COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE

Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Redazione PUC
Arch. Gianni Peruggi con Arch. Valia Galdi
Collaborazioni Arch. Stefania Vernazza

Redazione VAS
Arch. Valia Galdi

Relazione di Incidenza
Dott.sa Paola Caffa

Aspetti geologici
Studio associato geologi
Mauro Migone e Paolo Nicchia

Responsabile del servizio Urbanistica
Geom. Franco Segale

Galdi Valia
Ordine Architetti di Genova
Architetto
22.09.2025 15:02:43
GMT+01:00

Firmato digitalmente da: GIANNI PERUGGI
Data: 19/09/2025 09:13:36

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° del

titolo

Riscontro osservazioni

data	*aggiornamenti*	
Settembre 2025		

14 map Osservazione n° 1. Prot. 3081 data 17.05.2022

Osservante: MERCIARI Sandrina

Oggetto: modifica di area da ambito RQ-CA a RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione

Nella qualità di proprietaria di terreno agricolo (F. 14 mapp. 63) che viene ricompreso nel PUC all'interno dell'ambito di riqualificazione dei territori in conduzione agricola (RQ-CA) definito quale zona omogenea D in relazione alle tipologie di riferimento di cui all'art. 4 del R.R. 25 luglio 2017 n. 2 ed alla correlativa attribuzione alla zona omogenea del DM 2.4.1968., con conseguente assoggettamento alla contribuzione dell'IMU, non essendo interessata da possibilità di nuove edificazioni connesse alla effettiva conduzione agricola chiede che l'area sia ricompresa all'interno dell'ambito di riqualificazione di presidio ambientale (RQ-PA – zona omogenea E) non assoggettata a tale contribuzione.

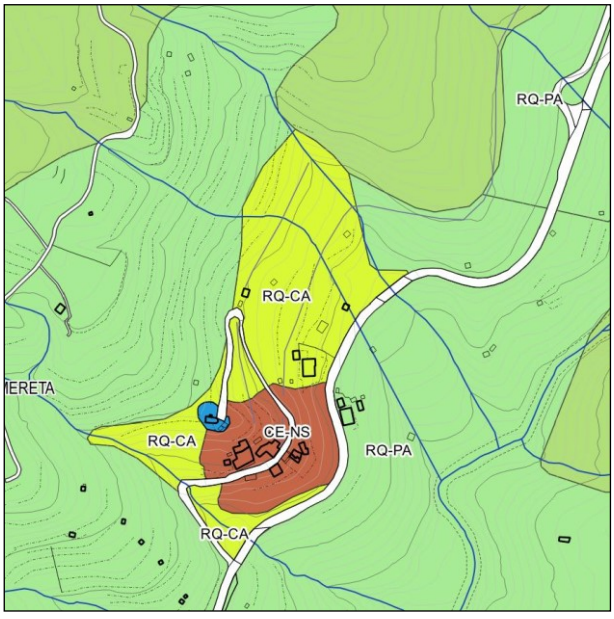
Riscontro

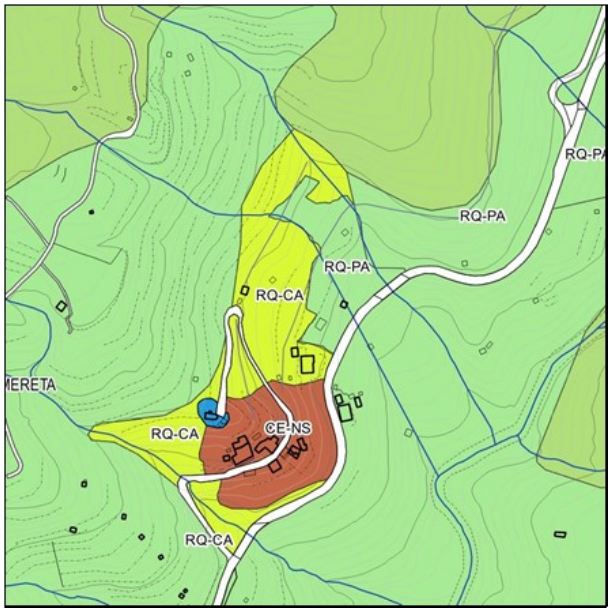
L'osservante rileva, in termini peraltro comuni a diverse tra le osservazioni presentate (Oss/ni n* 4,. 10, 11,12 e 13) una contraddizione tra il maggior favore che sul piano urbanistico, con l'attribuzione all'ambito RQ-PA, viene rivolto nei confronti delle aree in cui è tuttora presente una residuale conduzione agricola anche se di ridotto valore economico, e il contestuale maggior onere fiscale che ne consegue, rispetto a quella più proprie E attribuita alle zone agricole (RQ.PA) in cui la presenza rurale è definita in termini di presidio rurale.

In relazione alla verificata contiguità dell'area oggetto dell'osservazione con l'ambito RQ-PA ed in relazione alle effettive condizioni dell'area stessa si esprime parare favorevole all'accettazione di quanto richiesto.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

CORREZIONE IN TAVOLA STR 1 da RQ-CA a RQ-PA mq. 3.470





Osservazione n° 2 Prot. 3083 data 17.05.2022

Osservante: Carlo Gabriel Gianelli per conto Az. Agr. Casa del Monte

Oggetto: esercizio dell'attività agrituristica all'interno di azienda agricola in attività e possibilità di piccolo incremento volumetrico a dini aziendali.

Sintesi dell'Osservazione

L'osservante in nome dell'azienda agricola in conduzione presente a valle di Missano (F. 18 mapp 823 sub 1) ricompresa nell'ambito RQ-ST chiede di poter esercitare l'attività agrituristica (non considerata nella pertinente Scheda d'Ambito tra quelle principali o accessorie) e di realizzare un intervento di adeguamento delle volumetrie già esistenti con un ridotto ampliamento della SU-.

Riscontro

L'analisi del quadro 5 della scheda normativa relativa al sub ambito RQ-ST in effetti non prevede tra le funzioni principali quella rurale con presenza dell'attività agrituristica.

Peraltro la scheda ammette la prosecuzione dell'attività per le destinazioni d'uso che siano già operanti anche se non considerate tra le principali o le complementari, in assenza di un loro potenziamento.

Al riguardo, dato atto che la presenza dell'attività dell'azienda risulta certamente antecedente al PUC, legittimandone di conseguenza la prosecuzione, e che l'immobile interessato dall'azienda sia collocato al margine rispetto al sistema edificato a valle di Missano, in contiguità all'ampia zona agricola, si ritiene che i ridotti interventi di miglioramento del volume esistente destinati esclusivamente al potenziamento dell'attività dell'azienda agricola oggi esistente, possano trovare preferibile motivo di assenso nelle procedure comunque previste dalla Legge Regionale 10/2012 in materia di attività produttive, in termini più idonei rispetto alla proposta modifica al PUC.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

Nessuna

Osservazione n° 3 Prot. data 17.05.2022

Osservante: Antonio Vadalà per conto Az. Agricola dell'Ape di Vadalà Antonio

Oggetto: Settore dell'ambito RQ-PA in loc. Prato (Foglio 6 mapp. 311,312,313,314,315,315)

Sintesi dell'Osservazione

Al fine del potenziamento dell'attività dell'azienda agricola esistente in località Prato, viene rilevata la necessità della realizzazione di una stalla per mucche da latte di consistente dimensione planimetrica che si intenderebbe ubicare immediatamente all'esterno del perimetro del settore che nel PUC adottato individua la presenza dell''azienda agricola, determinandone le conseguenti disposizioni atte a favorirne l'attività.

All'osservazione sono allegati i progetti di massima dell'intervento previsto, con l'indicazione di massima del suo posizionamento all'interno della zona ANI-MA del PTCP.

Riscontro

Il settore individuato dal PUC quale riferimento spaziale in cui operare per l'attività aziendale corrisponde ai mappali si proprietà indicati nell'osservazione con la sola esclusione della sola ridotta porzione del mappale n. 315 che il vigente PTCP esclude dalla zona a disciplina IS-MA attribuendola alla disciplina del mantenimento dell'assetto non insediato (ANI-MA).

Tutto quanto premesso e considerate le caratteristiche dell'azienda in attività e la già consistente possibilità di allocazione di nuove strutture aziendali all'interno della vasta area costituita in settore, si ritiene che in luogo di una modifica in adeguamento del perimetro del settore come proposto, sia maggiormente congruo al raggiungimento dell'obiettivo aziendale la proposizione del progetto della nuova stalla, all'interno del settore già individuato nel PUC (IS-MA del PTCP), ove necessario adeguando le corrette dimensioni della nuova stalla prevista attraverso i procedimenti all'uopo disposti dalla l.r. 10/2012, segnatamente agli articoli 10 e 12 della legge stessa, come già peraltro verbalmente condiviso dallo stesso soggetto osservante

.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

Nessuna

Osservazione n° 4 Prot. 3205 data 23.05.2022

Osservante: Venuti Idalba

Oggetto: porzione di area in ambito CO-NU in loc. Conio
Modifica a quello di riqualificazione dei territori in conduzione agricola RQ-CA

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante, proprietaria dell'area censita al Foglio 19 mapp. 806, preso atto dell'attribuzione all'ambito RQ-CA (recte RQ-PA) della maggior parte del mappale di proprietà, chiede che anche la porzione minore dell'area classificata invece in ambito CO-NU sia attribuita allo stesso ambito agricolo.

Riscontro
Deve darsi atto come l'osservazione presenti un errore materiale nella lettura della classificazione degli ambiti del Piano, attribuendo la classificazione RQ-CA alla maggior parte della proprietà in luogo di quella effettivamente attribuita dal PUC di riqualificazione di presidio agricolo (RQ-PA). Da qui l'evidenza che la richiesta della omologazione della proprietà all'interno del medesimo ambito non possa che leggersi nei termini della conversione della porzione in CO-NU all'ambito RQ-PA.
Ciò premesso l'osservazione trova le proprie motivazioni nel non interesse della proprietà ad utilizzi di nuova edificazione abitativa in quella porzione, da conservarsi nell'ambito del regime di presidio agricolo che tra l'altro consentono l'esclusione dall'assoggettamento a significativi oneri fiscali.
In relazione a quanto sopra si esprime parere favorevole all'accettazione di quanto proposto.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
correzione in tavola str 1 da CO-NU a RQ.PA mq. 503





PUC adottato **PUC – con accoglimento osservazione**

nello stralcio sono comprese altre modifiche non direttamente connesse alla presente osservazione che è relativa solo alla piccola area a monte del gomito stradale

Osservazione n° 5 Prot. 3231 data 24/05/2022

Osservante Stagnaro Cristina

Oggetto: conservazione di edificabilità in aree già previste con tali possibilità nel vigente PRG

Sintesi dell'Osservazione

L'osservazione propone che alle aree di proprietà dell'osservante site a levante della frazione di Velva (F. 20 m. 447,448,465, 444,332), siano ricomprese in un ambito in cui sia ammessa la nuova edificazione a fini residenziali.

Riscontro

La proprietà segnalata nell'osservazione comprende aree libere da edificazioni, attribuite dal Piano all'ambito di riqualificazione di presidio agricolo (RQ-PA), poste lungo una viabilità carrabile che le separa da un ridotto sistema insediato che presenta una ridotta possibilità di completamento compatibile con il regime IS-MA del PTCP.

L'ambito in questione è stato già oggetto di una sostanziale riduzione di superficie poco più a monte a seguito della prescrizione regionale n° 3 che ne ha ridotto in termini rilevanti la capacità insediativa.

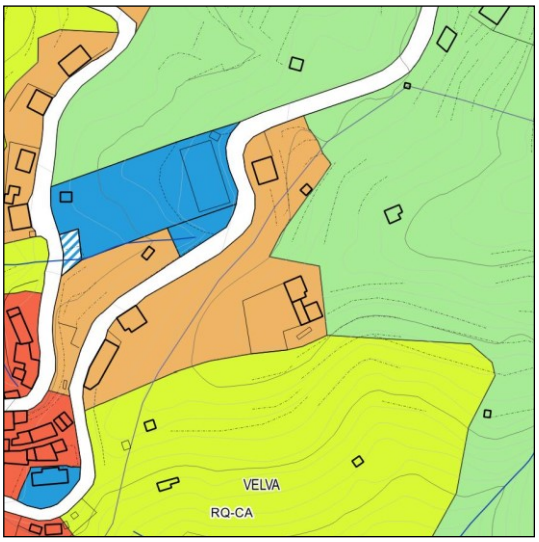
Esaminata la proposta contenuta nell'osservazione che prevede in effetti l'ampliamento dell'ambito CO-NU in aree lungostrada, fronteggianti il sistema edificato esistente, in misura sensibilmente inferiore alla superficie eliminata a seguito della citata prescrizione regionale, si esprime parere favorevole all'accettazione della proposta, limitatamente ai soli tre mappali contigui posti a levante del tracciato stradale, che presentano idoneità a tale attribuzione.

Si dà atto che la modifica complessivamente introdotta non riduce la densità fondiaria inizialmente rilevata ma anzi la incrementa ben oltre la soglia di 0,20 mq/mq.

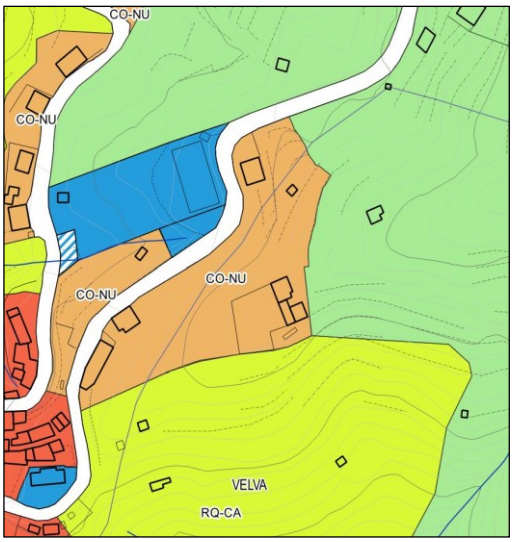
CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

attribuzione alla CO-NU di Velva dei mappali richiesti salvo l'isolato mappale 447
MODIFICA TAVOLA STR 1 – da RQ-PA a CO-NU mq. 1.072

PUC adottato



PUC – accoglimento osservazione



Osservazione n° 6 Prot. . . data 31/05/2022

Osservante Claudio Chioino

Oggetto: richiesta di comprensione di un'area in ambito RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante, chiede che un proprio terreno sito in Castiglione censito al Foglio 13 mapp. 206 sia ricompreso in ambito di riqualificazione di presidio agricolo (RQ-PA) in luogo di altra attribuzione.

Riscontro dell'Ufficio
In effetti il rilievo contenuto nell'osservazione deriva dalla presenza, nel complesso delle rappresentazioni grafiche dell'articolazione del PUC in ambiti, di un'unica tavola in cui. In causa di un evidente errore grafico, ovviamente non presente in tutte le altre tavole oggetto di adozione del Piano, l'area in questione appare appartenere ad altro ambito.
Dato atto di tale equivoco grafico , ovviamente corretto nella tavola aggiornata, l'osservazione risulta superata in quanto l'area oggetto dell'osservazione è già presente all'interno dell'ambito RQ-PA.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

Nessuna , salvo correzione materia nella tavola in cui è presente l'errore grafico materiale .

Osservazione n° 7 Prot. 3543 data 09/06/2022

Osservante Paolo Franco a nome Cava Acquafredda srl

Oggetto: Cava Acquafredda

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante a nome della società esercente l'attività della cava Acquafredda, correttamente disciplinata dal Piano nella sua perimetrazione e la cui disciplina è tratta dall'apposita scheda presente nel Piano cave Regionale, chiede inserimento in norma di una precisazione puntuale relativamente ad una disposizione, presente nel piano adottato, relativa alla possibilità di varianti nel Piano di Cava approvato da introdursi all'interno di un progetto di riutilizzo finale.

Riscontro
La proposta formulata dall'osservazione non può essere presa in considerazione in questa sede in quanto l'intero articolo presente nella pertinente scheda d'ambito, e che si propone di modificare, è stato integralmente eliminato in obbligatoria osservanza di apposita motivata prescrizione, contenuta nel parere regionale espresso con Delib. della G.R. n° 473 del 26/05/3023, volto a definire la priorità dispositiva del Piano Cave Regionale.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

Nessuna

Osservazione n° 8 Prot. 3642 data 11/06/2022

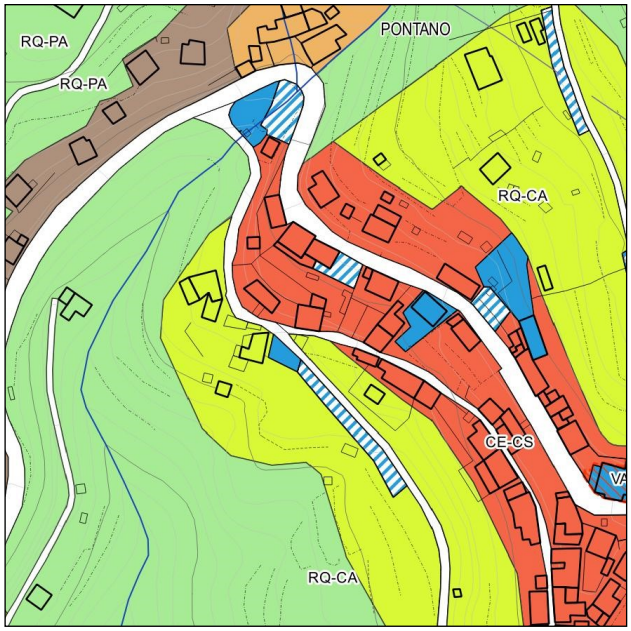
Osservante Monica Ottobone anche a nome di Rosalba e Lorella Ottobone

Oggetto: richiesta di rendere edificabili aree in ambito RQ-CA in Castiglione

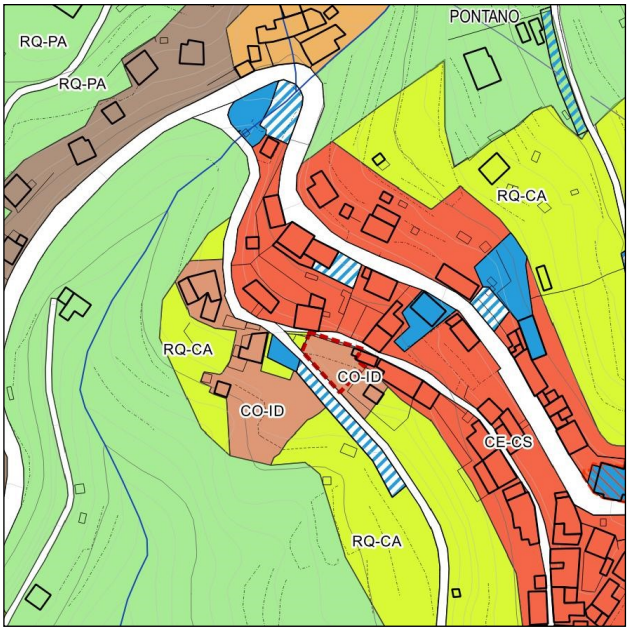
Sintesi dell'Osservazione
L'osservante nella sua qualità di comproprietaria di un'area sita nella porzione a sud-ovest del centro di Castiglione, censita a catasto al Foglio 16 con il mapp. 66, classificata dal PUC all'interno dell'ambito di qualificazione dei territori in effettiva conduzione agricola (RQ-CA), sia convertita in altro ambito in cui sia ammessa la nuova edificazione libera.

Riscontro
L'esame dell'area facente parte del sistema ancora di carattere rurale posto immediatamente a valle del centro antico di Castiglione, in presenza di una disciplina del PTCP che in corrispondenza prevede il completamento dell'insediamento, e l'oggettiva idoneità della porzione più elevata e contigua al sistema edifica esistente a consentire un unico intervento di completamento del sistema stesso, contente di esprimere un parere favorevole alla richiesta contenuta nell'osservazione, con l'individuazione di uno specifico sub-ambito di completamento del sistema diffuso esistente (CO-ID), esteso alle porzioni già edificate d'intorno, e con specifica disposizione introdotta in normativa volta a definire la possibilità di una unica nuova edificazione nella porzione più elevata , aderente al sistema edificato in termini atti a favorire tra l'altro la nuova dotazione di un'area di pubblico parcheggio a valle della strada secondo una indicazione già peraltro presente nel PUC.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
Si individua un nuovo ambito di completamento (CO-ID) denominato Castiglione EST con specifica definizione nella pertinente scheda normativa d'ambito delle prescrizioni volte a definire puntualmente la singola previsione edificatoria che viene ammessa.



PUC adottato



PUC - accoglimento osservazione

Osservazione n° 9 Prot. Data 10/06/2022

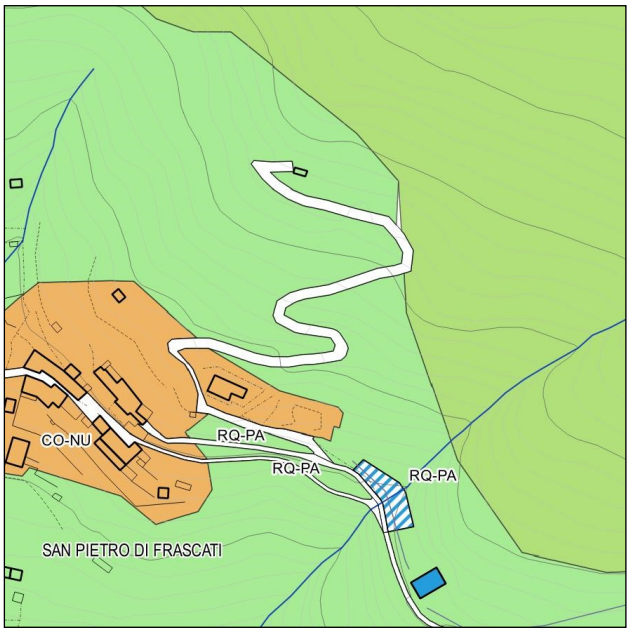
Osservante Paolo Bevacqua anche a nome Società C.T.G.

Oggetto: Richiesta di cambiamento della disciplina d'ambito assegnata

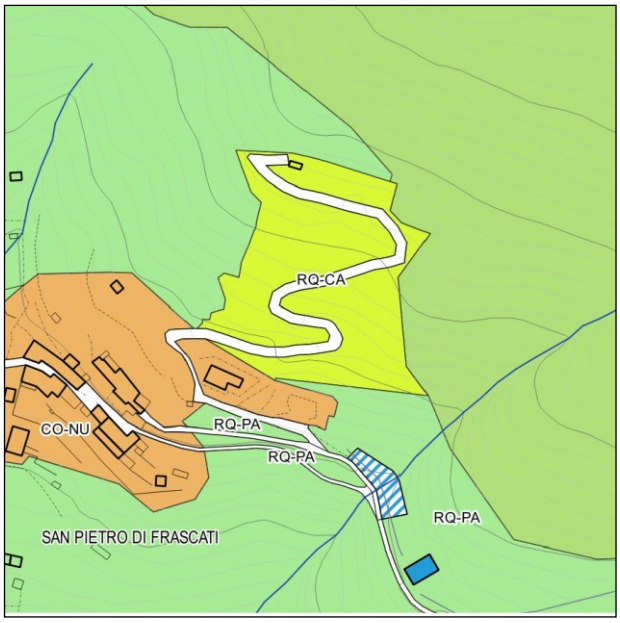
Sintesi dell'Osservazione
L'osservante avendo la disponibilità di aree in località Casaleggio che il Piano definisce come appartenenti all'ambito di riqualificazione di presidio ambientale (RQ-PA), chiede che gli stessi vengono attribuiti ad altro ambito agricolo **ma di effettiva produzione RQ-CA)** o ad un ambito di completamento CO-NU di San Pietro Frascati presente a poca distanza.
Si richiede inoltre la possibilità di delocalizzazione di volumi in condizioni di rischio geologico.

Riscontro dell'Ufficio
Premesso che il coacervo di aree indicate nell'osservazione è classificato dal vigente PTCP quale appartenente ad un insediamento sparso da mantenersi (IS-MA) e risulta totalmente inedificato in termini che ne escludono a priori l'inclusione in un ambito di completamento, o la sua definizione quale distretto di trasformazione, si rileva come in relazione alle condizioni attuale dell'area ne renda possibile la comprensione in ambito di effettiva conduzione agricola.
In ordine alla delocalizzazione dei volumi a rischio geologico si rinvia a quanto già disposto all'art. 35.1. delle Norme Generali del Piano.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
MODIFICHE ALLA TAV. STR 1 DEL PUC . CON TRASFORMAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE DA RQ-PA A RQ-CA - MQ. 9.100



PUC adottato



PUC - accoglimento osservazione

Osservazione n° 10 Prot.3689 data 14/06/2022

Osservante Silvano Baratta

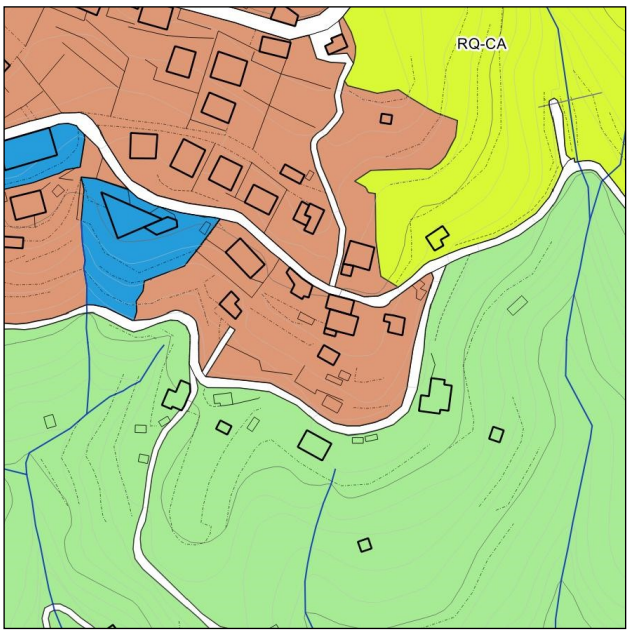
Oggetto:
Modifica appartenenza di alcune aree dall'ambito CO-ID all'ambito RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante nella propria qualità di proprietario di aree parzialmente edificate a levante del centro di Castiglione censite a Catasto al foglio 17 mapp. 1011, 1014, 1182, 1259, che il PUC comprende nella porzione a valle dell'insediamento di levante di Castiglione nell'ambito di completamento CO-ID a confine con la zona agricola di presidio ambientale che si sviluppa verso valle, non intendendo procedere ad utilizzi edificatori delle superfici libere ma volendo utilizzare le stesse ad usi agricoli chiede l'estensione de contiguo ambito RQ-PA sulle aree oggetto dell'osservazione.

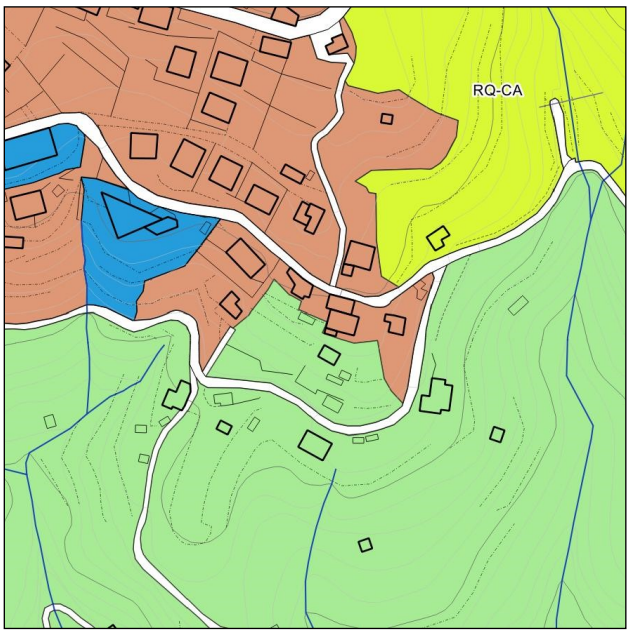
Riscontro dell'Ufficio
L'osservazione come altre dello stesso tipo privilegia l'appartenenza della propria proprietà ad un ambito specifico RQ-PA di cui indica anche la zona omogenea di appartenenza ai sensi del Regolamento regionale e del D .Int. del 2/04/1968, rispetto a conservarvi un'edificabilità generica di completamento del sistema insediato vicino.
E' probabile tra le proprie motivazioni la considerazione delle migliori condizioni fiscali esistenti nell'ambito di riqualificazione del presidio agricolo RQ-PA (zona urbanistica omogenea E) rispetto agli altri ambiti in cui viene ripartito il territorio, in piena analogia con quanto giù esaminato e valutato relativamente ad altre osservazioni..
Da qui l'analoga conclusione dell'accoglimento della proposta, in quanto volta alla conservazione delle condizioni attuali rurali dell'area rispetto ad una sua trasformazione edificatoria.

Osservazione accolta

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
correzione fatta in tavola STR 1 con trasferimento dell'area oggetto dell'osservazione dall'ambito CO-ID al contiguo ambito RQ-PA per mq 3.311



PUC adottato



PUC con accoglimento osservazione

Osservazione n° 11 Prot. 2690 data 14/06/2022

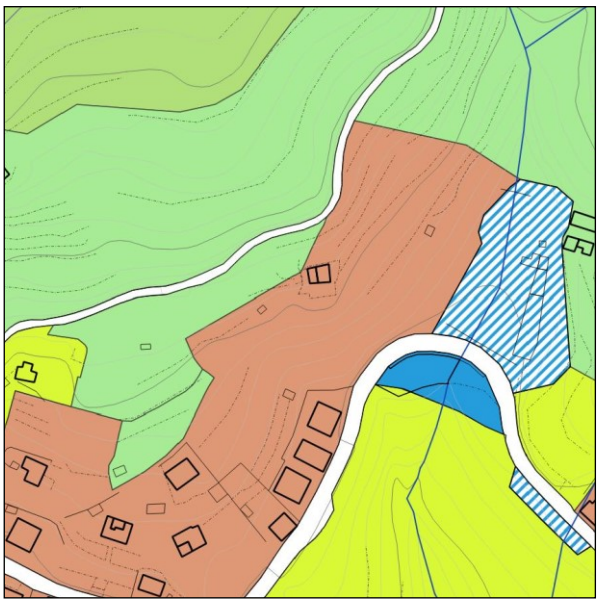
Osservante Maggi Maria Celestina

Oggetto: Modifica appartenenza di alcune aree dall'ambito CO-ID all'ambito RQ-PA
Area F. 17 m. 109

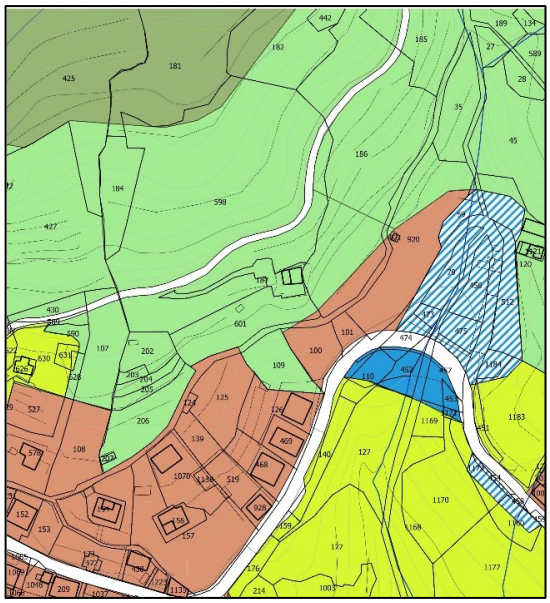
Sintesi dell'Osservazione
L'osservante, proprietaria di un'area inedificata a monte del sistema edificato di levante di Castiglione (mappale 109 del Foglio 17), che il PUC comprende nell'ambito di completamento CO-ID, chiede genericamente che la stessa area sia invece ricompresa nell'ambito di riqualificazione di presidio ambientale (RQ-PA) con cui confina immediatamente a monte.

Riscontro dell'Ufficio
Pur non esplicitandolo direttamente nel testo dell'osservazione risulta palese come le motivazioni della richiesta siano riconducibili la considerazione delle migliori condizioni fiscali esistenti nell'ambito di riqualificazione del presidio agricolo RQ-PA (zona urbanistica omogenea E) rispetto as altri ambiti edificabili in cui viene ripartito il territorio, in piena analogia con quanto giù esaminato e valutato relativamente diverse altre osservazioni.
Da qui l'analoga conclusione dell'accoglimento della proposta, in quanto volta alla conservazione delle condizioni attuali rurali dell'area rispetto ad una sua trasformazione in completamento dell'insediamento residenziale a carattere diffuso presente.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
correzione fatta in tavola STR 1 con trasferimento dell'area oggetto dell'osservazione dall'ambito CO-ID al contiguo ambito RQ-PA. Peraltro ai fini della necessaria continuità degli ambiti occorre che la correzione del perimetro riguardi anche una altra proprietà posta a monte per una sup, complessiva in variante di circa mq. 1500 .



PUC adottato



PUC con accoglimento osservazione

lo stralcio del PUC modificato comprende altre modifiche alla divisione tra gli ambiti non dipendenti direttamente dalla presente osservazione.

Osservazione n° 12 Prot. 3715 data 12/06/2022

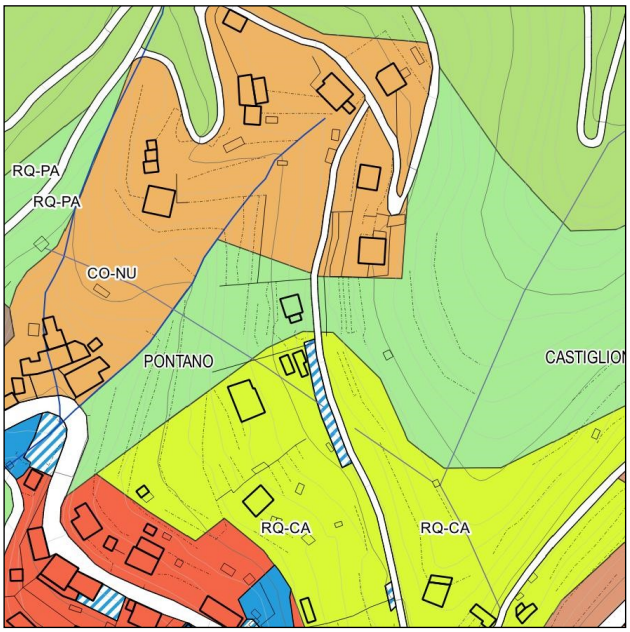
Osservante Giacomo Bregante

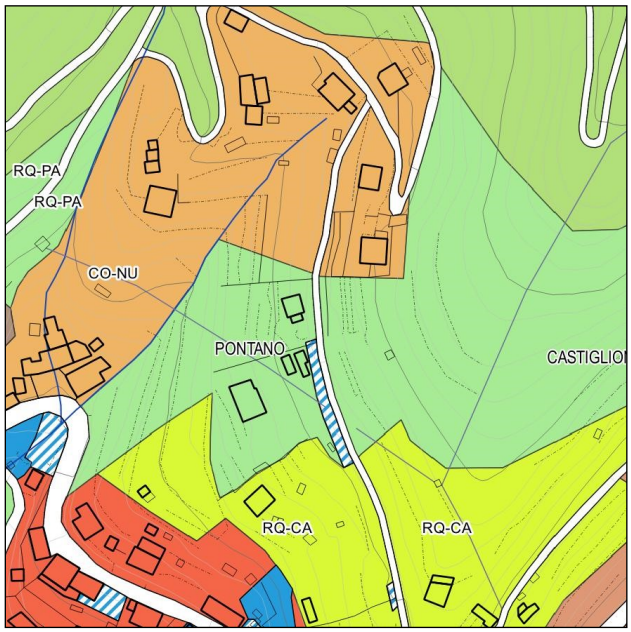
Oggetto: Modifica appartenenza di alcune aree dall'ambito RQ-CA all'ambito RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione
Nella qualità di proprietario di un coacervo di terreni agricoli (F. 12 m. 132,134,150,603) a monte del centro di Castiglione che veniva ricompreso nel PUC nella sua porzione a quota più bassa all'interno dell'ambito di riqualificazione dei territori in conduzione agricola (RQ-CA definito quale zona omogenea D), l'osservante, chiede che l'intero coacervo sia ricompreso interamente all'interno dell'ambito di riqualificazione di presidio ambientale (RQ-PA – zona omogenea E) già presente nella porzione più a monte anche al fine esplicito di non essere assoggettato alla contribuzione dell'IMU.

Riscontro
L'osservante rileva, in termini peraltro comuni a diverse tra le osservazioni presentate una contraddizione tra il maggior favore che sul piano urbanistico, con l'attribuzione all'ambito RQ-PA, viene rivolto nei confronti delle aree in cui è tuttora presente una residuale conduzione agricola anche se di ridotto valore economico, e il contestuale maggior onere fiscale che ne consegue, rispetto a quella più proprie E attribuita alle zone agricole (RQ.PA) in cui la presenza rurale è definita in termini di presidio rurale.
In relazione alla verificata sostanziale identità dell'intera proprietà oggetto dell'osservazione con la sua porzione in ambito RQ-PA si esprime parare favorevole all'accettazione di quanto richiesto.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
Premesso che parte delle aree indicate nell'osservazione sono già in ambito RQ.PA si provvede alla modifica della tav. STR 1 con conversione del resto delle aree dell'osservazione dall'ambito RQ.CA all'ambito RQ-PA come richiesto.





La modifica interessa un'area di circa mq. 3.000

PUC adottato

PUC con accoglimento osservazione

Osservazione n° 13 Prot. data 14/06/2022

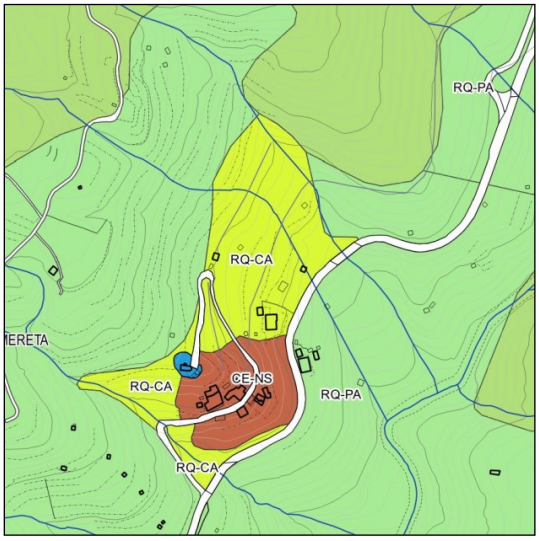
Osservante Gabriele Carrozzo e in nome di Elio Carrozzo

Oggetto: Modifica appartenenza di alcune aree dall'ambito RQ-CA all'ambito RQ-PA

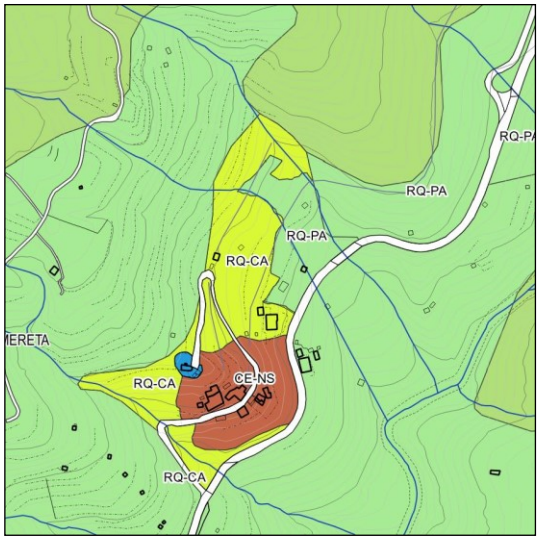
Sintesi dell'Osservazione
Il sottoscrittore dell'osservazione, anche i n nome di Carrozzo Elio proprietario di coacervo di terreno agricolo (F. 7 mappali 381,293,750.370) a monte del nucleo di Mereta che il PUC attribuisce all'ambito di riqualificazione dei territori in conduzione agricola (RQ-CA definito quale zona omogenea D), espone una articolata e diffusa relazione che esamina compiutamente la situazione del coacervo dal punto di vista urbanistico con riferimento al vigente PRG e al PUC adottato, per concludere valutando come le attuali condizioni del coacervo ne facciano escludere una effettiva suscettività ad una conduzione agricola in forma aziendale ma nel contempo siano presenti tutte le condizioni previste per l'appartenenza alla zona omogenea E come definita a scala nazionale sin dal D.Int, del 2 aprile 1968.
Sulla base di queste valutazione l'osservazione si conclude proponendo che le aree del coacervo siano più correttamente qualificate all'interno dell'ambito di presidio ambientale RQ-PA in luogo dell'attuale appartenenza all'ambito RQ-CA

Riscontro dell'Ufficio
Premesso che il mapp. 293 corrisponde con il sedime di una baracca a notevole distanza dal resto della proprietà ed è ampiamente all'interno dell'ambito dei territori non insediabili e peraltro non è da considerarsi ai fini dell'osservazione per il resto l'osservazione appare certamente fondata nelle sue caratteristiche principali mirando sostanzialmente a valutare l'improprietà dell'appartenenza del coacervo ad un ambito in cui l'attività agricola viene assimilata ad una attività fondamentalmente economico-produttiva, tanto da essere classificata all'interno della zona urbanistica omogenea D,
Dato atto della condivisa urgente necessità di un superamento delle improprietà che vengono constatate non può che esprimersi parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione stessa.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
correzione fatta in tavola STR 1 con conversione dei mappali . F. 7 mappali 381,750 e 370 da ambito RQ-CA a ambito RQ-PA come richiesto. Mq. 4.332
Resta escluso il mappale 293 piccola baracca peraltro già presente in ambito CE-TPB



PUC adottato



PUC con accoglimento osservazione

Osservazione n° 14 Prot. data 14/06/2922

Osservante Pedro Albino

Oggetto: Conversione di alcune aree da ambito CE-TPB all'ambito RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione
Il proponente, nella propria qualità di proprietario di un coacervo di aree non contigue poste nel medio versante occidentale del rilievo di Velva Santuario, identificati a Catasto al Foglio 20 mapp. 22,23,25,26,27 e al Foglio 8 mapp. 255, ricompresi dai Piano tra i territori prativi e boschivi (Ambito CE-TPB) richiede che gli stessi siano invece da attribuirsi all'ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale (RQ-PA)

Riscontro dell'Ufficio
L'esame delle aree poste isolate all'interno di un sistema a dominante boschiva privo di apprezzabili indizi di conduzione anche in forma residuale di presidio, ed inoltre molto interna al regime ANI-MA disposto dal Piano Paesistico Regionale, non consente di individuare possibilità di accoglimento dell'osservazione, se non mediante variazione del PTCP non di competenza del Comune in questa fase.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
Nessuna

Osservazione n° 15 Prot. 3817 data 20/06/2022

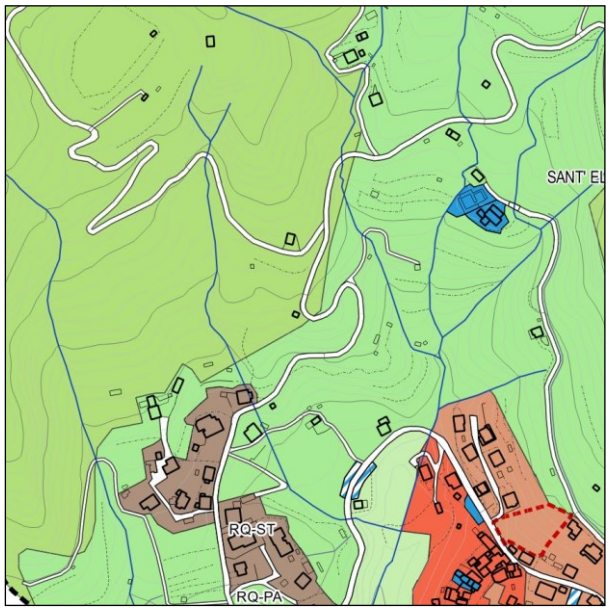
Osservante Silvana Massucco anche in nome di Botti Maria Rosa e Massucco Rosa Maria

Oggetto: si richiede attribuzione di destinazione residenziale di espansione di un'area inedificata a monte della frazione di Campegli

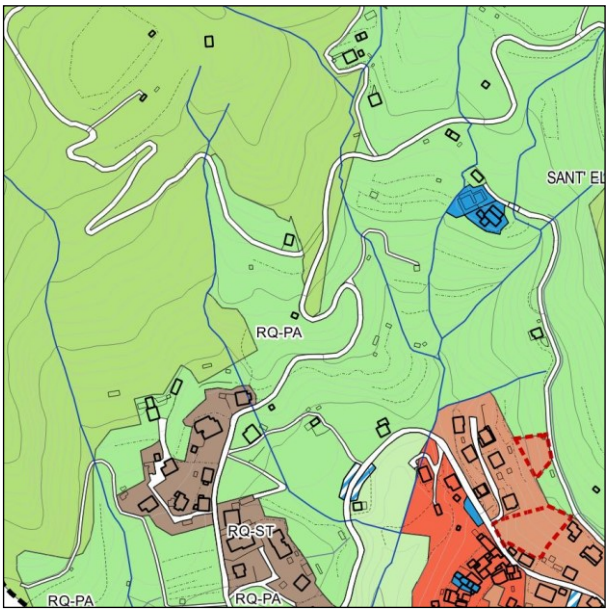
Sintesi dell'Osservazione
L'osservazione è volta a chiedere che un'area posto nel versante collinare a monte dell'abitato di Campegli e contrassegnato a Catasto al Foglio n° 9 mapp, 856 sia resa edificabile per edifici unifamiliari che si ritengono ben inseribili nel contesto esistente e di presidio del sistema rurale esistente.

Riscontro dell'Ufficio
L'area oggetto dell'osservazione presenta in effetti caratteri di pregressa conduzione agricola manifestata dalla tuttora presente copertura olivetata, e si presenta nell'immediato margine di un sistema definito non insediato nel vigente Piano Paesistico regionale .
Peraltro la sostanziale contiguità dell'area oggetto di osservazione con la zona classificata IS-MA dal PTCP induce ad esprimere parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione stessa con una limitata estensione dell'ambito RQ-PA a comprendere alcune aree marginali della vallecola in cui si situa l'osservazione.

CNSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
Nella tavola str 1 Si estende l'ambito RQ-PA - edificabile per presidio agricolo con IF 0,01 mq/mq a comprendere l'area oggetto di osservazione ed un ragionevole intorno in quanto aree effettivamente ex oliveti e anche attualmente non boschive.
Superficie aggiunta a RQ-PA mq. 11.500 di cui di competenza dell'osservazione 3.700 mq.



PUC adottato



PUC con accoglimento dell'osservazione

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI DEL TERMINE ASSEGNATO

Osservazione n° 16 Prot. 4247 data 09/07/2022

Osservante Aldo Montepagano

Oggetto: modifica di un'area da ambito edificabile a area agricola.

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante ritenendo di aver rilevato che un'area di proprietà (a catasto Foglio 18 mappali 98 e 108) sia compresa nel PUC in un ambito in cui è ammessa la libera nuova edificazione, chiede che la stessa area sia invece compresa nell'ambito dei territori di presidio agricolo RQ-PA

Riscontro dell'Ufficio
In effetti l'osservazione deriva da una errata lettura della tavola di ripartizioni del territorio in ambiti in quanto le stesse aree sono già ricomprese entro l'ambito RQ-PA richiesto.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

nessuna

Osservazione n° 17 Prot. 4248 data 09/07/2022

Osservante Costantini Tiziano

Oggetto: modifica di un'area da ambito edificabile a area agricola.

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante ritenendo di aver rilevato che un'area di proprietà, in parte già oggetto dell'osservazione precedente n° 16, (a catasto Foglio 18 mappale 108) sia compresa nel PUC in un ambito in cui è ammessa la libera nuova edificazione, chiede che la stessa area sia invece compresa nell'ambito dei territori di presidio agricolo RQ-PA

Riscontro dell'Ufficio
In effetti l'osservazione deriva da una errata lettura della tavola di ripartizioni del territorio in ambiti in quanto le stesse aree sono già ricomprese entro l'ambito RQ-PA richiesto.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
nessuna

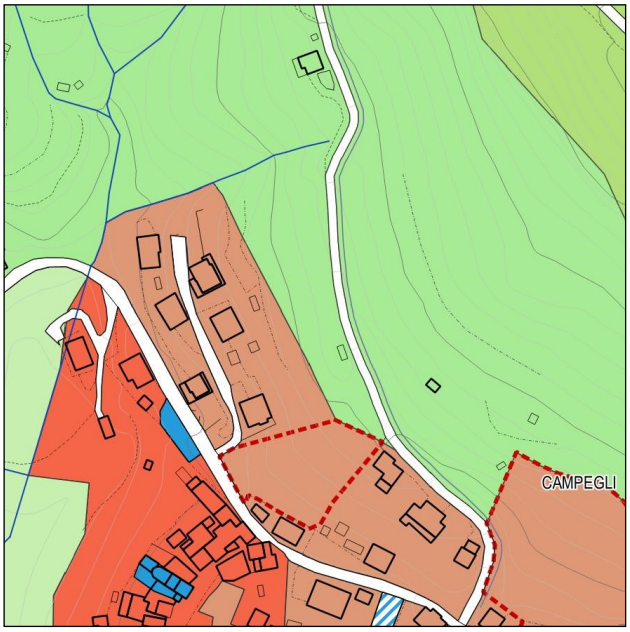
Osservazione n° 18 Prot. data 31/08/2022
Osservante: Lorena Ravettino

Oggetto: Richiesta di cambiamento della disciplina d'ambito assegnata

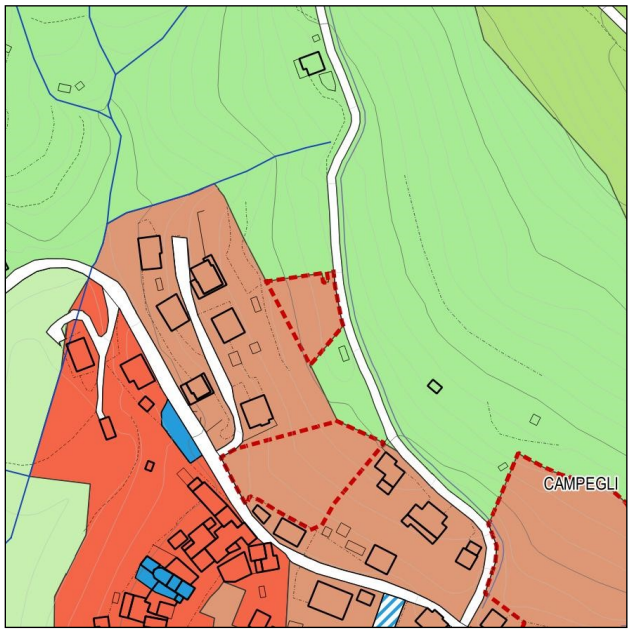
Sintesi dell'Osservazione
L'osservante, proprietaria di un'area posta a monte ed a margini dal sistema insediato di Campegli (F. 9 mapp. 764), che il Piano comprende all'interno dell'ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale (RQ-PA), rileva che detta area non presenta i vincoli di carattere idrogeologico nei confronti della possibilità di nuova edificazione, che invece sono molto estesi in corrispondenza della frazione insediata, e che inoltre l'area stessa è già parzialmente dotata dei servizi di urbanizzazione, e pertanto chiede che siano ripristinate per l'area le possibilità edificatorie che erano previste dal P.R.G.

Riscontro dell'Ufficio
L'esame dell'area indicata nell'osservazione in effetti conferma l'assenza dei vincoli interdittivi per motivi geologici nei confronti delle trasformazioni edificatorie che interessano larga parte del sistema insediato della frazione. Inoltre la sottoposizione da parte del PTCP dell'area al regime normativo (IS-MA) e la sostanziale contiguità con il sistema insediato esistente motivano una condivisione del contenuto dell'osservazione, pur in termini particolarmente ridotti, tali da poter essere giudicati compatibili con la permanenza dei caratteri sparsi dell'insediamento.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.
Si estende l'ambito CO-ID - Completamento insediamento diffuso (Campegli) con IF 0,25 mq/mq a comprendere l'area oggetto di osservazione con specifica indicazione dell'ammissibilità della nuova edificazione (con conseguente correzione in scheda normativa portando tra due a tre le aree di nuova edificazione).
Essendo l'area in IS-MA non sembra necessaria variazione del PTCP in quanto viene ammessa l'edificazione di un singolo edificio con max 2 unità abitative.



PUC stato attuale



PUC modificato in accoglimento osservazione

Osservazione n° 19 Prot. data 26/11/2024

Osservante Carla Sanguineti

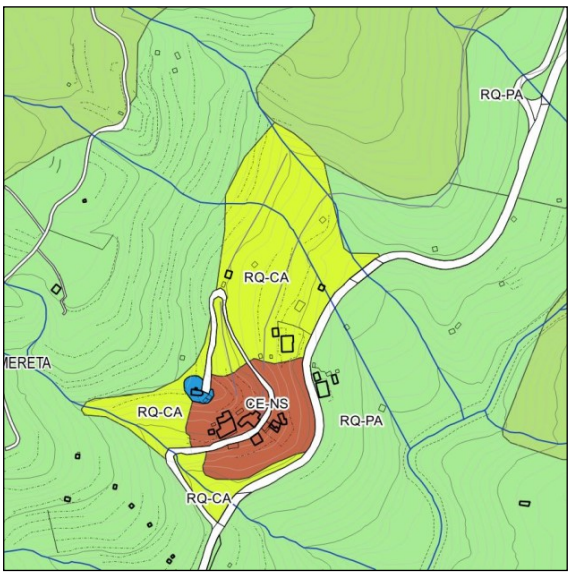
Oggetto: Modifica appartenenza di alcune aree dall'ambito RQ-CA all'ambito RQ-PA

Sintesi dell'Osservazione
L'osservante è proprietaria di terreno agricolo (F. 14 mappali 61 e 19) a monte del nucleo di Mereta che il PUC attribuisce all'ambito di riqualificazione dei territori in conduzione agricola (RQ-CA definito quale zona omogenea D), valuta come le attuali condizioni delle aree stesse ne facciano escludere una effettiva suscettività ad una conduzione agricola in forma aziendale ma nel contempo siano presenti tutte le condizioni previste per l'appartenenza alla zona omogenea E come definita a scala nazionale sin dal D.Int, del 2 aprile 1968.
Sulla base di queste valutazione l'osservazione si conclude proponendo che le aree siano più correttamente qualificate all'interno dell'ambito di presidio ambientale RQ-PA in luogo dell'attuale appartenenza all'ambito RQ-CA

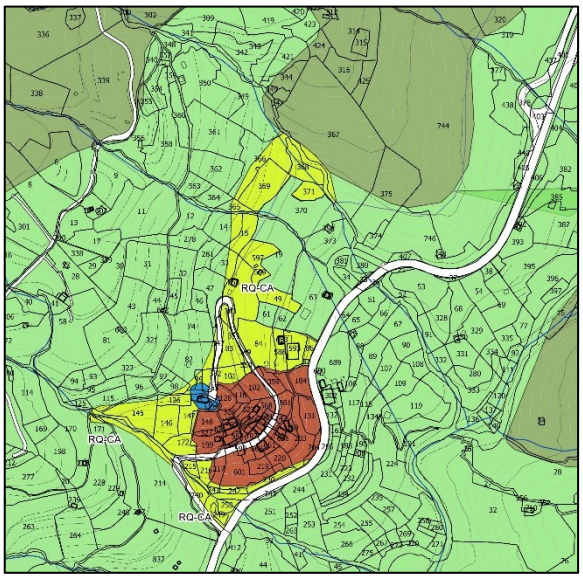
Riscontro dell'Ufficio il mapp. 293 è distante baracca in TNI
L'osservazione appare certamente fondata nelle sue caratteristiche principali mirando sostanzialmente a valutare l'improprietà dell'appartenenza ad un ambito in cui l'attività agricola viene assimilata ad una attività fondamentalmente economico-produttiva, in luogo della più propria attribuzione al semplice presidio agricolo.
Dato atto della condivisa urgente necessità di un superamento delle improprietà che vengono constatate non può che esprimersi parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione
.

CONSEGUENTI MODIFICHE AGLI ATTI DEL P.U.C.

correzione fatta in tavola STR 1 con conversione dei mappali 61 e 16 integrati per continuità dal mappale 62 del F° 14 da ambito RQ-CA a ambito RQ-PA come richiesto.



PUC adottato



PUC con accoglimento osservazione