Deduzioni alle osservazioni al piano
Settembre 2012

Il presente documento contiene una proposta di deduzione tecnica alle osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione consiliare n. 79 del 30/09/2008, presentate entro, ed oltre, i termini previsti dalla Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997.

Esse possono essere suddivise per tipo e raggruppate in temi prevalenti e precisamente:

1. Osservazioni di carattere generale;
2. Osservazioni sullo sviluppo portuale;
3. Osservazioni sulle aree produttive;
4. Osservazioni sulla viabilità;
5. Osservazioni sui Distretti di Trasformazione e sulle Aree Progetto;
6. Osservazioni sulle aree collinari (aree agricole, agricole di presidio, territori non insediati) per incrementare la capacità insediativa
7. Osservazioni sulla normativa;
8. Osservazioni per meri errori materiali.

Nell'esprimere il parere sulle osservazioni pervenute, si precisa:

- che deve imprescindibilmente tenersi conto dell'interesse collettivo;
- che, le osservazioni non devono essere di natura tale – per poter essere favorevolmente valutate – da alterare l'impianto normativo adottato dal Consiglio Comunale;
- che le motivazioni in base alle quali i singoli pareri vengono resi devono intendersi sempre integrate da tutti gli elaborati facenti parte del PUC adottato (Descrizione Fondativa, Documento degli Obiettivi e Struttura del Piano);
- che, inoltre, in relazione alle osservazioni per le quali i pareri vengono resi in senso favorevole, la motivazione del parere deve intendersi sempre integrata dal contenuto dell'osservazione stessa, la cui motivazione, salvo diversa specifica indicazione, deve intendersi condivisa ed alla quale, pertanto, deve intendersi fatto costante rinvio.

Le deduzioni riportate nelle pagine seguenti vengono schedate per numero di osservazione (attribuito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vado Ligure), numero di protocollo e data, il soggetto che la presenta e il ruolo che riveste; viene riportata una sintesi dell'osservazione stessa, la risposta tecnica e una proposta di deduzione (favorevole o contrario); infine vengono richiamati gli eventuali elaborati del PUC da modificare e alcune parole chiave rispetto ai temi su cui verte l'osservazione.

Osservazione numero 1

Protocollo
19693 data 22/12/2008 (integrata in data 21/06/2011 prot. 10044)

Presentata da
Mascia Matteo azienda agricola

Sintesi
La sua azienda agricola nonché fattoria didattica ricade in area TNI, ambito 13 "Campo dei Francesi Rocche Bianche". Chiede che venga trasformata in area agricola di presidio Ag.pa, al fine di consentire lo sviluppo agricolo e didattico. Sulla base dei chiarimenti forniti con successiva nota pervenuta in data 21.06.2011, la richiesta risulta essere essenzialmente motivata dall'esigenza di poter coltivare gli oltre 10.000 mq. di terreno boschivo di cui l'azienda dispone nonché di poter completare l'asfaltatura della strada che conduce all'azienda stessa.

Risposta tecnica
Coerentemente con l'obiettivo del piano di favorire le iniziative connesse all'agricoltura e al presidio del territorio collinare, gli immobili che costituiscono l'azienda (con esclusione delle aree percorse da incendio nel 2011) vengono riclassificati come area "Tpa", dato che in essa si pratica un'attività agricola che ha caratteristiche di professionalità ma senza le superfici e l'organizzazione che caratterizzano le vere e proprie aree per agricoltura produttiva.
Si precisa che nel PUC definitivo viene attribuita la denominazione "Tpa" alle aree che il PUC preliminare definiva "Ag", la cui disciplina viene integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente.
Al fine di assicurare la compatibilità di tale modifica con il regime ANI-MA del PTCP, la norma relativa all'ambito 13 viene integrata in modo da precisare che l'asfaltatura della strada di accesso all'azienda e la realizzazione di ogni eventuale costruzione potrà essere ammessa solo se funzionale all'attività agricola produttiva, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire in apposita convenzione.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e Norme di Conformità (art. 85)

Tema in sintesi
Azienda agricola, Aree di presidio ambientale

Osservazione numero 2

Protocollo
19838 data 23/12/2008

Presentata da
Autostrada dei Fiori Spa impresa, gestore autostradale

Sintesi
Segnala la necessità di modificare l'art. 27 delle Norme di conformità al fine di esplicitare meglio le norme che definiscono la fascia di rispetto stradale. Inoltre, chiede che nelle tavole di PUC venga riportata correttamente la proprietà autostradale dalla quale deve essere misurata la suddetta fascia di rispetto.

Risposta tecnica
Si rileva che l'art. 27 delle Norme di conformità non può essere modificato o integrato in quanto lo stesso deve obbligatoriamente riprodurre i contenuti dell'art. 76 della L.R. n. 16/2008 e s.m., fermo restando che nella fase di attuazione del PUC ci si atterrà alle indicazioni di Autostrada dei Fiori Spa.
Per quanto concerne la delimitazione della proprietà autostradale, si tratta di mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Fascia di rispetto autostradale

Osservazione numero 3

Protocollo
01219 data 24/01/2009

Presentata da
Marco Vernazza proprietario fabbricato

Sintesi
Segnala errata perimetrazione dell'area a servizi sp.2 nella quale viene incluso erroneamente l'edificio di proprietà di cui chiede l'inserimento nella circostante area CR.

Risposta tecnica
Si tratta di mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Sub ambito 8.2, la valle

Osservazione numero 4

Protocollo
01236 data 24/01/2009

Presentata da
Esso Italiana Srl impresa

Sintesi
Segnala l'impossibilità tecnico progettuale di realizzare entrate allo stabilimento alternative rispetto a quella attuale, come prefigurato dal PUC.

Risposta tecnica
Il piano ha proposto una alternativa che, sebbene possa risultare non realizzabile in tempi brevi, è assolutamente da perseguire in tempi medi e lunghi, al fine di garantire una maggiore funzionalità della viabilità mediante la separazione tra il traffico urbano e quello dei mezzi pesanti, in primo luogo al fine di garantire una maggiore sicurezza lungo le strade di Vado. Pertanto, la norma relativa all'ambito 5 viene integrata al fine di precisare che non potranno essere realizzati nuovi interventi contrastanti con l'obiettivo sopra indicato.

Proposta di deduzione
respinta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Ambito 5

Osservazione numero 5

Protocollo
01451 data 28/01/2009

Presentata da
Cogi Francesco e Grosso Giuliana proprietari terreno

Sintesi
Chiedono di cambiare la disciplina attribuita all'area di proprietà ubicata nel sub-ambito 1.2 da Vr a R, anche come risarcimento del danno subito a seguito delle opere recentemente realizzate dall'Autorità Portuale. Inoltre chiedono di poter realizzare posti macchina coperti.

Risposta tecnica
Trattandosi di area pertinenziale ad edificio esistente, si ritiene ammissibile la sua annessione all'adiacente area R, fermo restando che gli eventuali posti macchina coperti potranno essere realizzati solo nei limiti previsti per le pertinenze dall'art. 15, comma 4 delle Norme di conformità, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.
.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Sub ambito 1.2, da Vr a R

Osservazione numero 6

Protocollo
01788 data 02/02/2009

Presentata da
Esso Italiana Srl impresa

Sintesi
Segnala errata perimetrazione dell'area progetto n. 7 che erroneamente comprende parte dello stabilimento Esso.

Risposta tecnica
Si tratta di mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo in concomitanza con altre modifiche che vengono apportate alla scheda-norma dell'AP 7. L'area viene riclassificata come sub-ambito 5.1, area I.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Area progetto 7

Osservazione numero 7

Protocollo
01996 data 05/02/2009

Presentata da
Falcone Maria proprietaria terreno

Sintesi
Chiede che l'area di proprietà, ricadente nel sub-ambito 2.1, area CR, venga riclassificata come area R per poter realizzare interventi di nuova edificazione residenziale in analogia con quanto effettuato nel lotto confinante.

Risposta tecnica
Trattandosi di area inedificata che non costituisce parte integrante del nucleo storico, si ritiene ammissibile la sua annessione alla limitrofa area R, con la prescrizione che l'eventuale edificazione rispetti l'allineamento e la tipologia delle costruzioni realizzate nel lotto adiacente.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e Norme di conformità

Tema in sintesi
Porto Vado

Osservazione numero 8

Protocollo
02057 data 06/02/2009

Presentata da
De Marzi Aldo e altri proprietari immobili

Sintesi
Chiedono che venga modificata la normativa di Piano al fine di consentire la realizzazione di box pertinenziali nell'area circostante il fabbricato di loro proprietà in sub-ambito 1.6, area R.

Risposta tecnica
La norma relativa alle aree R viene integrata al fine di precisare la possibilità di realizzare, per ogni unità immobiliare, posti macchina coperti nei limiti previsti per le pertinenze dall'art. 15, comma 4 delle Norme di conformità, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Parcheggi pertinenziali

Osservazione numero 9

Protocollo
02067 data 06/02/2009

Presentata da
Agnolo Mauro proprietario di fabbricati

Sintesi
Chiede che nella norma relativa alle aree CR (in cui ricadono i fabbricati di sua proprietà) venga introdotta la possibilità di ampliamento volumetrico fino al 20% in caso di ristrutturazione.

Risposta tecnica
Stante la necessità di tutelare le aree di valore storico-ambientale e gli organismi rurali tradizionali, si ritiene che la percentuale di ampliamento prevista dal PUC (10%) possa essere incrementata soltanto in casi e percentuali mutuate dall'art. 4 della L.R. n. 49/2009 e s.m., fermo restando che la misura complessiva dell'ampliamento non potrà essere superiore al 20%.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Segno

Osservazione numero 10

Protocollo
02068 data 06/02/2009

Presentata da
Tirreno Power S.p.A. impresa

Sintesi
Chiede che vengano correttamente riportate nelle tavole di piano le aree attraversate dai canali di adduzione e scarico dell'acqua di mare e quelle su cui insite il nastro carbone nonché le relative fasce di rispetto, da mantenere libere e classificare come impianti generali e tecnologici.

Risposta tecnica
Le aree in questione e le relative fasce di rispetto (evidenziate da Tirreno Power S.p.A. negli allegati alla nota prot. 10990 del 06.07.2011) vengono classificate come aree sp.G per impianti generali e tecnologici o, comunque, vengono debitamente evidenziate nelle tavole grafiche e nelle schede-norma.
Nella normativa viene precisato che tali aree debbono essere lasciate libere per l'accesso dei mezzi e del personale per le manutenzioni che dovessero rendersi necessarie, evitando di adibire le aree stesse ad uso diverso da quello attuale o di accogliere opere che impediscano la movimentazione di mezzi e di persone.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, schede-norma, tavole grafiche

Tema in sintesi
Ambiti 1 e 5, Distretti 4 e 8

Osservazione numero 11

Protocollo
02069 data 06/02/2009

Presentata da
Tirreno Power S.p.A. impresa

Sintesi
Rileva alcune imprecisioni nel sub-ambito 1.10 (dove è stato impropriamente compreso nell'area R il nuovo alveo del rio Solcasso) e nell'area progetto AP1 (nella quale sono state impropriamente comprese aree di rispetto dei canali di scarico della centrale termoelettrica).

Risposta tecnica
Le suddette imprecisioni vengono corrette e le aree in questione (evidenziate da Tirreno Power S.p.A. negli allegati alla nota prot. 10990 del 06.07.2011) vengono classificate come aree sp.G per impianti generali e tecnologici.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma

Tema in sintesi
Ambito 1.10 e AP1

Osservazione numero 12

Protocollo
02070 data 06/02/2009

Presentata da
Tirreno Power S.p.A. impresa

Sintesi
Chiede che venga ridotta la dimensione del distretto 8 – autoparco e modificato il relativo schema progettuale al fine di:
1 - non eliminare la Barriera Frangivento (collina e alberi) a protezione del parco carbone
2 – mantenere un'adeguata fascia di rispetto per il nastro carbone.
3 – non modificare l'orografia del terreno su cui poggiano i pilastri di sostegno del nastro carbone.

Risposta tecnica
Alla luce degli aspetti evidenziati in questa ed altre osservazioni, la dimensione del Dtr 8 viene ridotta e viene modificata la previsione progettuale riportata nella relativa scheda-norma.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Relazione Struttura del Piano, tavole grafiche e scheda-norma

Tema in sintesi
Dtr 8

Osservazione numero 13

Protocollo
02071 data 06/02/2009

Presentata da
Tirreno Power S.p.A. impresa

Sintesi
Chiedono che venga corretta la normativa ove è prevista l'eliminazione di serbatoi che in realtà non sono "dismessi" bensì tuttora utilizzati per recupero acque piovane.

Risposta tecnica
Trattasi di errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, art 77

Tema in sintesi
Sub ambito 5.3

Osservazione numero 14

Protocollo
02072 data 06/02/2009

Presentata da
WWF Italia associazione

Sintesi
Tratta questioni generali concernenti aspetti di sostenibilità, disciplina paesistica e tutela del territorio, mobilità e trasporti, turismo sostenibile, richieste di modifica del regime paesistico. In particolare si evidenzia la necessità di predisporre un Piano della Mobilità e di sviluppare una Valutazione di Impatto Turistico (VIT).
Inoltre, per quanto concerne le proposte di modifica al PTCP di cui alla tav. 14 della Struttura del Piano, esprime contrarietà in merito a quelle indicate con i numeri 2, 5, 6, 7, 9, 10 e 11.
Infine, formula osservazioni di dettaglio riguardo ai seguenti temi:
1 – Dtr 2: si chiede il mantenimento di tutte le aree verdi ed inedificate nonché la creazione di una fascia di rispetto inedificata in fregio al torrente Segno.
2 - Dtr 3: si chiede una minore impermeabilizzazione del suolo al fine di poter realizzare aree verdi con alberature di alto fusto, la bonifica dell'intera area, una riduzione della superficie coperta prevista nel sub. 2.
3 – Dtr 4: si chiede la creazione di aree a verde e giardini con alberature di alto fusto ed arbusti.
4 – Dtr 5: si chiede la creazione di aree a verde e giardini con alberature, anche in corrispondenza di eventuali parcheggi interrati.
5 – Dtr 6: non si ritiene condivisibile tale previsione.
6 – Dtr 7: non si ritiene condivisibile tale previsione.
7 – Dtr 8: non si ritiene compatibile la localizzazione poiché si colloca in una residua area di verde collinare e lungo un corridoio ecologico.
8 – Ambito 1: si chiede il mantenimento delle fasce verdi ed inedificate, prevedendo le concentrazioni volumetriche sulle aree edificate già esistenti ed in particolare i filari di alto fusto presenti, nonché la creazione di una fascia di rispetto dal Torrente Quiliano.
9 – Ambito 2: si chiede il mantenimento e potenziamento dell'area verde esistente. Vengono poi erroneamente richiamati "gli obblighi di totale bonifica del sito inquinato" che – come successivamente precisato dal WWF – devono intendersi riferiti al Dtr 3.
10 – Ambito 3: si chiede il mantenimento del verde presente e la creazione di nuove aree a verde e giardini con alberature di alto fusto ed arbusti messi a dimora in piena terra.
11 – Ambito 4: si chiede di eliminare dall'area R la porzione che il PRG vigente classifica come zona Ag e di salvaguardare tutte le aree non edificate nel rispetto del regime NI-MA del PTCP.
12 – Ambiti 5, 6 e 9: se ne chiede un miglioramento ambientale e paesaggistico mediante creazione di aree a verde con filari di alberi e macchie di arbusti.
13 – Area progetto 7: non si ritiene compatibile tale previsione poiché si colloca in una residua area acclive a verde collinare e lungo un corridoio ecologico, in diretta connessione con l'analoga area verde di cui al Dtr 8.
14 – Ambito 8: si chiede di salvaguardare le aree inedificate che il PRG vigente classifica come zona Ag 5, chiedendone anche la riperimetrazione come zona ANI-MA in variante al PTCP.
15 – Ambito 10: si chiede di estendere il regime di rispetto ambientale a tutte le aree attualmente inedificate nonché di estendere a tutta la zona ANI-MO-B la variante al PTCP che ne prevede la trasformazione in ANI-MA. Inoltre, non condividendo la viabilità di progetto, si suggerisce un tracciato a valle di ridotta estensione e minore impatto.

16 – Ambito 11: si chiede di estendere il regime di rispetto ambientale a tutte le aree attualmente inedificate (sub-ambito 11.2) nonché una variante al PTCP che preveda la trasformazione in ANI-MA o IS-MA dell'attuale zona ID-MO-A. Inoltre si evidenziano criticità di carattere idrogeologico e geomorfologico che sconsigliano di aumentare i carichi sui versanti mediante la realizzazione di nuove edificazioni ed infrastrutture.
17 – Ambito 13: relativamente al previsto impianto eolico, si evidenziano diverse criticità di carattere naturalistico ed ambientale.
18 – Ambiti 14, 15 e 16: si chiede che per tali ambiti venga confermato un regime di tutela e che alcune aree di pregio vengano assoggettate al regime normativo di Conservazione dell'assetto insediativo del PTCP.
19 – Strade forestali: si chiede che vengano adeguate alle disposizioni degli artt. 12 e 14 della L.R. n. 4/1999.
20 – Aree Ag: si chiede di consentire eventuali costruzioni solamente finalizzate alla conduzione aziendale e di ridurre a 0,005 mq/mq l'I.U.I. per le destinazioni turistico-ricettive e commerciale-direzionale.
21 – Aree Ag.pa: si chiede di stralciare le previsioni di nuove edificazioni e che tali aree vengano sottoposte a regime di salvaguardia.
22 – Discarica Boscaccio: si esprime contrarietà in merito al prospettato ampliamento e si chiede che le aree interessate siano assoggettate a regime di rispetto ambientale.
23 – Verde pubblico: si chiede di ridurre le superfici a prato in favore di aree piantumate con alberi e arbusti e di realizzare le strutture interrate in modo tale da poter ospitare alberature in copertura.

Risposta tecnica
Le questioni di carattere generale vengono approfondite, per quanto possibile, nell'ambito del progetto definitivo di PUC.
Si evidenzia, tuttavia, che non si ritiene necessario integrare il PUC con uno studio di settore sul traffico, in quanto le previsioni viabilistiche indicate negli elaborati di Piano si limitano a recepire le ipotesi previste dagli strumenti sovraordinati (con particolare riferimento all'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure in data 15.09.2008), assumendo che in quella sede ne sia già stato valutato l'impatto ambientale e trasportistico. Anche gli aspetti di interazione tra i diversi tipi di viabilità vengono approfonditi laddove vi è sufficiente margine decisionale, mentre vengono assunti come dato di fatto laddove derivano da decisioni pregresse contro cui non sembra possibile opporsi, fatto salvo l'eventuale accoglimento dei ricorsi presentati al TAR Liguria.
Per quanto concerne il comparto turistico, il PUC non prevede uno sviluppo tale da generare un significativo impatto ambientale e pertanto - salvo diverse indicazioni che potranno emergere nell'ambito della procedura di VAS - non si ritiene necessaria la redazione di una Valutazione di Impatto Turistico.
Riguardo alle proposte di modifica al PTCP, si evidenzia che quelle indicate con i nn. 2, 5 e 6 sono state riportate nella tav. 14 per mero errore materiale, in quanto erano già state approvate dalla Regione Liguria, mentre le nn. 7, 9, 10 e 11 vengono stralciate in quanto respinte dalla stessa Regione.
Per quanto concerne le osservazioni di dettaglio, si evidenzia quanto segue:
1 – la scheda-norma del Dtr 2 si limita a richiamare lo SAU approvato con il citato Accordo di Programma del 2008 e già in parte sviluppato a livello di SUA, pertanto ad oggi non è possibile apportarvi modifiche;
2 – nell'ambito delle modifiche apportate alla scheda-norma del Dtr 3, si riduce la superficie dei parcheggi interrati e, conseguentemente, aumenta la percentuale di terreno permeabile su cui viene prescritto di realizzare giardini con alberature di alto fusto ed arbusti nel rispetto del

vigente Regolamento del verde. Il rapporto di copertura del distretto viene complessivamente ridotto.
3 – nell'ambito delle modifiche apportate alla scheda-norma del Dtr 4, viene introdotta la prescrizione di realizzare giardini con alberature di alto fusto ed arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
4 – nella scheda-norma del Dtr 5 viene introdotta la prescrizione di realizzare giardini alberati anche sulla copertura degli edifici, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
5 – il Dtr 6 viene eliminato e l'area viene riclassificata come "sp.3" in sub-ambito 14.4.
6 – Si ritiene di dover confermare il Distretto n. 7, trasformandolo però prevalentemente in parcheggio per mezzi pesanti (autoparco). Tale scelta è motivata dalla considerazione che la realizzazione di un autoparco è necessaria ma che l'area (Dtr 8) che il PUC preliminare destina a tale funzione non risulta idonea, stanti le servitù presenti (metanodotto, carbonodotto, aree di rispetto centrale Tirreno Power) nonché le difficoltà tecniche connesse alla realizzazione della struttura su due piani e della relativa viabilità di accesso.
7 - Alla luce degli aspetti evidenziati in questa ed altre osservazioni, la dimensione del Dtr 8 viene ridotta al fine di mantenere in essere la collina e gli alberi che fungono da barriera frangivento a protezione del parco carbone della centrale Tirreno Power. Tuttavia non si ritiene opportuna l'eliminazione del Distretto, per le motivazioni evidenziate da Infineum Italia S.r.l. nell'ambito della successiva osservazione n. 88 Nell'ambito del distretto viene comunque prescritta, per quanto possibile, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
8 – L'osservazione appare in linea con quanto già indicato nel PUC, in quanto le nuove edificazioni previste nell'Ambito 1 (Aree progetto nn. 1, 2, 4, 5 e 6) interessano aree già edificate o comunque degradate, senza interferire con aree verdi ed alberature di pregio né con la fascia di rispetto del Torrente Quiliano. Per quanto concerne la variante al PRG approvata con provvedimento conclusivo prot. n. 1842 del 07/02/2007 (sub-ambito 1.6), si evidenzia che il mancato recepimento nel PUC di tale previsione potrebbe generare contenziosi e richieste di risarcimento danni da parte della Società aggiudicataria del relativo project financing.
9 – Nell'Ambito 2 il PUC non prevede significativi interventi di nuova edificazione che possano comportare l'eliminazione di aree verdi, fatta eccezione per lo SUA approvato con provvedimento conclusivo n. 7485 del 24/05/2007 (sub-ambito 2.2) il cui mancato recepimento nel PUC potrebbe generare contenziosi con i privati proprietari delle aree.
10 – la normativa dell'Ambito 3 viene integrata con la prescrizione di prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
11 – Si ritiene che i limitati interventi di completamento previsti dal PUC nel sub-ambito 4.1 (per il quale il progetto definitivo stabilisce un tetto massimo di S.A. complessiva pari a mq. 450) abbiano consistenza e localizzazione tale da non incidere in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine e che, pertanto, gli stessi siano compatibili con il regime NI-MA del PTCP. Lo stesso dicasi per quanto concerne l'esigua porzione della zona Ag del PRG vigente che viene classificata come area R, in quanto trattasi di limitato scostamento dipendente dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione del PUC.
12 – La normativa degli Ambiti 5, 6 e 9 viene integrata con la prescrizione di prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
13 - Non si ritiene opportuno eliminare l'area progetto n 7 in quanto la sua collocazione ai margini della strada di scorrimento la rende strategica per lo sviluppo di nuove attività produttive e/o per il ricollocamento di impianti produttivi esistenti. Inoltre la sua attuazione

potrà costituire l'occasione per realizzare un accesso alternativo ad alcuni stabilimenti industriali esistenti, in modo tale da separare il traffico pesante da quello urbano. Nell'ambito dell'area viene comunque prescritta, per quanto possibile, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
14 – Nell'Ambito 8, le aree che il PRG vigente comprende in zona Ag 5 vengono riclassificate come aree agricole di presidio ambientale (la cui disciplina, nel PUC definitivo, corrisponde a quella delle aree che il PUC preliminare definiva "Ag"). La previsione dell'area progetto n. 8 viene eliminata. Per quanto attiene alla richiesta di variante al PTCP, devesi eccepire che il regime ANI-MA sarebbe incompatibile con le previsioni relative all'attuale zona Ag 5 del PRG.
15 – La previsione urbanistica relativa al sub-ambito 10.7 viene ridimensionata attraverso la predisposizione di una scheda-norma che definisce in modo esaustivo gli esiti della previsione insediativa e limita la S.A. complessiva a mq. 1.300. Vengono invece confermate le previsioni insediative relative ai sub-ambiti 10.5 e 10.6 e la relativa viabilità di progetto, confermando quanto previsto dalla Variante paesistica del 2008 che già teneva conto di una domanda di abitazioni di persone residenti nelle aree collinari, anche al fine di incentivarne il presidio. Per quanto attiene alla richiesta di variante al PTCP, devesi eccepire che il regime ANI-MA sarebbe incompatibile con l'esigenza di consentire, nelle aree in questione, "*le attività necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico ambientale, paesaggistico e socio-economico*".
16 – Per quanto concerne le previsioni insediative relative al sub-ambito 11.2, vengono confermate le previsioni della Variante paesistica approvata nel 2008 che già teneva conto di una domanda di abitazioni di persone residenti nelle aree collinari, anche al fine di incentivarne il presidio. Inoltre si ripropongono le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente che, nell'ambito del PUC, vengono identificate come aree di rispetto anche al fine di preservare dall'edificazione le aree che presentano criticità di carattere geologico.
17 - La criticità è stata eliminata in virtù del fatto che la previsione del Parco Eolico non si trova più sul territorio del Comune di Vado Ligure ma su quello del Comune di Quiliano - comunque in corrispondenza dell'Area Protetta Provinciale Rocche Bianche, per sfruttare l'estrema ventosità del crinale - pertanto il Parco Eolico non costituisce una previsione del PUC.
Gli impatti potenzialmente derivabili dall'attuazione del Parco Eolico sono descritti nel SIA, con Studio di Incidenza integrato, che la Società FERA Srl ha realizzato per la fase di Screening. Considerata la posizione ipotizzata del Parco Eolico, parte dei potenziali impatti può ricadere sul territorio comunale vadese, limitatamente agli aspetti di impatto acustico e visuale, comunque oggetto di valutazione nell'ambito dello screening di VIA. Rispetto agli impatti sui valori naturalistici, in termini di riduzione di habitat e di specie vegetali, oltre che di rischio di impatto per volatili e chirotteri, considerato che si prevede di non impiegare tracciati viari che passano attraverso il territorio di Vado Ligure, e che la tutela della fauna selvatica non è soggetta alla gestione comunale, non si ravvisano forme di danno possibili sul Comune di Vado Ligure.
18 – Per gli Ambiti 14, 15 e 16 il PUC definitivo conferma il regime di aree TNI (Territori non insediabili). Inoltre, accogliendo il suggerimento della Regione, si propone variante al PTCP – assetto insediativo avente ad oggetto la trasformazione della zona ANI-MA in zona ANI-CE in corrispondenza del Dtr 6 che viene eliminato.
19 – Sulla base dell'osservazione e di quanto richiesto dalla Provincia di Savona, si propone di modificare l'art. 66, comma 3, lett. b) delle Norme di Conformità aggiungendo in fondo le parole: "*Le strade forestali e le altre infrastrutture forestali, per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 della L.R. n. 4/1999 e s.m. ed i., potranno avere larghezza anche superiore a 2,50 m, purché non eccedente quella strettamente necessaria a garantire il transito dei mezzi di gestione selvicolturale ed antincendio.*".
20 – Nel PUC definitivo, sulla base di quanto richiesto dalla Regione, le aree che il PUC preliminare definisce "Ag" (fatta eccezione per un'unica Area di produzione agricola in località

Carpineta) vengono qualificate come aree di presidio ambientale e la relativa disciplina viene integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente. Coerentemente con tale modifica, nelle predette aree vengono consentite costruzioni finalizzate non soltanto alla conduzione aziendale bensì anche ad altre attività che risultano "*necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico ambientale, paesaggistico e socio-economico*".
Per quanto riguarda le destinazioni turistico-ricettiva e commerciale-direzionale, si ritiene opportuno ridurre l'I.U.I. a 0,0085 mq/mq nonché limitare la possibilità di insediare tali funzioni ad agriturismi, locande e similari (laddove compatibili con la disciplina di settore) nonché esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione (bar e ristoranti).
21 – Sulla base di quanto richiesto dalla Regione (trattandosi di ambiti con prevalente classificazione IS.MO-B ed ID.MO-A di PTCP), le aree che il PUC preliminare individua come "Ag.pa" vengono riclassificate come aree residenziali estensive "RE", confermando i parametri, le perimetrazioni e le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente.
22- Il perimetro della discarica viene aggiornato in modo che coincida con quello approvato dagli Enti competenti e si rimandano alle competenti sedi sovracomunali le decisioni in merito all'eventuale ampliamento.
23 – Le indicazioni proposte sono già sostanzialmente contenute nel vigente Regolamento del verde pubblico e privato nonché nell'art. 46 delle Norme di Conformità.

<u>Proposta di deduzione</u>
Parzialmente accolte

<u>Elaborati da modificare</u>
Norme, relazione Struttura del Piano, tavole grafiche e schede-norma

<u>Tema in sintesi</u>

Osservazione numero 15

Protocollo
02084 data 06/02/2009

Presentata da
SCAVO TER S.r.l. impresa

Sintesi
L'impresa aveva già avviato procedimento autorizzativo presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive per realizzare un fabbricato da adibire ad uffici e officina/ autorimessa. Tale procedimento era stato sospeso perché ricadente in zona ove era localizzata dal P.R.I.S. la prima ipotesi di svincolo autostradale, oggi di fatto superata dalle diverse previsioni contenute nell'Accordo di Programma del 15.09.2008. Poiché il PUC preliminare individua tale area come fascia di rispetto del nucleo di Bossarino, chiede che la stessa venga riclassificata come area industriale al fine di poter realizzare il progetto per cui era stato avviato il citato procedimento di SUAP.

Risposta tecnica
Il mancato recepimento del progetto in itinere costituisce un mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo, tenuto conto che l'Amministrazione Comunale intende confermare la localizzazione dello svincolo autostradale prevista dall'Accordo di Programma del 2008.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
Bossarino, aree produttive

Osservazione numero 16

Protocollo
02094 data 06/02/2009

Presentata da
Igino Boggero proprietario di terreno

Sintesi
Chiede che le proprie aree, attualmente classificate come “ou” in sub-ambito 10.1, vengano riclassificate come aree “Ag.pa”.

Risposta tecnica
si considera che il ruolo di fascia di rispetto di nuclei storici ed emergenze non sia in conflitto con l'attività agricola, proprio perché tale attività rafforza ancora di più l'interazione tra uomo e natura che ha preservato il paesaggio collinare vadese. Inoltre, l’integrazione dell’art. 57 delle Norme di Conformità (a cui rimanda la normativa delle aree “ou” per gli interventi sull’esistente), consentirà che tale attività sia tutelata ed incentivata con appositi incrementi volumetrici. Viceversa, in tale condizione, come in altre analoghe, un intervento edificatorio residenziale muterebbe per sempre la relazione tra lo spazio aperto e l'emergenza storica.

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, art. 57

Tema in sintesi
Da area ou a Ag.pa

Osservazione numero 17

Protocollo
02110 data 06/02/2009

Presentata da
Unione Industriali della Provincia di Savona associazione

Sintesi
1 e 2 – contesta la previsione del dtr 4 che contrasta con le attività produttive esistenti (SANAC e NUOVA ISOLTERMICA). Conseguentemente, chiede di stralciare le porzioni occupate dalle predette attività produttive e la relativa viabilità di progetto.
3 – chiede di rinunciare alla modifica degli accessi della ESSO Italiana, in quanto non attuabile per la logistica interna dello stabilimento.
4 e 5 – chiede di modificare le norme delle aree I, ammettendo il raggiungimento del rapporto di copertura pari al 60% ed eliminando la disposizione che consente di realizzare ampliamenti per una sola volta.
6 – contesta la insufficiente pubblicizzazione del Piano adottato rispetto a quanto richiesto dalla legge e pertanto chiede che venga stralciato il relativo paragrafo della Descrizione Fondativa.

Risposta tecnica
1 -2 – L'assetto del Distretto n. 4 viene modificato, stralciando dallo stesso le aree produttive che hanno intenzione di mantenere la propria attività e modificando conseguentemente la viabilità di progetto.
3 – Si richiama la risposta all'osservazione n. 4 presentata da Esso Italiana Srl in data 24.01.2009.
4 - 5 - Si ritiene che le modifiche proposte garantiscano maggiore flessibilità alle norme senza modificarne gli intenti di fondo. Pertanto, dette proposte vengono recepite ma con le seguenti precisazioni: a) per gli insediamenti produttivi esistenti il cui rapporto di copertura sia attualmente superiore al 60%, viene mantenuta la limitazione di cui all'art. 60, comma 3 (ampliamento 20% una tantum); b) la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica non viene ammessa a livello generale bensì solo per gli insediamenti produttivi già esistenti ed operanti, il cui rapporto di copertura sia attualmente inferiore al 60%. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 (*Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti*) della L.R. 05.04.2012, n. 10, laddove applicabili.
6 - si conferma che la pubblicità e comunicazione dichiarata è stata realizzata, dando avvio a forum di discussione pubblica sulla Descrizione Fondativa e sul Documento degli Obiettivi, dandone notizia attraverso manifesti affissi nel Comune di Vado, comunicazioni sulla rivista locale "Il Giornale del capofamiglia", attraverso inviati mirati alle associazioni di categoria. In particolare è stato predisposto un incontro appositamente per le imprese e gli operatori economici insediati sul territorio vadese in data:
16 maggio 2006 ……presentazione del doc obiettivi e dei forum per il PUC
Giugno 2006 presentazione del doc obiettivi incontro appositamente per le imprese e gli operatori economici insediati sul territorio valdese
13 marzo 2007 assemblea pubblica su Distretto – "Riconversione urbana della sponda sinistra del torrente Segno"
24 novembre 2008 Assemblea pubblica di presentazione del PUC adottato e di sollecitazione e presentare le osservazioni

Proposta di deduzione
1 - 2 accolta
3 respinta
4 – 5 accolta con precisazioni
6 respinta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche, Norme di conformità e scheda-norma Dtr 4

Tema in sintesi
Aree produttive, dtr 4

Osservazione numero 18

Protocollo
02115 data 06/02/2009

Presentata da
Massimo e Carlo Vaccari proprietari di terreni

Sintesi
Sottolineano come:
1 – la superficie del distretto 7 indicata nella scheda-norma non coincide con quella risultante dalle visure catastali.
2 - la frammentazione della proprietà del dtr 7 (oltre 30 proprietà diverse) imponga diverse regole attuative: PUO di più ridotta estensione, applicabili a circa 20.000 mq, e distribuzione di indici e funzioni ammesse secondo criteri di perequazione tra le diverse proprietà comprese nel distretto.
3 – il parametro di 8.000 mq di superficie commerciale debba intendersi non come S.N.V. bensì come superficie coperta massima, senza limitazioni per quanto concerne la tipologia degli esercizi commerciali non alimentari.
4 – la possibilità di realizzare un albergo sia consentita per ogni PUO o quantomeno ai primi proprietari che presenteranno un PUO.

Risposta tecnica
1 – Trattasi di mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo.
2 – Alla luce del nuovo assetto previsto per il Dtr n. 7, si ritiene che debba essere confermato l'obbligo di attuazione unitaria, fatta salva la possibilità per il Consiglio Comunale di approvare PUO suddivisi in più comparti di attuazione, ai sensi dell'art. 4, comma 4 delle Norme di Congruenza. Per quanto concerne la potenzialità edificatoria (che viene ridotta a mq. 2.300 di Sup. coperta), viene fissato un R.C. massimo applicabile a tutte le aree facenti parte del distretto, indipendentemente dalla localizzazione delle aree di concentrazione volumetrica.
3 – 4 - I contenuti della previsione urbanistica del distretto vengono modificati, trasformandolo parte in parcheggio per mezzi pesanti (autoparco) e parte in area di espansione produttiva artigianale a basso impatto ambientale, escludendo attività commerciali al dettaglio e strutture ricettive.

Proposta di deduzione
1 accolta.
2 parzialmente accolta.
3 – 4 respinta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma Dtr 7

Tema in sintesi
Bossarino – dtr 7

Osservazione numero 19

Protocollo
02127 data 07/02/2009 (integrata in data 20/09/2010 prot. 15902)

Presentata da
Oliva Giuliana proprietaria di immobili

Sintesi
Chiede che le previsioni di PUC relative agli immobili di sua proprietà vengano modificate in modo da:
1 – riclassificare come area "R" un terreno in sub ambito 1.4 che è stato impropriamente ricompreso nel sedime della via Don Peluffo.
2 – individuare una nuova area progetto (AP) in corrispondenza di un'area su cui insistono boxes in lamiera, al fine di consentire la costruzione di un nuovo edificio residenziale di 3.120 mc. e parcheggi interrati su due livelli nonché la realizzazione di monumento funebre dedicato a Don Peluffo;
3 – consentire l'utilizzo di pareti ventilate altamente tecnologiche (es. fotovoltaico) e di piastrelle smaltate nelle coperture degli edifici nuovi e preesistenti, modificando a tal fine le disposizioni generali di cui agli artt. 68 e 69 delle Norme di conformità.

Risposta tecnica
1 – Trattasi di mero errore materiale che viene corretto nel PUC definitivo.
2 – Si condivide l'esigenza di agevolare la sostituzione edilizia degli edifici che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ma si ritiene che ciò debba avvenire nei limiti e secondo le modalità di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n. 49/2009 e s.m.. Pertanto, viene introdotta una norma generale volta a consentire la realizzazione dei predetti interventi anche oltre il termine di efficacia previsto dall'art. 1, comma 2 della citata legge regionale, specificando che gli stessi potranno anche comportare la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli laddove compatibili sotto il profilo geologico/geotecnico;
3 - Gli artt. 68 e 69 delle Norme di conformità vengono integrati al fine di consentire l'utilizzo di pareti ventilate altamente tecnologiche (es. fotovoltaico) e di piastrelle smaltate nelle coperture, laddove sia dimostrata la compatibilità di tali soluzioni con le caratteristiche formali e costruttive degli edifici e del contesto in cui sono inseriti.

Proposta di deduzione
Parzialemente accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, artt. 58, 68 e 69

Tema in sintesi
Sub ambito 1.4

Osservazione numero 20

Protocollo
02181 data 09/02/2009

Presentata da
Bonino Ermanno e altri proprietari di immobili

Sintesi
I firmatari sono proprietari di autorimesse e di aree private (corte condominiale, giardini, aree di accesso) che sono state erroneamente destinate a verde pubblico e privato nell'ambito dell'area progetto n. 10. Chiedono che tali immobili vengano individuati correttamente nelle tavole di PUC, come "non oggetto di intervento".

Risposta tecnica
Alla luce delle numerose osservazioni presentate ove si evidenziano problematiche relative alla porzione occidentale della AP 10 che risulta già parzialmente edificata, si propone la modifica della relativa scheda-norma prevedendo lo stralcio di tale porzione (riclassificata come area "RE") ed il conseguente ridimensionamento dell'area progetto. Pertanto, devono ritenersi superate le osservazioni evidenziate.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma AP 10

Tema in sintesi
Scheda d'ambito n. 10, La Valle

Osservazione numero 21

Protocollo
02182 data 09/02/2009

Presentata da
Parrocchia di San Giovanni Battista parrocchia

Sintesi
La parrocchia è proprietaria di un'area, attualmente adibita parte a parcheggio pubblico e parte ad impianti sportivi, ricadente nel sub-ambito 1.2. Chiede che venga ampliata l'area a servizi sp.3 estendendola all'intero mappale di proprietà, al fine di poter realizzare un campo da calcetto con sottostante autorimessa seminterrata mista.

Risposta tecnica
In linea generale l'osservazione è coerente con l'aumento di dotazione di servizi per Vado centro, pertanto può essere accolta a condizione che non sia ridotta l'attuale quantità di parcheggi di uso pubblico.

Proposta di deduzione
Accolta parzialmente

Elaborati da modificare
Norme di conformità e cartografia relativa al sub-ambito 1.2

Tema in sintesi
servizi sub-ambito 1.2

Osservazione numero 22

Protocollo
02185 data 09/02/2009

Presentata da
Verettini Barbara e Mattioli Alessandro privati

Sintesi
Chiedono che le previsioni di PUC non aumentino il rischio di esondazione in Via Saccone (ambito 8); quindi di non prevedere ulteriore volumetria a chiusura dei corsi d'acqua (Rio della Valle e Rio Ballaina) e di prescrivere idonee misure di sicurezza per eventuali nuovi interventi edificatori.

Risposta tecnica
L'osservazione rappresenta un utile strumento per verificare la compatibilità tra le previsioni di Piano e la situazione di rischio idraulico. E' opportuno ricordare comunque che le norme di sicurezza e la disciplina dei piani di bacino rappresentano disciplina prevalente rispetto alle norme urbanistiche. In ogni caso la scheda-norma dell'area progetto n. 10 viene implementata in modo da limitare l'impermeabilizzazione del terreno e di prescrivere la redazione di idonea documentazione tecnica che attesti, in relazione allo scarico delle acque meteoriche, il corretto dimensionamento delle condutture interrate, l'avvenuta verifica dei compluvi a valle dei nuovi insediamenti fino al raggiungimento dei corsi d'acqua principali, l'eventuale presenza di criticità idrauliche e l'eventuale necessità di interventi da realizzare a cura e spese del richiedente.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
scheda-norma area progetto n. 10

Tema in sintesi
La Valle

Osservazione numero 23

Protocollo
02197 data 09/02/2009

Presentata da
Gruppo Geo S.r.l. impresa immobiliare

Sintesi
Chiede che la scheda-norma del Dtr 6 “cittadella dello sport” venga modificata mediante:
- ampliamento della zona di concentrazione volumetrica ed incremento della S.A. residenziale e ricettiva nel sub distretto 1;
- incremento della S.A. ricettiva e modifica in categoria RTA nel sub distretto 2.

Risposta tecnica
Per le motivazioni già espresse con la D.C.C. n. 101 del 30.11.2009 nonché alla luce della netta contrarietà espressa dalla Regione Liguria e delle numerose osservazioni contrarie a tale intervento, si ritiene necessario eliminare la previsione del distretto n. 6 e riclassificare l’area in questione come area “sp.3” in sub-ambito 14.4.

Proposta di deduzione
Respinta.

Elaborati da modificare
Tavole grafiche, Relazione Struttura del Piano e schede-norma

Tema in sintesi
Dtr 6

Osservazione numero 24

Protocollo
02209 data 09/02/2009

Presentata da
CGL – CISL - UIL associazioni sindacali

Sintesi
Chiedono che il PUC consenta a tutte le aziende che operano nel territorio vadese di proseguire la propria attività nel sito attualmente occupato, in particolare quelle ricomprese nel Dtr 4 (Sanac e Nuova Isotermica) di cui è previsto il trasferimento. Inoltre chiedono che tutte le aziende esistenti nelle aree adiacenti a quelle interessate dalle trasformazioni portuali possano godere delle infrastrutture viarie previste a servizio del porto.

Risposta tecnica
I contenuti dell'osservazione sono condivisibili. L'assetto del Distretto n. 4 viene modificato, stralciando dallo stesso le aree dove si auspica il mantenimento dell'attività produttiva in essere e modificando conseguentemente la viabilità di progetto. Per quanto concerne le nuove infrastrutture viarie indicate dal PUC, si evidenzia che quest'ultimo si limita a recepire le ipotesi previste dagli strumenti sovraordinati, con particolare riferimento all'Accordo di Programma sottoscritto in data 15.09.2008.
Al fine di garantire un'adeguata viabilità urbana anche a servizio delle attività produttive vadesi, non viene recepita la soluzione viabilistica approvata in occasione della Variante allo SUA della zona S16bis (che prevede di indirizzare il traffico in uscita dalla galleria Aurelia bis esclusivamente verso il porto).

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Tavole grafiche, scheda-norma Dtr 4

Tema in sintesi
Aree produttive, dtr4

Osservazione numero 25

Protocollo
02210 data 09/02/2009

Presentata da
Immobiliare Parco Est S.r.l. società immobiliare

Sintesi
La Società è proprietaria di aree a prevalente destinazione commerciale – direzionale (cd) in sub-ambito 3.2, per le quali il PUC preliminare conferma le disposizioni dello SUA della zona S16 bis del PRG vigente. Considerato che detto SUA utilizza solo in parte la potenzialità edificatoria prevista dal PRG, chiede che la SA residua possa essere trasferita nel Dtr n. 2.

Risposta tecnica
Si ritiene condivisibile che i proprietari delle aree in questione possano usufruire per intero della capacità edificatoria assentita con la Variante al PRG approvata contestualmente allo SUA della zona S16 bis con Accordo di Programma del 2004.
Tuttavia, non è possibile attribuire ulteriori quote di edificabilità al Dtr n. 2 in quanto - come evidenziato nel parere della Regione Liguria - la relativa scheda-norma deve riprodurre integralmente lo SAU approvato con l'Accordo di Programma del 2008. Inoltre, sulla base di quanto recentemente comunicato dalla Società, risulta essere allo studio una variante al suddetto SUA finalizzata a consentire l'ampliamento degli edifici commerciali realizzati in attuazione dello SUA medesimo.
Pertanto, si ritiene che la SA residua afferente la zona S16 bis del PRG vigente (che, sulla base del parametro di conversione 3,5 stabilito dall'art. 41 della L.R. n. 9/2012, è pari a mq. 4.017), debba essere realizzata all'interno del corrispondente sub-ambito 3.2 del PUC.

Proposta di deduzione
Accolta parzialmente

Elaborati da modificare
Norme di conformità, art. 75

Tema in sintesi
dtr2

Osservazione numero 26

Protocollo
02220 data 09/02/2009

Presentata da
Bunura S.r.l. società proprietaria di immobili

Sintesi
Chiede di migliorare la viabilità a servizio dei due nuclei residenziali (CR) del sub-ambito 14.2, prevedendo una rampa di collegamento tra via Mulini e la nuova strada di San Genesio nonché una bretella di collegamento tra via Mulini e via Cascine.

Risposta tecnica
Il progetto della rampa di collegamento tra via Mulini e la nuova strada di San Genesio è stata recentemente approvato e sarà realizzato dalle Ditte Ecosavona e Mantobit.
Per quanto concerne la bretella di collegamento tra via Mulini e via Cascine, la richiesta può essere accolta con la condizione che il nuovo tratto viario sia realizzato a cura e spese dei privati utilizzatori, i quali dovranno anche farsi carico di acquisire la disponibilità delle aree necessarie.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Cartografia e Norme di conformità, art. 86

Tema in sintesi
Ambito 14

Osservazione numero 27

Protocollo
02229 data09/02/2009

Presentata da
Rossi Isolina proprietaria di immobili

Sintesi
1 - In relazione agli immobili di proprietà situati in Fraz. Porto Vado, loc. Gheia, interessati dalla viabilità di accesso alla piattaforma portuale, chiede che tale previsione venga modificata in modo da non interessare e/o fregiare detti immobili.
2 - Relativamente agli immobili di proprietà ricadenti nel Dtr n. 4, chiede che l'attuazione del distretto possa avvenire anche mediante una pluralità di PUO di ridotta estensione.

Risposta tecnica
1 - Nelle tavole del PUC preliminare era riportato un tracciato viabilistico che deve ritenersi superato dal progetto definitivo della viabilità portuale approvato con atto di Intesa Stato Regione in data 26.07.2011. Avverso tale progetto il Comune di Vado Ligure ha presentato ricorso al TAR contestando, tra l'altro, l'eccessiva vicinanza del viadotto alle pareti degli edifici in loc. Gheia.
2 - L'assetto del Distretto n. 4 viene modificato riducendone l'estensione alle sole aree lungo Via Piave, le quali vengono suddivise in parti più piccole al fine di garantire la fattibilità del Distretto per parti.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche, Norme di conformità e scheda-norma Dtr n. 4

Tema in sintesi
servizi sub-ambito 1.2

Osservazione numero 28

Protocollo
02231 data 09/02/2009

Presentata da
Ugo Masio privato, proprietario di terreni

Sintesi
Chiede che i propri terreni, attualmente suddivisi tra due diversi regimi normativi (sp.3 e Ag.pa) siano classificati interamente in Ag.pa, per non frazionare la proprietà

Risposta tecnica
Non è possibile accogliere la richiesta in quanto – alla luce dei rilievi contenuti nel parere della Regione Liguria – il PUC definitivo deve riproporre la perimetrazione della zona E7 prevista dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente, senza coinvolgere aree che, come quelle oggetto di osservazione, ricadono in zona IS-MA del PTCP.

Proposta di deduzione
Respinta.

Elaborati da modificare
Nessuno

Tema in sintesi
Aree di presidio, aree a servizi

Osservazione numero 29

Protocollo
02233 data 09/02/2009 (integrata in data 27/09/2010 prot. 16243)

Presentata da
Nuova Isoltermica S.r.l. impresa

Sintesi
Con l'osservazione in oggetto (inspiegabilmente contraddetta dalla successiva nota pervenuta in data 27.09.2010) l'impresa afferma che – diversamente da quanto sembra prospettare la scheda-norma del Dtr n. 4 - non è previsto né prevedibile alcun trasferimento dell'attività produttiva. Pertanto chiede una revisione del distretto con previsioni funzionali e viabilistiche compatibili con le attività produttive in atto. Inoltre, chiede che l'attuazione possa avvenire mediante strumenti attuativi di dimensione ridotta che distinguano le potenzialità edificatorie dei diversi soggetti.

Risposta tecnica
L'assetto del Distretto n. 4 e la relativa viabilità di progetto vengono modificati. Dal distretto vengono stralciate le aree in cui – come nel caso di specie - si auspica il mantenimento dell'attività produttiva in essere. E' ammissibile anche l'organizzazione per strumenti attuativi più limitati, senza però rinunciare a principi di equità tra diritti edificatori e oneri dovuti estesi a tutto il sub-distretto (perequazione).

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma Dtr n. 4

Tema in sintesi
dtr4

Osservazione numero 30

Protocollo
02238 data 09/02/2009

Presentata da
Piuma Mirella e Vernazza Graziella residenti in fraz. S. Ermete

Sintesi
Chiedono il mantenimento della destinazione d'uso (sp.1 – servizi pubblici o di suo pubblico: istruzione) attribuita dal PUC all'asilo di Sant'Ermete, comprese le aree aperte circostanti, dato il valore sociale, educativo e aggregativo dello stesso.

Risposta tecnica
Come evidenziato dalla Parrocchia di S. Ermete nella successiva osservazione n. 35, per intervenire sull'immobile (attualmente inutilizzato) e continuare a fornire servizi alla collettività è necessario un sostegno finanziario, ottenibile attraverso un parziale cambio d'uso e incremento di volumetria. Resta fermo che almeno il 30 % della S.A. complessiva dovrà essere destinato a servizi.

Proposta di deduzione
Accolta parzialmente.

Elaborati da modificare
Norme di conformità e tavole grafiche.

Tema in sintesi
Sant'Ermete, servizi

Osservazione numero 31

Protocollo
02240 data 09/02/2009

Presentata da
Settore Polizia Municipale – Servizio Commercio Comune di Vado L.

Sintesi
Vengono proposte alcune precisazioni e/o modifiche da introdurre nelle Norme di conformità per quanto riguarda le funzioni commerciali ammesse nei diversi ambiti o sub ambiti.

Risposta tecnica
Tali osservazioni emergono dalla competenza in materia del servizio. Sono tutte condivisibili.

Proposta di deduzione
Accolte

Elaborati da modificare
Norme di conformità, artt. 44, 73, 74, 75, 78, 80 e 81

Tema in sintesi
Normativa, aspetti commerciali

Osservazione numero 32

Protocollo
02243 data 09/02/2009

Presentata da
Settore Polizia Municipale Comune di Vado L.

Sintesi
Evidenzia come le Norme del PUC siano eccessivamente restrittive per quanto concerne la realizzazione delle tettoie. Propone di consentirne la realizzazione - anche in assenza di asservimento di terreno ed anche se non pertinenziali ad edifici esistenti – laddove necessarie per ricovero animali, legna da ardere, attrezzature agricole, ecc..

Risposta tecnica
In linea generale l'osservazione è condivisibile. Nell'art. 47 delle Norme di conformità viene introdotto un apposito comma che consente la realizzazione di tettoie aperte con rapporto di copertura non superiore al 50% dell'area disponibile e superficie massima non superiore a mq. 20 per ogni singolo proprietario.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
tettoie

Osservazione numero 33

Protocollo
02254 data 09/02/2009

Presentata da
Autorità Portuale di Savona ente pubblico

Sintesi
1 - evidenzia l'incompleta descrizione dell'ambito PV del Piano Regolatore Portuale nell'ambito della Descrizione Fondativa(Capo II – punto 2.9).
2 - evidenzia la necessità di richiamare, nell'ambito della Descrizione Fondativa (Capo II – punto 2.4), la data di sottoscrizione ed i contenuti dell'Accordo di Programma del 15.09.2008.
3 – chiede che, in tutti gli elaborati grafici del PUC, siano rappresentate le aree demaniali marittime di competenza di Autorità Portuale
4 - chiede che siano rettificate le perimetrazioni degli ambiti 2 e 3 e del distretto 6 tenendo conto dei confini delle proprietà di Autorità Portuale e che sia stralciato dagli elaborati grafici il pontile ex IP ormai pressoché demolito.
5 - chiede che sia modificata la zonizzazione acustica in corrispondena del terminal traghetti, dell'ambito 3 e del Dtr 6 sub. 1.
6 - chiede che venga corretta la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della Descrizione Fondativa.
7 – chiede di introdurre una maggiore flessibilità normativa per quanto concerne le previsioni e prescrizioni relative al Dtr 5.
8 - chiede di introdurre una maggiore flessibilità nell'art. 75 delle norme di conformità per quanto concerne le aree retroportuali (ambito 3) e propone una modifica del testo comportante anche l'eliminazione dell'area progetto n. 11.
9 - non ritiene opportuno dotare di un indice di utilizzazione insediativa il sub ambito 2.1, soprattutto nella fascia a confine con il parco ferroviario dove andrebbe invece incrementata la dotazione di verde per isolamento visivo ed acustico. Inoltre chiede la possibilità di apportare modifiche funzionali nel sub-ambito 2.2 al fine di potervi concentrare le attività correlate all'ambito portuale.
10 – chiede di eliminare il Distretto 6 - Cittadella dello sport, poiché non compatibile con le attività retroportuali sottostanti.

Risposta tecnica
1 – Il Capo II – punto 2.9 della Descrizione Fondativa viene integrato così come richiesto.
2 – Il Capo II – punto 2.4 della Descrizione Fondativa viene integrato con i riferimenti richiesti riguardo all'Accordo di Programma del 2008. Con l'occasione, vengono evidenziate le numerose criticità che sono emerse in sede di attuazione dell'Accordo, le perplessità dell'Amministrazione Comunale in merito all'opportunità e/o legittimità di taluni interventi nonché i numerosi ricorsi pendenti avverso l'Accordo stesso ed i successivi provvedimenti attuativi.
3 - Si condivide la richiesta di indicare il confine delle aree demaniali marittime nelle tavole grafiche del PUC.
4 - Si procede alla rettifica di quelle discordanze che costituiscono meri errori materiali ma si precisa che l'assetto proprietario non deve necessariamente coincidere con i limiti delle zone urbanistiche. In particolare, non si ritiene di dover modificare la classificazione produttiva ("I") attribuita all'area compresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Accordo di Programma del 23.12.2004, in quanto detta classificazione risulta coerente con le

destinazioni d'uso previste dalle N. di A. dello S.U.A. vigente. La richiesta di stralcio del pontile ex IP dagli elaborati grafici non può essere accolta stante la necessità di utilizzare basi cartografiche collaudate (Mappa catastale e C.T.R.) che non sono ancora state aggiornate a seguito della demolizione del pontile stesso.
5 – l'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione acustica è stata riportata nelle tavole del PUC a titolo puramente ricognitivo, ma non costituisce parte integrante del Piano. Pertanto eventuali modifiche del vigente Piano di zonizzazione acustica dovranno essere valutate in altra sede.
6 – Si precisa che la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della D.F. costituisce una mera rappresentazione dello stato di fatto alla data di redazione del PUC preliminare e non ha alcuna valenza progettuale. Pertanto, ferma restando la necessità di correggere alcuni errori materiali, non si ritiene di dover comprendere in detta perimetrazione aree che attualmente sono boscate o destinate ad infrastrutture stradali o ferroviarie.
7 – Non si ritiene di dover modificare le previsioni relative al Distretto n. 5 che la stessa Regione Liguria, nell'ambito del parere espresso con D.G.R. n. 928/2011, ha ritenuto apprezzabili proprio per i "*contenuti prestazionali contemplati dalla norma (almeno 27.500 mq. rivestiti da manto erboso, filari alberati lungo il torrente Segno) per gli aspetti ambientale e paesistico*". Inoltre si evidenzia che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 36/1997, il PUC deve obbligatoriamente definire, nei distretti di trasformazione, i parametri edificatori ed il conseguente carico insediativo.
8 – Si ritengono condivisibili alcune precisazioni proposte ma si evidenzia che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 36/1997, il PUC deve obbligatoriamente definire, negli ambiti di riqualificazione, i parametri edificatori ed il conseguente carico insediativo. La previsione dell'Area Progetto n. 11 viene stralciata e l'area corrispondente viene riclassificata come "TNI", fatta eccezione per una piccola porzione interessata da un recente progetto proposto da Interporto di Vado I.O. la quale viene riclassificata come area "I".
9 – Al fine di poter realizzare la necessaria fascia verde di rispetto, le aree di proprietà di Autorità Portuale vengono stralciate dal sub-ambito 2.1 e riclassificate come (sp.G) in sub-ambito 3.4. Per la parte restante delle aree "r" nel sub-ambito 2.1 viene confermato l'I.U.I. previsto dal PUC preliminare, fissando un tetto massimo di S.A. pari a mq. 400 e prescrivendo che i nuovi interventi residenziali debbano essere realizzati con idonei accorgimenti finalizzati alla protezione visiva ed acustica. Per quanto concerne il sub-ambito 2.2, si evidenzia che le funzioni insediabili dovranno rispettare quanto disposto dalle Norme di attuazione dello S.U.A. vigente, salvo quanto evidenziato in relazione alle successive osservazioni n. 37 e n. 92 di Futura Costruzioni S.r.l..
10 - Si propone di eliminare la previsione del Dtr 6 e di riclassificare l'area in questione come area "sp.3" in sub-ambito 14.4.

<u>Proposta di deduzione</u>
Pto 1 – accolta
Pto 2 - accolta parzialmente
Pto 3 - accolta
Pto 4 – accolta parzialmente
Pto 5 – non pertinente
Pto 6 – accolta parzialmente
Pto 7 – respinta
Pto 8 – accolta parzialmente
Pto 9 – accolta parzialmente
Pto 10 – accolta

<u>Elaborati da modificare</u>

Descrizione fondativa, tavole grafiche, Norme di conformità, eliminazione schede-norma Dtr 6 e Area Progetto 11.

Tema in sintesi
espansione portuale e retroportuale

Osservazione numero 34

Protocollo
02271 data10/02/2009

Presentata da Infineum Italia S.r.l. impresa

Sintesi
1 – contrariamente a quanto dichiarato nelle Norme di Conformità, il perimetro del sub-ambito 5.2 non coincide con i confini della proprietà Infineum, pertanto si chiede la rettifica delle tavole 1 e 2.
2 – chiede di modificare la normativa del sub-ambito 5.2 e delle aree produttive (art. 77 e 60) per favorire il mantenimento e il miglioramento dell'attività, ammettendo il raggiungimento del rapporto di copertura pari al 60% ed eliminando la disposizione che consente di realizzare ampliamenti per una sola volta.
3 – in merito all'area progetto 7, evidenzia errori nella rappresentazione dello stato dei luoghi e chiede che il previsto distributore di carburanti non comporti vincoli e/o pregiudizi per la Società Infineum dal punto di vista della sicurezza.

Risposta tecnica
1 – si tratta di meri errori materiali che vengono corretti nel PUC definitivo.
2 - le modifiche proposte vengono recepite con le precisazioni già evidenziate in relazione ai punti 4 e 5 dell'osservazione presentata dall' Unione Industriali della Provincia di Savona.
3 – le imprecisioni segnalate vengono corrette nel PUC definitivo in concomitanza con altre modifiche che vengono apportate alla scheda-norma dell'AP 7 che, tra l'altro, comportano l'eliminazione del previsto distributore di carburante.

Proposta di deduzione
1 - accolta
2 - accolta
3 - accolta

Elaborati da modificare
elaborati cartografici (tavola 1, 2 e scheda-norma AP 7) e normativi per la disciplina delle attività produttive.

Tema in sintesi
attività produttive, Infineum, AP 7

Osservazione numero 35

Protocollo
02272 data10/02/2009

Presentata da
Parrocchia di Sant'Ermete parrocchia

Sintesi
La parrocchia è proprietaria della Scuola Materna don V. Ruffino, attualmente inutilizzata. Per intervenire sull'immobile e sull'area di proprietà al fine di continuare a fornire servizi alla collettività, è necessario avere un sostegno finanziario, ottenibile attraverso un intervento di sostituzione edilizia con parziale cambio d'uso e incremento di volumetria. Chiede pertanto di modificare la norma del sub-ambito 10.1 al fine di consentire la realizzazione di residenze convenzionate, box pertinenziali e spazi a servizi (parrocchiali, scolastici, ecc.).

Risposta tecnica
in linea generale l'osservazione è coerente con l'esigenza di mantenere un'adeguata dotazione di servizi per gli abitati collinari e di incrementare il presidio territoriale di quelle aree. Occorre tuttavia prescrivere che l'incremento non sia superiore al 20% del volume geometrico esistente e che venga destinato a servizi almeno il 30 % della S.A. complessiva.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità e cartografia relativa al sub-ambito 10.1.

Tema in sintesi
servizi e incremento del carico edilizio, sub-ambito 10.1

Osservazione numero 36

Protocollo
02273 data 10/02/2009

Presentata da
Zinox S.p.A. impresa

Sintesi
La Zinox S.p.A. prevede il trasferimento programmato della propria attività in un sito più idoneo. Chiede pertanto l'evoluzione della norma di PUC – che già prefigura un possibile trasferimento dell'azienda – al fine di consentire una fattibile trasformazione urbana a destinazione residenziale tale da consentire una riqualificazione complessiva dell'area, come da scheda proposta.

Risposta tecnica
Alla luce dell'osservazione e degli approfondimenti successivi, si ritiene opportuno prevedere la trasformazione dell'area mediante l'insediamento di funzioni urbane comprendenti le destinazioni residenziale, connettivo urbano (pubblici esercizi, attività terziarie, servizi pubblici e privati), piccoli e medi esercizi commerciali. Conseguentemente, al posto del sub-ambito 1.9 viene individuato un nuovo Distretto di trasformazione disciplinato da apposita scheda-norma nella quale si prevede una SA massima (corrispondente all'attuale volumetria) pari a mq. 22.064 oltre alla quota di ERP (10% = mq. 2.206) eventualmente trasferibile nel Dtr 4. Si propone di realizzare edifici con non più di 5 piani fuori terra, fatta salva l'eventuale realizzazione di un edifico a torre di altezza superiore laddove sia dimostrata l'effettiva ricaduta positiva, in termini di dotazione aggiuntiva di aree verdi ad uso pubblico di elevata qualità. In ogni caso, la proposta progettuale dovrà dimostrare una elevata qualità degli spazi aperti di uso pubblico, verdi e non, da concordare e verificare con la Pubblica Amministrazione. Data la dimensione dell'intervento i parcheggi pubblici e privati dovranno essere realizzati in interrato, ponendo particolare attenzione agli aspetti relativi alla bonifica dei suoli, alle possibili interferenze con la falda acquifera (data la prossimità al mare e ad altre aree umide), alla progettazione delle aree verdi, pubbliche e private, sopra il parcheggio.

Proposta di deduzione
accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche, Relazione struttura del piano, Norme di conformità, predisposizione nuova scheda Distretto di trasformazione.

Tema in sintesi
sub ambito 1.9 (Zinox)

Osservazione numero 37

Protocollo
02274 data 10/02/2009

Presentata da
Futura Costruzioni S.r.l. proprietaria di immobili

Sintesi
La Società è proprietaria, nel sub-ambito 2.2, dell'area interessata da uno SUA di iniziativa privata approvato nel 2007 (zona R11S del PRG) a cui il PUC rimanda. In relazione a tale area, chiede che il PUC preveda una maggiore flessibilità funzionale, progettuale e procedurale, senza incremento insediativo complessivo né residenziale, rispetto a quanto già approvato.

Risposta tecnica
Nelle Norme di Conformità del PUC definitivo viene introdotta una norma atta a precisare che, sebbene venga confermato lo SUA vigente, i progetti che prevedano un diverso mix funzionale eccedente i margini di flessibilità previsti dalle N. di A. dello SUA potranno essere assentiti previa redazione di PUO, ferme restando la massima S.A. residenziale e le superfici massime complessive previste dallo SUA.

Proposta di deduzione
parzialmente accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità.

Tema in sintesi
sub ambito 2.2

Osservazione numero 38

Protocollo
02275 data10/02/2009

Presentata da
AZ Arreda S.r.l. proprietaria di immobili

Sintesi
Rispetto al DTR 3 (area ex Officine Ferrero), chiede che venga modificata la scheda-norma al fine di attribuire maggiore flessibilità alle regole insediative e progettuali, da verificarsi ad una scala più dettagliata di progettazione. Pertanto suggerisce le seguenti modifiche:
1 – attuazione mediante PUO unitario ovvero mediante due PUO autonomi previa redazione di SAU esteso all'intero distretto;
2 – maggiore flessibilità per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse;
3 – prevedere la possibilità di connessione del Dtr con innesto diretto dalla strada di scorrimento;
4 – ampliare ed accorpare le zone di concentrazione volumetrica nonché eliminare la fascia verde di distacco tra i due sub-distretti;
5 – attenersi alla quantità minima di aree a standard richiesta dal DM 1444/68 e non superare tale richiesta;
6 – aumentare le altezze massime previste per i fabbricati di circa 2-3 metri.

Risposta tecnica
1 – Nel PUC definitivo si prevede l'attuazione mediante PUO esteso all'intero distretto, con possibilità di attuazione separata dei sub distretti 1 e 2 (la cui perimetrazione viene modificata al fine di consentire una maggiore flessibilità nella fase attuativa);
2 – Nella nuova scheda-norma viene introdotta una maggiore flessibilità sotto il profilo funzionale, ferma restando l'esclusione delle attività produttive incompatibili con la residenza e, per quanto concerne le attività commerciali, la necessità di conformarsi al vigente Piano Commerciale Comunale;
3 – Nella nuova scheda-norma si prevede un collegamento diretto del distretto con la strada di scorrimento;
4 – Alla luce dei successivi approfondimenti, le aree di concentrazione volumetrica vengono razionalizzate in modo tale da renderle coerenti con le superfici edificabili indicate nella scheda-norma. La prevista fascia verde di rispetto viene eliminata;
5 – Nell'ambito della nuova scheda-norma vengono riorganizzate le aree pubbliche a verde e parcheggio in modo tale da soddisfare le esigenze di mitigazione delle attività produttive e quelle funzionali del nuovo insediamento, senza eccedere in modo significativo le quantità previste dal D.M. n. 1444/68;
6 – Le altezze massime degli edifici commerciali e produttivi vengono incrementate (m. 16) in relazione alle esigenze di tali attività. Per quanto concerne gli edifici residenziali, l'altezza massima viene elevata, come richiesto, a m. 39.

Proposta di deduzione
parzialmente accolta.

Elaborati da modificare

scheda del Distretto DTR3

Tema in sintesi

DTR 3 area ex Officine Ferrero

Osservazione numero 39

Protocollo
02276 data10/02/2009

Presentata da
Peluffo Carmelo e Peluffo Carlo imprenditori agricoli

Sintesi
Chiedono che l'area di loro proprietà, coltivata ad uliveto, venga trasformata da fascia di rispetto dei nuclei storici (ou) ad area agricola o area di presidio ambientale (come le aree limitrofe) al fine di edificare una residenza.

Risposta tecnica
Si ritiene che il ruolo di fascia di rispetto di nuclei storici ed emergenze non sia in conflitto con l'attività agricola, proprio perchè tale attività rafforza ancora di più l'interazione tra uomo e natura che ha preservato il paesaggio collinare Vadese. Viceversa, in tale condizione, come in altre analoghe, un intervento edificatorio residenziale muterebbe per sempre la relazione tra lo spazio aperto e l'emergenza storica del Castello. dalla normativa. Inoltre, si evidenzia che il perimetro dell'area "ou" riportato nelle tavole del PUC (che viene riclassificata come "ME8") coincide con quello della zona "ME" del P.T.C.P., pertanto la modifica di detto perimetro determinerebbe un inammissibile contrasto con lo strumento di pianificazione sovraordinato.

Proposta di deduzione
respinta.

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
Segno, aree ou

Osservazione numero 40

Protocollo
02278 data 10/02/2009

Presentata da
Interporto di Vado I.O. S.C.p.A. impresa

Sintesi
1 - evidenzia l'incompleta descrizione dell'ambito PV del Piano Regolatore Portuale nell'ambito della Descrizione Fondativa(Capo II – punto 2.9).
2 - evidenzia la necessità di richiamare, nell'ambito della Descrizione Fondativa (Capo II – punto 2.4), la data di sottoscrizione ed i contenuti dell'Accordo di Programma del 15.09.2008.
3 - chiede che siano rettificate le perimetrazioni degli ambiti 2 e 3 e del distretto 6 tenendo conto dei confini delle proprietà di Autorità Portuale e Interporto V.I.O..
4 - chiede che sia modificata la zonizzazione acustica in corrispondena del terminal traghetti, dell'ambito 3 e del Dtr 6 sub. 1.
5 - chiede che venga corretta la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della Descrizione Fondativa.
6 - chiede di introdurre una maggiore flessibilità nell'art. 75 delle norme di conformità per quanto concerne le aree retroportuali (ambito 3) e propone una modifica del testo comportante anche l'eliminazione dell'area progetto n. 11.
7 - non ritiene opportuno dotare di un indice di utilizzazione insediativa il sub ambito 2.1, soprattutto nella fascia a confine con il parco ferroviario dove andrebbe invece incrementata la dotazione di verde per isolamento visivo ed acustico. Inoltre chiede la possibilità di apportare modifiche funzionali nel sub-ambito 2.2 al fine di potervi concentrare le attività correlate all'ambito portuale.
8 - chiede di eliminare il Distretto 6 - Cittadella dello sport, poiché non compatibile con le attività retroportuali sottostanti.
9 – chiede che le aree di proprietà Interporto V.I.O. ricompresse nel Dtr 6 siano stralciate e destinate ad attività retroportuali.

Risposta tecnica
1 - Il Capo II – punto 2.9 della Descrizione Fondativa viene integrato così come richiesto.
2 - Il Capo II – punto 2.4 della Descrizione Fondativa viene integrato con i riferimenti richiesti riguardo all'Accordo di Programma del 2008. Con l'occasione, vengono evidenziate le numerose criticità che sono emerse in sede di attuazione dell'Accordo, le perplessità dell'Amministrazione Comunale in merito all'opportunità e/o legittimità di taluni interventi nonché i numerosi ricorsi pendenti avverso l'Accordo stesso ed i successivi provvedimenti attuativi.
3 - Si procede alla rettifica di quelle discordanze che costituiscono meri errori materiali ma si precisa che l'assetto proprietario non deve necessariamente coincidere con i limiti delle zone urbanistiche. In particolare, si ritiene che l'area corrispondente all'Area Progetto n. 11 debba essere riclassificata come "TNI", fatta eccezione per la sola porzione interessata dal progetto di ampliamento dei piazzali recentemente proposto da Interporto V.I.O. la quale viene riclassificata come area "I".
4 – l'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione acustica è stata riportata nelle tavole del PUC a titolo puramente ricognitivo, ma non costituisce parte integrante del Piano. Pertanto eventuali modifiche del vigente Piano di zonizzazione acustica dovranno essere valutate in altra sede.

5 - Si precisa che la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della D.F. costituisce una mera rappresentazione dello stato di fatto alla data di redazione del PUC preliminare e non ha alcuna valenza progettuale. Pertanto, ferma restando la necessità di correggere alcuni errori materiali, non si ritiene di dover comprendere in detta perimetrazione aree che attualmente sono boscate o destinate ad infrastrutture stradali o ferroviarie.
6 - Si ritengono condivisibili alcune precisazioni proposte ma si evidenzia che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 36/1997, il PUC deve obbligatoriamente definire, negli ambiti di riqualificazione, i parametri edificatori ed il conseguente carico insediativo. La previsione dell'Area Progetto n. 11 viene stralciata.
7 - Al fine di poter realizzare la necessaria fascia verde di rispetto, le aree di proprietà di Autorità Portuale vengono stralciate dal sub-ambito 2.1 e riclassificate come (sp.G) in sub-ambito 3.4. Per la parte restante delle aree "r" nel sub-ambito 2.1 viene confermato l'I.U.I. previsto dal PUC preliminare, fissando un tetto massimo di S.A. pari a mq. 400 e prescrivendo che i nuovi interventi residenziali debbano essere realizzati con idonei accorgimenti finalizzati alla protezione visiva ed acustica. Per quanto concerne il sub-ambito 2.2, si evidenzia che le funzioni insediabili dovranno rispettare quanto disposto dalle Norme di attuazione dello S.U.A. vigente, salvo quanto evidenziato in relazione alle osservazioni n. 37 e n. 92 di Futura Costruzioni S.r.l..
8 - Si propone di eliminare la previsione del Dtr 6.
9 – Si ritiene che l'area corrispondente al Dtr 6 debba essere riclassificata come "sp.3" in sub-ambito 14.4, fatta eccezione per la sola porzione interessata dal progetto di ampliamento dei piazzali sopra citato che viene riclassificata come area "I".

Proposta di deduzione
1 - accolta
2 - parzialmente accolta
3 - accolta parzialmente
4 - non pertinente
5 - accolta parzialmente
6 - accolta parzialmente
7 – accolta parzialmente
8 - accolta
9 - accolta parzialmente

Elaborati da modificare
Descrizione fondativa, tavole grafiche, Norme di conformità, eliminazione schede-norma Dtr 6 e Area Progetto 11.

Tema in sintesi
espansione portuale e retroportuale

Osservazione numero 41

Protocollo
02279 data 10/02/2009

Presentata da
Colombino Cesare promittente acquirente terreno

Sintesi
Poiché il terreno che intende acquisire ricade nei sub-ambiti 8.3 e 14.3, parte in area agricola (Ag) e parte in territori non insediabili (TNI), di fronte all'intervento oggetto di recente edificazione mediante SUA (zona R10bis), chiede che una fascia lungo via Caviglia sia trasformata in area R (Residenziale) e la parte restante in area Agricola, al fine di poter realizzare box e sistemazioni a verde.

Risposta tecnica
La destinazione residenziale in fregio a Via Caviglia può essere prevista limitatamente alla porzione già compresa nella perimetrazione dello SUA confermato dal PUC, con esclusione delle aree ricadenti in zona ANI-MA del P.T.C.P.. Per quanto concerne la parte ricadente in area TNI, non si ritiene ammissibile la trasformazione in area agricola in quanto trattasi di area boscata.

Proposta di deduzione
parzialmente accolta

Elaborati da modificare
tavole grafiche

Tema in sintesi
area agricola

Osservazione numero 42

Protocollo
02281 data10/02/2009

Presentata da
SANAC S.p.A. impresa

Sintesi
1 – contesta la insufficiente pubblicizzatone del Piano adottato rispetto a quanto richiesto dalla legge e indicato nella Descrizione Fondativa del PUC (pag. 177).
2 - contesta la scelta di predisporre un Piano Urbanistico Comunale invece di un Piano Intercomunale.
3 – non condivide la scelta di trasformazione del distretto DTR 4, che prevede la dismissione dell'attività e la realizzazione di una viabilità di collegamento che investe l'area industriale. Pertanto chiede di ricomprendere lo stabilimento SANAC in un nuovo sub ambito 5.5 con destinazione produttiva dove siano ammessi interventi edilizi, l'eliminazione della strada prevista, il mantenimento dell'attuale rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

Risposta tecnica
1 – si conferma che la pubblicità e comunicazione dichiarata è stata realizzata, dando avvio a forum di discussione pubblica sulla Descrizione Fondativa e sul Documento degli Obiettivi, dandone notizia attraverso manifesti affissi nel Comune di Vado, comunicazioni sulla rivista locale "Il Giornale del capofamiglia", attraverso inviati mirati alle associazioni di categoria. In particolare è stato predisposto un incontro appositamente per le imprese e gli operatori economici insediati sul territorio vadese in data:
16 maggio 2006 ……presentazione del doc obiettivi e dei forum per il PUC
Giugno 2006 presentazione del doc obiettivi incontro appositamente per le imprese e gli operatori economici insediati sul territorio valdese
13 marzo 2007 assemblea pubblica su Distretto – "Riconversione urbana della sponda sinistra del torrente Segno"
24 novembre 2008 Assemblea pubblica di presentazione del PUC adottato e di sollecitazione e presentare le osservazioni
2 – si evidenzia che la legge regionale urbanistica n. 36/1997 obbliga i Comuni che non lo abbiano ancora fatto a dotarsi di uno strumento di pianificazione denominato PUC – Piano Urbanistico Comunale. Il contesto analitico e decisionale di pianificazione sovralocale è chiaramente riconosciuto dalla legge al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, all'interno del quale vengono studiate e delineate le scelte di pianificazione territoriale che superano l'interesse specifico di un solo comune.
3 – il PUC preliminare contiene un'ipotesi di trasformazione configurata come proposta progettuale. Si prende atto dell'assenza di interesse da parte della società in una potenziale trasformazione e si concorda pertanto nello stralciare tale attività dal Distretto, proponendo un nuovo sub-ambito a destinazione produttiva che consenta il perdurare dell'attività e la realizzazione degli interventi edilizi necessari, pur nel rispetto della compatibilità con l'abitato circostante, esistente e futuro. Viene altresì modificata la normativa generale delle aree "I" così come evidenziato relativamente ai p.ti 4 e 5 della precedente osservazione n. 17 (Unione Industriali di Savona).

Proposta di deduzione
1 – respinta
2 – respinta
3 – accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità e tavole grafiche.

Tema in sintesi
DTR 4

Osservazione numero 43

Protocollo
02282 data 10/02/2009

Presentata da
Pizzeria – Ristorante "Da Antonio di Vicidomini Antonino s.a.s." impresa

Sintesi
Chiede di modificare la scheda-norma dell'Area Progetto n. 2 al fine di potere realizzare, nell'area retrostante la pizzeria, una struttura coperta temporanea a servizio dell'attività di ristorazione.

Risposta tecnica
La parte normativa della scheda d'ambito AP 2 verrà integrata in modo tale da fare salvo il progetto per la realizzazione di una tettoia da destinare ad attività di ristorazione assentito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 24.05.2011 e dalla conferenza di servizi deliberante in data 26.06.2012, fermo restando che trattasi di opera temporanea che dovrà essere rimossa allorché i proprietari degli immobili daranno attuazione alle previsioni della scheda-norma.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Scheda-norma AP 2

Tema in sintesi
AP2

Osservazione numero 44

Protocollo
02283 data 10/02/2009

Presentata da
Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio Comune di Vado Ligure

Sintesi
Rileva (mediante un'osservazione articolata in 11 punti) alcune ambiguità, carenze ed imprecisioni negli elaborati del PUC, che potrebbero complicare la gestione del piano.

Risposta tecnica
Poiché l'obiettivo della gestione del piano è un elemento che si ritiene fondamentale per l'attuazione delle previsioni dello stesso, si considera utile e condivisibile l'apporto puntuale di chi dovrà operare con l'apparato normativo proposto. Pertanto gli elaborati del PUC vengono modificati ed integrati, per quanto possibile, sulla base dei suggerimenti forniti dal Settore competente.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità e congruenza, schede-norma e tavole grafiche

Tema in sintesi
Normativa ed errori testuali e cartografici

Osservazione numero 45

Protocollo
02284 data 10/02/2009

Presentata da
Brancaleone Davide e altri proprietari di immobile

Sintesi
Chiedono che l'immobile di loro proprietà, che ricade nel Dtr n. 4 e versa in precarie condizioni di stabilità, possa essere demolito e ricostruito su una vicina area di proprietà comunale, con il raddoppio dell'attuale SA.

Risposta tecnica
Gli interventi da realizzarsi sulle aree di proprietà comunale sono definiti dalla scheda-norma del Dtr 4 e saranno realizzati dal Comune ovvero da privati previa effettuazione di apposita procedura ad evidenza pubblica. A seguito delle modifiche apportate alla predetta scheda-norma, l'edificio in questione viene riclassificato come area R dove – fatta salva l'eventuale applicabilità della L.R. n. 49/2009 e s.m. – gli interventi di demolizione/ricostruzione ed ampliamento sono ammessi solo nei casi e nei limiti indicati all'art. 58 delle Norme di Conformità.

Proposta di deduzione
Respinta.

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
Dtr n. 4

Osservazione numero 46

Protocollo
02285 data 10/02/2009

Presentata da
Moraglio Francesco e altri proprietari di terreni

Sintesi
Chiedono che le proprie aree, in parte ricadenti nel sub-ambito 8.1 e classificate come “ou”, siano accorpate alla AP 10 ovvero riclassificate come “ag.pa” o, in subordine, dotate di un indice edificatorio residenziale trasferibile.

Risposta tecnica
La classificazione delle aree in questione come “fascia di rispetto ai nuclei storici” non è pertinente e deriva da un errore materiale. Pertanto, dette aree vengono riclassificate come “RE” in analogia con le aree confinanti.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità e tavole grafiche

Tema in sintesi
La Valle – Sub-ambito 8.1

Osservazione numero 47

Protocollo
02286 data 10/02/2009

Presentata da
Neri Marcello e Maccario Paola proprietari di terreno

Sintesi
Chiedono che nella loro area, compresa nell'area progetto n. 9 e destinata a verde pubblico e privato, possa essere localizzata una quota parte della S.A. realizzabile nella medesima area progetto.

Risposta tecnica
Ai fini del completamento dell'abitato di Bossarino, l'Area Progetto n. 9 viene riclassificata come area "RE" con I.U.I. 0,0428 mq/mq, fatta eccezione per la sottocentrale ENEL che viene confermata ed individuata come area "Sp.G".
L'effettiva possibilità edificatoria dovrà essere verificata in relazione alle fasce di rispetto delle linee di Alta Tensione presenti in loco.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta.

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e Norme di conformità.

Tema in sintesi
AP9

Osservazione numero 48

Protocollo
02287 data 10/02/2009

Presentata da
Bellotto Marco e UBI Leasing S.p.A. locatario e proprietaria capannone

Sintesi
il capannone si trova in Via Trieste, sub ambito 3.3, aree produttive "I". Il progetto del capannone era stato autorizzato riservando al concessionario la possibilità di un successivo ampliamento, ammissibile in base alla norma del PRIS che consentiva una edificazione fino al 50% di area coperta rispetto al lotto. Considerato che il PUC preliminare ammette soltanto un incremento pari al 20 % della SA esistente, chiedono di modificare la norma al fine di consentire l'ampliamento ammissibile ai sensi del PRIS.

Risposta tecnica
La normativa generale delle aree "I" viene modificata così come evidenziato relativamente ai p.ti 4 e 5 della precedente osservazione n. 17 (Unione Industriali di Savona).

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, per la disciplina delle aree artigianali e produttive.

Tema in sintesi
attività artigianali, sub-ambito 3.3

Osservazione numero 49

Protocollo
02288 data10/02/2009

Presentata da
IMPRESA POGLIANO S.r.l. di MORALDI Arturo – VECCHIA LIGURIA di Moraldi Arturo & Frumento Gabriella S.n.c. – AUTOTRASPORTI FERRANDO

imprese artigianali per movimentazione di terra ed edilizia

Sintesi
le attività di cui trattasi – che mediamente danno lavoro a circa 60 persone - sono attualmente localizzate su aree alle quali il PUC preliminare attribuisce una classificazione non coerente con le attività stesse. Le tre imprese avevano già avviato progetti e istanze presso lo S.U.A.P. al fine di trovare una migliore e più ampia area in cui riorganizzare le proprie attività, ipotizzandone il trasferimento, di fianco ad altre attività produttive ricadenti in ambito 9, su terreni classificati dal PUC come sub-ambito 14.3, area Ag. Pertanto chiedono di trasformare l'area Ag in un nuovo sub.ambito a destinazione produttiva, precisando le caratteristiche qualitative degli edifici dal punto di vista ecologico - ambientale e preservando i caratteri di maggior pregio delle aree ubicate più a monte.

Risposta tecnica
Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta. Pertanto, in corrispondenza delle aree in questione viene individuata una nuova area progetto 12 disciplinata da apposita scheda-norma nella quale si prevedono 3 capannoni di nuova costruzione con 1 o 2 piani fuori terra ed una SC complessiva non superiore a mq. 5.320 oltre al recupero dell'edificio esistente. La proposta progettuale dovrà porre particolare attenzione agli aspetti ecologico – ambientali degli edifici ed a quelli relativi alla viabilità.

Proposta di deduzione
Accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità, tavole grafiche e creazione nuova scheda-norma AP.

Tema in sintesi
attività artigianali, ambiti 9 e 14

Osservazione numero 50

Protocollo
02289 data 10/02/2009

Presentata da
Piccardo Liviana e Graziano (per conto di Rossello Olga) e Rossello Valeria — proprietari di immobili

Sintesi
In qualità di proprietari di immobili ricadenti nella AP 10 chiedono la modifica della relativa scheda-norma in quanto rilevano che:
1 - non sono esplicitati gli standards urbanistici relativi agli spazi pubblici;
2 – non è stata prevista un'idonea viabilità di accesso;
3 – i parcheggi previsti lungo Via Sacco sono in conflitto con l'abitazione ubicata al piano terra di un edificio esistente;
4 – la scheda grafica non evidenzia gli spazi pubblici e di uso pubblico;
5 – la previsione di percorsi pedonali ricade su immobili di loro proprietà che dovrebbero essere conseguentemente demoliti;
6 – la previsione di verde pubblico e privato ricade su un fabbricato pertinenziale di loro proprietà che dovrebbe essere conseguentemente demolito.

Risposta tecnica
Alla luce delle numerose osservazioni presentate ove si evidenziano problematiche relative alla porzione occidentale della AP 10 che risulta già parzialmente edificata, si propone la modifica della relativa scheda-norma prevedendo lo stralcio di tale porzione (riclassificata come area "RE") ed il conseguente ridimensionamento dell'area progetto. Pertanto, devono ritenersi superate le osservazioni evidenziate.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma AP 10.

Tema in sintesi
La Valle - AP10

Osservazione numero 51

Protocollo
02293 data 10/02/2009

Presentata da
Paivi Kristiina Hyttinen proprietaria di immobili

Sintesi
Chiede che gli immobili di proprietà, classificati in sub-ambito 8.1, parte area “ag.pa” e parte area “ou”, siano ricompresi integralmente in “ag.pa”. Chiede inoltre che il tracciato della nuova strada di previsione venga modificato in modo da non interferire con il terreno di proprietà.

Risposta tecnica
Si ritiene ragionevole spostare in corrispondenza della strada la linea di separazione tra le due aree. Conseguentemente, gli immobili in questione vengono ricompresi interamente nell’area soprastante la strada che però viene riclassificata come *“RE”*. Per quanto riguarda la strada, il tracciato viene modificato al fine di interferire meno possibile con il terreno di proprietà.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e norme di conformità.

Tema in sintesi

Osservazione numero 52

Protocollo
02294 data 10/02/2009

Presentata da
Eurocraft Cantieri Navali S.r.l. impresa

Sintesi
A) Evidenzia che, nella scheda-norma del Dtr 1, non si è tenuto conto delle fasce di rispetto relative all'esistente cantiere navale, delle quali si richiede il mantenimento e l'ampliamento, per ottimizzare le attività dello stesso cantiere in sostituzione del verde pubblico previsto dal PUC.
B) Chiede di consentire un incremento volumetrico del capannone esistente, precisandone quantità (20%) e modalità;
C) Rileva che, nella scheda-norma del Dtr 1, non è stato indicato l'ingombro del bacino destinato al varo ed all'alaggio degli scafi del cantiere navale.

Risposta tecnica
Non è possibile introdurre modifiche nella scheda-norma del Dtr n. 1 in quanto la stessa riproduce e richiama integralmente lo SAU del fronte urbano-portuale approvato in data 15.09.2008, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure. Eventuali modifiche al suddetto SAU potranno essere approvate soltanto mediante apposito procedimento di variante con il consenso di tutti gli enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma.

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare
Nessuno

Tema in sintesi
DTR 1

Osservazione numero 53

Protocollo
02295 data10/02/2009

Presentata da Rosson Patrizia proprietaria immobili

Sintesi
Chiede che venga attribuita una quota di edificabilità ai propri terreni, mediante la loro trasformazione da area TNI ad area Ag oppure Ag Pa.

Risposta tecnica
Non esistono le condizioni per trasformare tale ambito in area agricola o di presidio ambientale, in quanto nel PTCP esso ricade in zona ANI-MA dove non è ammesso realizzare nuove costruzioni ad uso ricettivo e residenziale se non strettamente connesse ad un'effettiva attività agricola produttiva, ed è fondamentale per il paesaggio Vadese che il PUC tuteli tale assetto descrittivo e normativo. Ciò anche alla luce del Documento preliminare del PTR approvato con D.G.R. n. 1579 del 22.12.2011, con il quale la Regione Liguria ha dichiarato l'intenzione di contenere la possibilità di apportare varianti al PTCP comportanti il passaggio dal regime ANI MA al regime IS MA o ad altri regimi preordinati alla trasformazione.

Proposta di deduzione
respinta

Elaborati da modificare
nessuno

Tema in sintesi
Ambito 14 – area TNI – località Molini – San Genesio

Osservazione numero 54

Protocollo
02296 data10/02/2009

Presentata da
Terminal Rinfuse Italia S.p.A. impresa

Sintesi
1 - evidenzia l'incompleta descrizione dell'ambito PV del Piano Regolatore Portuale nell'ambito della Descrizione Fondativa(Capo II – punto 2.9).
2 - evidenzia la necessità di richiamare, nell'ambito della Descrizione Fondativa (Capo II – punto 2.4), la data di sottoscrizione ed i contenuti dell'Accordo di Programma del 15.09.2008.
3 - chiede che sia modificata la zonizzazione acustica in corrispondena del terminal traghetti, dell'ambito 3 e del Dtr 6 sub. 1.
4 - chiede che venga corretta la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della Descrizione Fondativa.
5 – chiede di introdurre una maggiore flessibilità normativa per quanto concerne le previsioni e prescrizioni relative al Dtr 5.
6 - chiede di introdurre una maggiore flessibilità nell'art. 75 delle norme di conformità per quanto concerne le aree retroportuali (ambito 3) e propone una modifica del testo comportante anche l'eliminazione dell'area progetto n. 11.
7 - non ritiene opportuno dotare di un indice di utilizzazione insediativa il sub ambito 2.1, soprattutto nella fascia a confine con il parco ferroviario dove andrebbe invece incrementata la dotazione di verde per isolamento visivo ed acustico. Inoltre chiede la possibilità di apportare modifiche funzionali nel sub-ambito 2.2 al fine di potervi concentrare le attività correlate all'ambito portuale.

Risposta tecnica
1 - Il Capo II – punto 2.9 della Descrizione Fondativa viene integrato così come richiesto.
2 - Il Capo II – punto 2.4 della Descrizione Fondativa viene integrato con i riferimenti richiesti riguardo all'Accordo di Programma del 2008. Con l'occasione, vengono evidenziate le numerose criticità che sono emerse in sede di attuazione dell'Accordo, le perplessità dell'Amministrazione Comunale in merito all'opportunità e/o legittimità di taluni interventi nonché i numerosi ricorsi pendenti avverso l'Accordo stesso ed i successivi provvedimenti attuativi.
3 – l'osservazione non è pertinente in quanto la zonizzazione acustica è stata riportata nelle tavole del PUC a titolo puramente ricognitivo, ma non costituisce parte integrante del Piano. Pertanto eventuali modifiche del vigente Piano di zonizzazione acustica dovranno essere valutate in altra sede.
4 - Si precisa che la perimetrazione delle "*industrie e aree produttive*" riportata nella tav. 21 della D.F. costituisce una mera rappresentazione dello stato di fatto alla data di redazione del PUC preliminare e non ha alcuna valenza progettuale. Pertanto, ferma restando la necessità di correggere alcuni errori materiali, non si ritiene di dover comprendere in detta perimetrazione aree che attualmente sono boscate o destinate ad infrastrutture stradali o ferroviarie.
5 – Non si ritiene di dover modificare le previsioni relative al Distretto n. 5 che la stessa Regione Liguria, nell'ambito del parere espresso con D.G.R. n. 928/2011, ha ritenuto apprezzabili proprio per i "*contenuti prestazionali contemplati dalla norma (almeno 27.500 mq. rivestiti da manto erboso, filari alberati lungo il torrente Segno) per gli aspetti ambientale e paesistico*". Inoltre si evidenzia che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 36/1997, il PUC deve

obbligatoriamente definire, nei distretti di trasformazione, i parametri edificatori ed il conseguente carico insediativo. Pertanto le limitazioni presenti nel preliminare vengono confermate ed integrate con quanto sarà utile a garantire la riduzione o l'annullamento di qualsiasi impatto negativo prodotto da attività produttive che non siano perfettamente compatibili con un ambito urbano.
6 - Si ritengono condivisibili alcune precisazioni proposte ma si evidenzia che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 36/1997, il PUC deve obbligatoriamente definire, negli ambiti di riqualificazione, i parametri edificatori ed il conseguente carico insediativo. La previsione dell'Area Progetto n. 11 viene stralciata.
7 - Al fine di poter realizzare la necessaria fascia verde di rispetto, le aree di proprietà di Autorità Portuale vengono stralciate dal sub-ambito 2.1 e riclassificate come (sp.G) in sub-ambito 3.4. Per la parte restante delle aree "r" nel sub-ambito 2.1 viene confermato l'I.U.I. previsto dal PUC preliminare, fissando un tetto massimo di S.A. pari a mq. 400 e prescrivendo che i nuovi interventi residenziali debbano essere realizzati con idonei accorgimenti finalizzati alla protezione visiva ed acustica. Per quanto concerne il sub-ambito 2.2, si evidenzia che le funzioni insediabili dovranno rispettare quanto disposto dalle Norme di attuazione dello S.U.A. vigente, salvo quanto evidenziato in relazione alle osservazioni n. 37 e n. 92 di Futura Costruzioni S.r.l..

Proposta di deduzione
1 - accolta
2 - accolta parzialmente
3 - non pertinente
4 - accolta parzialmente
5 - respinta
6 - accolta parzialmente
7 – accolta parzialmente

Elaborati da modificare
Descrizione fondativa, tavole grafiche, Norme di conformità, eliminazione scheda-norma Area Progetto 11.

Tema in sintesi
espansione portuale e retroportuale

Osservazione numero 55

Protocollo
02297 data 10/02/2009

Presentata da
Falco Simone residente in fraz. Segno e consigliere comunale

Sintesi
A) Segnala la necessità di una maggiore attenzione alla riqualificazione della piana del Segno e della Valle del Segno, con particolare riferimento al potenziamento di viabilità e parcheggi
B) Chiede che l'applicazione di regole architettoniche e codice dei materiali, sia estesa anche alle opere pubbliche e che, nelle aree TNI di proprietà comunale, siano previsti interventi per migliorarne la fruizione e piani specifici per la salvaguardia ambientale
C) Ritiene che lo scema progettuale del DTR4 non sia realizzabile in quanto prevede la demolizione di edifici anche di recente costruzione ed una viabilità di difficile esecuzione. Pertanto, chiede che detto schema venga ripensato, valorizzando le costruzioni esistenti e riqualificando la viabilità interna.
D) Segnala che l'art. 22 delle norme di conformità non prevede la possibilità che le aree asservite ad un edificio restino di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso.

Risposta tecnica
A) I temi proposti sono già presenti nel piano. In ogni caso, nella normativa di sub-ambito vengono introdotte ulteriori prescrizioni (es. obbligo di convenzione) al fine di garantire la riqualificazione delle aree che presentano criticità infrastrutturali.
B) Si ritiene condivisibile la proposta di estendere alle opere pubbliche l'applicazione di regole architettoniche e codice dei materiali. Per quanto concerne le aree TNI, le disposizioni del PUC non ostano alla realizzazione di interventi atti a migliorarne la fruizione ed a garantirne la salvaguardia ambientale, pertanto detti interventi potranno essere previsti nell'ambito di altri più pertinenti strumenti di programmazione.
C) Si condivide l'osservazione. Pertanto, la scheda norma del Dtr 4 viene modificata stralciando gli edifici esistenti ad eccezione di quelli che sono palesemente incongrui e degradati tanto da renderne conveniente la demolizione.
D) Si evidenzia che l'art. 22 riproduce fedelmente i contenuti dell'art. 71 della L.R. n. 16/2008 dai quali non si può discostare. Si ritiene tuttavia che - sebbene non indicato esplicitamente nell'art. 22 - nulla osti ad asservire ad un edificio aree di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso.

Proposta di deduzione
A) Accolta
B) Parzialmente accolta
C) Accolta
D) Non pertinente

Elaborati da modificare
Norme di conformità e scheda-norma Dtr 4.

Tema in sintesi
Piana del Segno e zone collinari

Osservazione numero 56

Protocollo
02298 data10/02/2009

Presentata da
Nicol-Edil di Nicolini Geom. Adriano & C. S.a.s. impresa costruzioni

Sintesi
chiede che il limite del sub-ambito 11.2, area Ag.pa, sia rettificato in coerenza con la disciplina paesistica puntuale approvata dalla Regione Liguria.

Risposta tecnica
poiché la disciplina paesistica è stata considerata un riferimento di pianificazione territoriale di assoluta coerenza con il PUC, la differenza riscontrata viene corretta in quanto trattasi di mero errore materiale. I terreni in questione vengono però riclassificati prevalentemente come aree di rispetto, coerentemente con quanto prescritto dalla Regione in sede di approvazione della Variante allo S.U.G. del 2008.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Elaborati grafici.

Tema in sintesi
modifica limite ag.pa come da disciplina paesistica.

Osservazione numero 57

Protocollo
02299 data 10/02/2009

Presentata da
Magnone Aurelio proprietario di terreno

Sintesi
Chiede che nel proprio terreno, classificato dal PUC preliminare in ambito 10, area Ag, sia ammessa la realizzazione di un fabbricato per ricovero carrozze d'epoca o mezzi agricoli.

Risposta tecnica
Il comma 7 dell'art. 62 delle Norme di conformità viene integrato al fine di consentire la realizzazione di manufatti pertinenti l'uso agricolo - qualora si tratti di pertinenze rientranti nei limiti di cui all'art. 15, comma 4 delle stesse Norme – anche in deroga all'indice di utilizzazione insediativa, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Ambito 10.3

Osservazione numero 58

Protocollo
02300 data 10/02/2009

Presentata da
Bruzzone S.r.l. impresa

Sintesi
Chiede che nel proprio terreno, nel DTR 4, sia prevista la possibilità di realizzare un fabbricato con destinazione commerciale, come ampliamento dell'attività esistente.

Risposta tecnica
La scheda norma del Dtr 4 viene modificata stralciando gli immobili nei quali sono presenti attività produttive di cui si prevede il mantenimento ed il potenziamento. Pertanto gli immobili in questione vengono riclassificati come area "cd" in sub-ambito 5.7 con la prescrizione che l'intervento garantisca la necessaria continuità con gli interventi previsti nel Dtr 4 ai fini della riqualificazione della via Piave.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Scheda norma Dtr 4, elaborati grafici, Norme di conformità

Tema in sintesi
DTR4

Osservazione numero 59

Protocollo
02307 data 10/02/2009

Presentata da
Paolo Berlingeri proprietario di terreni

Sintesi
Chiede che il proprio terreno, ubicato in località Valle (parte in sub-ambito 8.2, area "R", e parte in ambito 8, area "Ag.pa"), venga interamente classificato Ag.Pa, in quanto pianeggiante e ubicato in fregio alla strada pubblica.

Risposta tecnica
Per uniformità con le altre aree del subambito 8 che fronteggiano la strada pubblica, si ritiene opportuno mantenere la classificazione prevista dal PUC preliminare, fermo restando che – a seguito dei rilievi formulati dalla Regione - le aree individuate come "Ag.pa" vengono riclassificate come aree "Tpa" (Territori di presidio ambientale).

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Ambito 8 – La Valle

Osservazione numero 60

Protocollo
02309 data 10/02/2009

Presentata da
Pollero Bruno proprietario di terreni

Sintesi
Chiede che il proprio terreno, ricadente in sub.ambito 11.1, parte in area “Ag.pa” e parte in area “ou”, sia ricompreso interamente in Ag.pa, facendo coincidere la linea di confine con la strada.

Risposta tecnica
La richiesta può essere accettata poiché si tratta di un mero errore materiale, in quanto l’area ou è stata prevista al fine di mantenere una fascia di tutela dal punto di maggiore visibilità, quindi dalla strada stessa.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi

Osservazione numero 61

Protocollo
02312 data 10/02/2009

Presentata da
Benincasa Massimo e Tambuscio Alessio geometri

Sintesi
Chiedono che vengano introdotte, nelle Norme di conformità, le seguenti modifiche:

a) le tettoie di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio non vengano conteggiate come SA, e quindi non partecipino al calcolo dell'asservimento;
b) l'art. 62, comma 19 consenta edifici di forma regolare in funzione della conformazione del terreno.

Risposta tecnica

a) Per quanto riguarda le tettoie, si evidenzia che esse sono definite dalla L.R. n. 16/2008 come superficie accessoria e non possono eccedere il 30 % della SA. Fermo restando quanto sopra, alla luce delle numerose richieste pervenute in tal senso, nell'art. 47 delle Norme di conformità viene introdotto un apposito comma che (compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse nelle aree di intervento) consente la realizzazione di tettoie aperte per parcheggio, ricovero animali, legna da ardere, attrezzature agricole, ecc. con rapporto di copertura non superiore al 50% dell'area disponibile e superficie massima non superiore a mq. 20 per ogni singolo proprietario.
b) Il comma 19 dell'art. 62 viene modificato al fine di precisare che gli edifici dovranno avere pianta sostanzialmente rettangolare, salvo limitate variazioni motivate in relazione alla conformazione del terreno e/o del lotto.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
norme

Osservazione numero 62

Protocollo
02319 data 10/02/2009

Presentata da
Bordiga Giacomo e altri proprietari immobili in Fraz. Valle

Sintesi
Gli immobili di loro proprietà, costituiti da autorimesse e aree agricole o pertinenziali, sono interessati dalla AP 10. Chiedono il mantenimento delle attuali situazioni insediative e di uso.

Risposta tecnica
Alla luce delle numerose osservazioni presentate ove si evidenziano problematiche relative alla porzione occidentale della AP 10 che risulta già parzialmente edificata, si propone la modifica della relativa scheda-norma prevedendo lo stralcio di tale porzione (riclassificata come area "RE") ed il conseguente ridimensionamento dell'area progetto.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma AP 10.

Tema in sintesi
La Valle - AP10

Osservazione numero 63

Protocollo
02320 data 10/02/2009

Presentata da
Associazione Vivere Vado associazione

Sintesi

A) Osservazioni relative a: Qualità e quantità
- DTR 1 – chiede che nel distretto (gravato nel PUC preliminare da pesanti infrastrutture e volumetrie) sia realizzato uno spazio verde aperto e libero da edificazioni, prevedendo altresì il recupero dell'edificio ex FS ed il suo riutilizzo a fini sociali.
- DTR 3 – chiede che le nuove volumetrie residenziali siano realizzate solo se supportate da un apposito studio socio–demografico che ne attesti la necessità e che siano mantenute all'altezza degli edifici adiacenti. Chiede inoltre che venga bonificata l'intera area per rendere fruibile il verde ivi previsto.
- DTR 5 – chiede che siano definiti criteri più precisi di natura paesistica e ambientale e che siano precisate destinazioni d'uso e tipologie edilizie, eliminando la possibilità di realizzare un deposito rinfuse. Chiede inoltre che non venga riconosciuta la possibilità di trasferire il volume del silos dal sub.ambito 3.3, sia nel distretto 5 che in altra parte del territorio comunale.
- DTR 6 - chiede il rispetto del PTCP e la previsione di interventi volti esclusivamente alla messa in sicurezza dell'area, escludendo interventi di edificazione ed urbanizzazione. Segnala inoltre il possibile inquinamento del sub-distretto 1 e la necessità di un'eventuale bonifica dei siti.
- DTR 7 – chiede il rispetto del PTCP e la previsione di interventi volti esclusivamente alla salvaguardia del territorio, riducendo le potenzialità edificatorie.
- Ambito 1 – per quanto concerne l'ipotizzato trasferimento della Zinox (sub-ambito 1.9), chiede che sia esclusa la possibilità di trasferimento in territorio valdese.
- AP n. 5 – chiede che sia stralciata la previsione di un nuovo edificio residenziale a margine di via Fiume, al fine di mantenere l'uso collettivo di tale area di proprietà comunale.
- Ambito 14 – chiede che sia stralciata la previsione di ampliamento della discarica del Boscaccio.

B) Osservazioni relative al verde come sistema
- Chiede che il PUC prescriva un apposito strumento attuativo del verde, da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale, mirato a pianificare lo sviluppo qualitativo e quantitativo del verde urbano.

C) Osservazioni relative a: Aree progetto AP
- Chiede che per tutte le aree progetto sia prevista attuazione tramite PUO, siano indicati criteri per l'individuazione delle aree pubbliche e siano indicate anche le regole architettoniche, morfologiche e tipologiche degli interventi.
- AP 7 - chiede la precisazione della tipologia di attrezzature e impianti pubblici ivi previsti.
- AP 10 – chiede che sia prevista una viabilità interna all'area a supporto della nuova edificazione prevista, al fine di non gravare troppo sulla via Sacco.
- AP 11 – chiede di integrare la scheda in modo da precisare che le nuove residenze dovranno essere assoggettate a vincolo pertinenziale.

D) Altre osservazioni:

- DTR 4 – stante la complessità del distretto e la frammentazione della proprietà, chiede che siano controllate e guidate dall'amministrazione comunale tutte le fasi attuative, senza precludere la possibilità di attuazione ad iniziativa privata.
- Chiede che la viabilità di accesso al centro commerciale Le Terrazze, che comporterà aggravio di flussi di traffico, non comporti l'utilizzo di via Piave
- Chiede di individuare un'area destinata ad ospitare un Cimitero degli animali, stabilendone tempi e modalità di attuazione.

Risposta tecnica

A)Osservazioni relative a Qualità e quantità

- DTR 1 – non è possibile introdurre modifiche nella relativa scheda-norma in quanto la stessa riproduce e richiama integralmente lo SAU del fronte urbano-portuale approvato in data 15.09.2008, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure. Eventuali modifiche al suddetto SAU potranno essere approvate soltanto mediante apposito procedimento di variante con il consenso di tutti gli enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma.
- DTR 3 – stante la fondamentale esigenza di riqualificare un'area strategica collocata nel cuore di Vado, la previsione di volumetrie residenziali è necessaria per garantire la convenienza economica dell'operazione, considerati anche gli elevati costi della bonifica. La scelta di incrementare l'altezza degli edifici è connessa alla volontà di liberare maggiori spazi a terra per verde attrezzato ed altre funzioni pubbliche.
- DTR 5 – la relativa scheda-norma viene integrata con la prescrizione di realizzare giardini alberati anche sulla copertura degli edifici, nel rispetto del vigente Regolamento del verde. Per quanto concerne le destinazioni d'uso, si concorda sull'opportunità di non consentire la realizzazione di un deposito rinfuse e (per le motivazioni indicate nella successiva osservazione n. 87) si ritiene altresì opportuno escludere le attività portuali. Relativamente al trasferimento del volume del silos dal sub.ambito 3.3, si ritiene che tale possibilità debba essere mantenuta al fine di incentivare la demolizione di un manufatto che risulta estremamente impattante sotto il profilo paesaggistico.
- DTR6 – il distretto viene eliminato. La segnalazione relativa ad un possibile inquinamento sarà verificata nelle sedi opportune ma, sulla base della documentazione agli atti del Comune, nell'area risultano essere già stati attuati i necessari interventi di bonifica. Considerato che l'area verrà destinata a parco pubblico viene comunque prescritta, a titolo cautelativo, la preventiva effettuazione di apposite indagini preliminari che attestino l'assenza di contaminazione nel suolo, nelle acque superficiali e nelle acque sotterranee.
- DTR 7 - I contenuti della previsione urbanistica del distretto vengono modificati, trasformandolo parte in parcheggio per mezzi pesanti (autoparco) e parte in area di espansione produttiva artigianale a basso impatto ambientale, escludendo attività commerciali al dettaglio e strutture ricettive. La relativa potenzialità edificatoria viene ridotta a mq. 2.300 di Sup. coperta. Per quanto concerne la conformità al PTCP, si ritiene che la nuova previsione urbanistica sia sostanzialmente compatibile con le disposizioni dell'assetto insediativo, dato che l'edificazione viene notevolmente ridotta e che la destinazione produttiva è largamente prevalente nell'ambito ID-CO in cui ricade.
- Ambito 1 – le modalità di trasferimento della Zinox saranno definite mediante accordo di programma sottoscritto da tutti i soggetti competenti.
- AP n. 5 – la previsione di un edificio residenziale su via Fiume viene confermata, in quanto necessaria per ricomporre adeguatamente l'isolato urbano, fermo restando il mantenimento dell'uso pubblico sulla restante parte dell'area d'intervento.

- Ambito 14 – la richiesta non può essere accolta, stante la necessità di dare attuazione alla deliberazione consiliare n. 55 del 04.08.2011, con la quale il Comune di Vado Ligure ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 4, della L.R. n. 39/2008, lo schema di Accordo di Programma da stipularsi con la Regione Liguria e la Provincia di Savona, relativo all'ampliamento della discarica in questione.

B) Osservazioni relative al verde come sistema
- Si propone di attribuire alle tavole del verde allegate al PUC valore prescrittivo, in attesa di pervenire a strumenti pianificatori di maggiore dettaglio.

C) Osservazioni relative a: Aree progetto AP
- Nel PUC definitivo vengono indicati con maggiore dettaglio i criteri per l'individuazione delle aree pubbliche e le regole architettoniche, morfologiche e tipologiche degli interventi; l'introduzione di tali disposizioni di maggior dettaglio induce a ribadire la scelta di non rendere obbligatoria la redazione di un PUO per ogni intervento, in quanto l'esatta definizione di parametri e prestazioni è inteso nella direzione della semplificazione gestionale del piano. Infatti, laddove il progetto si attiene ad un assetto già prefigurato dal piano, la procedura del permesso di costruire convenzionato (espressamente prevista dalla L.R. n. 36/1997) semplifica il procedimento, pur lasciando il ruolo di controllo agli uffici e un margine di confronto e negoziazione anche per la parte politica per quanto riguarda la convenzione.
- AP 7 - nel PUC definitivo vengono introdotte le precisazioni richieste.
- AP 10 - alla luce delle numerose osservazioni presentate, si propone la modifica della scheda-norma relativa all'area progetto che viene ridimensionata e che sarà servita da apposita viabilità interna.
- AP11 - la previsione viene stralciata integralmente.

D) Osservazioni altre
- DTR4 – nella relativa scheda-norma è già prescritta la preventiva approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di uno Schema di assetto urbanistico esteso all'intera area. Detto S.A.U. dovrà individuare i P.U.O. necessari a garantire la fattibilità dell'intervento nelle sue diverse parti.
- Si concorda con l'osservazione, pertanto la soluzione viabilistica approvata in occasione della Variante allo SUA della zona S16bis (che prevede di indirizzare il traffico in uscita dalla galleria Aurelia bis esclusivamente verso il porto) non viene recepita, dovendosi confermare le vincolanti previsioni della tav. 4 allegata al citato Accordo di Programma le quali non possono ritenersi superate dalla predetta Variante allo SUA.
- Ad oggi, non è stato ancora possibile individuare uno specifico sito destinato ad ospitare un Cimitero per animali. Pertanto si ritiene opportuno inserire, nelle Norme di conformità, una disposizione (art. 42 bis) che ne consente la realizzazione anche ad iniziativa di associazioni o privati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2000 e s.m. ed i..

<u>Proposta di deduzione</u>
Parzialmente accolte

<u>Elaborati da modificare</u>
Descrizione fondativa, relazione struttura del piano, tavole grafiche, Norme di conformità, schede-norma.

<u>Tema in sintesi</u>

Osservazione numero 64

Protocollo
02328 data10/02/2009

Presentata da
Mauti Emilia e Mauti Adele proprietarie immobili in fraz. Valle

Sintesi
Gli immobili di proprietà ricadono nella AP 10. Condividono la previsione ma chiedono che i nuovi fabbricati e le relative via d'accesso siano posizionati a maggiore distanza dagli edifici esistenti.

Risposta tecnica
Alla luce delle numerose osservazioni presentate ove si evidenziano problematiche relative alla porzione occidentale della AP 10 che risulta già parzialmente edificata, si propone la modifica della relativa scheda-norma prevedendo lo stralcio di tale porzione (riclassificata come area "RE") ed il conseguente ridimensionamento dell'area progetto. Pertanto, il problema evidenziato può ritenersi superato.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e scheda-norma AP 10.

Tema in sintesi
La Valle - AP10

Osservazione numero 65

Protocollo
02329 data 10/02/2009

Presentata da
Falco Simone tecnico operante nel territorio di Vado

Sintesi
1) Propone una modifica delle norme relative alle aree “Ag.pa” riguardanti la costruzione di nuovi edifici in aderenza ad edifici esistenti.
2) Chiede che, nelle aree “Ag”, sia previsto un I.U.I. pari a 0,20 o 0,25 mq/mq per manufatti agricoli non residenziali e che, in detti manufatti, possa essere realizzato un servizio igienico.
3) Chiede che nelle aree “Ag” e “Ag.pa” sia esplicitamente consentita la realizzazione di parcheggi interrati.
4) Chiede che l’area “Ag.pa” in ambito 11 sia assimilata, almeno per la zona centrale di Segno, ad un’area residenziale.
5) Chiede di ridurre a mq. 60 la SA minima per gli edifici unifamiliari da realizzarsi in aree “Ag.pa”.
6) Propone di elevare al 20% la percentuale di ampliamento ammessa nelle aree CR.

Risposta tecnica
1) Le aree che il PUC preliminare individua come “Ag.pa” vengono riclassificate come aree “RE” (residenziali estensive), integrando la normativa d’ambito in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente. Pertanto, la problematica evidenziata può ritenersi superata.
2) Sulla base di quanto indicato nel parere della Regione Liguria (D.G.R. n. 928 del 2011) ed a seguito dell’incendio che si è verificato a fine dicembre 2012 (che ha interessato parte delle aree agricole), l’I.U.I. delle aree in questione non potrà essere superiore all’indice edificatorio previsto dal P.R.G. vigente. Pertanto, sulla base del parametro di conversione (3,5) stabilito dall’art. 41 della L.R. n. 9 del 05.04.2012, il predetto I.U.I. dovrà essere pari a 0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore. Nella norma viene comunque esplicitata la possibilità di realizzare un unico servizio igienico di superficie utile $\leq$ mq. 1,50 nei manufatti pertinenti l’uso agricolo.
3) In base al combinato disposto degli artt. 18 e 48 delle Norme di conformità, la realizzazione delle autorimesse interrate e seminterrate di cui all’art. 17 delle predette Norme è sempre ammessa nell’ambito degli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, purché assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati. In tutti gli altri casi sono comunque ammesse le autorimesse private pertinenziali realizzate, ai sensi dell’articolo 9, comma 1, della legge 122/1989 e s.m., nel sottosuolo o al piano terreno o nelle aree pertinenziali esterne degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore di detta legge. Per quanto concerne le autorimesse interrate non pertinenziali e non correlate ad altri interventi edilizi, vengono specificate le aree nelle quali se ne consente la realizzazione nel rispetto dell’I.U.I. ivi previsto.
4) Si rimanda a quanto già evidenziato al punto 1).
5) Si rimanda a quanto già evidenziato al punto 1) e si evidenzia che – stante la necessità di ottemperare alle prescrizioni impartite dalla Regione Liguria - nelle aree corrispondenti alle zone E7/4 ed E7/5 dello SUG vigente viene stabilito un lotto minimo pari, rispettivamente, a mq. 1.500 e mq. 2.500.

6) Stante la necessità di tutelare le aree di valore storico-ambientale e gli organismi rurali tradizionali, si ritiene che la percentuale di ampliamento prevista dal PUC (10%) possa essere incrementata soltanto in casi e percentuali mutuate dall'art. 4 della L.R. n. 49/2009 e s.m., fermo restando che la misura complessiva dell'ampliamento non potrà essere superiore al 20%.

Proposta di deduzione
1) Accolta.
2) Parzialmente accolta.
3) Parzialmente accolta.
4) Accolta.
5) Parzialmente accolta.
6) Parzialmente accolta.

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e Norme di conformità.

Tema in sintesi
Aree Ag, Ag.pa e CR

Osservazione numero 66

Protocollo
02337 data 10/02/2009

Presentata da
Italia Nostra O.N.L.U.S. associazione

Sintesi
1) Chiede di eliminare la previsione relativa all'ampliamento della Discarica del Boscaccio.
2) Chiede una riduzione complessiva dei volumi abitativi, in quanto non giustificati, in particolare nel DTR6 e nelle aree collinari.
3) Chiedono che per il DTR 3 si estenda l'obbligo della bonifica all'intero distretto.
4) Chiede di prescrivere la predisposizione di un progetto generale del Fronte Mare, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, in grado di coordinare le trasformazioni previste nel DTR 3, visibili dal mare ed armonizzando l'altezza delle costruzioni con quella delle costruzioni adiacenti.
5) Chiedono l'annullamento della scheda relativa al DTR 6.
6) Chiedono che venga esclusa la possibilità di stoccare rinfuse nel DTR5 in quanto incompatibile con la ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale prevista sulla sponda opposta del torrente Segno.
7) Chiedono la tutela dei nuclei rurali storici collinari (ambiti 11 e 12), mediante il mantenimento del regime attuale del PTCP e del PRG in vigore.
8) Chiedono integrazione con il progetto dell'Aurelia del Comune di Savona

Risposta tecnica
1) La richiesta non può essere accolta, stante la necessità di dare attuazione alla deliberazione consiliare n. 55 del 04.08.2011, con la quale il Comune di Vado Ligure ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 4, della L.R. n. 39/2008, lo schema di Accordo di Programma da stipularsi con la Regione Liguria e la Provincia di Savona, relativo all'ampliamento della discarica in questione.
2) Si accoglie la proposta di eliminare il DTR 6. Nelle aree collinari il PUC definitivo conferma le previsioni della Variante paesistica approvata nel 2008, che già teneva conto di una domanda di abitazioni di persone residenti nelle aree collinari, anche al fine di incentivarne il presidio.
3) Si evidenza che le bonifiche non sono materia regolamentata dal PUC, ma vi sono leggi e provvedimenti in materia ambientale (da ultimo la D.G.R. n. 1292 del 25.10.2011) che individuano i siti da bonificare e definiscono i parametri minimi a cui devono attenersi i relativi interventi.
4) Relativamente al Dtr 3 si evidenzia che - stante la fondamentale esigenza di riqualificare un'area strategica collocata nel cuore di Vado e considerati gli elevati costi della bonifica - la scelta di incrementare l'altezza degli edifici residenziali è connessa alla necessità di garantire la convenienza economica dell'operazione ed altresì alla volontà di liberare maggiori spazi a terra per verde attrezzato ed altre funzioni pubbliche. L'attuazione del distretto avverrà comunque mediante P.U.O. che, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, dovrà essere corredato da idonei fotoinserimenti atti a verificare la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.
5) Si condivide la proposta di eliminare il DTR 6.
6) Si condivide l'osservazione e si propone una precisazione normativa che riguarda lo stoccaggio di ogni altro prodotto (diverso dalle rinfuse) che possa produrre inquinamento atmosferico o acustico.

7) Nel PUC definitivo la disciplina delle aree in questione viene modificata ed integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente, approvata dalla Regione nel 2008 e quindi ritenuta conforme al PTCP.
8) Poiché l'obiettivo della riqualificazione dell'Aurelia come viabilità urbana è condiviso ed enunciato nel PUC, si accoglie il suggerimento.

Proposta di deduzione
1) Respinta
2) Parzialmente accolta
3) Non pertinente
4) Respinta
5) Accolta
6) Accolta
7) Accolta
8) Accolta

Elaborati da modificare
Descrizione fondativa, relazione struttura del piano, tavole grafiche, Norme di conformità, schede-norma.

Tema in sintesi

Osservazione numero 67

Protocollo
02339 data 10/02/2009

Presentata da
Talea Società di gestione immobiliare S.p.A. Società di gestione immobiliare

Sintesi
Contesta la norma relativa al DTR 2, nel quale è stato ricompreso l'immobile di proprietà già adibito a supermercato COOP. In particolare, chiede che a detto immobile venga attribuita una quota della potenzialità edificatoria residenziale e commerciale prevista nel distretto.

Risposta tecnica
Si evidenzia che l'immobile è stato ricompreso nel Dtr 2 per mero errore materiale, in quanto la scheda-norma di tale distretto deve limitarsi a richiamare lo SAU approvato con l'Accordo di Programma del 2008. Pertanto viene creato un nuovo sub-ambito e l'immobile viene annesso all'area "R" (residenziale) dove sono ammesse destinazioni residenziali e commerciali senza incremento di volumetria, nei limiti ammessi dal Piano di Bacino per la fascia "A" di inondabilità.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità, tavole grafiche e scheda-norma Dtr 2.

Tema in sintesi
DTR2

Osservazione numero 68

Protocollo
02341 data 10/02/2009

Presentata da
Società Mutuo Soccorso Fratellanza Segnese associazione

Sintesi
La sede della S.M.S. è ubicata in prossimità dell'emergenza del Castellaro di Segno e la normativa appare non chiara, contraddittoria e troppo restrittiva. Chiedono di chiarirla e di consentire ampliamenti futuri.

Risposta tecnica
Come già evidenziato nell'ambito della D.C.C. n. 53 del 10.09.2007 ad oggetto "*Variante allo Strumento Urbanistico Generale relativa all'introduzione della disciplina paesistica di livello puntuale – Controdeduzioni alle osservazioni presentate*", l'immobile ricade nella zona "ME" del P.T.C.P.. Sulla base del parere espresso dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 928 del 29.07.2011, deve essere confermata la predetta disciplina paesistica che in tale zona, per gli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici o di pubblico interesse, ammette unicamente interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento. Pertanto l'area viene riclassificata come ME8 con perimetrazione e disciplina analoga a quella prevista dallo S.U.G. vigente.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta (limitatamente alla richiesta di chiarimento).

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
SP2 vicino al Castellaro di Segno

Osservazione numero 69

Protocollo
02349 data 10/02/2009

Presentata da
Vallarino Mauro privato

Sintesi
In merito alla nuova viabilità proposta per i sub-ambiti 11.2 e 10.5, propone di ampliare la viabilità esistente fino alle "Case Pessen" e di collegare tale arteria con via Pertinace così come già proposto nell'ambito del P.E.E.P..
Solleva inoltre perplessità in merito alla diversa denominazione della zona, da residenziale estensiva (del PRG vigente) ad agricola di presidio (del PUC).

Risposta tecnica
La soluzione infrastrutturale proposta non può essere recepita nel PUC definitivo, stante la necessità di non tagliare trasversalmente il corridoio ecologico (individuato nella rete ecologica ligure alla stazione 53444) con strade carrabili che – se pur a bassa frequentazione e bassa velocità di percorrenza – potrebbero determinare una interruzione funzionale dello stesso e limitare quindi la sua efficacia nel favorire la permanenza delle specie faunistiche protette.
Pertanto si ritiene opportuno mantenere la soluzione già proposta nel PUC preliminare 2008 che si limita a penetrare nel subambito 10.6 partendo dall'estremità nord-est del corridoio ecologico e arrivando sino al subambito 10.5. Una adeguata disposizione degli edifici rispetto alla viabilità eviterà così di creare effetti barriera mantenendo la continuità del corridoio ecologico, secondo le prescrizioni indicate nel Rapporto ambientale e altre meglio specificate in sede di Studio di Incidenza del P.U.O. In sede di attuazione degli interventi previsti nell'ambito 10 potranno essere comunque valutate soluzioni viabilistiche alternative mediante predisposizione – anche ad iniziativa privata - di apposita progettazione che ne dimostri la rispondenza agli obiettivi del PUC.
Sulla base di quanto richiesto dalla Regione, le aree già classificate "E" dal PRG vigente che il PUC preliminare individua come "Ag.pa" vengono riclassificate come aree residenziali estensive "RE", confermando i parametri, le perimetrazioni e le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta (limitatamente alla nuova classificazione delle zone E)

Elaborati da modificare
Relazione struttura del piano, Norme di conformità.

Tema in sintesi
Viabilità Segno – Sant'Ermete

Osservazione numero 70

Protocollo
02350 data 10/02/2009

Presentata da
Vallarino Marco architetto operante nel territorio di Vado

Sintesi
Osserva che per gli edifici non residenziali in area agricola è previsto un I.U.I. troppo basso per consentire un effettivo supporto alle attività di presidio e quindi sostenere le attività stesse. Propone di alzare tale indice a 0.02 mq/mq.

Risposta tecnica
Sulla base di quanto indicato nel parere della Regione Liguria (D.G.R. n. 928 del 2011) ed a seguito dell'incendio che si è verificato a fine dicembre 2012 (che ha interessato parte delle aree agricole), l'I.U.I. delle aree in questione non potrà essere superiore all'indice edificatorio previsto dal P.R.G. vigente. Pertanto, sulla base del parametro di conversione (3,5) stabilito dall'art. 41 della L.R. n. 9 del 05.04.2012, il predetto I.U.I. dovrà essere pari a 0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore.

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare
Norme di conformità.

Tema in sintesi
Norme aree agricole

Osservazione numero 71

Protocollo
02351 data10/02/2009

Presentata da
Moraglio Francesco ed altri privati

Sintesi
rispetto alla nuova viabilità prevista a monte della Frazione Valle, ritengono che non sia necessaria una simile infrastruttura che comporterebbe altissimi costi di realizzazione, mentre potrebbe essere sufficiente un potenziamento delle viabilità esistenti laddove gli attuali insediamenti non siano già adeguatamente serviti, riproponendo previsioni già contenute nel P.P. della zona R10 di PRG e mai attuate.

Risposta tecnica
La proposta richiede ulteriori approfondimenti. Pertanto si ritiene opportuno integrare le Norme di Conformità al fine di consentire che, in sede di attuazione degli interventi previsti nell'ambito 8, siano valutate eventuali soluzioni viabilistiche alternative mediante predisposizione – anche ad iniziativa privata - di apposita progettazione che ne dimostri la rispondenza agli obiettivi indicati dal PUC che intende "*favorire, al di fuori dell'asse di via Piave e via Sacco, la mobilità interna, i collegamenti fra le aree ad est e ad ovest, la pedonalizzazione delle vie che attraversano i nuclei originari ed altri percorsi interni*".

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
La Valle- viabilità

Osservazione numero 72

Protocollo
02469 data 12/02/2009

Presentata da
Carrara Santino, Elena e Maria Pia proprietari di terreni

Sintesi
Osservano che le perimetrazioni riportate nelle carte del PUC non sembrano essere riconducibili ad effettivi segni e limiti reali, pertanto ne chiedono la modifica al fine di poter utilizzare meglio l'edificabilità dei propri terreni ed il tracciato stradale esistente. In particolare chiedono:
1 – di ricomprendere i suddetti terreni integralmente in area “ag.pa”;
2 – di far coincidere la viabilità di progetto, per quanto possibile, con il tracciato della strada vicinale esistente;
3 – di incrementare l'indice edificatorio dei terreni in questione;
4 – di eliminare, nell’ambito dell'art. 63 delle norme di conformità, i limiti minimi di S.A. previsti per ciascuna unità abitativa.

Risposta tecnica
1 – si accoglie la richiesta, fermo restando che le aree che il PUC preliminare individua come “Ag.pa” vengono riclassificate nel definitivo come aree residenziali estensive “RE”;
2 - si accoglie la richiesta, fatti salvi i limitati ampliamenti ed adeguamenti necessari;
3 – non si ritiene opportuno un incremento della potenzialità edificatoria connessa alle aree in questione, poiché è stata valutata come la massima ammissibile per non alterare le aree extra-urbane, ma incoraggiare la permanenza e quindi il presidio sul territorio;
4 – come già evidenziato, i terreni in questione vengono riclassificati come aree “RE” (residenziali estensive), nelle quali non sono stabiliti limiti minimi di S.A. per le unità abitative.

Proposta di deduzione
1 – accolta
2 – accolta
3 – respinta
4 – accolta

Elaborati da modificare
Relazione struttura del piano, tavole grafiche, Norme di conformità.

Tema in sintesi
Ambito 8 La Valle. Aree ag.pa

Osservazione numero 73

Protocollo
02495 data 12/02/2009

Presentata da
L'arte del ferro s.n.c. di Zanco Adriano & C. impresa

Sintesi
L'attività della ditta viene svolta in un capannone sito in San Genesio, sub-ambito 4.2, area "I". Chiede di poter realizzare un incremento di superficie coperta rispetto al permesso di costruire già rilasciato (e recepito dal PUC).

Risposta tecnica
La normativa generale delle aree "I" viene modificata così come evidenziato relativamente ai p.ti 4 e 5 della precedente osservazione n. 17 (Unione Industriali di Savona), pertanto sarà possibile un incremento dell'attuale superficie coperta.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità.

Tema in sintesi
Aree I – sub ambito 4.2 – San Genesio

Osservazione numero 74

Protocollo
02943 data 19/02/2009

Presentata da
RFI S.p.A. – Gruppo Ferrovie dello Stato azienda pubblica di trasporto

Sintesi
1 - Conferma la funzione istituzionale dei beni presenti nel Comune per i quali non sia stata dichiarata la "non strumentalità" e chiede che a tali impianti ed alle relative aree di pertinenza sia attribuita la destinazione ad infrastruttura ed impianto ferroviario.
2 - Concorda con la previsione di trasformazione dell'are ex scalo merci (AP 2), ma contesta l'indice edificatorio attribuito a tale area, poiché troppo basso rispetto ad altre aree di trasformazione. Pertanto chiede di inserire un'ulteriore A.C.V. a levante dell'ex Stazione e di prevedere una SA di 5.000 mq per ciascuna A.C.V..
3 - Chiede che nelle norme venga richiamata tutta la legislazione e la disciplina di settore e che nelle tavole grafiche del PUC siano indicate le fasce di rispetto dei binari nonché la fascia di asservimento prefettizia della Linea Elettrica Primaria F.S. Savona - Albenga a kV 60.

Risposta tecnica
1 - Si recepisce la richiesta nell'ambito dell'art. 61 delle Norme di Conformità. Non è possibile aggiornare la cartografia in quanto, nonostante la richiesta del Comune, R.F.I. non ha trasmesso la documentazione grafica richiesta.
2- Si rileva che la SA prevista dal PUC nella AP 2 (mq. 3.500) è molto superiore a quella prevista dal vigente S.A.U. della zona R3 (mc. 4597/3,5 = mq. 1.313) e che un ulteriore incremento sarebbe incompatibile sia con le caratteristiche fisiche del lotto (stretto tra il parco ferroviario e le costruzioni ubicate lungo la via Aurelia) che con l'esigenza di non superare in altezza gli edifici esistenti.
3 - Si recepisce la richiesta nell'ambito dell'art. 61 delle Norme di Conformità. Non è possibile aggiornare la cartografia in quanto, nonostante la richiesta del Comune, R.F.I. non ha trasmesso la documentazione grafica richiesta.

Proposta di deduzione
1 – parzialmente accolta
2 – respinta
3 – parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Descrizione Fondativa, Normativa, Tavole grafiche.

Tema in sintesi
Aree ferroviarie

Osservazione numero 74

Protocollo
04848 data 23/03/2009

Presentata da
A.C.T.I. – associazione campeggiatori turistici italiani (Savona) associazione

Sintesi
1 – Chiede che siano previsti parcheggi con stalli idonei alla sosta dei camper per i residenti.
2 – Chiede di prevedere aree attrezzate per la sosta dei camper di cui sopra.

Risposta tecnica
1 - tale richiesta non è in contrasto con le previsioni del piano ma non è pertinente poiché non è il PUC che determina le dimensioni degli stalli dei parcheggi. Si segnala comunque che, in diverse zone del territorio comunale, sono presenti parcheggi longitudinali a lato strada, non delimitati in lunghezza, dove è possibile la sosta dei camper.
2 – Si evidenzia che il Comune ha già provveduto a realizzare un'area camper pubblica in via Aurelia e che eventuali aree private destinate al parcheggio dei camper potranno essere realizzate nei casi e negli ambiti in cui il PUC consente la realizzazione di parcheggi.

Proposta di deduzione
1 – non pertinente
2 – non pertinente.

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
camper

Osservazione numero 75

Protocollo
09874 data 13/06/2009

Presentata da
Terna S.p.A. gestore linee elettriche alta tensione

Sintesi
Evidenzia che:
1 – nel DTR 5, le previsioni viabilistiche non tengono conto delle strutture di sostegno dell'elettrodotto e non tengono conto delle distanze di rispetto dall'elettrodotto stesso.
2 – nel DTR 7 sono previsti nuovi insediamenti in prossimità delle strutture di sostegno dell'elettrodotto , che non tengono conto delle distanze di rispetto dall'elettrodotto stesso.
3 – l'area progetto AP 9 comprende interventi che interessano la Cabina Primaria di Vado Ligure: anche in questo caso devono essere rispettate le norme vigenti rispetto a distanze e a funzioni ammesse in prossimità di elettrodotti e impianti.

Risposta tecnica
Le osservazioni di cui ai punti 1 e 2 sono da accogliere, poiché si tratta di rispettare una normativa vincolante. Occorre altresì precisare che, trattandosi di Distretti di Trasformazione, non si esclude che possano trovarsi soluzioni alternative, condivise tra tutti i soggetti pubblici e privati, che potrebbero portare anche a configurazioni differenti dall'assetto attuale, secondo criteri di una maggiore sostenibilità ambientale (interramenti di elettrodotti, ad esempio.).
Anche il punto 3 è accolto integralmente, poiché la sottocentrale ENEL viene confermata ed individuata come area "Sp.G". Per i nuovi interventi residenziali nella restante parte della AP 9 (che viene eliminata e riclassificata come area "RE"), in relazione all'inquinamento elettromagnetico occorrerà fare riferimento alle d.p.a. indicate da Terna S.p.A. relativamente alle proprie linee AT presenti in loco.

Proposta di deduzione
1 – accolta
2 - accolta
3 - accolta

Elaborati da modificare
Schede-norma

Tema in sintesi
DTR5, DTR7, AP9

Osservazione numero 76

Protocollo
01836 data 01/02/2010

Presentata da
Grenno Franco proprietario terreni

Sintesi
Chiede che il terreno di sua proprietà, classificato dal PUC preliminare parte in area AG e parte in area TNI, venga ricompreso interamente in area AG, trattandosi di area non boscata ma ortiva e promiscua, sulla quale vorrebbe edificare una nuova unità abitativa.

Risposta tecnica
Non esistono le condizioni per trasformare tale terreno in area agricola o di presidio ambientale, in quanto nel PTCP esso ricade in zona ANI-MA dove non è ammesso realizzare nuove costruzioni ad uso ricettivo e residenziale se non strettamente connesse ad un'effettiva attività agricola produttiva. Ciò anche alla luce del Documento preliminare del PTR approvato con D.G.R. n. 1579 del 22.12.2011, con il quale la Regione Liguria ha dichiarato l'intenzione di contenere la possibilità di apportare varianti al PTCP comportanti il passaggio dal regime ANI-MA al regime IS-MA o ad altri regimi preordinati alla trasformazione.
Tuttavia, date le caratteristiche del terreno in questione, si ritiene che lo stesso possa essere riclassificato come area "vr" (fascia di rispetto ambientale), nella quale non viene consentita l'edificazione ma viene previsto un indice edificatorio (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore) trasferibile sulle circostanti aree "TPA".

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Elaborati grafici, Norme di conformità

Tema in sintesi
Ambito 14 – sub ambito 14.3

Osservazione numero 77

Protocollo
08017 data 12/05/2010

Presentata da
Odella Lucio proprietario immobile

Sintesi
Chiede che venga modificata la norma transitoria relativa agli edifici esistenti all'interno del DTR 2, al fine di non limitarne le possibilità di intervento.

Risposta tecnica
La scheda-norma del Dtr 2 viene modificata in modo tale da richiamare integralmente lo SAU approvato nel 2008 che non prevede disposizioni transitorie per gli edifici esistenti. Al fine di evitare incertezze nella fase attuativa, vengono comunque integrate le Norme di congruenza al fine di precisare che, sugli edifici di cui non sia prevista la demolizione, sono ammessi intereventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di congruenza, scheda DTR 2

Tema in sintesi
DTR 2

Osservazione numero 78

Protocollo
09998 data 15/06/2010

Presentata da
Tingor Costruzioni S.r.l. proprietaria immobile

Sintesi
Chiede che venga ammessa la possibilità di sopraelevare l'edificio di proprietà prospiciente piazza Cadorna fino all'altezza degli edifici circostanti. Pertanto chiede che venga modificato il perimetro dell'area progetto 5, articolando la stessa in due comparti di attuazione autonomi ed indipendenti.

Risposta tecnica
Le motivazioni di natura morfologica sono condivisibili, pertanto si considera accoglibile l'osservazione. L'attuazione separata degli interventi potrà essere ammessa solo qualora venga preventivamente o contestualmente realizzata la pertinente quota parte di parcheggi e di aree pubbliche.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Scheda-norma AP5

Tema in sintesi
AP5

Osservazione numero 79

Protocollo
11921 data 14/07/2010

Presentata da
De Salvo Roberto e Campidonico Francesco — tecnici per conto proprietario terreni

Sintesi
Per quanto riguarda la AP 9, a margine dell'abitato di Bossarino, i professionisti propongono che la scheda venga suddivisa in tre subcomparti di attuazione, in uno dei quali (sub. A) prevedere un intervento residenziale, a completamento del nucleo storico, per complessivi 550 mq di SA.

Risposta tecnica
Come già evidenziato in relazione alla precedente osservazione n. 47 si ritiene opportuno, ai fini del completamento dell'abitato di Bossarino, riclassificare l'Area Progetto n. 9 come area "RE" con I.U.I. 0,0428 mq/mq, fatta eccezione per la sottocentrale ENEL che viene confermata ed individuata come area "Sp.G".

Proposta di deduzione
Accolta parzialmente

Elaborati da modificare
Norme di conformità ed eliminazione scheda Area Progetto 9.

Tema in sintesi
Ambito 7 - Bossarino – AP 9

Osservazione numero 80

Protocollo
13796 data 12/08/2010

Presentata da
Giuntini Frigeni Angela e altri proprietari terreni

Sintesi
Le aree di proprietà sono localizzate in frazione Valle, dove il PUC preliminare propone la scheda di Ara Progetto n. 10. Propongono un diverso assetto progettuale relativo alla porzione orientale che comporta l'attribuzione alle aree di un maggiore I.U.I., la possibilità di realizzare edifici più alti e la realizzazione di una nuova viabilità interna.

Risposta tecnica
Alla luce delle numerose osservazioni presentate ove si evidenziano problematiche relative alla porzione occidentale della AP 10 che risulta già parzialmente edificata, si ritiene opportuno modificare la relativa scheda-norma prevedendo lo stralcio di tale porzione (riclassificata come area "RE") ed il conseguente ridimensionamento dell'area progetto. Per quanto concerne la parte orientale dell'area progetto, si ritiene che la proposta abbia i contenuti auspicati (intervento unitario, coordinato, miglioramento della viabilità e spazi verdi, come contropartita pubblica), ma le quantità siano più alte del dovuto. Si propone pertanto un indice pari a 0,40 mq/mq. La possibilità di realizzare tombinature e coperture dei corsi d'acqua sarà subordinata alla verifica di compatibilità con il Piano di Bacino ed il R.R. n. 3/2011, pertanto lo schema progettuale potrà subire modifiche in relazione alle prescrizioni impartite dagli Enti competenti.

Proposta di deduzione
parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Scheda-norma AP 10 e Norme di conformità

Tema in sintesi
La Valle

Osservazione numero 81

Protocollo
19674 data 24/11/2010

Presentata da
Fabbri Gabriella e Fornace Valerio proprietari di terreni

Sintesi
Chiedono che l'area di proprietà – che nel PUC preliminare ricade in ambito 11, parte area "ag" e parte area "ag.pa" - venga ricompresa interamente in area dotata di indice edificatorio residenziale.

Risposta tecnica
Trattandosi di zona ID-MO-A del PTCP, considerato che l'area non risulta essere boscata e non è stata recentemente percorsa da incendio, si ritiene che l'intero mappale 455 possa essere riclassificato come area "RE".

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Segno

Osservazione numero 82

Protocollo
20821 data 14/12/2010

Presentata da
Raia Maurizio proprietario di terreni

Sintesi
Chiede di modificare lievemente la perimetrazione del confine tra l'ambito 10 e l'ambito 11, al fine di ricalcare con maggiore precisione la linea di crinale.

Risposta tecnica
La richiesta non può essere accolta in quanto - sulla base di quanto richiesto dalla Regione, la linea di separazione tra l'ambito 11 (sub-ambito 11.2) e l'ambito 10 (sub-ambito 10.5) deve essere traslata verso levante, in modo che coincida con il confine tra le zone E7/5 ed E5/2 della Variante paesistica approvata nel 2008 nonché, sostanzialmente, con il confine tra le zone IS-MO-B ed ID-MO-A del P.T.C.P..

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
Confine ambito 10 e 11

Osservazione numero 83

Protocollo
20822 data 14/12/2010

Presentata da
De Ferrari Angelo proprietario di terreni

Sintesi
Chiede di modificare lievemente la perimetrazione dell'area ou nell'ambito 12, che gli consentirebbe di edificare un nuovo volume senza danneggiare un antico uliveto esistente.

Risposta tecnica
La variazione è di modesta entità e non comporta modifiche all'assetto paesistico. Al contrario consente di mantenere la vegetazione agricola di pregio intorno ai nuclei, come enunciato negli obiettivi del piano.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Tavole grafiche

Tema in sintesi
Area ou, case Bricco

Osservazione numero 84

Protocollo
06410 data 20/04/2011

Presentata da
Consorzio Savonese Autotrasporti consorzio imprese

Sintesi
Chiede che nella scheda-norma dell'Area Progetto 7, in cui il Consorzio ha una consistente proprietà, vengano introdotte norme transitorie tali da consentire l'utilizzo delle aree mediante sistemazioni a cielo aperto con destinazione a parcheggio / deposito, purchè le opere previste non implichino modifiche ostative alla attuazione successiva degli interventi previsti dal PUC.

Risposta tecnica
Si ritiene che la norma transitoria proposta sia condivisibile.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Scheda-norma AP 7

Tema in sintesi
AP7

Osservazione numero 85

Protocollo
10802 data 04/07/2011

Presentata da
Mozzone Loredana e Toso Giuseppina proprietarie terreni

Sintesi
I terreni di loro proprietà si trovano in località Sant'Ermete (sub-ambito 10.2), parte in area ou e parte in area R.
Evidenziano che, rispetto al PRG vigente, il PUC attribuisce loro una più limitata capacità edificatoria e che inoltre la cartografia non riporta alcuni fabbricati esistenti che limitano molto la possiblità di edificare nei lotti liberi rimanenti.
Ciò premesso, presentano due proposte di modifica tra loro alternative:
1 . riduzione dell'area ou fino all'allineamento con il primo edificio appartenente al nucleo storico, in modo da consentire la localizzazione della nuova volumetria in area R;
2 . trasformazione di tutta l'area in R, con riduzione dell'indice ed eventuale cessione a verde pubblico della parte del lotto vicina al nucleo storico.

Risposta tecnica
L'osservazione bene interpreta gli obiettivi del PUC, di completamento delle aree R e di tutela delle visuali intorno ai nuclei storici. La proposta n. 1 può essere accolta in quanto si tratta in sostanza della rettifica di errori materiali, dovuti al mancato adeguamento della cartografia, senza mutare in modo significativo l'assetto proposto, fermo restando che l'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere proporzionato a quello degli edifici viciniori.

Proposta di deduzione
Accolta proposta n. 1

Elaborati da modificare
Tavole grafiche e Norme di conformità

Tema in sintesi
Ambito 10 - Sant'Ermete – sub ambito 10.2

Osservazione numero 86

Protocollo
12462 data 02/08/2011

Presentata da
Arch. Froio Raffaele per conto Puddu Giovanni — tecnico per conto proprietario immobile

Sintesi
Chiede che nelle aree CR (dove ricade l'edificato a schiera della Valletta) e nelle altre aree del territorio comunale, per le porzioni immobiliari già abitabili si possano realizzare interventi di miglioria e di adeguamento, al fine di renderle conformi ai requisiti della legge regionale 24/2011.

Risposta tecnica
Si ritiene che l'applicazione della L.R. n. 24/2001 debba essere limitata ai casi espressamente previsti dalla legge stessa e dai relativi chiarimenti regionali.
Per quanto concerne l'organismo urbano in oggetto, si ritiene che gli eventuali interventi non debbano comunque comportare la trasformazione della sagoma esterna.

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
Norme di conformità, aree CR

Osservazione numero 87

Protocollo
17687 data 04/11/2011

Presentata da
Comitato Amare Vado associazione

Sintesi
Chiede di specificare meglio le funzioni ammesse relativamente:
1 – al sub ambito 3.2, da adibire esclusivamente ad attività artigianali e commerciali, evitando attività portuali di varia natura (tipo impilamento containers, movimentazione autoarticolati ecc.) che causerebbero problemi di natura ambientale, acustica e visiva, incompatibili con la vicinanza dell'abitato di Vado, del polo commerciale/ricreativo Molo 8.44 e del futuro insediamento residenziale nel Dtr 2.
2 – al DTR5, da adibire esclusivamente ad attività artigianali e commerciali, evitando attività portuali di varia natura (tipo impilamento containers, movimentazione autoarticolati ecc.) che causerebbero problemi di natura ambientale, acustica e visiva, incompatibili con la vicinanza dell'abitato di San Genesio

Risposta tecnica
1- Relativamente al sub-ambito 3.2, si ritiene di dover confermare le disposizioni dello SUA della zona S16 bis del PRG vigente, pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle N.T.A. dello SUA medesimo.
2 – Per quanto concerne il Dtr 5, si ritiene che una maggiore specificazione delle destinazioni d'uso ammesse sia condivisibile e auspicabile. Si rileva inoltre che, oltre agli impatti da attività produttive e/o portuali improprie, la commistione di traffico portuale con flussi di traffico urbano non potrebbe garantire la sicurezza necessaria in tutte le strade urbane vadesi. Pertanto il contenuto dell'osservazione viene accolto.

Proposta di deduzione
1 – respinta
2 - accolta

Elaborati da modificare
Scheda-norma Dtr 5

Tema in sintesi
DTR5, sub ambito 3.2

Osservazione numero 88

Protocollo
00315 data 09/01/2012

Presentata da
Infineum Italia S.r.l. impresa

Sintesi
Evidenzia la difficoltà nella realizzazione della proposta progettuale del DTR 8 quale autoparco, stanti le servitù presenti (metanodotto, aree di rispetto centrale Tirreno Power) nonché la necessità di realizzare consistenti sbancamenti e di espropriare le aree interessate.
Considerato che Infineum potrebbe agevolmente ottenere la disponibilità dell'area da parte di ESSO Italiana, propone di modificare la scheda-norma del distretto per potervi realizzare nuovi spazi (parcheggi, officine, uffici, magazzini ed impianti) a servizio della propria attività industriale.

Risposta tecnica
Le argomentazioni proposte da Infineum costituiscono un approfondimento condivisibile che porta a non considerare fattibile l'intervento prefigurato, con conseguente modifica della scheda-norma del Dtr 8 e trasferimento dell'autoparco in corrispondenza del Dtr 7. Inoltre, la localizzazione di attività produttive lungo la strada di scorrimento è consona con la riorganizzazione della viabilità.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Schede-norma e tavole grafiche

Tema in sintesi
DTR 8

Osservazione numero 89

Protocollo
05287 data 03/04/2012

Presentata da
Bunura S.r.l. impresa, proprietaria di immobili

Sintesi
Chiede che la perimetrazione del sub-ambito 14.2, area CR, su cui ricadono i propri immobili (nucleo Mulini di S. Genesio), venga estesa a parte delle circostanti aree TNI ed esclusa dal regime ANI–MA del PTCP, al fine di consentire interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria nell'area stessa.

Risposta tecnica
La proposta non può essere accolta in quanto la Regione Liguria ha ribadito in più occasioni la non ammissibilità di varianti paesistiche in tale senso, trattandosi di un territorio con una area non insediata ancora di pregio, mentre nelle aree più abitate vi sono ancora considerevoli potenzialità edificatorie. Ciò anche alla luce del Documento preliminare del PTR approvato con D.G.R. n. 1579 del 22.12.2011, con il quale la stessa Regione ha dichiarato l'intenzione di contenere la possibilità di apportare varianti al PTCP comportanti il passaggio dal regime ANI-MA al regime IS-MA o ad altri regimi preordinati alla trasformazione.

Proposta di deduzione
Respinta

Elaborati da modificare

Tema in sintesi
San Genesio, sub ambito 14.2

Osservazione numero 90

Protocollo
05563 data 05/04/2012

Presentata da
Arch. Carlo Daniele professionista operante nel Comune di Vado Ligure

Sintesi
Chiede che vengano ridotte le distanze minime dai confini di proprietà, soprattutto nelle aree agricole dove le proprietà sono estremamente frazionate, tenuto conto che dette distanze (m. 12) sono molto più gravose di quelle imposte dal Codice Civile.
Chiede pertanto che la distanza dai confini di proprietà sia ridotta a 6 m, almeno nei casi di volume non abitabile e/o di ampliamento di fabbricato esistente.

Risposta tecnica
Per quanto riguarda le aree collinari il criterio per definire le modalità di localizzazione di un nuovo insediamento deve essere riferito al regime paesistico, pertanto laddove vige la categoria degli Insediamenti Sparsi in regime di mantenimento o di conservazione, non è ammissibile derogare dalle distanze minime tra fabbricati, poiché ciò andrebbe contro i criteri che la Regione Liguria e la Sovrintendenza stanno mettendo in atto, al fine di garantire il carattere paesistico regolato. Per quanto riguarda invece la distanza minima dal confine di proprietà appare ammissibile una riduzione della stessa fino a 6 metri in quanto trattasi di questione che non incide sull'assetto paesistico bensì soltanto sui rapporti di vicinato regolati dal Codice Civile.

Proposta di deduzione
Accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Norme di conformità, aree collinari

Osservazione numero 91

Protocollo
08513 data 29/05/2012

Presentata da
Mavje Peluffo proprietaria immobili

Sintesi
Chiede di poter costruire, nelle vicinanze della propria abitazione sita in loc. “Verma” (classificata dal PUC come area TNI in ambito 13), un fabbricato pertinenziale ad uso agricolo delle dimensioni di circa mc. 100 con funzione di ricovero attrezzi.

Risposta tecnica
Si ritiene ammissibile la richiesta di poter realizzare fabbricati pertinenziali ed, a tal fine, vengono modificati gli artt. 62 e 66 delle Norme di conformità. Tuttavia, ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 16/2008 e s.m., le dimensioni dei volumi chiusi non potranno eccedere il 20% del volume geometrico dell’edificio principale né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi. Fabbricati di maggiore dimensione potranno essere realizzati, se strettamente funzionali alla conduzione del fondo, nel rispetto dell’I.U.I. nonché delle condizioni e dei parametri stabiliti per l’edificazione nelle aree Tpa di cui all’art. 62;

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta

Elaborati da modificare
Norme di conformità

Tema in sintesi
Norme di conformità, aree collinari

Osservazione numero 92

Protocollo
12664 data 08/08/2012

Presentata da
Futura Costruzioni S.r.l. e Impresa Guidara Antonio proprietari / acquirenti di immobili

Sintesi
Ad integrazione dell'osservazione presentata da Futura Costruzioni S.r.l. in data 10/02/2009, la stessa Società e l'Impresa Guidara Antonio (la quale intende acquisire la disponibilità dell'area boschiva di circa mq. 500.000 che il PUC adottato classifica come Dtr 6), propongono ulteriori modifiche alla normativa del sub-ambito 2.2, coincidente con l'area interessata dallo SUA della zona R11S del PRG. In particolare chiedono che, a fronte dell'impegno a cedere al Comune la predetta area collinare da destinare a parco urbano, la S.A. massima possa essere aumentata a mq. 10.000 da destinare ad edilizia residenziale convenzionata con al piano terreno esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Risposta tecnica
La proposta viene recepita nel PUC definitivo, con la condizione che il soggetto attuatore si dovrà impegnare non solo a cedere l'area collinare in questione (che pertanto viene riclassificata come "sp.3" in sub-ambito 14.4) ma anche a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per sistemare l'area stessa e renderla pienamente fruibile come parco pubblico. Nelle more di quanto sopra, nella nuova area "sp.3" si potranno applicare le disposizioni previste per le aree TNI.

Proposta di deduzione
Parzialmente accolta.

Elaborati da modificare
Norme di conformità ed elaborati grafici.

Tema in sintesi
sub ambito 2.2