui a strapiombo sul Rio sottostante, quasi del tutto inaccessibili. da classificare come gli analoghi boschi cedui posti a monte della strada (vedasi ad esempio il foglio 6, mappali 288, 289 e 355). Pertanto i sottoscritti chiedono che venga rivisto il PUC di cui trattasi, rendendolo conforme al reale stato dei terreni. tenuto altresì conto della loro assoluta improduttività, che non giustifica l'applicazione di tassazione alcuna.	Osservazione accolta per le indicazioni date, riducendo la zona AC-TE, eliminando l'ambito AR-TR-PR posto fra lo strada di Borlasca ed il sottostante Rio sino al tornante di detta strada e classificandolo come ambito AC-TNI.
Paolo Rivara chiede che il terreno (particella 286, foglio 10 del Comune di Isola del Cantone) che, secondo il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale rientra nell'ambito AR-TE, al pari del terreno limitrofo particella 287, venga incluso nell'ambito AC-TR FF. Fa inoltre notare che l'art. 13 del suddetto progetto preliminare prevede, per la costruzione di serre, una superficie coperta max. di 9 mq che, a mio parere, risulta insufficiente anche solo per un uso rivolto all'autoconsumo familiare .	Osservazione accolta diminuendo AR-TE e aumentando AC TR FF. A quanto attiene invece la richiesta inerente la costruzione di serre, anche solo per uso familiare, non è possibile l'accoglimento non ritenendosi opportuno aumentare la superficie di tali manufatti.
Luigina Cornero chiede che le aree site in loc. Prarolo destinate ARC-TE siano mutate di destinazione verso ambito di riqualificazione rurale di presidio o altra compatibile per evitare aggravio fiscale.	L'osservazione è accolta; l'area in questione è stata riclassificata in parte come ambito AR-TR-PR e in parte come AC-TE.
Bernuzzi Giovanni in qualità di proprietario dell'immobile sito in frazione Vobbietta mappale 493 foglio 32 Censito nel comune di Isola Del Cantone, il quale insediamento è in zona non	Osservazione non accolta. Allo stato la normativa del PUC per l'ambito AR VOB consente proprio la

esondabile, avrebbe intenzione di ampliare la volumetria esistente, edificando un fabbricato, ad uso abitativo. Chiede: «di potere aumentare la volumetria sull'immobile siglato in cartografia allegata come "A" , andando a fabbricare un edificio con tipicità costruttive liguri locali, utilizzando, per l'aumento della volumetria alcuni fabbricati esistenti in zona esondabile evidenziati alle lettere "B" "e" "D" ed un eventuale bonus volumetrico per riuscire a realizzare un'unità abitativa di almeno 120 mq più parcheggi e servizi seminterrati pertinenziali . Faccio presente altresì che alla scrittura di questa osservazione non dispongo degli immobili "B" "e" "D" in zona esondabile propongo pertanto di inserire una norma nel progetto preliminare PUC che possa consentirmi di realizzare quanto richiesto sempre recuperando volumetrie in zona esondabile» .	ricostruzione di volumi contenuti in area esondabile con un bonus volumetrico pari al 35% del volume geometrico. La Norma consente inoltre, una volta approvata la perimetrazione definiva delle aree esondabili con l'aggiornamento della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Variante Bacini Padani (VBP), di realizzare nuove costruzioni residenziali fino a una soglia massima di 600 mq con un lotto minimo di 300 mq (normativa ambito AR TE).