Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

DOCUMENTO CONTENENTE LE DETERMINAZIONI COMUNALI IN MERITO AI PARERI ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTI NONCHÉ SPECIFICAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AL PROGETTO PRELIMINARE

(art. 40 L.R. 36/1997 e s.m.i.)

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Ottobre 2014*

revisione:

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

PREMESSA

Il presente documento, redatto in conformità all'art. 40 comma 1 lettera a) della L.R. 36/1997 e s.m.i. , contiene tutte le determinazioni comunali in merito ai pareri ed alle osservazioni pervenuti, nonché la specificazione delle eventuali conseguenti modifiche al progetto preliminare del P.U.C.

Per chiarezza espositiva il documento è stato suddiviso in quattro parti:

1. risposte al Decreto n. 3363 del 28/10/2010 del Dirigente del Dipartimento Ambiente, Settore V.I.A. della Regione Liguria, relativo all'assoggettabilità a V.A.S. del Piano e relative prescrizioni;

2. risposte al parere di cui al D.G.R. n. 233 del 11/3/2011 nei termini di cui al voto del C.T.R. per il territorio n. 13 del 17/11/2010 e del 24/2/2011 e relative prescrizioni;

3. risposte al parere dell'Amministrazione Provinciale di Imperia espresso con D.G.P. n. 179 del 13/7/2011 e voto del C.T.P. n. 823 del 28/6/2011 e relative prescrizioni;

4. valutazioni delle osservazioni presentate dai privati, enti ed associazioni di categoria

Con riferimento ai punti da 1 a 3 ad ogni quesito posto dall'ente sovraordinato è stata data spiegazione di come la proposta sia stata accolta dal progetto definitivo del P.U.C., che, di fatto, ha recepito integralmente le prescrizioni eccezion fatta per quanto riguarda la localizzazione dei nuovi ambiti di riqualificazione a carattere produttivo, artigianale e industriale (A.RI.pc) previsti sulla destra orografica del Torrente Verbone, i quali sono stati mantenuti secondo la previsione originaria contenuta nel progetto preliminare, poiché a seguito degli incontri avvenuti con i funzionari e dirigenti del Dipartimento Pianificazione Territoriale della Regione Liguria, si è giunti alla necessità di vincolare detta previsione alla possibilità di prevedere una viabilità interna agli ambiti interessati al fine di evitare, per evidenti ragioni di sicurezza, il susseguirsi di innesti disposti ortogonalmente alla Strada Provinciale n. 59 per San Biagio della cima – Perinaldo.

Con riferimento alle osservazioni dei privati, enti ed associazioni, le stesse sono presentate nel presente documento sotto forma di scheda, numerata progressivamente secondo l'ordine di presentazione delle medesime all'ufficio protocollo comunale, che contiene:

- sintesi dell'osservazione presentata e relativa richiesta
- valutazione tecnica compiuta dai redattori del Piano e dall'Ufficio tecnico competente
- data di esame dell'osservazione da parte della Commissione Consiliare Urbanistica
- parere sintentico della Commissione
- modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni

Dette osservazioni sono state suddivise in:

- 4.1 osservazioni pervenute nei termini e con parere favorevole all'accoglimento;
- 4.2 osservazioni pervenute nei termini e con parere favorevole al parziale accoglimento;
- 4.3 osservazioni pervenute nei termini e con parere contrario all'accoglimento;
- 4.4 osservazioni pervenute fuori termine e con parere favorevole all'accoglimento;
- 4.5 osservazioni pervenute fuori termine e con parere favorevole al parziale accoglimento;
- 4.6 osservazioni pervenute fuori termine e con parere contrario all'accoglimento;
- 4.7 osservazioni superate da successivi provvedimento dell'Amministrazione Comunale ovvero per successive integrazioni o richieste dei proponenti stessi

1. RISPOSTA AL PARERE DEL DIPARTIMENTO AMBIENTE – REGIONE LIGURIA

Osservazione	Risposta
Motivare le ragioni dell'esclusione dell'attività serricola dalla piana	La scelta di trasformare la aree della piana di Vallecrosia occupate da serre, in gran parte dismesse e a volte in pessime condizioni di manutenzione, è legato alla volontà di una riduzione dell'uso di nuovo territorio, essendo tali aree interne al tessuto urbano consolidato e pertanto già dotate delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Si fa presente l'impossibilità di coesistenza di una attività agricola di tipo serricolo e la residenza, data la collocazione di dette serre all'interno di un tessuto ormai consolidato e spesso preesistente alle serre stesse (realizzate in gran parte negli anni '70, durante il boom floricolo ed i bassi costi di riscaldamento delle serre). Inoltre si ricorda come le serre non costituiscano di per sé un valore ambientale, anzi nel territorio del Ponente esse risultino generalmente un elemento di degrado, particolarmente quando oggetto di fenomeni di abbandono delle attività floricole non più remunerative. Non solo: le serre, indipendentemente dal loro stato di manutenzione ed utilizzo, risultano problematiche dal punto di vista del piano di bacino (cui sono antecedenti), in quanto provocano l'impermeabilizzazione del 100% dei lotti e rendono difficile la regimentazione delle acque piovane, problematica decisamente importante considerando le fasce di esondabilità individuate dal piano di bacino. Si cita infine l'osservazione al PTCP formulata dal Comune di Vallecrosia all'epoca della stesura del PTCP, in cui si faceva già presente che l'attività floricola in serra nella piana era in gran parte dismessa, osservazione che venne accettata dalla R.L. tanto da definire il territorio in ambito TU, fatto salva una piccola parte lungo la costa al confine con Camporosso, mantenuta in IS-MA con funzione di "memoria storica" della precedente attività.
Introdurre un modello insediativo capace di sostenere il mantenimento di parte dell'attività serricola nella piana	Premessa la tendenziale incompatibilità dell'attività agricola tradizionale in serra o a cielo aperto, visto l'uso di prodotti chimici nello svolgimento dell'attività, e considerando comunque che il PUC non obbliga allo smantellamento delle attività esistenti, si possono prendere in considerazione alcune alternative tali da rendere meno impattante l'attività agricola in un territorio oramai non più adatto alla stessa: • possibilità di creazione di orti urbani, specialmente in quelle aree attualmente inedificabili per piano di bacino • possibilità di attività agricola esclusivamente di tipo biologico e con il divieto assoluto di uso di prodotti chimici • possibilità di ampliamento delle attività esistenti solo alle condizioni di cui sopra Viste diverse richieste pervenuta all'amministrazione comunale di mantenere alcune attività agricole, richieste legate anche alla presenza di impianti fotovoltaici a copertura di serre attive esistenti, sono state individuate all'interno della piana alcune zone da collocare in ambito A.CE.ser (zona agricola a serre)
Congruenza con il Piano di bacino del torrente Verbone	Successivamente alla data delle osservazioni del settore ambiente è stato approvato in via definitiva il Piano di bacino del torrente Verbone, mentre nel mese di Aprile 2014 è stata adottata una nuova variante al piano in adeguamento alle osservazioni regionali, imponendo un nuovo regime di salvaguardia che è stato preso in considerazione dal progetto definitivo del PUC. Nell'adeguamento del PUC al PdB adottato si rileva quanto segue: • risultano in fascia C il distretto di trasformazione DT7 e parte dei distretti DT5, DT6, DT11 (ex DT11ers), DT12 e DT14 • risultano in fascia B0 i distretti di trasformazione DT1, DT4 e parte dei distretti DT5, DT6, DT9 (ex DT9ers) e DT11 (ex

	DT11ers) • risultano in fascia BB, inedificabile, il distretto DT3 (ex DT3ers), nonché gli ambiti A.RI.idc1, 2 e 3 • risultano in fascia AA, inedificabile, una porzione del distretto DT9 (ex DT9ers) e limitate porzioni dei distretti DT5 e DT6 Il PUC nella stesura definitiva mantiene il distretto DT3 al momento non attuabile per vincolo di piano di bacino, demandandone l'attuazione all'avvenuta messa in sicurezza delle aree: per quanto riguarda il DT9 (ex DT9ers), data la sua estensione, è possibile prevedere una diversa distribuzione tra la superficie interessata dall'edificazione a quella destinata a standard, rispetto al preliminare, al fine di preservarne l'attuazione, mentre i distretti DT5 e DT6 risultano solo in minima parte inficiati dal piano di bacino. Per i distretti in fascia B0 è stato redatto lo studio idraulico di dettaglio come richiesto dalla Regione Liguria al fine di verificarne l'attuabilità cui si fa riferimento per i dettagli
Informazione e riduzione del rischio idraulico nelle fasce A e B	Il PUC, oltre alle indicazioni dettate dallo studio idraulico di dettaglio, ha previsto per le zone ricadenti nelle fasce del piano di bacino gli accorgimenti tecnico-costruttivi indicati dall'allegato 4 del Pdb, sia per gli interventi di nuova edificazione, sia per gli interventi sul costruito.
Compatibilità delle previsioni di piano con quanto definito dal PdB nelle fasce B0	Si rimanda allo studio idraulico di dettaglio già citato
Revisione della carta geomorfologica e della suscettività d'uso	Si è provveduto ad aggiornarle e correggerle come da indicazioni fornite (elaborato E, tavole A12 e C11)
Fascia di rispetto del depuratore (100 metri)	Il PUC definitivo individuerà la fascia di rispetto di 100 metri come da indicazioni dell'ASL. Detto adeguamento comunque non inficia l'attuabilità del distretto DT1. Rimane volontà dell'amministrazione verificare l'effettiva impossibilità di ridurre la fascia di rispetto a 50 metri, considerando le opere sul depuratore già eseguite e quelle in corso di definizione.
Eliminazione del pennello in corrispondenza con il comune di Camporosso	Il PUC si è adeguato alla normativa vigente eliminando il pennello indicato nel preliminare.
Integrazione delle norme con le misure di sostenibilità individuate nel rapporto preliminare	Si è provveduto ad inserire le misure di sostenibilità ambientale nelle norme di attuazione dei vari ambiti e distretti.
Dare riscontro al PUT	Il PUC nella fase preliminare ha tenuto conto della documentazione agli atti del Comune, anche se la stessa è risultata non formalmente approvata. L'amministrazione comunale demanderà quindi la redazione del nuovo PUT successivamente all'approvazione definitiva del PUC.
Integrare le norme relative agli ambiti produttivi con la normativa relativa alle acque di dilavamento	Le norme sono state adeguate come da indicazioni (art. 124)
Elementi di connessione ecologica	La descrizione fondativa ed il rapporto preliminare sono stati integrati
Inserire nelle norme relativi alle aree industriali dismesse o da dismettere l'obbligo di verifica della qualità dei suoli	Le norme sono state adeguate come da indicazioni (schede normative dei distretti DT7 e DT14)
Chiarire la metodologia circa la verifica delle certificazioni bio ed eco	Vista il continuo aggiornamento della materia, il PUC demanderà ad apposito regolamento integrativo del regolamento edilizio la regolamentazione delle certificazioni a carattere bio-architettonico e di edilizia sostenibile
Valutare il livello di adeguatezza delle scelte urbanistiche in rapporto all'inquinamento acustico dovuto alla linea ferroviaria	Considerando che, per il particolare andamento della linea ferroviaria realizzata quando l'intera piana non era edificata, gran parte della piana di Vallecrosia rientra nella fascia di 250 metri dalla linea ferroviaria e che non vi sono previsioni di spostamento a monte della linea ferroviaria stessa (a

	doppio binario ed adeguata al traffico internazionale a velocità standard), gli interventi edilizi dovranno farsi carico della protezione passiva dall'inquinamento acustico. Nei casi dei distretti di trasformazione, ove possibile, la concentrazione volumetrica sarà preferibilmente collocata nei punti più lontani dalla linea ferroviaria.

2. RISPOSTA AL PARERE DEL DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – REGIONE LIGURIA

Osservazione	**Risposta**
Varianti al PTCP	
Variante 1: da IS-MA a IS-TR-TU	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione che propone la riclassificazione in ambito TRZ ed provveduto a riverificare le perimetrazioni e ridefinire la distribuzione delle funzioni, portando l'attività alberghiera di tipo tradizionale sul fronte-mare. Come già indicato, pur considerando che l'adeguamento della fascia di rispetto del depuratore ai 100 metri indicati non inficia l'attuabilità del distretto DT1, è volontà dell'amministrazione verificare l'effettiva impossibilità di ridurre la fascia di rispetto a 50 metri, considerando le opere sul depuratore già eseguite e quelle in corso di definizione. Quanto premesso il PUC definitivo ha ridefinito l'indice di utilizzazione territoriale slegandolo sostanzialmente dal meccanismo di trasferimento dello stesso e dimensionandolo in modo da permettere la realizzazione di strutture alberghiere di dimensione idonea (indice indicativamente compreso tra quello minimo e quello massimo attualmente applicati), prevedendo nelle concentrazioni volumetriche un sistema insediativi di tipo "a borgo" con spazi pubblici di connessione. Nelle schede normative, inoltre, sarà prevista l'estensione del SOI ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra interventi e insediamento circostante. Per l'ambito Ari-cost il PUC definitivo è stato raccordato con i contenuti del Progetto di Utilizzo degli Arenili Comunali dotandolo di adeguata normativa.
Variante 2: da ID-MA a TU Variante 3: da ID-MA a ID-CO	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione. Relativamente al DT13, non compatibile con il mantenimento del regime ID-MA, il progetto definitivo del PUC ne propone la parziale trasformazione in Ambito di riqualificazione ampliando l'A.RI.idc 6 confinante (con I.U.I. pari a 0,07 mq/mq e lotto minimo pari a 900 mq contigui), vista la necessità dell'amministrazione comunale di ampliamento del sedime stradale e di aumento della dotazione di parcheggi, non perseguibile qualora venisse prevista una destinazione a carattere agricolo, considerando che tale infrastruttura viaria dovrà sostenere parte del traffico generato dell'ampliamento delle scuole pubbliche (DT14serv), dalla presenza del distretto DT14 e dell'ambito di riqualificazione delle caserme (A.RI.cas) che prevede il prolungamento dell'asse viario fino alla strada provinciale. Relativamente al DT14 la scheda normativa identifica in modo vincolante gli elementi essenziali dell'insediamento (distribuzione planimetrica, localizzazione delle aree a servizio pubblico, destinazione commerciale del piano terra ecc.) assumendo valore prescrittivo non suscettibile di modificazione nelle more della flessibilità del piano.
Variante 4: da ANI-MA a IS-MA	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione che propone la riclassificazione in ambito IS-MA-CPA, inserendo le opportune norme relativa agli interventi ammissibili nelle zone agricole ricadenti in tale

	ambito di PTCP.
Variante 5: da ID-MA a ID-MO-A	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione mantenendo la classificazione ID-MA del PTCP, relativamente all'ambito A.RI.idc 6, e ID-CO per l'ambito A.RI pc1
Variante 6: da IS-MA a ID-MO-A e da ID-MO-A a IS-MA	Nessuna nota di rilievo
Variante 7: da IS-MA a IS-MO-B	Il PUC definitivo, a seguito degli incontri avvenuti in Regione Liguria, ripropone gli ambiti A.RI.pc3 e l'A.RI.pc5 vincolandoli alla realizzazione di una viabilità interna agli stessi tale da non interferire con la Strada Provinciale esistente. Inoltre vengono ridefiniti i parametri dell'A.RI.pc6 come da indicazioni (altezza, tipologia, rapporto di copertura)
Variante 8: da IS-MA a ANI-MA	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione che propone la riclassificazione in ambito ANI-CE.
Edilizia residenziale sociale	
Adeguamento della normativa relativa all'ERS come da indicazioni della L.R. 38/2008	Il PUC definitivo si è adeguato all'osservazione ridefinendo i parametri relativi al fabbisogno di ERP come da aggiornamenti alla normativa vigente, calcolato sulla base dei più recenti dati forniti dall'ARTE e relativi al bando 2011
Piani di bacino	
Congruenza con il Piano di bacino del torrente Verbone	Successivamente alla data delle osservazioni del settore ambiente è stato approvato in via definitiva il Piano di bacino del torrente Verbone, mentre nel mese di Aprile 2014 è stata adottata una nuova variante al piano in adeguamento alle osservazioni regionali, imponendo un nuovo regime di salvaguardia che è stato preso in considerazione dal progetto definitivo del PUC. Nell'adeguamento del PUC al PdB adottato si rileva quanto segue: • risultano in fascia C il distretto di trasformazione DT7 e parte dei distretti DT5, DT6, DT11 (ex DT11ers), DT12 e DT14 • risultano in fascia B0 i distretti di trasformazione DT1, DT4 e parte dei distretti DT5, DT6, DT9 (ex DT9ers) e DT11 (ex DT11ers) • risultano in fascia BB, inedificabile, il distretto DT3 (ex DT3ers), nonché gli ambiti A.RI.idc1, 2 e 3 • risultano in fascia AA, inedificabile, una porzione del distretto DT9 (ex DT9ers) e limitate porzioni dei distretti DT5 e DT6 Il PUC nella stesura definitiva mantiene il distretto DT3 al momento non attuabile per vincolo di piano di bacino, demandandone l'attuazione all'avvenuta messa in sicurezza delle aree: per quanto riguarda il DT9 (ex DT9ers), data la sua estensione, è possibile prevedere una diversa distribuzione tra la superficie interessata dall'edificazione a quella destinata a standard, rispetto al preliminare, al fine di preservarne l'attuazione, mentre i distretti DT5 e DT6 risultano solo in minima parte inficiati dal piano di bacino. Per i distretti in fascia B0 è stato redatto lo studio idraulico di dettaglio come richiesto dalla Regione Liguria al fine di verificarne l'attuabilità cui si fa riferimento per i dettagli
Possibilità di ricomposizione volumetrica degli ambiti A.RI.com	Nella stesura definitiva delle norme di attuazione si fa esplicito riferimento al Piano di bacino vigente circa la possibilità di ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti
Ambiti ricadenti nelle fasce AA, BB e B0	Il PUC, oltre alle indicazioni dettate dallo studio idraulico di dettaglio, indica per le zone ricadenti nelle fasce del piano di bacino gli accorgimenti tecnico-costruttivi indicati dall'allegato 4 del Pdb, sia per gli interventi di

	nuova edificazione, sia per gli interventi sul costruito.
Considerazioni generali	
Nuova viabilità di progetto tra la via Aurelia e la Via Romana	Alla data di stesura del progetto definitivo, nel territorio del comune di Bordighera corrispondente allo sbocco previsto da detta viabilità, è in corso di progettazione una struttura Residenza per anziani, che per la sua collocazione e forma non permetterà il collegamento previsto inizialmente, per cui la viabilità prevista sarà riclassificata come viabilità interna del distretto DT12 pur mantenendo le caratteristiche di viale alberato e la collocazione planimetrica sarà prescrittiva. Non risulta inoltre possibile per via dell'edificazione esistente il prolungamento della viabilità prevista dal preliminare sino al comune di Camporosso.
Sistema del verde	Il PUC preliminare ha individuato una serie di elementi di connessione tra gli spazi verdi, che sono stati maggiormente approfonditi nel PUC definitivo al fine di determinare un sistema del verde urbano maggiormente fruibile e diversificato.
Distretto DT7	Il PUC definitivo prevede la ristrutturazione del blocco originario della Fassi, anche con variazione dell'interpiano fatto salva l'altezza complessiva dell'edificio, con eliminazione delle superfetazioni e dei volumi aggiunti non riconducibili all'immobile originario (magazzino, blocco su Via Roma), prevedendo la cessione e la sistemazione a verde urbano (parco pubblico) di tutta l'area adiacente Via Roma e vincolando ad uso commerciale l'intero piano terra.
Distretto DT12	Il PUC definitivo ha tenuto conto delle osservazioni del settore ambiente circa il mantenimento di parte dell'attività serricola presente ed in buono stato, e della possibilità di modelli insediativi in grado di integrarle per quanto possibile viste le problematiche dell'attività agricola all'interno di un tessuto urbano, a volte conflittuali con la residenza. Successivamente all'adozione del PUC definitivo l'Amministrazione si farà carico di studiare i contenuti tipo per la stipula di convenzione (analogamente a quanto fatto per le zone agricole), dove si terrà conto delle opere e degli oneri infrastrutturali nonché del coordinamento degli interventi previsti.
Semplificazione delle modalità attuative	Nelle norme di attuazione è stato eliminato il PRA, mentre si ritiene opportuno mantenere lo Studio di Sostenibilità Ambientale.
Territorio extra-urbano	
Ambiti di produzione agricola	Si è provveduto ad una attenta analisi degli ambiti agricoli basata sulla sovrapposizione di dati riguardanti l'acclività (sulla base dei dati della R.L.), i vincoli a carattere idrogeologico, i vincoli sovraordinati, la tavola degli asservimenti presente in Comune. Sulla base di questa analisi si è provveduto ad inserire limitazioni relative all'insediabilità per terreni con pendenza maggiore del 35% (resi inedificabili) ed al divieto di realizzazione di locali interrati per pendenze superiori al 20%, al fine di ridurre al minimo i movimenti terra. Si è inoltre chiarito meglio le modalità attuative degli ambiti rurali al fine di preservarne la vocazione agricola e di presidio del territorio Vedere articoli 113, 114, 115 e 116
Interventi sulla rete viaria negli ambiti insediabili e non insediabili	Si è provveduto ad adeguare la normativa (articoli 108, 110)
Programmazione turistico-ricettiva	
A.RI.ts.	Il PUC definitivo ha individuato in modo più approfondito la consistenza attuale dell'ambito, eliminando dagli interventi ammissibili il recupero dei

	volumi a fini abitativi.
A.RI.tur.	La previsione del preliminare del PUC è per un'area ricettiva all'aria aperta a campeggio, con la presenza di sole piazzole per tende, senza la realizzazione di unità abitative ancorate stabilmente ma solo di limitati volumi di servizio. Il PUC definitivo conferma tali previsioni.
Strutture balneari	Si è provveduto ad adeguare la normativa, anche sulla base del progetto di utilizzo degli arenili approvato dall'Amministrazione Comunale
Distretto DT2	L'amministrazione comunale ha previsto in tale distretto la realizzazione di una serie di funzioni a carattere turistico-ricettivo tali da caratterizzare l'area, oggi decisamente anonima, con riqualificazione del lungomare, creazione di parcheggi e verde in funzione della realizzazione del tratto di competenza della percorso ciclo-pedonale in conformità con la programmazione regionale, previsto sul lungomare in continuità con il tratto del Comune di Bordighera (si veda il progetto "Congiungimento della direttrice costiera Ventimiglia-Bordighera nel territorio di Vallecrosia, nell'ambito della Greenway dell'Arco ligure")
A.RI.tc1 (hotel "Piccolo paradiso")	L'amministrazione a seguito della legge 1/2008 ha approvato con delibera di C.C. n. 44 del 8/11/2011 in adeguamento alla L.R. 1 e 2 del 2008, l'ampliamento dell'albergo esistente "Piccolo paradiso" (A.RI.tc1) da 590,00 mq a 1.368,00 mq di superficie agibile, previa demolizione e ricostruzione finalizzata alla riqualificazione dell'area.
A.RI.tc2 (hotel Asti)	Da incontri tra l'amministrazione comunale e la proprietà non sono emerse richieste di ampliamento
Norme di conformità a congruenza	
Deroga e flessibilità (artt. 75 e 76)	Il PUC definitivo ha individuato in modo più preciso gli aspetti di flessibilità della normativa.
Museo della canzone esistente	Il PUC definitivo ha individuato in modo più approfondito i parametri urbanistico-edilizi e gli interventi ammissibili.
Centro arte moderna	Il PUC definitivo ha individuato in modo più approfondito i parametri urbanistico-edilizi (articolo 100)
Centro polisportivo	Il PUC definitivo ha individuato in modo più approfondito i parametri urbanistico-edilizi (articolo 100)

3. RISPOSTA AL PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

Osservazione	**Risposta**
Congruenza con Piano di bacino e aspetti geologici come da parere R.L. Con D.G.R. n. 233 dell'11/3/2011 (voto C.T.U. Regionale per il Territorio n. 13 del 17/11/2010 e 24/2/2011)	Congruenza con Piano di bacino: le tavole del PUC definitivo sono state adeguate al Piano di bacino approvato in data 29/7/2011 con D.C.P. n. 38 ed alla variante adottata con D.G.P. del 30/4/2014 Per le aree ricadenti in ambito B0 del suddetto Piano di bacino si è provveduto a redigere uno studio idraulico puntuale di verifica del non aumento della pericolosità per le aree circostanti cui si fa riferimento per i dettagli Aspetti geologici: le tavole del PUC riguardanti gli aspetti geomorfologici e di suscettività d'uso sono state adeguate alle osservazioni della R.L., riconsiderando la suscettività d'uso delle aree in zona di frana quiescente (considerate come frana attiva) e riperimetrati (ampliandone la superficie) i cigli di frana individuati in loco
Analisi della capacità di approvvigionamento idrico	Si è provveduto a fornire i dati richiesti all'interno del documento di integrazione alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. Approvata con delibera C.C. n. 62 del 30/11/2009 ed inviata a codesta amministrazione in data 11/12/2009 prot. 14251 Dalle verifiche effettuate dall'Acquedotto di Savona S.p.A., che gestisce la rete potabile del territorio comunale di Vallecrosia, risulta che "*...la dotazione idrica (250lt/giorno per abitante) richiesta dall'incremento demografico dal Piano Urbanistico Comunale, corrispondente a circa 600.000 mc/anno, è garantita in ragione delle disponibilità idriche presenti nel bacino imbrifero"* del torrente Nervia. Sono state altresì introdotte nelle NTA di zona misure di sostenibilità ambientale per gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e di recupero delle acque piovane, con obbligo di recupero delle stesse
Individuazione delle porzioni di territorio non disponibili ad ulteriori consumi a fini edificatori	Il PUC, proponendosi tra le finalità la riduzione del consumo di nuovo territorio, ha previsto fin dal preliminare adottato dall' A.C. una serie di ambiti non insediabili così definiti: • A.CE.pap – ambito di pregio ambientale e paesaggistico, individuato dall'articolo 106 NTA • A.CE.bos – aree boscate, individuate all'articolo 108 NTA • A.CE.rpa – ambito di rispetto paesaggistico ambientale a ridosso del centro storico, individuato all'articolo 110 NTA • A.CE.vra – ambito di rispetto ambientale a verde di circa mq. 57.000 sulla sommità della zona Bellavista – Conca Verde, individuata all'articolo 111 NTA La superficie complessiva di dette aree risulta pari a circa mq. 730.000, pari al 20% del territorio comunale. In dette zone non è prevista l'edificazione di nuovi volumi né è stato fornito indice edificatorio, permettendo solo limitati interventi manutentivi sulle volumetrie esistenti.
Volumetrie di nuovo impianto	Il progetto preliminare del PUC adottato prevedeva le seguenti volumetrie di nuovo impianto: • 120.347,77 mc di nuova edificazione a residenziale libero • 48.930,75 mc di edilizia residenziale proveniente da riconversione di volumi industriali (Fassi e Tonet) • 42.914.05 mc di nuova edificazione di edilizia residenziale sociale • 5.436,75 mc di edilizia residenziale sociale proveniente da riconversione di volumi industriali (Fassi e Tonet) A questi volumi si aggiunge il volume derivante dal progetto di

	riconversione delle caserme Pellizzari, redatto dalla R.L. e dall'agenzia del demanio, a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, per un totale di 25.200 mc a residenziale libero e 6.300 mc a residenziale sociale. A seguito delle previsioni del Piano di bacino approvato, e delle osservazioni della R.L. e dell'amministrazione provinciale, le volumetrie del PUC definitivo risultano ridotte come di seguito: • 28.600 mq pari a circa 81.000 mc di nuova edificazione a residenziale libero pari ad una riduzione di 39.347,77 mc (32,7%) rispetto al preliminare • 9.400 mq pari a circa 28.000,00 mc di edilizia residenziale libera proveniente da riconversione di volumi industriali (Fassi e Tonet), con una riduzione di 20.930,75 mc (42,77%) rispetto al preliminare e di circa il 60% rispetto alla volumetria esistente (pari a circa 71.000 mc) • da 3.700 a circa 4.300 mq pari a circa 12..800 mc di edilizia residenziale pubblica ceduta all'Amministrazione Comunale, in grado di soddisfare il fabbisogno di ERP pregresso e proiettato al 2024 (10 anni dall'adozione del progetto definitivo) In particolare l'edilizia residenziale sociale è stata ricalibrata in seguito al maggiore approfondimento delle analisi (sulla base dei dati forniti da A.R.T.E. e relativi all'ultimo bando di assegnazione riguardante Vallecrosia) ed è stata definita pari al 7,5% delle volumetrie complessivamente realizzabili, sufficiente a coprire il fabbisogno valutato in 109 alloggi per tutto il periodo di attuazione del PUC (2024), calcolati sulla base dei dati forniti da ARTE e sulla stima del trend di richieste per il periodo 2014-2024. Inoltre in tutti i distretti sarà possibile la realizzazione di edilizia in proprietà a prezzo convenzionato, e attività di tipo turistico-ricettivo.
E..R.P.	Sulla base dei dati forniti da ARTE è stato calcolato il fabbisogno di ERP per il comune di Vallecrosia, valutato in 79 alloggi di fabbisogno pregresso (al 2014) e 30 alloggi per il periodo 2014-2024 (considerando un trend di crescita delle richieste pari a 3 alloggi/anno), per un totale di 109 alloggi. Considerando gli interventi in corso, gli alloggi già previsti all'interno delle ex caserme Pellizzari (oggetto di programma di valorizzazione dei beni demaniali), il normale ricambio nella dotazione attuale e la riduzione di richieste data dall'offerta marginale di opportunità abitative espresse dal segmento più povero del mercato libero degli affitti, cui indirizzare con opportuni incentivi (fondo sociale affitti) una quota della domanda di ERP, il fabbisogno di alloggi ERP di nuova realizzazione da individuare all'interno dei distretti del PUC è pari a 52 alloggi, per una superficie agibile indicativa di mq. 2.550. Il PUC prevede una ripartizione dell'ERP in tutti i distretti di Trasformazione, per una quota pari al 7,5% della volumetria totale realizzabile. Gli alloggi che dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale potranno anche essere reperiti sul mercato come da normativa vigente, previa valutazione effettuata dall'Amministrazione.
Incremento ricettività alberghiera	Per quanto riguarda la ricettività alberghiera, posta la riduzione della volumetria residenziale rispetto a quella prevista dal PUC adottato, il PUC si è adeguato alle indicazioni relative alle diverse funzioni previste dal DT1, destinandolo in toto ad attività di tipo alberghiero tradizionale, mentre l'attività alberghiera di tipo tradizionale sarà indicata tra le destinazioni ammissibili all'interno degli altri sub-distretti. Inoltre, sulla base di alcune osservazioni giunte, il DT1sub2 è stato ampliato in modo

	da ricomprendere alcune aree limitrofe suscettibili di trasformazione. Il DT2, per la sua collocazione (vicinanza alla ferrovia) e per la ridotta consistenza planivolumetrica, risulta non adatto ad attività alberghiera tradizionale e pertanto si ritiene di mantenerne la destinazione turistico-ricettiva e a pubblici esercizi. Si fa presente inoltre che con delibera n. 43 e 44 del 8/11/2011 il consiglio comunale ha approvato, in adeguamento alla L.R. 1 e 2 del 2008, l'ampliamento dell'albergo esistente "Piccolo paradiso" (A.RI.tc1) da 590,00 mq a 1.368,00 mq di superficie agibile, previa demolizione e ricostruzione finalizzata alla riqualificazione dell'area. Aderendo alle indicazioni fornite relativamente agli ambiti A.RI.idc 1 e 2, considerate le urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel contesto, il PUC ne riconsidera la destinazione d'uso prevista nel progetto preliminare, destinandoli ad attività turistico-ricettiva, pur nell'attuale fase di non immediata attuazione a causa delle limitazioni dettate dal Piano di bacino vigente.
Norme di conformità e congruenza	Per quanto riguarda le norme di conformità e congruenza si fa presente che il PUC preliminare, pur essendo già stato redatto sulla base della prima stesura della L.R. 16/2008, è stato verificato circa l'effettiva congruenza qualora non conforme ed è stato adeguato di conseguenza.
Servizi pubblici e privati	Il PUC nella stesura definitiva ha considerato, nel calcolo degli standard, solo i servizi ed attrezzature private dotate di convenzione con l'A.C. Relativamente ai nuovi servizi previsti dal PUC sono stati indicati nella normativa i necessari parametri urbanistici.
Infrastrutture per la mobilità (Aurelia bis)	Il PUC nella stesura definitiva ha preso atto del tracciato individuato dalla R.L. relativo all'Aurelia bis

4.1 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE NEI TERMINI ED ACCOLTE FAVOREVOLMENTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
1	**22.05.2009**	6115	22.05.2009	Rag. Agnese Carlo

Il signor Agnese Carlo, proprietario di immobile residenziale con relativo appezzamento di terreno osserva che:

1. il giardino pertinente la casa è stato incluso in un'area destinata a servizi pubblici;
2. la stessa zona destinata a servizi nasce dal nulla, non è servita da strade e dista molto dal centro cittadino;
3. non si tiene conto dei diritti consolidati da due generazioni per la realizzazione di una abitazione nata contestualmente al suo giardino.

CHIEDE

di mantenere la situazione attuale.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Premesso che, dall'analisi delle mappe catastali risulta che il fabbricato e il terreno sono graffati tra loro e che corrispondo alla particella 109, considerato che la zona a servizi relativa alla struttura pubblica per manifestazioni all'aperto risulta ampiamente dimensionata e che trattasi di porzione di terreno di pertinenza (giardino privato) a fabbricato esistente, si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, cambiando la destinazione d'uso da Servizi di interesse comune a A.Ri.ids

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C10, C12), e la scheda normativa dell'opera pubblica "Nuovo auditorium all'aperto" - (Elaborato L).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
3	**17.06.2009**	7169	18.06.2009	Perano Maria Luisa Perano Bartolomeo

I signori Perano, proprietari di un immobile in Via Roma al n°52 osservano che tale immobile è stato incluso tra quelli da demolire come risulta dalle tavole di piano;

CHIEDONO

che venga ripristinata la situazione precedente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

L'immobile in oggetto è localizzato nel D.T. 8 Tecnologico del PUC.

La previsione del PUC di delocalizzazione dell'immobile oggetto dell'osservazione è scaturita dallo studio di fattibilità e indicazioni progettuali per la mitigazione del rischio idraulico del tratto terminale del torrente Vallecrosia, che per l'elevato rischio idraulico del tratto compreso tra il ponte sulla via Romana e la foce dello stesso, prevedeva la risagomatura del fondo alveo con la demolizione e delocalizzazione degli edifici costruiti sull'alveo stesso con grave rischio per la pubblica incolumità.

Successivamente all'adozione del PUC è stato redatto un progetto preliminare relativo alle opere di messa in sicurezza del tratto terminale del torrente Verbone, il quale sulla base di rilievi e studi di maggior dettaglio ha ridefinito i possibili interventi, escludendo la necessità di delocalizzazione dell'immobile in oggetto. Tale studio è stato accolto dall'Amministrazione provinciale nella fase di redazione della variante del Piano di Bacino come soluzione progettuale per la messa in sicurezza del torrente ed inserito nella stesura finale della stessa, approvata con D.C.P. n. 38 del 29.07.2011 ed ora vigente; ad oggi detto progetto è al vaglio dell'Amministrazione Regionale.

Pertanto si ritiene accoglibile l'osservazione, con l'obbligo di rispettare quegli accorgimenti tecnici per la riduzione del rischio come indicati dalle Norme di Attuazione del PUC e del Piano di Bacino.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C4/b, C5/b), e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 8).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
4	**19.06.2009**	7298	22.06.2009	Geom. Scriva Fabio

Il Geom. Scriva Fabio è stato incaricato dai proprietari di terreni ricadenti in zona A.R.I. idc. 5 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA di fare le seguenti osservazioni:

1. il nuovo piano vincola l'intera area a lotto minimo di intervento;
2. ne consegue l'impossibilità di realizzare piccole unità immobiliari caratteristiche del territorio, ma un unico complesso abitativo di forte impatto.

CHIEDE

L'equiparazione dell'Ambito A.R.I. idc. 5 all'Ambito A.R.I. idc. 6 ,poiché aventi analoghe caratteristiche edificatorie e logistiche, in modo che il lotto minimo sia di 900 mq.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

L'ambito oggetto dell'osservazione è caratterizzata dalla presenza di strutture oggetto di precedenti sanatorie non consone all'ambiente urbano, tanto che il preliminare del PUC prevedeva l'assoggettamento ad uso strumento urbanistico attuativo unitario. Considerata la frammentazione delle proprietà ed i ridotti volumi realizzabili, in seguito ad un approfondimento dello studio, si è individuato nella scheda normativa uno schema progettuale, a carattere prescrittivo, che garantisce il raggiungimento degli obiettivi proposti da un punto di vista architettonico ed urbanistico mediante permesso di costruire convenzionato. Tale schema prevede la realizzazione della strada di collegamento dalla zona Garibbe alla via Romana, di sezione stradale di 6 metri con adiacente marciapiede e pista ciclabile (per una larghezza complessiva di 3 metri), oltre ad una zona di verde, con funzione di filtro tra la strada ed il percorso ciclopedonale, ed un' area a parcheggi pubblici a raso.

Dati questi presupposti di carattere vincolante, si ritiene accoglibile l'osservazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della scheda normativa (Elaborato L - ambito A.RI. idc 5).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
8	**10.07.2009**	8082	10.07.2009	Carbone Claudio Lodovico Luca Carbone Mattia

I signori Carbone Claudio Lodovico Luca, in qualità di proprietario, e il signor Carbone Mattia in qualità di affittuario e titolare di una azienda florovivaistica (Vallecactus) osservano che:

1. l'area è inserita in D.T. 12 sub 6;
2. l'attività florovivaistica è di importanza rilevante e nello specifico l'azienda è in forte crescita sia a livello nazionale che internazionale.

CHIEDONO

Di poter consentire il prosieguo dell'attività ed eventualmente il suo potenziamento che risulta essere allo stato attuale l'unica fonte di reddito.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Gli interventi nel D.T. 12 sono attuati mediante uno schema di organizzazione urbanistica ed uno studio di sostenibilità ambientale con obbligo di P.U.O. esteso ad almeno un sub-distretto avente valore di unità minima di intervento.
Pertanto l'attuazione dello stesso potrà avvenire solo mediante l'iniziativa e il consenso dei proprietari delle aree del sub-distretto secondo la normativa vigente che disciplina gli strumenti attuativi.

In caso di mancata attuazione non sussistono obblighi di dismissione dell'attività esistente. Il P.U.C. ha lo scopo di pianificare il territorio comunale a lungo periodo garantendo comunque ai proprietari terrieri la continuità dell'attività svolta.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C4/b, C5/b), e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
9	**13.07.2009**	8101	13.07.2009	Carminati Carlo Carminati Agostino Pesenti Carmela

I signori Carminati Carlo, Agostino e Pesanti Carmela proprietari del fabbricato con terreno (F.5 mapp. 311, 112, 113) circostante tagliato dalla nuova "via di mezzo"

CHIEDONO

Lo spostamento a sud della proprietà della strada in oggetto

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene assentibile, demandando al progetto definitivo del P.U.C. la definizione dettagliata del tracciato stradale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C12), e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
10	**13.07.2009**	8136	13.07.2009	Sasso Yvan

Il signor Sasso Yvan proprietario di una costruzione (serra) sita in Via Roma osserva che:

1. tale manufatto ad un piano era stato utilizzato precedentemente come esposizione di piante, attualmente è inutilizzato;
2. con il nuovo Piano è inserito in zona A.R.I. Tc. 2 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA TURISTICO-RICETTIVO in relazione al Museo della canzone "Erio Tripodi";
3. si prevede il cambiamento di destinazione d'uso da struttura a serra a locale espositivo;

CHIEDE

La possibilità di poter effettuare un ulteriore cambiamento di destinazione d'uso: avere cioè la possibilità di trasformare il manufatto in attività turistico-ricettiva, tenuto conto del fatto che sarebbe un'attività pertinente all'intorno.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione e considerato che per il manufatto, sito in zona A.RI. Tc2, il PUC prevede un cambio d'uso della struttura a serra esistente nel mappale 1904 a locale espositivo, è possibile una destinazione diversa purché compatibile con quelle previste per l'ambito turistico-ricettivo A.RI.Tc2 .La stesura definitiva del PUC prevederà per tutto l'ambito A.RI.tc2 la destinazione Turistico-ricettiva compresi i servizi di ristorazione (art.70 punto c – 7 -8 delle norme)

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
11	**15.07.2009**	8308	15.07.2009	Fondazione Rachele Zitomirski

La Fondazione Rachele Zitomirski proprietaria della Residenza Protetta per anziani in Via S.Rocco,11 osserva che il PUC prevede la sopraelevazione di un piano.

CHIEDE

Un ulteriore ampliamento della struttura in modo da rispondere alle esigenze della collettività in materia di assistenza agli anziani e precisamente di sopraelevare di due piani una porzione dell'immobile.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione e considerato che il manufatto, sito in zona A.RI. Serv.1, ha una destinazione d'uso a servizio pubblico, si è del parere che la stessa possa essere accolta, valutando anche la possibilità di ampliamento in senso planimetrico e non solo come sopraelevazione, individuando la necessaria dotazione di standard a verde e parcheggi.
Resta inteso che, prima del rilascio del titolo abilitativo, le strutture dovranno essere verificate ai sensi della normativa vigente (nuove norme tecniche per le costruzioni).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C12), delle norme di conformità e congruenza – (Elaborato D – art. 100) e della relativa scheda normativa – (Elaborato L).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
12	**15.07.2009**	8310	15.07.2009	Soprintendenza Archeologica della Liguria

La Soprintendenza individua le seguenti aree da sottoporre a procedura di archeologia preventiva in base agli artt. 95 e 96 D.L. 12/04/2006 n° 163 :

- tutto il tracciato dell'ex strada comunale romana con fascia di 7mt. di rispetto;
- letto del fiume Vallecrosia con un'estensione di 100mt. a valle e a monte;
- zona fornaci Tonet compresa tra via O. Raimondo, via Romana e via di fondovalle;
- zona della Piana, ex proprietà Amalberti e strada per Colle Bellavista;
- zona della Chiesa di S. Rocco, compresa tra via S. Rocco, via Giovanni XXIII, via Romana il fiume e via Roma;
- vecchia mulattiera per il Balzo della Crovaiola con una fascia di rispetto di 50 mt. per lato;
- strada comunale di Arm'antica, ora Gurabba, per tutto il percorso comunale con una fascia di rispetto di 50 mt. per lato;
- il torrione con una fascia di rispetto di 100 mt. per lato raggiungendo il mare fino ad una profondità di 50 mt.

CHIEDE

Che vengano rispettate le procedure di archeologia preventiva nelle aree sopra menzionate solo nel caso di rinterri o sbancamenti per una profondità di terreno superiore a 50 cm.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione e condividendo la procedura preventiva a tutela di eventuali ritrovamenti archeologici, si accoglie l'osservazione dell'Ente sovraordinato.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della Tavola n. C12 – Sistema dei vincoli sovrapposto a ambiti e distretti e Norme di conformità e di congruenza – (Elaborato D – art. 79).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
13	**14.07.2009**	8260	15.07.2009	Unione Regionale Ligure Alberghi e Turismo (U.R.L.A.T.)

Il presidente di Federalberghi fornisce indicazioni riguardo all'ampliamento dell'albergo Piccolo Paradiso

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Si prende atto delle indicazioni sia sotto il profilo generale sia nel caso specifico dell'ampliamento dell'albergo Piccolo Paradiso; l'osservazione risulta però superata dalle Delibere di Consiglio Comunale in data 8/11/2011 n°43 e 44, aventi ad oggetto l'adozione di variante al P.R.G. vigente e in itinere al P.U.C. adottato, nonché la determinazione di parziale accoglimento dell'osservazione presentata da parte della Soc. G.P. FIN di G. Poggi & C. S.A.S.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della relativa scheda normativa – (Elaborato L – Ambito A.RI. tc1), delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D – Art. 125) e della struttura del Piano (Elaborato C).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
14	**16.07.2009**	8386	17.07.2009	C.S.D. Casa Valdese

Il presidente Tron Sergio per conto della Commissione Sinodale per la Diaconia proprietaria della struttura denominata “Casa Valdese per la gioventù evangelica” in via Col.Aprosio,255 osserva che:

- per la struttura definita come “P.S. Servizio Privato” sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

CHIEDE

che gli vengano concessi interventi di “sostituzione edilizia”(art.10 delle N.d’A.) in modo da consentire un miglior utilizzo delle volumetrie e degli spazi esistenti.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell’osservazione e considerata la tipologia degli immobili non soggetti a specifico vincolo architettonico, e che gli immobili in oggetto dell’osservazione ricadono in zona P.S. priv., si è del parere che la stessa possa essere accolta con le seguenti prescrizioni:

1. Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato;
2. Convenzione urbanistica con la quale dovranno essere disciplinati gli interventi di sostituzione edilizia e la realizzazione degli standard urbanistici necessari;
3. Il soggetto attuatore dovrà farsi carico dell’ampliamento stradale per la realizzazione di marciapiede e verde urbano.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL’ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L’accoglimento dell’osservazione comporta un adeguamento delle norme di conformità e di congruenza (Elaborato D - Art. 101).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
18	**22.07.2009**	8591	22.07.2009	Curti Serena

La signora Curti Serena proprietaria di un terreno inserito dal piano nel distretti di trasformazione D.T. 6;

CHIEDE

La possibilità di utilizzare l'indice edificatorio del sedime della strada prevista dal PUC nel suo terreno ai fini edificatori.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta, in quanto l'incremento insediativo dovuto all'assegnazione di un indice edificatorio al sedime stradale risulta modesto nel quadro generale di pianificazione.

La stessa considerazione sarà rivolta a tutti i casi di nuova viabilità di interesse comunale, interna a distretti di trasformazione e prevista dal PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.6).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
19	**22.07.2009**	8595	22.07.2009	Rolando Mauro

Il signor Rolando Mauro comproprietario e titolare dell'Azienda agricola sita in via D. Bosco, 34 ed individuata a catasto al foglio 5 mappale 353, osserva che:

- il terreno in parte insiste nel Distretto di trasformazione D.T. sub 1 e in parte in D.T. 12 sub 6;
- si prevede la realizzazione di una strada che taglierebbe in due la proprietà, venendo così normata in due modi differenti;
- tale strada è prevista a margine dell'abitazione, recando notevole danno per la tranquillità e la sicurezza delle persone;
- l'abitazione è stata inserita come A.RI. ids.;
- I parametri urbanistici relativi all'indice di utilizzazione dell'area d'intervento escludono il sedime dell'area della prevista viabilità pubblica;
- La realizzazione delle previsioni di piano comporterebbe un grave danno per l'economia aziendale;

CHIEDE

- Unificare sotto il D.T.12 sub 6 anche la parte di superficie che il PUC destina a verde pubblico come D.T. 12 sub 1;
- Spostare il tracciato della strada pubblica a distanza di sicurezza dalla abitazione;
- Inserimento nei parametri urbanistico-edilizi degli indici di utilizzazione insediativa comprensivi delle aree destinate alla viabilità pubblica;
- Si fa inoltre presente che l'attività svolta dall'azienda agricola rappresenta l'unico sostentamento economico familiare.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta come di seguito:

1. Considerata la proprietà indivisa del mappale, nulla osta all'unificazione sotto il D.T. 12 sub. 6 dello stesso;
2. Si ritiene possibile un leggero spostamento del tracciato nei limiti della previsione del tracciato stesso. Si fa comunque presente che il sedime indicato è comprensivo dei marciapiedi;
3. Si ritiene accoglibile la richiesta di assegnazione dell'indice edificatorio al sedime stradale in quanto l'incremento insediativo risulta modesto nel quadro generale di pianificazione. La stessa considerazione sarà rivolta a tutti i casi di nuova viabilità di interesse comunale, interna a distretti di trasformazione e prevista dal PUC;

L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento delle norme di conformità e congruenza.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**
Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C12) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
21	**24.07.2009**	8703	27.07.2009	Viale Luigi

Il signor Viale Luigi proprietario di terreni inseriti dal piano in Zona D.T. 12 sub 2 osserva che:

- tale zona è descritta erroneamente come occupata da impianti a serra in gran parte abbandonati e di grosso impatto ambientale;
- Il D.T. 12 sub 2 appartiene per la maggior parte ad un unico proprietario intenzionato a continuare l'attività agricola;
- Esiste un allineamento naturale ed un'evidente omogeneità tra i distretti D.T. 12 sub 1 e D.T. 12 sub 2;

CHIEDE

che i suoi terreni vengano inseriti nel D.T. 12 sub 1.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione si è del parere che la stessa possa essere accolta in quanto non modifica i parametri urbanistici proposti dal PUC nel distretto D.T. 12.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
26	**28.07.2009**	8812	29.07.2009	Bestagno Mario

Il signor Bestagno Mario proprietario di terreni osserva che:

- il terreno è situato a confine lato monte della strada provinciale n°59;risulta completamente in piano e privo di serre;
- il fondo è adibito alla coltivazione di ortaggi e piante da frutto;
- il piano è penalizzante in quanto inserisce quasi completamente lil fondo in zona ACE. ser.,mentre una zona residua è compresa in zona ARI.idc. 7;
- l'impossibilità di edificazione per mancato raggiungimento di superficie minima d'intervento;
- il lotto risulta adiacente ad un'area diffusamente edificata ed urbanizzata (via Nespolo) e dotato dei servizi indispensabili per l'edificazione;

CHIEDE

- L'eliminazione della destinazione ACE.ser. per i mapp.1910,1941 e 562 del Foglio 3 per un nuovo inserimento in zona A.RI. idc 7 come per il restante lotto in modo da poter realizzare un fabbricato secondo le esigenze del nucleo familiare

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta in quanto i mappali in oggetto sono interamente ricompresi nell'ambito ID-MO-A del P.T.C.P. vigente e pertanto compatibili con un ambito di completamento. Si demanda alla valutazione dell'A.C.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) la scheda normativa (Elaborato L – Ambito A.RI. idc7).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
27	**28.07.2009**	8813	29.07.2009	Bestagno Mario

Il signor Bestagno Mario proprietario dei terreni individuati al catasto al foglio 3 mappali 269, 270, 272, 276, 277 e 695 (fabbricato rurale), formanti un unico lotto, osserva che:

- il lotto a ridosso di via Garibbe e a circa un km. a via Roma risulta sistemato a terrazze di altezza limitata e adibito per la maggior parte a uliveto e a coltivazioni di alberi da frutto e mimose;
- i mappali 269 e parte del mappale 270 sono stati inseriti in zona A.CE. bos.;

CHIEDE

3. eliminazione della destinazione A.CE. bos. del mapp.269 e parte del mapp.270;
4. che tali mappali siano inseriti in zona A.CE.agr. analogamente al restante lotto di proprietà.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione e preso atto della documentazione catastale e della documentazione fotografica allegata che dimostra l'effettiva coltivazione dei mappali oggetto dell'osservazione, si ritiene la stessa tecnicamente accoglibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
29	**29.07.2009**	8815	29.07.2009	Sisinni Rocco

Il signor Sisinni Rocco proprietario di terreno (mapp. 183, 184, 238 e 273 al Foglio n°5) osserva che:

- il mapp. 238 attualmente libero è stato inserito in zona A.RI. ids;
- il terreno costituito dai mapp. 183, 184, 238 e 273 è pesantemente frammentato dalla strada e rotatoria previste;
- la rotatoria prevista è troppo vicina a quella già prevista in prossimità del Museo della Canzone;

CHIEDE

- che il mapp.238 sia inserito in D.T. 12 sub. 1 come risultano i terreni contigui;
- che per i mappali 183, 184, 238 e 273, data la penalizzazione della strada prevista,sia inserita in una zonizzazione dotata di indice edificatorio e trasferibile;
- la rotonda prevista è da spostare verso ponente all'incrocio del Viale con via D.Bosco che ha più ragione di essere in quanto maggiormente trafficata.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta come di seguito:

1. si ritiene accoglibile l'inclusione del mappale 238 nel D.T. 12, anche per una maggiore continuità del verde previsto a standard del distretto;
2. Si ritiene accoglibile la richiesta di assegnazione dell'indice edificatorio al sedime stradale in quanto l'incremento insediativo risulta modesto nel quadro generale di pianificazione;
3. Si ritiene di valutare in sede di studio progettuale definitivo e nel rispetto del Codice della Strada l'indicazione di una rotatoria su via Don Bosco che sarà oggetto di approfondimento e verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto del tracciato previsto dal PUC;
4. Si ritiene accoglibile la richiesta di includere l'intera proprietà in un unico subdistretto.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
30	**29.07.2009**	8816	29.07.2009	Ciccangeli Enrico

Il signor Ciccangeli Enrico proprietario di immobili osserva che:

- l fabbricato “Chiesetta A” è un immobile indipendente senza corte o area intorno;
- il fabbricato mapp.235 risulta indipendente dall’immobile “Chiesetta A”;
- il passo carraio mapp.233 risulta grippato alla restante parte di terreno mapp.233;

CHIEDE

Una corretta perimetrazione e precisamente:

- l’mmobile “chiesetta A” definita in P.S. priv A;
- la restante parte del mapp.233 e il fabbricato mapp.235 definiti in zona A.RI. ids.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell’osservazione, si ritiene accoglibile la richiesta di rettifica di confini con conseguente delimitazione del solo immobile “Chiesetta A” nel P.S. priv.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL’ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L’accoglimento dell’osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
31	**29.07.2009**	8817	29.07.2009	Tamagno Enrico

Il signor Tamagno Enrico proprietario di terreni locati tra via Fondeghe e via I maggio osserva che:

- i mappali 40,41 e 188 sono stati inseriti in zona A.RI. ids;
- il mappale 42 è stato inserito in zona "Parcheggi pubblici";
- il piano di bacino ha incluso le aree in zona AA in cui non sono consentiti interventi;

CHIEDE

di estendere la previsione di parcheggio anche ai mapp.40,41 e 188, in modo da poter realizzare un parcheggio comunale di circa 40 posti auto e relativa autorimessa privata interrata, mediante una convenzione con il Comune.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene accoglibile nel rispetto della normativa di Piano di bacino.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **In seguito alla decadenza delle misure di salvaguardia, i proprietari hanno presentato, in data 30.09.2014 pratica edilizia (S.C.I.A. n. 202) per la realizzazione di posti auto pertinenziali e non, a raso, per cui nel progetto definitivo di Piano sono stati inseriti i mappali oggetto di osservazioni come A.RI. ids.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
39	**30.07.2009**	8945	31.07.2009	Fossati Maria Pia – Trucchi Anna Maria – Trucchi Antonella – Trucchi Paolo – Farruggio Anna Maria – Biancheri Cristina – Biancheri Daniele – Tamagno Enrico – Cortese Franco – Conte Francesco – Conte Vanda – Cagnolo Laura – Pisano Delia – Montaldo Marcello – Montaldo Gernana – Banaudo Mario – Banaudo Meri

I signori Fossati Maria Pia, Trucchi Anna Maria e altri 17 firmatari, tutti proprietari di terreni interessati dall'asse viario di attraversamento Est/Ovest previsto dal PUC, nonché dalla prevista viabilità di collegamento tra Via Roma e Via Don Bosco, osservano che detta viabilità è stata posta al di fuori dei Distretti di Trasformazione e pertanto risulta priva di indice

CHIEDONO

che l'asse viario di attraversamento est-ovest previsto dal progetto preliminare, passante attraverso i Distretti di Trasformazione D.T.5, D.T.6, D.T.8, D.T.9, D.T. 10 e D.T. 12, nonché la prevista viabilità comunale di collegamento tra Via Roma e Via Don Bosco, siano dotato di indice edificatorio.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta, in quanto l'incremento insediativo dovuto all'assegnazione di un indice edificatorio al sedime stradale risulta modesto nel quadro generale di pianificazione.

L'indice edificatorio attribuito al sedime stradale sarà quello del distretto di trasformazione attraversato.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10 e C12) nonché le schede normative (Elaborato L – Distretti D.T.5, D.T.6, D.T.8, D.T.9, D.T.12).**

Il progetto definitivo del P.U.C., in accoglimento della richiesta di mantenimento della zona agricola corrispondente in massima parte all'ex D.T. 10, lo ha riclassificato e, pertanto di fatto soppresso nel progetto definitivo di Piano.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
43	**31.07.2009**	8949	31.07.2009	Gastaldi Paolo

Il signor Gastaldi Paolo proprietario dei terreni e fabbricati censiti al Foglio 4 mapp. 634 sub 1 e 2, 333, 334 sub 2 e 3 e della Ditta "Distributore autorizzato di zona bombole LIQUIGAS GASTALDI Fabio in via D. Bosco, 59 inseriti nel piano in zona a servizi di interesse comunale osserva che:

- è stata prevista la realizzazione di una strada che attraversa i terreni;
- in tali terreni si svolge attualmente un'attività lavorativa di tipo commerciale;

CHIEDE

Che venga spostata la strada in previsione per il prosieguo dell'attività lavorativa.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si demanda all'Amministrazione Comunale la valutazione di merito in quanto non rientra nelle problematiche tecniche.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C10, C12), e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 9).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
44	**31.07.2009**	8950	31.07.2009	Dupland Catherine

La signora Dupland Catherine proprietaria dei terreni censiti al Foglio 4 mapp.38, 40 e 41 identificati in zona D.T. 5 osserva che su detti terreni è inserita una zona verde interna al distretto

CHIEDE

- che i terreni mantengano la caratteristica del distretto di trasformazione;
- che la zona a verde venga ridistribuita;
- che tutti i mappali concorrano all'indice su tutto il distretto;
- che i fabbricati esistenti possano essere demoliti e ricostruiti rispettando i volumi e la sagoma esistente, utilizzando anche l'incremento igienico-sanitario.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, si fa presente che le osservazioni proposte sono già normate nelle schede e nelle norme di attuazione del preliminare del PUC, come di seguito specificato:

- la zona a verde individuata, anche nel caso di collocazione vincolante, è interna al distretto, pertanto tutti i mappali sono dotati del medesimo indice delle aree individuate per la concentrazione volumetrica. Poiché l'attuazione del distretto dovrà avvenire attraverso uno strumento urbanistico attuativo, l'effettiva collocazione delle aree a verde e parcheggi del distretto sarà individuata nello stesso
- sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, nonché di ampliamento ai fini igienico-sanitari (art. 126 delle norme di attuazione), escluso il solo recupero ad uso residenziale dei magazzini agricoli esistenti.

Per quanto riguarda la richiesta di mantenimento del Distretto di Trasformazione, essendo lo stesso valutato come compatibile con il P.T.C.P. dalla Regione Liguria, non si riscontrano motivazioni per la sua eliminazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **Nessuna in quanto le aree a standard interne ai distretti possono essere modificate in fase di presentazione di piano urbanistico operativo, (P.U.O.).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
47	**31.07.2009**	8953	31.07.2009	DOFA Immobiliare S.r.l.

La signora Copelli Soccorsa legale rappresentante della società "DOFA Immobiliare S.r.l." in Via Romana n.1 proprietaria degli immobili censiti al Foglio 3 mapp.650 sub 1 osserva che:

- l'immobile ricade in zona A.RI. ids in cui è ancora possibile edificare con interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale;
- all' art. 118 delle norme di piano è consentita anche la ristrutturazione edilizia con conseguentemente cambio di destinazione d'uso;

CHIEDE

che la volumetria esistente autorizzata non residenziale possa essere trasformata in residenziale, tenuto conto che la funzione residenziale è tra quelle ammissibili nella zona

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione si fa presene che la norma relativa alla ristrutturazione edilizia prevede già il cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammissibili nella zona omogenea, anche con aumento del carico urbanistico, fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme vigenti (Piano di Bacino, norme igienico sanitarie ecc.).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **Nessuna in quanto la richiesta era già prevista nelle casistiche della normativa.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
49	**31.07.2009**	8955	31.07.2009	Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Imperia

Il signor Bovalina Giovanni in qualità di segretario del Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Imperia osserva che:

- l'art.63 stabilisce la definizione, gli elementi e i contenuti costitutivi del Piano Aziendale Agricolo;
- la redazione del piano è consentita al tecnico abilitato per gli interventi relativi all'abitazione connessa alla conduzione del fondo, mentre per il resto prevale la figura del dottore agronomo e/o forestale;

CHIEDE

- che vengano inseriti tra i tecnici abilitati alla firma del piano economico e agricolo aziendale anche i periti agrari e i periti laureati agrari iscritti al Collegio professionale di appartenenza;
- la modifica degli artt. 63 ,113,114,115 e 116 con l'aggiunta della categoria professionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati tra i tecnici abilitati alla firma della relazione tecnica-agronomica.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Si ritiene accoglibile l'osservazione e nella stesura del progetto definitivo del P.U.C. saranno modificati gli articoli in oggetto facendo riferimento a tecnico abilitato.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D - Artt. 63, 113, 114, 115 e 116).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
51	**31.07.2009**	8957	31.07.2009	Curti Nella Del Panta Mario Ugo

I signori Curti Nella e Del Panta Mario Ugo proprietari di immobili siti in via I maggio,102 censiti al foglio 6 mapp.490, 113, 446, 282, 225 e 447 osservano che:

- gli immobili sono stati inseriti in zona destinata ad attrezzature di interesse comune;
- l'area confinante è invece stata classificata come zona A.RI. ids;
- la perimetrazione non tiene conto di rispettare un'area di rispetto all'immobile, come garantita per altri;

CHIEDONO

- che venga modificata la perimetrazione della zona A.RI. ids;
- che l'immobile non sia vincolato ad attrezzatura di interesse comune, in quanto si ritiene che la restante parte sia sufficiente a tale scopo e venga pertanto ricompreso nella zona A.RI. ids. Ciò permetterebbe il recupero della baracca e della serra che potrebbero essere demoliti e ricostruiti separatamente o in ampliamento all'immobile esistente. In cambio si concede a titolo gratuito il sedime per la realizzazione di strada a servizio delle attrezzature, comprensivo di marciapiede e parcheggi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene accoglibile alle seguenti condizioni:

- che venga concessa la proposta viabilità di accesso all'area a servizi retrostante;

- che i mappali oggetto dell'osservazione sia sottoposti ad una riqualificazione edilizia complessiva, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'aggiornamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
58	**31.07.2009**	8964	31.07.2009	"Società Cooperativa Conca Verde a.r.l." in liquidazione

Il sig. Viale Andrea, in qualità di liquidatore unico e pertanto legale rappresentante della società "Società Cooperativa Conca Verde" a responsabilità limitata, in liquidazione, premesso l'atto di convenzione stipulato in data 6/4/1990, che prevedeva la cessione di aree ad urbanizzazione primaria e secondaria, osserva che nelle tavole della zonizzazione sono state omesse alcune aree a parcheggi e verde pubblico appartenenti al piano particolareggiato CP13;

CHIEDE

che nel progetto definitivo del PUC dette aree siano correttamente indicate.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, considerato che si tratta di pure modifiche dei perimetri catastali, la si ritiene accoglibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C10, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
59	**31.07.2009**	8965	31.07.2009	Poggi Giuseppe

Il signor Poggi Giuseppe amministratore della società G.P.FIN.s.a.s. proprietaria dell'Hotel "Piccolo paradiso" ubicato sul lungomare:

CHIEDE

- la revisione dei parametri urbanistici tenendo conto dell'attuale superficie agibile dell'immobile, comprensiva di quella oggetto di condono edilizio (rif. Prat. 523/85);
- un maggiore incremento volumetrico al fine di raggiungere la consistenza di 35 camere;
- un maggiore incremento della superficie accessoria;
- la revisione dei parametri edilizi (distanze, fronti ecc.);
- l'ampliamento a tutte le destinazioni d'uso previste per le strutture ricettive alberghiere dall'art. 5 L.R. 2/2008;
- l'eliminazione del vincolo ventennale di destinazione d'uso alberghiero;
- forme di incentivazione economica (esenzione oneri, esenzione ICI ecc.);
- un rapporto percentuale di volumetria residenziale-commerciale e turistico-ricettivo;
- in alternativa a quanto sopra il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

L'intervento si configura come sostituzione edilizia con la demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico, dell'edificio a destinazione alberghiera. La nuova edificazione dovrà essere realizzata in conformità alle previsioni del P.T.C.P., del piano di bacino, nonché alle norme antisimiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla L.R. 29/05/2007 n. 22 e D.P.R. n. 59/2009.

Preso atto delle osservazioni, si ritiene che le stesse possano essere accolte con le seguenti indicazioni:

1. è accoglibile la revisione dei parametri urbanistici considerando la superficie agibile attuale comprensiva di quella oggetto di condono edilizio, pertanto passa da 520 mq a 590 mq;
2. è accoglibile la richiesta di un maggiore incremento volumetrico fino ad una superficie agibile di 1368 mq, al fine raggiungere il numero di 35 camere doppie
3. per quanto riguarda la richiesta di aumento della superficie accessoria, la stessa non può essere variata in quanto regolata dalla normativa vigente, che stabilisce un limite massimo del 30%;
4. è accoglibile la richiesta di revisione dei parametri edilizi, tenendo presenti le distanze dai confini di 5 m e dai fabbricati di 10 m, con un'altezza massima di 17 m pari a 5 piani fuori terra;
5. per quanto riguarda la richiesta di ampliamento delle destinazioni d'uso contemplate dall'art. 5 della L.R. 2/2008, si fa presente che l'ampliamento volumetrico concesso deve avere la finalità di soddisfare la carenza di strutture alberghiere di tipo tradizionale, come risulta dalla relazione fondativa del PUC,

pertanto la destinazione d'uso dovrà rimanere esclusivamente alberghiera. Si fa presente che, come previsto dall'art. 6 comma 2 della L.R. 2/2008, all'interno della struttura alberghiera è consentita la presenta di unità abitative di R.T.A. (residenza turistico-alberghiera) dotate di cucina o posto cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30% di quella complessiva effettiva dell'esercizio;

6. il vincolo ventennale è da considerarsi un termine temporale minimo per le caratteristiche peculiari dell'intervento in oggetto e sarà oggetto di convenzione con l'amministrazione comunale;
7. per quanto riguarda la richiesta di esenzioni o riduzione degli oneri e dell'ICI si rimanda agli artt. 38 e 39 della L.R. 16/2008 per quanto riguarda gli oneri concessori, ed alla legislazione vigente in materia per quanto riguarda l'ICI ed altre forme di incentivazione;
8. la richiesta di una quota percentuale diversa da quella alberghiera non è accoglibile per i motivi già espressi ai punti precedenti;
9. per quanto riguarda la richiesta di cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale, nel caso non fossero accettate le richieste inoltrate, si fa presente che nella circolare regionale con le indicazioni operative per l'applicazione della normativa regionale di cui alla L.R. 1/2008 del 3/11/2008, prot. PG/2008/146889, si individuano le fattispecie per le quali è proponibile la richiesta di svincolo, tra le quali non ricade la struttura in oggetto.

Considerando infine le peculiarità dell'area oggetto dell'intervento e la necessità di una riqualificazione dell'intero ambito del fronte mare di Vallecrosia, come perseguita dal PUC e dagli interventi in corso e previsti dall'amministrazione comunale, l'intervento dovrà essere progettato secondo elevati standard di qualità architettonica ed ambientale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della relativa scheda normativa – (Elaborato L – Ambito A.RI. tc1), delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D – Art. 125) e della struttura del Piano (Elaborato C).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
60	**03.08.2009**	9071	03.08.2009	Condominio Elena Amm.re Prof. Bovalina Giovanni

Il prof. Bovalina Giovanni amministratore del Condominio Elena in via Roma 87 censito a catasto al foglio 4 mappale 386 osserva che:

- il piano prevede un nuovo tracciato di viabilità con percorso ciclabile a ridosso e in corrispondenza del lato sud del condominio con occupazione dell'area destinata attualmente a parcheggio condominiale;
- la nuova viabilità di progetto non presenta le caratteristiche di opera sovracomunale ed occupa un'area a parcheggi esistente;

CHIEDE

- di apportare le opportune modifiche al tracciato della viabilità interna nell'ambito interessato.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio:

Preso atto dell'osservazione, considerato che la stessa esula dalla sfera di valutazione tecnica, si demanda all'Amministrazione Comunale per un'autonoma valutazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C12) e delle schede normative (Elaborato L – Distretto D.T.6, D.T.8, D.T.9).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
66	**03.08.2009**	9077	05.08.2009	Dinielli Costantino Dinielli Flavio

I signori Dinielli Costantino e Flavio comproprietari di immobili censiti al Foglio 6 mapp.104 e 453 osservano che:

- nel D.T. 1 sub 1 è previsto il passaggio della nuova via di collegamento tra l'attuale Via 1° maggio e l'area interessata dalla previsione dell'Auditorium;
- una parte del sedime stradale attraversa la proprietà in corrispondenza del piazzale retrostante l'edificio adibito a parcheggio e ad altri servizi che verrebbero demoliti con grave pregiudizio per la proprietà;

CHIEDONO

di apportare una leggera variazione planimetrica al sedime stradale in modo da non interessare i manufatti esistenti.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione e considerato che la variazione richiesta non inficia le previsioni della zona a servizi relativa alla struttura pubblica per manifestazioni all'aperto, si è del parere che l'osservazione possa essere accolta.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 1 e dell'opera pubblica "Nuovo Auditorium all'aperto").**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
74	**03.08.2009**	9085	05.08.2009	Aviotti Ezio

Il signor Aviotti Ezio possessore dei beni censiti al Foglio 1 mappale 381 ricadenti in parte in zona A.CE. agr. e in parte in zona A.CE. pap osserva che le due divisioni non tengono conto del confine catastale;

CHIEDE

una variazione di zona in modo che l'intero mappale sia inserito in zona A.CE. agr

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione e verificata la zonizzazione del vigente P.T.C.P. nella sua revisione di salvaguardia della costa, che pone detto terreno completamente in ambito IS-MA, la si ritiene accoglibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
75	**03.08.2009**	9086	05.08.2009	Aprosio Patrizia – Aviotti Ezio

La signora Aprosio Patrizia intestataria con la sorella Aprosio Sonia di terreno censito al Foglio 1 map. 381, di cui risulta proprietario per usucapione il Signor Aviotti Ezio, nonché proprietarie per usucapione del mappale 369 del Foglio n. 1, intestato ad Aviotti Ezio, formulano le seguenti osservazioni:

- il map.381 è stato inserito parzialmente in zona A.CE. pap, mentre è contornato ed in parte ricompreso in zona A.CE. agr;
- le caratteristiche del territorio sono ad uso prevalentemente agricolo;
- al fine di pervenire alla formazione di aziende agricole si ritiene necessario che detto terreno venga inserito in zona A.CE. agr.;

CHIEDE

che il mappale in oggetto sia collocato in ambito A.CE.agr.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione analoga all'osservazione n. 74, e verificata la zonizzazione del vigente P.T.C.P. nella sua revisione di salvaguardia della costa, che pone detto terreno completamente in ambito IS-MA, la si ritiene accoglibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
81	**03.08.2009**	9092	05.08.2009	Croesi Desia Ontano Raffaella, Ontano Agostino, Ontano Carla, Guglielmi Giotto

I signori proprietari di immobili censiti al Foglio4 :

- Croesi Desia mapp. 580, 668, 667, 478;
- Ontano Raffaella mapp. 723, 724, 726, 727, 580, 668, 667, 478;
- Ontano Agostino mapp. 723, 724, 726, 727, 580, 668, 667, 478;
- Ontano Carla mapp. 424;
- Guglielmi Giotto in quanto titolare di opzione da parte della fam. Baranchi e Soldano Anna mapp. 77 e 284;

osservano che:

- in tali zone è prevista Edilizia Residenziale Sociale, per cui la quota ERS non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato;
- l'art. 71 prevede la realizzazione di progetti misti (edilizia privata e interventi ERS) nei DT 3, 9,10 ,e 11 nei quali la quota non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato,mentre nei DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 la quota ERS non potrà essere inferiore al 10% di quanto realizzato;
- il piano prevede la realizzazione di 13.259 mq. di ERS pari al 22,05% della superficie totale residenziale prevista.

CHIEDONO

- l'eliminazione del vincolo concernente l'imposizione della quota di ERS, in alternativa di assegnare a DT 10 una quota di ERS pari a quella prevista per i DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 cioè del 10% o di assegnare una quota del 22,05% in linea col dato medio dell'intero ambito comunale;
- che le amministrazioni provinciali e regionali invitino il Comune ad accogliere le proposte osservazioni, in caso di mancato accoglimento si farà ricorso al TAR.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, premesso che la stessa è in parte superata dalla successiva richiesta dei sigg.ri Croesi Desia, Ontano Agostino ed Ontano Raffaella di mantenere l'attuale zona agricola per i mappali 478, 580, 635, 667, 668, 720, 723, 724, 726 e 727 in quanto sugli stessi sono stati installati pannelli fotovoltaici su serra, per cui il DT 10 dovrà essere completamente rivalutato nella sua consistenza, si fa presente che il PUC definitivo rivedrà integralmente gli aspetti legati all'ERP a seguito anche delle previsioni della Regione Liguria successive all'adozione del PUC e ad una più dettagliata e puntuale definizione del fabbisogno di ERP.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**
Modifiche conseguenti: **Il progetto definitivo del P.U.C. ha rielaborato interamente la normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica ricalcolandola sulla base dei dati forniti da A.R.T.E., ridistribuendo in modo omogeneo la quota di E.R.P. nei vari distretti di trasformazione.** **In relazione a quanto sopra è stata variata la Relazione della struttura del Piano (Elaborato C – Par. 5.4 – *"Fabbisogno di residenza primaria"*) e le schede normative (Elaborato L – Distretti di trasformazione D.T. 9, D.T.11).** **Si precisa che la soppressione del D.T. 10 ha necessariamente la riperimetrazione dei distretti confinanti, (D.T. 9 e D.T. 11).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
82	**03.08.2009**	9093	05.08.2009	Spagarino Cristina Spagarino Angiolina, Croesi Desia, Trucchi Paola, Trucchi Marco

I signori proprietari di immobili censiti al Foglio 4:

- Spagarino Cristina mapp. 81;
- Spagarino Angiolina mapp. 713;
- Croesi Desia mapp. 635;
- Trucchi Paola e Marco mapp. 715;

osservano che:

- in tali zone, definite all'interno del DT11, è prevista Edilizia Residenziale Sociale, per cui la quota ERS non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato;
- l'art. 71 prevede la realizzazione di progetti misti (edilizia privata e interventi ERS) nei DT 3, 9,10 ,e 11 nei quali la quota non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato,mentre nei DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 la quota ERS non potrà essere inferiore al 10% di quanto realizzato;
- il piano prevede la realizzazione di 13.259 mq. di ERS pari al 22,05% della superficie totale residenziale prevista.

CHIEDONO

- l'eliminazione del vincolo concernente l'imposizione della quota di ERS, in alternativa di assegnare a DT 11 una quota di ERS pari a quella prevista per i DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 cioè del 10% o di assegnare una quota del 22,05% in linea col dato medio dell'intero ambito comunale;
- che le amministrazioni provinciali e regionali invitino il Comune ad accogliere le proposte osservazioni;in caso di mancato accoglimento si farà ricorso al TAR.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si fa presente che il PUC definitivo rivedrà integralmente gli aspetti legati all'ERP a seguito anche delle previsioni della Regione Liguria successive all'adozione del PUC e ad una più dettagliata e puntuale definizione del fabbisogno di ERP.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti:

Il progetto definitivo del P.U.C. ha rielaborato interamente la normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica ricalcolandola sulla base dei dati forniti da A.R.T.E., ridistribuendo in modo omogeneo la quota di E.R.P. nei vari distretti di trasformazione.

In relazione a quanto sopra è stata variata la Relazione della struttura del Piano (Elaborato C – Par. 5.4 – *"Fabbisogno di residenza primaria"*) e le schede normative (Elaborato L – Distretti di trasformazione D.T. 9, D.T.11).

Si precisa che la soppressione del D.T. 10 ha necessariamente la riperimetrazione dei distretti confinanti, (D.T. 9 e D.T. 11).

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
85	**03.08.2009**	9096	05.08.2009	Barrese Carmela Antei Osvaldo Crescente Angelo Valente Angelo Aprosio Andrea Rebaudi Roberto

I signori proprietari di immobili censiti al Foglio 1:

- Barrese carmela mapp.218,442 e 754;
- Antei Osvaldo mapp. 441,442 e 754;
- Crescente Angelo mapp. 436,438,470 e 580;
- Crescente Angelo mapp. 436,438,470 e 580;
- Valente Angelo map.447;
- Aprosio Andrea mapp.365 e 366;
- Rebaudi Roberto mapp. 363 e 364;

osservano che:

- gli appezzamenti sono stati inseriti per buona parte in zona A.CE. pap;
- La località denominata "Saponetta - Croairora" è dotata di servizi, buona esposizione e conformazione del terreno;
- Attualmente la coltivazione è essenzialmente orto florovivaistica in pieno campo;

CHIEDONO

che i terreni oggetto dell'osservazione vengano ricompresi in A.CE. agr. in un unico ambito.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, considerato che gli stessi terreni appartengono ad aziende agricole attive, verificato il P.T.C.P. vigente che colloca detti terreni principalmente in zona IS-MA, ai fini della salvaguardia delle coltivazioni in atto e di presidio del territorio, si ritiene l'osservazione accoglibile con il cambio di destinazione da A.CE.pap a zona A.CE.agr.
Ai fini dell'eventuale edificazione si fa presente che dette zone sono comunque sottoposte alle limitazioni dovute alla zona di P.T.C.P., alla fascia di rispetto autostradale ed alle limitazioni legate all'acclività del terreno ed alle problematiche idrogeologiche dei siti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
86	**03.08.2009**	9097	05.08.2009	Biamonti Sandro Biamonti Luciana

I signori Biamonti Sandro e Biamonti Luciana, comproprietari dei terreni al foglio 4 mappali 208 e 329 e dei fabbricati al foglio 4 mappali 117 subb. 1 e 2 e mapp. 114 subb. 3 e 4, osservano che:

- in tali zone definite all'interno del DT9 è prevista Edilizia Residenziale Sociale, per cui la quota ERS non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato;
- l'art. 71 prevede la realizzazione di progetti misti (edilizia privata e interventi ERS) nei DT 3, 9,10 ,e 11 nei quali la quota non potrà essere inferiore al 70% di quanto realizzato,mentre nei DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 la quota ERS non potrà essere inferiore al 10% di quanto realizzato;
- il preliminare del PUC non fa riferimento a concetti di perequazione urbanistica.

CHIEDONO

- l'eliminazione del vincolo concernente l'imposizione della quota di ERS, in alternativa di assegnare al DT 9 una quota di ERS pari a quella prevista per i DT 5, 6, 7, 12, 13 e 14 cioè del 10%;
- che le amministrazioni provinciali e regionali invitino il Comune ad accogliere le proposte osservazioni.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si fa presente che il PUC definitivo rivedrà integralmente gli aspetti legati all'ERP a seguito anche delle previsioni della Regione Liguria successive all'adozione del PUC e ad una più dettagliata e puntuale definizione del fabbisogno di ERP.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti:

Il progetto definitivo del P.U.C. ha rielaborato interamente la normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica ricalcolandola sulla base dei dati forniti da A.R.T.E., ridistribuendo in modo omogeneo la quota di E.R.P. nei vari distretti di trasformazione.
In relazione a quanto sopra è stata variata la Relazione della struttura del Piano (Elaborato C – Par. 5.4 – *"Fabbisogno di residenza primaria"*) e le schede normative (Elaborato L – Distretti di trasformazione D.T. 9, D.T.11).
Si precisa che la soppressione del D.T. 10 ha necessariamente la riperimetrazione dei distretti confinanti, (D.T. 9 e D.T. 11).

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
93	**04.08.2009**	9104	05.08.2009	Agriturismo “Terre di mare” di Berro Fabio Fazio Anna

I signori Berro Fabio e Fazio Anna titolari dell’’agriturismo “Terre di mare” osservano che:

- nel PUC è stata prevista una strada larga 7 mt. che attraversa in pieno il ristorante esterno;
- il ristorante esterno è essenziale per la vita dell’agriturismo; in esso non si servono solo i pasti, ma è un luogo di ritrovo per il tempo libero e la ricreazione ed è la caratteristica più importante dell’attività;
- consta di un giardino di particolare significato in quanto ricco di piante rare coltivate da circa trent’anni;
- la strada prevista è inutile perché la strada più breve che sarà utilizzata per raggiungere il teatro all’aperto e gli alberghi sarà quella che collega la zona a mare del depuratore a nord verso le nuove strutture turistiche;
- la zona ad est di via I maggio è già attraversata da stradine che potrebbero essere allargate e migliorate;

CHIEDE

l’eliminazione della strada prevista in modo da consentire il prosieguo dell’attività agrituristica.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell’osservazione la si ritiene accoglibile, vista l’attività turistico ricettiva esistente e la possibilità di definire diversamente la viabilità nella fase progettuale dell’area per spettacoli all’aperto.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consigliare: **FAVOREVOLE ALL’ ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L’accoglimento dell’osservazione implica la modifica dei pertinenti elaborati grafici, (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10 e C12), nonché le schede normative (Elaborato L – Distretto D.T. 1 e opera pubblica “Nuovo Auditorium all’aperto”).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
96	**04.08.2009**	9107	05.08.2009	Noaro Patrizia

La signora Noaro Patrizia proprietaria di terreni censiti al Foglio 6 mapp. 108,114 e 540 ricadenti in parte in zona a parcheggio e in parte a servizi osserva che:

- I mappali in oggetto risultano in parte in zona a servizi, in parte in zona a parcheggi e sono attraversati dal sedime stradale;

CHIEDE

- la strada passante sul map.540 venga ricollocata;
- si possa ricollocare l'indice dei mappali occupati dal sedime stradale in altra zona per la realizzazione di una futura edificazione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene accoglibile nei seguenti termini:

- analogamente all'osservazione n. 66, è ammissibile la variazione del sedime stradale in quanto non inficia le previsioni dell'area a servizi;
- nella fase di progetto definitivo il sedime stradale sarà ricompreso all'interno della zona a servizi e/o del distretto DT1, entrambi dotati di indice edificatorio.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 1 e dell'opera pubblica "Nuovo Auditorium all'aperto").**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
97	**04.08.2009**	9108	05.08.2009	Arpaia Fortunata Magliano Luigi

I signori Arpaia Fortunata e Magliano Luigi, proprietari di immobili censiti al Foglio 4 mapp.137,138, 215, 216 e 276 con l'utilizzazione dei mapp. 138, 137 e 215 per la realizzazione del progetto della struttura dedicata all'arte moderna e contemporanea e il map.216 e parte del map.215 per la prevista viabilità, osservano che:

- la realizzazione dell'opera pubblica comporta l'esproprio del map.138,un piccolo giardino pertinenziale con viale d'entrata connesso all'abitazione;
- l'accesso carraio oltre a condurre al vano interrato è sede di tutte le linee di alimentazione, fornitura dei servizi essenziali della casa e dello smaltimento dei reflui;
- in passato si è concesso al Comune a titolo gratuito il diritto di passaggio delle canalizzazioni di scarico della Fondazione Zitomirsky.

CHIEDONO

1. che venga stralciato il map. 138 dall'area interessata dalla costruzione dedicata all'arte moderna e contemporanea;
2. che in luogo dell'esproprio della porzione di terreno interessata dal sedime stradale di concerto con i proprietari vicini venga concessa la facoltà di trasformare la cessione delle aree in IUI da riversare in ambiti limitrofi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, la si ritiene accoglibile come di seguito:

- si ritiene accoglibile lo stralcio del mappale 138 dall'area a servizi, con riclassificazione in ambito A.RI.ids;
- si ritiene accoglibile, analogamente a quanto già avvenuto per altre osservazioni legate al sedime della viabilità prevista dal PUC, l'assegnazione di indice al sedime stradale, che verrà inserito all'interno del Distretto di Trasformazione ed il cui tracciato sarà definito in modo vincolante nelle schede normative.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L' accoglimento dell'osservazione implica la modifica degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C10, C12), nonché delle schede normative (Elaborato L – Distretti D.T.5, D.T.6, e opera pubblica "Nuovo centro per le arti").**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
102	**04.08.2009**	9113	05.08.2009	Airenti Valerio

Il signor Airenti Valerio proprietario del terreno censito al Foglio 1 mapp.62, 106, 109, 743, 52,769, 24, 594, 107, 742, e 105 inseriti in zona A.CE. ser.,mapp.109, 744, e 745 on zona A.CE. agr. e il map.104 parte in zona A.CE. ser. ed parte in A.CE. pap. osserva che:

- tutti i terreni costituiscono l'azienda floricola;
- l'azienda attualmente è priva di fabbricato rurale per la conduzione del fondo;
- gli ambiti A.CE. ser. e agr. hanno gli stessi parametri urbanistico-edilizi;

CHIEDE

che i terreni siano accorpati in un'unica zona o ai fini edificatori siano accumulabili anche se non facenti parte dello stesso ambito.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, considerato che tutti i mappali oggetto della stessa appartengono ad un'unica azienda agricola attiva e che la maggior parte di essi è collocata in ambito A.CE.ser., si ritiene accoglibile l'osservazione ai fini dell'unitarietà dell'azienda collocando in ambito A.CE.ser i mappali collocati attualmente in ambito A.CE.agr e A.CE.pap.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C4/a, C/5a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
106	**04.08.2009**	9118	05.08.2009	Berro Augusto Berro Claudio

I signori Berro Augusto e Claudio, proprietari del terreno censito al Foglio 5, del map. 21, inserito in parte in zona A.R. ids e parte in D.T. 12 sub. 1, osservano che:

- L'area inclusa in zona A.RI. ids comprende una serra ed un modesto edificio con adiacenti tettoie fatiscenti con destinazione agricola;
- La perimetrazione del distretto non tiene conto della perimetrazione catastale.

CHIEDE

L'estensione dell'area di trasformazione D.T. 12, sub. 1 a tutto il mappale 21 del Foglio 5.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, al si ritiene accoglibile in quanto trattasi di una minima rettifica catastale che non influisce sui parametri complessivi della struttura del piano.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle tavole grafiche pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
107	**04.08.2009**	9119	05.08.2009	Berro Augusto Berro Claudio Beltrame Ivana

I signori Berro Augusto,Claudio e Beltrame Ivana proprietari di terreni censiti al Foglio 6 mapp.239, 237, 233, 451, 234,116, 235, 236, 132, 232, 336, 337, 332 e 138 inseriti parte in zona A.RI. ids parte a strada pubblica e parte a servizi pubblici osservano che:

- L'area inclusa in zona A.RI. ids presenta le medesime caratteristiche delle aree definite nei Distretti a carattere turistico ricettivo;
- è prevista una nuova strada pubblica che collega via I maggio ad una strada privata esistente comporta la demolizione di alcuni edifici, mentre sarebbe possibile allargare la viabilità privata esistente;
- l'area a verde pubblico potrebbe essere ridistribuita, mantenendo la superficie.

CHIEDONO

- riduzione dell'area A.RI. ids relativamente ai soli fabbricati esistenti e terreni pertinenziali adiacenti;
- eliminazione della strada pubblica intermedia in direzione est-ovest e sua sostituzione con ampliamento della strada esistente lungo la ferrovia;
- ampliamento del D.T. 1 sub 2 alle aree precedentemente incluse nella zona A.RI. ids.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene accoglibile come di seguito:

1. sulla base anche di altre osservazioni nonché delle indicazioni di Regione e Provincia finalizzate all'ampliamento del settore turistico-ricettivo, l'intero D.T.1 sub 2 verrà riperimetrato inglobando anche i terreni oggetto dell'osservazione;
2. Il PUC definitivo riperimetrando l'intero subdistretto si farà carico anche di definire la viabilità pubblica;
3. Viene confermata l'area verde individuata dal PUC, il cui indice potrà essere trasferito all'interno del D.T. 1 sub 2 o ceduto a terzi come da norma di piano (art. 97).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle tavole grafiche pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C10, C12) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 1).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
108	**04.08.2009**	9120	05.08.2009	Croese Maria Rita Croese Luigi

I signori Croese Maria Rita e Luigi, proprietari del terreno censito al Foglio 5, map. 346, inserito in parte in zona D.T. 12 sub. 6 e parte in A.RI. ids:

CHIEDONO

di rivedere la perimetrazione, inserendo la parte di terreno del map. 346 da zona A.RI ids a D.T. 12 sub. 6.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene accoglibile in quanto trattasi di una minima rettifica catastale che non influisce sui parametri complessivi della struttura del piano.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle tavole grafiche pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
110	**04.08.2009**	9122	05.08.2009	Biamonti Mario

Il Signor Biamonti Mario proprietario del terreno censito al Foglio 5, mapp. 106 e 109 e titolare di diritto dei mapp. 81, 244, 83, 107, 108 e 84 osserva che il D.T. 12 presenta una superficie di vasta dimensione che rende difficile l'attuazione anche per la molteplice proprietà.

CHIEDE

di rivedere la perimetrazione dei D.T. 12, sub. 5-6, inserendo un ulteriore D.T. 12 sub. (da numerare) al fine di un ridimensionamento della superficie dei distretti stessi per una più facile attuazione degli interventi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, premesso che è necessaria la verifica della titolarità della proprietà in quanto è stata allegata soltanto la visura catastale relativa al mappale 106, in linea di principio dal punto di vista tecnico, si ritiene accettabile la creazione di un nuovo subdistretto considerata la notevole estensione del D.T. 12 sub. 5.

Si demanda all'Amministrazione Comunale per una valutazione complessiva della richiesta.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle tavole grafiche pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
111	**04.08.2009**	9123	05.08.2009	Biamonti Erio Biamonti Luca

I Signori Biamonti Erio e Luca, proprietari di terreno censito al Foglio 5, mappale 312 osservano che il D.T. 12 presenta una superficie di vasta dimensione che rende difficile l'attuazione anche per la molteplice proprietà.

CHIEDONO

di rivedere la perimetrazione dei D.T. 12, sub. 5-6, inserendo un ulteriore D.T. 12 sub. (da numerare) al fine di un ridimensionamento della superficie dei distretti stessi per una più facile attuazione degli interventi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, premesso che è necessaria la verificare che l'eventuale variazione della perimetrazione dei subdistretti non crei disagi alle proprietà limitrofe che potrebbero subire la stessa problematica oggetto dell'osservazione, in linea di principio dal punto di vista tecnico si ritiene accettabile la creazione di un nuovo subdistretto al fine di facilitare l'attuazione dell'intero D.T. 12.

Si demanda all'Amministrazione Comunale per una valutazione complessiva della richiesta.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL' ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle tavole grafiche pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
115	**04.08.2009**	9127	05.08.2009	Aprosio Andrea

Il signor Aprosio Andrea proprietario dei terreni censiti al Foglio 1 mapp. 365 e 366 iserita in parte in zona A.CE. agr e in parte in zona A.CE. pap.;

CHIEDE

che i terreni oggetto dell'osservazione vengano ricompresi in A.CE. agr.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Analogamente all'osservazione 85 che già risponde al quesito, preso atto dell'osservazione, considerato che gli stessi terreni appartengono ad aziende agricole attive, verificato il P.T.C.P. vigente che colloca detti terreni principalmente in zona IS-MA, ai fini della salvaguardia delle coltivazioni in atto e di presidio del territorio, si ritiene l'osservazione accoglibile con il cambio di destinazione da A.CE.pap a zona A.CE.agr.

Ai fini dell'eventuale edificazione si fa presente che dette zone sono comunque sottoposte alle limitazioni dovute alla zona di P.T.C.P., alla fascia di rispetto autostradale ed alle limitazioni legate all'acclività del terreno ed alle problematiche idrogeologiche dei siti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
116	**04.08.2009**	9128	05.08.2009	Ramoino Marcello

Il signor Ramoino Marcello proprietario dei terreni censiti al Foglio 3 mapp. 139, 140, 141, 149 e 566 inseriti parte in zona A.CE. bos. e parte in zona A.CE. pap., osserva che la totale proprietà è attualmente coltivata ad uso agricolo.

CHIEDE

che tutti i mappali di proprietà vengano inseriti in zona A.CE. agr, al fine di salvaguardare l'agricoltura nonché le metodologie di coltivazione e produzione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, considerato che i mappali 139, 140 e 141 sono collocati in zona boschiva nonché all'interno della perimetrazione di una frana attiva, si ritiene che gli stessi non possano essere variati. Diversamente per i mappali 149 e 566, vista la documentazione allegata, verificata la zonizzazione del PTCP vigente, si ritiene ammissibile il cambio di destinazione da zona A.CE.pap a A.CE.agr

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
117	**04.08.2009**	9130	05.08.2009	Trucchi Paolo

Il signor Trucchi Paolo comproprietario con Fossati Maria Pia, Trucchi Annamaria e Antonella del terreno censito al Foglio 4 mapp. 575 inserito parte in zona D.T.6 e parte destinata a "viabilità di progetto esterna ai distretti di trasformazione" osserva che:

- la proprietà viene frazionata svilendola del suo intrinseco valore fondiario;
- il PUC non prevede l'assegnazione di indice ai sedimi stradali adiacenti i Distretti di Trasformazione.

CHIEDE

- che il PUC includa all'interno dei D.T. la viabilità prevista;
- che venga rivista la perimetrazione del confine dei D.T. 5 e D.T. 6 seguendo i confini catastali.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta come di seguito:

4. Si ritiene accoglibile la richiesta di assegnazione dell'indice edificatorio al sedime stradale in quanto l'incremento insediativo risulta modesto nel quadro generale di pianificazione. La stessa considerazione sarà rivolta a tutti i casi di nuova viabilità di interesse comunale, interna a distretti di trasformazione e prevista dal PUC.
5. Relativamente alla riperimetrazione del confine tra il D.T. 5 ed il D.T. 6 al fine di seguire i confini catastali si ritiene la stessa accoglibile in quanto trattasi di una minima rettifica che non incide sulla pianificazione. Pertanto la strada prevista sarà allineata ai confini esistenti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C12), nonché delle schede normative (Elaborato L – Distretti D.T. 5 e D.T. 6).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
121	**04.08.2009**	9142	05.08.2009	Aprosio Patrizia

La signora Aprosio Patrizia comproprietaria con la sorella Sonia di terreno censito al Foglio 2 map. 548 inserito in zona A.CE. olv.

Osseva che:

- il terreno è contornato per la quasi totalità da terreni inseriti in zona A.CE. agr.;
- le condizioni fisiche e la prevalente utilizzazione dell'area sono sostanzialmente omogenee;
- al fine di pervenire alla formazione di aziende agricole (5000 mq. di cui 2500 mq. contigui) si ritiene necessario che il terreno di proprietà unitamente ai mapp.798 e 549 venga inserito in A.CE. agr.

CHIEDE

La variazione del map.548 del Foglio 2 da zona A.CE. olv in zona A.CE. agr.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, considerata la dimensione ridotta della propaggine di ambito A.Ce.olv. si ritiene accoglibile la stessa.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C4/a, C5/a).**

4.2 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE NEI TERMINI E PARZIALMENTE ACCOLTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
17	**20.07.2009**	8517	21.07.2009	Corradi Giovanna

La signora Corradi Giovanna proprietaria di un terreno inserito dal piano nel Distretto di trasformazione D.T.9 osserva che:

- il terreno è inserito in un distretto avente valore di unità minima di intervento di 15.265 mq. soggetto col nuovo piano a P.U.O.;
- si rileva la difficoltà se non l'impossibilità di realizzazione dell'intervento data la polverizzazione fondiaria esistente in loco;
- la difficoltà a convincere alcuni e la possibilità da parte di alcuni ad attivare operazioni di compravendita di terreni per monopolizzare la zona a fini speculativi;

CHIEDE

1. Riduzione di superficie delle unità minime di intervento, suddividendole, ove possibile, di tenere conto dei confini di proprietà;
2. Assegnazione di indice edificatorio alla superficie a strada (via di mezzo).

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

Preso atto dell'osservazione n. 1 si fa presente che i Distretti di Trasformazione, per loro stessa natura, prevedono la realizzazione di un unico strumento urbanistico attuativo, per la necessità di notevoli trasformazioni nell'uso del suolo, così come definito dalla Legge Urbanistica Regionale.

Per quanto riguarda l'osservazione n. 2, si ritiene che la stessa possa essere accolta, in quanto l'incremento insediativo dovuto all'assegnazione di un indice edificatorio al sedime stradale risulta modesto nel quadro generale di pianificazione.

La stessa considerazione sarà rivolta a tutti i casi di nuova viabilità di interesse comunale prevista dal PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO - 2. Assegnazione di indice edificatorio alla superficie a strada (via di Mezzo).**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.9).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
24	**24.07.2009**	8709	27.07.2009	Istituto Sant'Anna

L'ing. Bruna Alessandro, incaricato dalle Suore dell'Ist. Sant'Anna proprietarie dell'immobile osserva che:

- su carta catastale non è presente la piscina coperta e i relativi locali tecnici recentemente restaurati (E.P. 3979/06);
- l'edificio ospitante la lavanderia è stato inserito come destinazione a verde pubblico;
- i terreni che ospitano il giardino e il campo da basket-pallavolo dell'Istituto sono stati destinati a verde pubblico;
- l'art. 101 del cap. VII delle norme di piano prevede l'acquisizione dell'immobile storico "Torrione" da parte del demanio comunale, compresa l'area di pertinenza al fine di valorizzarlo da un punto di vista architettonico-ambientale

CHIEDE

- per la piscina e i relativi locali tecnici la modifica della destinazione a verde prevista con nuova destinazione in ambito ARI.ids (destinazione residenziale);
- che per l'edificio ospitante la lavanderia sia mantenuta la destinazione in ambito P.S. priv;
- che venga modificata la perimetrazione dell'area a verde pubblico escludendo il mappale 434 da mantenere a P.S.priv;
- che venga prevista la realizzazione di nuova viabilità che colleghi i terreni ad uso scolastico alla nuova viabilità in progetto;
- di modificare l'art.101 del cap.VII delle norme di piano specificando che la proprietà rimanga all'Istituto e l'utilizzo sia regolato da convenzione concordata dalle parti.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene che possa essere accolta l'osservazione inerente la piscina e locali tecnici (FG 7 mapp. 327 e 472) con il relativo adeguamento degli elaborati grafici e delle norme di conformità e congruenza.

Non risultano invece accoglibili le osservazioni relative al mantenimento in zona P.S. priv. dell'immobile ad uso lavanderia e della porzione di cortine in quanto vanificherebbero la fruizione dell'area verde e del monumento del torrione.

Si ritiene accoglibile l'osservazione riguardante la possibilità di un collegamento carrabile tra la nuova viabilità prevista dal PUC e la proprietà privata, collegamento che dovrà essere però realizzato all'interno di dette proprietà partendo dal parcheggio pubblico previsto dal PUC.

Per quanto riguarda infine la richiesta di modifica dell'articolo 101 delle norme di attuazione si ritiene accoglibile la richiesta di mantenimento della proprietà del torrione, demandando alla convenzione la regolamentazione dell'uso pubblico dello stesso. Si fa infine presente che il cambio di destinazione d'uso del fabbricato non completato adiacente alla piscina da servizi privati a residenziale, è da intendersi subordinato alla cessione degli standard indicati (verde pubblico intorno al torrione).
Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D – Art. 101).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
25	**27.07.2009**	8751	28.07.2009	Scotto Arnaldo Artioli Roma

I signori Scotto Arnaldo e Artioli Roma proprietari di terreni sono stati inseriti in zona A.CE. ser e parte in zona A.CE. bos. Osservano che:

- l'azienda agricola di Artioli Roma è cessata e gli eredi non sono intenzionati a proseguire l'attività;
- è stata prevista la realizzazione di pista ciclabile su un mappale inesistente;
- è stata prevista la realizzazione di una strada penalizzante e pericolosa per il problema di regimazione delle acque che già tanti danni hanno fatto;

CHIEDE

- che i mapp.570,1181 (per intero),1435 e 2070 siano mantenuti in ambito ARI. Idc. 7 in modo da rendere la zona più omogenea e funzionale;
- eliminazione della previsione di pista ciclabile e di strada.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere parzialmente accolta come di seguito:

1. si ritiene accoglibile la riperimetrazione dell'ambito A.CE.bos escludendo totalmente il mappale 1181;
2. si ritiene accoglibile la richiesta di inclusione dei mappali 2070, 1435, 570 e 1181 nell'ambito A.RI.idc 7 in quanto ricompresi all'interno della perimetrazione del centro urbano e ricompresi nell'ambito ID-MO-A del P.T.C.P. vigente – si demanda pertanto a valutazione dell'A.C.;
3. per quanto riguarda la viabilità prevista lungo il torrente Verbone, la stessa è una previsione che dovrà essere verificata con gli espropri effettuati dalla Provincia per l'allargamento dell'alveo;
4. per quanto riguarda il percorso di collegamento con la viabilità di mezza costa, si fa presente che quanto indicato ricalca fedelmente quanto già esistente e che lo stesso rimarrà esclusivamente pedonale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) la scheda normativa (Elaborato L – Ambito A.RI. idc7).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
33	**30.07.2009**	8937	31.07.2009	Beccaria S.r.l.

Il signor Beccaria Mario legale rappresentante della La Beccarla S.r.l. operante nel settore della distribuzione di prodotti petroliferi interessato alla predisposizione e realizzazione di un punto vendita di carburanti nella zona frontistante la strada provinciale (delibera di C.C. n°48 del 30/11/1998) osserva che:

- le norme di conformità e congruenza all'art.99 prevedono una superficie minima di lotto di mq. 800 in contrasto con quanto deliberato precedentemente

CHIEDE

- che venga ridotta la superficie minima di lotto a 750 mq.
- che venga maggiormente chiarito che tale intervento può essere realizzato solo in conformità con le previsioni di piano e autorizzato previa presentazione di richiesta di Permesso di Costruire, senza assoggettamento ad altri strumenti urbanistici attuativi o all'obbligo di convenzione con il Comune

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

In merito alla richiesta di riduzione della superficie del lotto minimo richiesto per l'esercizio di attività di distribuzione dei carburanti, preso atto anche delle recenti normative nazionali e regionali in tema di liberalizzazione delle attività commerciali, si ritiene accoglibile l'osservazione.

Per quanto riguarda invece la richiesta di attuazione mediante titolo abilitativo diretto, si ritiene non accoglibile l'osservazione e si propone di mantenere il permesso di costruire convenzionato ai fini dell'individuazione degli ampliamenti stradali e del fabbisogno di standard.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D – Art. 99).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
35	**30.07.2009**	8940	31.07.2009	Abbaton Mirko Guglielmi Ezia

I signori Abbaton Mirko e Guglielmi Ezia proprietari di terreni in località “Nofea” individuati al catasto al foglio 2 mappali 127, 128, 129, 131, di terreno nella piana di Vallecrosia al foglio 4 mappali 83 e 85 e di terreni in località “Boschetto” individuati al catasto al foglio 2 mappali 885, 227, 230, 231, 930, 784, 937, 263, 262 e 232, osservano che:

- il piano prevede zona boschiva nella particella 127 attualmente coltivata per buona parte ad uliveto e nella particella 131 coltivata invece per la maggior parte a pien’aria;
- parte della particella 83 è stata inserita nella zona A.RI. ids come fosse pertinenziale al fabbricato posto sul lato di levante;
- il fondo in loc. Boschetto è stato in parte individuato come zona boschiva A.CE. bos e in parte in zona A.CE. pap;

CHIEDONO

- per la particella 127 la trasformazione da zona boschiva a zona A.CE. olv.;
- per la particella 131 la trasformazione da zona boschiva a zona A.CE. agr.;
- che parte della particella 83 venga inserita nella zona di trasformazione D.T.11 e.r.s.,in quanto il fabbricato appartiene ad altra proprietà;
- che li fondo in località Boschetto sia qualificato in zona A.CE. agr in quanto lo stesso è coltivato attualmente con piante in pien’aria.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell’osservazione, si ritiene che la stessa possa essere parzialmente accolta come di seguito:

- si accoglie la richiesta di riperimetrazione del mappale 127 in zona A.CE.olv e della particella 131 in zona A.CE.agr ;
- si accoglie la richiesta di inclusione della particella 83 nel distretto D.T. 11 e.r.s.
- verificata la zonizzazione del vigente P.T.C.P. nella sua revisione di salvaguardia della costa, che pone detto terreno completamente in ambito IS-MA, la si ritiene accoglibile per quanto riguarda il cambio di destinazione da A.CE.pap ad A.CE.agr, mentre non si ritiene accoglibile il cambio di destinazione da A.CE.bos ad A.CE.agr salvo rettifiche grafiche in corrispondenza dei confini catastali, analogamente a quanto già definito relativamente all’osservazione n. 83 riguardante terreni confinanti agli stessi e con medesime caratteristiche

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/a-b, C5/a-b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 11).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
37	**30.07.2009**	8943	31.07.2009	Montaldo Marcello Montaldo Germana

I signori Montaldo Marcello, Montaldo Germana proprietari di un terreno osservano che:

- una parte di terreno è stata destinata alla realizzazione dell'opera pubblica "Nuovo Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi"

- l'altra parte è stata inserita nel D.T. n°12 sub 4

CHIEDONO

- per la zona destinata a servizi che la facoltà edificatoria trasferibile sia incrementata portando l'IUI da 0,10 m2/m2 a 0,15 m2/m2, in modo da eliminare la sperequazione con i terreni circostanti classificati in zona D.T. e agevolare la cessione gratuita dell'area;

- per la zona in D.T. n°12 sub 4 non appare motivata l'attribuzione ai vari subcomparti dell'onere della realizzazione dell'opera pubblica che non viene riproposta per altre zone simili

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, per quanto riguarda la richiesta di aumento dell'indice edificatorio trasferibile si ritiene non sia accoglibile in quanto si creerebbe uno squilibrio su tutto il dimensionamento del PUC, in quanto tali indici sarebbero da attribuire a tutti i terreni nelle medesime destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'attribuzione dell'onere di realizzazione dell'opera pubblica si precisa che la stessa non è da intendersi interamente a carico dei sub distretti ma dovrà essere stabilita dall'Amministrazione proporzionalmente in sede di accordi convenzionali.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della scheda normativa (Elaborato L - Distretto D.T. 12), relativamente alla parte afferente gli oneri di urbanizzazione.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
45	**31.07.2009**	8951	31.07.2009	Paraschiva Alessandro

Il signor Paraschiva Alessandro proprietario di terreni censiti al Foglio 3 mapp.930,1465 e 1466 osserva che:

- i terreni, situati tra il torrente Vallecrosia e via Garibbe, sono stati inseriti in zona A.RI. idc 5;
- gli interventi dovranno essere eseguiti mediante P.U.O. corredato da S.O.I.

CHIEDE

1. Il passaggio da zona A.RI. idc 5 a zona A.RI. idc 6;
2. Realizzazione di un lotto minimo d'intervento di mq. 900 contigui;
3. Richiesta di singola concessione con permesso di costruire convenzionato.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Come per l'osservazione numero 4, cui si fa riferimento, si è individuato nella scheda normativa uno schema progettuale, a carattere prescrittivo, che garantisce il raggiungimento degli obiettivi proposti da un punto di vista architettonico ed urbanistico mediante permesso di costruire convenzionato e con riduzione del lotto di intervento in analogia agli altri Ambiti di Riqualificazione. Pertanto sono accoglibili le richieste n. 2 e 3.

Non risulta invece accoglibile la richiesta di inserimento all'interno dell'ambito A.RI.idc 6

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale** a**ccoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della scheda normativa pertinente (Elaborato L – Ambito A.RI. idc 5).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
48	**31.07.2009**	8954	31.07.2009	Aprosio Claudia Merello Gisella

Le signore Aprosio Claudia e Merello Gisella proprietarie dei terreni censiti al Foglio 7 mapp. 186, 2, 501, 341, 370, 460 e 462 osservano che:

- le proprietà sono state inserite tutte o in parte nel D.T.3 e.r.s.;
- la perimetrazione di detto distretto taglia in parte il giardino privato di cui al mappale 2, nonché la strada di accesso alle pertinenze ed ingloba nel distretto l'autorimessa di cui al mappale 501;

CHIEDONO

- una maggior precisazione del valore indicativo della "scheda assetto urbanistico", la cui previsione edificatoria non è condivisa: l'effettiva collocazione dei volumi e spazi pubblici non può essere definita che in sede di PUO;
- si propongono interventi di "Social Housing";
- la rettifica della perimetrazione del distretto DT 3 e.r.s.;

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, premesso che sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, è possibile accogliere la richiesta di riperimetrazione del distretto, facendo comunque presente che lo stesso potrà essere attuato solo in seguito all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza del torrente Verbone. Pertanto i parametri urbanistici ed edilizi, nonché la scheda normativa, saranno individuati in una successiva variante.

Per le motivazioni di cui sopra non è accoglibile la richiesta di realizzazione di interventi di social housing, in quanto l'area in oggetto è al momento sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Infine si precisa che, salvo casi particolari, la collocazione definitiva dei volumi e delle aree a servizi all'interno dei distretti di trasformazione, salvo casi particolari, è sempre demandata ad un successivo strumento attuativo (PUO).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta l'aggiornamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 3).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
50	**31.07.2009**	8956	31.07.2009	Fermi Laura

La signora Fermi Laura, comproprietaria dei terreni censiti al Foglio 5 mapp. 330 e 101, osserva che:

- il terreno è in parte compreso nel D.T. 12 sub 4, in parte destinato a viabilità pubblica e in parte destinato all'opera pubblica "centro musicale della canzone";
- il fabbricato rurale è ubicato totalmente nella zona destinata all'opera pubblica "centro musicale della canzone";
- l'art. 97 delle norme di conformità e congruenza prevede la possibilità di cedere al Comune aree interessate dall'intervento pubblico avendo in cambio la possibilità di trasferire in un altro distretto di trasformazione l'indice (par.6);
- l'art.97 (par.7) non prevede la facoltà edificatoria nel caso di cessione al Comune di sedi stradali, non tratta delle possibili agevolazioni connesse alla cessione gratuita di edifici preesistenti ubicati in zone interessate a opere pubbliche;

CHIEDE

- che la cessione delle aree a sedime stradale sia equiparata a quelle delle aree a standard urbanistici;
- l'autorizzazione al trasferimento della cubatura dei fabbricati esistenti all'interno di aree a standard nei distretti di trasformazione o, in subordine, un aumento dell'indice definito per le aree a standard in proporzione alla volumetria esistente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa possa essere accolta come di seguito:

6. Si ritiene accoglibile la richiesta di assegnazione dell'indice edificatorio al sedime stradale in quanto l'incremento insediativo risulta modesto nel quadro generale di pianificazione. La stessa considerazione sarà rivolta a tutti i casi di nuova viabilità di interesse comunale, interna a distretti di trasformazione e prevista dal PUC.

7. Relativamente al fabbricato rurale al mappale 101 è possibile applicare l'articolo 86 "Edifici che interferiscono con la realizzazione di opere pubbliche" che prevede la demolizione parziale o totale e la ricostruzione con premio volumetrico massimo fino al 40% della SA esistente.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta l'aggiornamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e della scheda normativa (Elaborato L - Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
53	**31.07.2009**	8959	31.07.2009	Molinari Maria Elisa

La signora Molinari Maria Elisa, proprietaria dei fabbricati censiti al foglio 5 mappali 133, 134 ricadenti in ambito A.RI.ids saturi, dei terreni censiti al foglio 5 mappali 7, 11, 132 ricadenti all'interno del distretto D.T. 12 sub. 1, nonché dei terreni censiti al foglio 5 mappali 139, 141, 156, 230, 231, 232, 529 e dei fabbricati censiti al foglio 5 mappali 233, 138 e 140, osserva che:

- i fabbricati al foglio 5 mappali 133 e 134 sono inseriti in un ambito residenziale saturo;
- i mappali confinanti (7, 11 e 132) sono inseriti in un Distretto di Trasformazione;
- parte del mappale 132 è destinato a parcheggio interno al distretto;
- i fabbricati al foglio 7 mappali 233, 138 e 140 ed i terreni ai mappali 141, 230 e 231 sono inseriti in un ambito residenziale saturo;
- i confinanti terreni ai mappali 139, 156, 232 e 529 sono inseriti nell'ambito A.RI.idc. 3;
- il distretto D.T. 12 sub. 1 ha dimensioni tali da renderne difficile l'attuazione;

CHIEDE

- che venga variata la normativa al fine di permettere negli ambiti A.Ri.ids la demolizione, ricostruzione ed accorpamento di fabbricati;
- che venga variata la normativa del D.T. 12 in modo da assegnare ad ogni singolo subalterno una specifica volumetria di utilizzo e di ridurne la superficie dei subdistretti;
- di assegnare un indice al mappale 132 foglio 5 indicato come parcheggio pubblico interno al distretto;
- di modificare la normativa relativa all'ambito A.RI. idc. 3 assegnando allo stesso un indice di utilizzazione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

In merito alla richiesta di possibilità di demolizione e ricostruzione in ambito A.Ri.ids saturi, si fa presente che la norma del PUC prevede interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (questa con PUO), compatibilmente con la normativa di Piano di Bacino.

Per quanto riguarda le richieste riguardanti i mappali collocati nel D.T.12 sub. 1 si precisa che in quanto Distretto di Trasformazione è soggetto a strumento attuativo unitario esteso ad un intero subdistretto, sul quale sarà possibile realizzare la volumetria prevista secondo i parametri indicati nella scheda normativa. Si precisa che il parcheggio individuato nella scheda normativa è dotato di indice in quanto facente parte della superficie territoriale del distretto e che la sua collocazione, salvo diverse indicazioni nella scheda, è puramente indicativa e sarà definita nel PUO.

Infine per quanto riguarda la richiesta di assegnazione di indice e parametri edilizia all'ambito A.RI.idc. 3, si precisa che sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere.
Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione non comporta alcuna modifica ai documenti facenti parte del progetto definitivo di Piano in quanto le richieste accolte si riferivano a condizioni già previste nelle relative schede normative, (Elaborato L), e nelle norme di conformità e congruenza (Elaborato D).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
61	**03.08.2009**	9072	05.08.2009	Curti Daniela

La signora Curti Daniela, comproprietaria di terreni censiti al Foglio 5 mappali 101 e 330, insieme a Fermi Laura e Fermi Damiano considerato che:

- la proprietà è stata inserita parzialmente in zona D.T. 12 sub 4, parzialmente in zona destinata a Servizi di interesse comune Istruzione, edifici pubblici e parzialmente in zona destinata a "viabilità di progetto esterna ai Distretti di trasformazione, sminuendola del suo intrinseco valore fondiario;
- all'interno dell'area destinata a servizi di interesse comune si trova un fabbricato con significativa superficie utile;

OSSERVA

- che all'interno di una zona omogenea destinata alla dismissione di attività agricole non appare un trattamento omogeneo concedere in modo diverso la possibilità insediativi;
- che sarebbe di più facile attuazione prevedere la viabilità e i servizi all'interno dei Distretti di Trasformazione;
- che sarebbe più opportuno prevedere la possibilità di trasferire volumi interferenti, oltre che con la viabilità, anche con destinazioni ad uso pubblico.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito:

- per quanto riguarda l'inclusione all'interno dei Distretti di Trasformazione di tutti i servizi pubblici previsti dal PUC, l'osservazione non è accoglibile in quanto vi sono servizi a carattere locale, ad esempio verde e parcheggi dei Distretti, servizi a scala urbana individuati con vincolo puntuale (nel caso specifico il Museo della Canzone), sia servizi a scala sovracomunale ecc. Il PUC deve prevedere il soddisfacimento di quantità predefinite di servizi (D.M. 1444/1968) che sono distinti dai servizi locali connessi agli interventi edilizi interni ai distretti;
- per quanto riguarda l'inclusione della viabilità prevista dal PUC come vincolo puntuale, la stessa sarà inclusa all'interno dei Distretti con una prescrizione del mantenimento del sedime individuato dal PUC, dotando perciò la stessa di indice edificatorio;
- per quanto riguarda la possibilità di trasferire volumi interferenti con la previsione di edifici pubblici, la stessa è già prevista dalla norma citata

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C9, C10) e della relativa scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
63	**03.08.2009**	9074	05.08.2009	Andrietti Tersilio

Il signor Andrietti Tersilio comproprietario con il signor Andrietti Renato di terreno censito al Foglio 3 map.136 osserva che:

- il terreno è stato inserito in zona A.CE.bos;
- tale terreno si presenta a fasce con impianto colturale di ginestra in stato di abbandono dovuto alla difficoltà di commercializzazione;
- è assurdo pensare che esistano o vengano concesse ad edificare solo ad aziende agricole monotematiche;

CHIEDE

- che il terreno passi da zona A.CE. bos. a zona con indice di utilizzazione insediativi IUI con possibilità di trasferimento di indice;
- che venga modificato il secondo capoverso del comma 2 degli artt.114, 115, 116 eliminando l'obbligo di monocolture;
- di assegnare a tutti i terreni un indice uniformemente distribuito, ancorché differenziato come indicato agli articoli 114-116, sulla base delle potenzialità produttive dei terreni;

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito specificato:

- non si ritiene accoglibile la richiesta di cambio di destinazione d'uso da A.CE.bos ad A.CE.agr in quanto il terreno oggetto dell'osservazione, come verificato sulla base delle fotografie aeree del 2008, risulta a tutti gli effetti una propaggine del bosco adiacente e comunque risulta contornata da un'area a presidio ambientale;
- si ritiene accoglibile la cancellazione ai riferimenti delle tipologie di colture, riferite ai piani aziendali agricoli al comma 7 degli articoli 114, 115 e 116;
- non si ritiene accoglibile la richiesta di assegnare a tutti i terreni un indice uniformemente distribuito in quanto non risulta chiaro se la stessa sia riferita ai terreni agricoli (insediabili) o anche agli ambiti non insediabili (zone boscate e a presidio ambientale).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento del comma 7 degli articoli 114, 115 e 116 delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
65	**03.08.2009**	9076	05.08.2009	Badino Biancheri Marinella

La signora Badino Marinella proprietaria di immobili censiti al Foglio 7 mappali 32,53,74,72,86,87,89,90,91,93,94,173 e 490 osserva che:

- gli immobili sono stati inseriti nel comparto A.RI. idc 2 e i terreni sono interessati da una notevole quantità di interventi di opere di urbanizzazione, oltre il 50% dell'intera proprietà;
- tali opere particellizzano il fondo determinando piccole porzioni non più comunicanti e quindi assolutamente di nessun valore agricolo né commerciale;
- il parcheggio previsto elimina il verde pertinenziale e di rispetto della casa;
- l'area è stata identificata G3 dal piano di bacino con forti restrizioni per l'edificazione, tanto da non poter valorizzare la superficie residua;

CHIEDE

5. una più equa ripartizione delle opere di urbanizzazione tra i comparti vicini ;
6. che sia evitato l'eccessivo frazionamento della proprietà e la distruzione del verde privato e pertinenziale del fabbricato;
7. che ci sia la possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza degli attuali magazzini agricoli, considerato che la destinazione agricola in tale zona è in via di esaurimento.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione relativa alla richiesta di possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale dei magazzini agricoli presenti in zona.

L'osservazione riguardante la salvaguardia del giardino di pertinenza e la diversa distribuzione delle superfici a parcheggio risulta superata dalla comunicazione inviata in data 25/06/2012 prot.7165 in cui la proprietaria aderisce all'osservazione presentata dalla società RUI s.p.a. (osservazione numero 88) ed alla quale si fa riferimento.

Per quanto riguarda la sede viaria prevista dal PUC, la stessa sarà oggetto di valutazione durante la fase progettuale dell'opera.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **24.07.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e la scheda normativa (Elaborato L – Ambito A.RI. idc 2).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
71	**03.08.2009**	9082	05.08.2009	Avv. Amalberti Mario

L'Avv. Amalberti Mario proprietario dei beni censiti al Foglio 5, mapp. 40 (fabbricato), 41, 51, 159, 161, 168, 44, 169 (terreni) osserva che:

- i mapp. 40 e 161 ricadono in zona A.RI ids;
- i mapp. 41 e 168 ricadono in parte in zona DT 12 sub.4;
- il map. 44 in parte in aree a servizi di interesse comune;
- il map. 41 in parte in aree a verde pubblico;
- i mapp. 41 e 168 in parte in aree a viabilità pubblica;
- i mapp. 41 e 168 in parte a percorsi ciclo – pedonali;
- Tale diversificazione urbanistica rende la proprietà difficilmente collocabile sul mercato immobiliare.

CHIEDE

- Per i mappali ricadenti in A.RI ids di consentire la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento di fabbricati esistenti;
- Per i mappali ricadenti in parte in DT 12 sub. 4 di variare la normativa in modo da assegnare ad ogni singolo subalterno una specifica volumetria di utilizzo;
- Per i mappali ricadenti in zone a servizi di interesse comune e in zone a verde pubblico poste all'interno del distretto di precisare il trasferimento degli indici all'interno dei distretti di trasformazione;
- Per i mappali individuati come sedime per viabilità pubblica e percorsi ciclo-pedonali sia assegnato l'IUI e l'indice di cui all'art. 97 delle norme.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito:

- Per i fabbricati ricadenti nell'ambito A.RI ids è già ammessa nelle norme di attuazione la sostituzione edilizia, a parità di destinazione d'uso;
- Se per "assegnare ad ogni subalterno una specifica volumetria di utilizzo" si intende la possibilità di intervento con concessione diretta, la stessa non è ammissibile in quanto parte di un Distretto di Trasformazione attuabile esclusivamente tramite P.U.O. Se invece si richiede di specificare all'interno delle schede normative, per ogni subdistretto, la volumetria realizzabile all'interno dello stesso, la stessa può essere calcolata applicando l'indice di utilizzazione insedivativo indicato alla superficie territoriale;
- I mappali ricadenti in zone a servizi di interesse comune e in zone a verde pubblico poste all'interno del distretto sono a tutti gli effetti equiparati agli altri

mappali, essendo tali zone a verde solo indicative e oggetto di definizione localizzativa nell'ambito della redazione del P.U.O.; - Per quanto riguarda il sedime della strada pubblica con il relativo percorso ciclopedonale che attraversa alcuni dei mappali, nel P.U.C. definitivo la stessa sarà inserita all'interno dei distretti e pertanto dotata di indice.
Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **17.05.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e la scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T. 12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
73	**03.08.2009**	9084	05.08.2009	Viale Andrea

Il signor Viale Andrea proprietario dei beni censiti al Foglio 6 mapp.130 (fabbricato), ricadente in zona A.RI. ids, ex 448 (terreno ora corte urbana) ricadente in DT sub 1 osserva che:

1. L'area in fregio alla ferrovia compresa tra i mappali 133 e 235 è stata collocata in ambito A.RI.ids pur presentando solo due fabbricati, mentre potrebbe essere collocata all'interno di un distretto di trasformazione;
2. La collocazione di dette aree all'interno di un distretto faciliterebbe la realizzazione della viabilità prevista;
3. Il fabbricato al mappale 223, collocato all'interno del D.T.1 sub 1, si trova in un area prevista dal vecchio PRG a parcheggio ed ostacola la riqualificazione della passeggiata;
4. Sarebbe opportuno riconsiderare la concentrazione volumetrica del D.T.1 sub. 1
5. Per i D.T.1 e D.T.2 sarebbe opportuno un solo indice edificatori, senza necessità di reperirne all'esterno dei distretti;
6. Sarebbe opportuno prevedere nella normativa relativa agli edifici esistenti nei Distretti di Trasformazione la possibilità di demolizione e accorpamento con eventuale cambio di destinazione d'uso;
7. Negli ambiti A.RI.ids, escluso quello indicato, sono presenti edifici vetusti per i quali sarebbe opportuna la demolizione e ricostruzione;

CHIEDE

- L'ampliamento del Distretto Turistico ricettivo al fine di inglobare le aree di cui al punto 1;
- Per il fabbricato di cui al punto 3 prevedere nella norma la demolizione con accorpamento alla nuova edificazione;
- Per le previsioni delle volumetrie nel Distretto di trasformazione turistico ricettivo di tener conto dei fabbricati esistenti in posizione arretrata;
- Di variare gli indici edificatori dei Distretti di trasformazione a carattere turistico ricettivo assegnando loro un indice univoco;
- Di variare la norma dei Distretti di trasformazione a carattere turistico ricettivo permettendo l'accorpamento dei fabbricati esistenti alla nuova edificazione;
- Per i fabbricati esistenti negli ambiti A.RI.ids di variare la normativa in modo da permettere la demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie, tenendo conto delle distanze da fabbricati e confini.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito:

1. Si ritiene accoglibile la proposta di ampliamento del D.T.1 sub 2 includendo in esso le porzioni aree classificate in A.RI.ids indicate, con inserimento all'interno del Distretto della viabilità prevista.
2. Per tutti i fabbricati presenti all'interno dei Distretti di Trasformazione è già prevista la possibilità di sostituzione edilizia, che sarà comunque valutata in sede di istruttoria e di approvazione dall'Amministrazione Comunale. Non si ritiene accoglibile invece la richiesta di cambi di destinazione d'uso dei magazzini agricoli esistenti.
3. La concentrazione volumetrica indicata nelle schede normative non è vincolante (salvo esplicita indicazione nella scheda stessa) e nella stesura definitiva del PUC terrà conto delle indicazioni della Provincia e della Regione.
4. Si terrà conto dell'osservazione relativa agli indici nei Distretti di Trasformazione D.T.1 e D.T.2, sulla base delle osservazioni ricevute dalla Regione.
5. Come al punto 2 la norma prevede la possibilità di sostituzione edilizia.
6. Per i fabbricati esistenti negli ambiti A.RI.ids la norma prevede la possibilità degli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, compreso il recupero dei sottotetti. Tutti gli interventi ovviamente dovranno rispettare le norme vigenti comprese quelle relative alle distanze tra i fabbricati.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e le schede normative (Elaborato L – Distretto D.T. 1 e D.T. 2).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
76	**03.08.2009**	9087	05.08.2009	Aprosio Patrizia Aviotti Ezio Berro Augusto Berro Claudio

I signori Aprosio Patrizia, Aviotti Ezio, Berro Augusto e Claudio proprietari di terreni censiti al Foglio 6 mapp. 320, 122, 280, 274, 120, 271, 178, 123, 277, 274, 125 e 140 e inseriti in zona D.T. 1 sub 1 e sub 2 osservano che:

- c'è un'assoluta omogeneità per le zone D.T. 1 sub1 e sub 2, sia per caratteristiche fisiche sia per contiguità di proprietà a levante di via I maggio;
- la maggior parte dei proprietari sarebbero costretti a dover partecipare contemporaneamente a due strumenti particolareggiati, anziché a uno nel caso la proprietà avesse lo stesso indice;
- il comparto di trasformazione turistica viene penalizzato rispetto al residenziale perché prevede un indice minimo proprio di 0,15 in dotazione del distretto e un ulteriore indice di 0,15 derivante da aree esterne destinate a standards urbanistici;

CHIEDONO

- unificazione del comparto D.T.1 sub 2 e D.T. 1 sub 1 nella parte posta a levante di I maggio;
- attribuzione di un indice per l'intero comparto unificato a 0,30 al posto dell'attuale indice 0,15 con un indice massimo di intervento di 0,30 - 0,25;
- prevedere la possibilità dell'utilizzazione privata della parte interrata, con realizzazione di box, nell'area individuata a verde pubblico e parcheggi pubblici;
- attribuzione dell'indice di comparto D.T. anche nella prevista strada pubblica interna al comparto.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito:

4. sulla base della riperimetrazione dei subdistretti del D.T.1 non si ritiene accoglibile la richiesta in quanto non compatibile con l'attuazione dell'intero distretto D.T.1;
5. sulla base delle osservazioni della Regione il PUC definitivo rivedrà gli indici propri dei terreni e gli indici massimi di intervento per i D.T. turistico ricettivi;
6. l'utilizzo privato delle aree interrate destinate a standard urbanistici (verde, parcheggi ecc.) interne ai Distretti sarà disciplinato dallo strumento attuativo degli stessi. Per le aree a vincolo puntuale fuori dai distretti l'utilizzo degli eventuali interrati è già previsto;
7. Il PUC definitivo riperimetrando l'intero subdistretto si farà carico anche della viabilità pubblica e privata.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e le schede normative (Elaborato L – Distretto D.T. 1).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
83	**03.08.2009**	9094	05.08.2009	Allavena Anne Marie – Biancheri Giovanni – Guglielmi Camilla - Guglielmi Ermes – Gugliemi Ezio – Guglielmi Floriana – Guglielmi Paolo – Gugliemi Rosa – Gulifa Luca – Gulifa Rocco – Gulifa Laura – Gulifa Marco – Lucini Anna Lisa – Pallanca Roberto – Priarone Mario.

I proprietari degli immobili censiti al Foglio 2 :

- Allavena Anne Marie mapp.249,250,253,254,255,256,257,370,371,786;
- Biancheri Giovanni map.380;
- Guglielmi Camilla map.381;
- Guglielmi Ermes mapp.373,375 e possessore map.374;
- Guglielmi Ezio mapp.382,383 e comproprietario map.384;
- Guglielmi Floriana comproprietaria map.384;
- Guglielmi Paolo map.451 e comproprietario map.384;
- Guglielmi Rosa comproprietaria mapp.372 e 385;
- Gulifa Luca e Silvio comproprietari map.1008;
- Gulifa Laura e Marco comproprietari mapp.1007 e 453;
- Lucini Anna Lisa comproprietaria mapp.377,378,379 e 1082;
- Pallanca Roberto map. 376 e comproprietario mapp. 377,378,379 e 1082;
- Priarone Mario map. 452;

osservano che tutti i terreni interessati sono attualmente coltivati e facenti parte delle varie aziende agricole.

CHIEDONO

- la perimetrazione dell'area da A.CE. pap a A.CE. agr dei mapp. 257, 370, 371, 380, 381, 373, 374, 375, 382, 383, 384, 451, 372, 385, 1008, 1007, 453, 377, 378, 379, 1082, 376, 452 e porzioni dei mapp. 250, 253, 254, 255 e 786;
- la perimetrazione dell'area da A.CE. bos. a A.CE. agr. del mappale 249 e porzioni dei mapp. 250, 253, 254, 255 e 786.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, e della documentazione prodotta e verificata la zonizzazione del vigente P.T.C.P. nella sua revisione di salvaguardia della costa, che pone detto terreno completamente in ambito IS-MA, la si ritiene accoglibile per quanto riguarda il cambio di destinazione da A.CE.pap ad A.CE.agr, mentre non si ritiene accoglibile il cambio di destinazione da A.CE.bos ad A.CE.agr salvo rettifiche grafiche in corrispondenza dei confini catastali.

Per quanto sopra si ritiene che i restanti terreni confinanti con quelli oggetto dell'osservazione ed individuati come A.CE.pap possano, per omogeneità di caratteristiche, essere considerati anch'essi A.Ce.agr.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
88	**03.08.2009**	9099	05.08.2009	Società RUI S.p.A.

La società RUI S.p.A. proprietaria di terreni censiti al Foglio 7 mappali 375, 397, 102, 402, 72, 32, 90, 53, 86, 87, 173 e 94 inseriti in parte in zona A.RI. idc 2 osserva che :

- l'area è inserita in un contesto urbano compreso tra la linea ferroviaria e la via Aurelia ad est del torrente Verbone, occupata da impianti a serra in totale abbandono con forte impatto ambientale;
- è sottoposta dal piano di bacino a vincolo di inedificabilità; il PUC demanda ad una variante successiva la previsione edificatoria del comparto;
- il distretto è circondato da aree destinate a servizi;

CHIEDE

1. che siano mantenute le caratteristiche del Distretto prevista dal PUC;
2. che l'area interessata parzialmente a zona di servizio e A.RI. idc 2 sia destinata completamente ad area a servizi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Premesso che l'ambito A.RI. idc.2 non è un Distretto di Trasformazione e che il riferimento allo strumento urbanistico precedente non è più pertinente, sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, si precisa che le previsioni urbanistiche relative a detto ambito saranno subordinate alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone e demandate a successiva variante.

Per quanto riguarda la proposta di ampliamento delle aree a parcheggio pubblico si ritiene l'osservazione accoglibile, esclusi i mappali 102 e 402 in quanto non idonei per dimensioni, salvo ulteriore verifica delle effettive necessità degli standard in fase di stesura del progetto definitivo del PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **24.07.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12) e la scheda normativa (Elaborato L – Ambito A.RI. idc 2).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
89	**03.08.2009**	9100	05.08.2009	Società RUI S.p.A.

La società RUI S.p.A. proprietaria dei terreni censiti al foglio 6:

- identificati in parte in zona D.T. 1 sub 3, mapp. 109, 102, 419, 472, 505, 506, 94 e 99;
- identificati in parte in zona D.T. 1 sub 1 map. 106;
- identificati in parte in zona A.RI. ids mapp. 98 e 358;
- identificati in parte in zona R.D. mapp. 103, 507, 74, 77, 503, 79, 76, 78, 80, 81, 176 e 88;

osserva che:

- i terreni appartenenti ai D.T. 1 sub 1 e sub 3 sono dotati di un indice proprio e di un indice massimo riportato da terreni sottoposti a vincolo puntuale;
- le aree in oggetto sono in stato di totale abbandono;

CHIEDE

1. che siano mantenute le caratteristiche del Distretto previste dal PUC;
2. che venga assegnato un unico indice al D.T.1 per facilitarne l'attuazione, senza necessità di asservimenti ulteriori;
3. che l'indice derivante dai terreni a vincolo puntuale a verde posti nella fascia di rispetto del depuratore sia inglobato direttamente all'interno del D.T. 1 sub 3.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, premessa la necessità di una verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del titolo di proprietà, la si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito:

- si conferma la vocazione turistico ricettiva del D.T. 1, frutto di una scelta dell'Amministrazione Comunale, con tutte le caratteristiche già indicate;
- sulla base delle osservazioni della Regione il PUC definitivo rivedrà gli indici propri dei terreni e gli indici massimi di intervento per i D.T. turistico ricettivi;
- le aree a vincolo puntuale a verde poste nella fascia di rispetto del depuratore sono sottoposte alla disciplina delle aree a standard urbanistici (art. 97 delle Norme di Attuazione), pertanto il loro indice può essere trasferito in ogni D.T. che preveda questa possibilità, con la cessione al Comune delle aree stesse. Detto indice potrà pertanto essere utilizzato, secondo le modalità previste dal PUC definitivo, nelle altre aree di proprietà o ceduto a terzi. Non si ritiene accoglibile la proposta di inglobare a priori la potenzialità edificatoria di tali aree in quanto si tratterebbe non di una norma generale bensì di una norma ad hoc, e svincolerebbe dette aree dagli obblighi di cessione al Comune nel momento del trasferimento del loro indice.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento della scheda normativa (Elaborato L – Distretto D.T.1).** **Si precisa che il progetto definitivo, sulla base del parere della Regione e di altre osservazioni, ha rivisto ed ampliato la perimetrazione del D.T.1.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
94	**04.08.2009**	9105	05.08.2009	Coldiretti Imperia

La Coldiretti di Imperia presenta le seguenti osservazioni:

- art. 55 Ross – ritenuto penalizzante porre un limite all'utilizzo del sottosuolo viene richiesto di permettere l'utilizzo dell'intero sedime e della porzione a valle dei fabbricati;
- art. 72 agriturismo – viene richiesta la modifica del comma 1, facendo riferimento all'art. 5 della R.R. 37/07;
- art. 84 tutele dell'ambiente urbano – vengono richieste modifiche alle norme riguardanti:
    8. Viabilità – si ritiene riduttivo il limite di larghezza a ml.2,50 per le strade e/o piste agricole perché servono a mezzi anche di grandi dimensioni che interessano l'attività agricola;
    9. Giardini e spazi verdi privati – nelle zone agricole ci sono coltivazioni diverse da quelle citate alla lettera C, pertanto si chiede che vengano stralciate le zone agricole dall'osservanza della norma.
- art. 87 tipologia parcheggi pubblici e privati – non si ritiene opportuno specificare *"a supporto dell'attività agricola per ricovero automezzi e attrezzi da lavoro"*, si richiede che la definizione di locale interrato sia quella indicata dall'art. 18 comma 1 delle presenti norme; si ritiene restrittivo indicare una sup. massima di mq. 15,00; si propone di aumentare la sup. in base alle esigenze aziendali.
- art. 111 ambito di rispetto ambientale a verde – si chiede l'eliminazione del punto 5
- art.113 ambiti di produzione agricola – vengono richieste modifiche alle norme riguardanti:
    1. abitazione residenziale connessa alla conduzione agraria del fondo – il punto j può essere modificato in funzione dell'effettiva edificabilità dei terreni definita a seguito di perizia geologica
    2. elementi lessicali sugli interventi residenziali di nuove costruzioni e sull'esistente – il punto 4 è penalizzante, si chiede di poter definire la percentuale delle aree esterne dopo un'attenta indagine geomorfologia
- art.114 ambito di produzione agricola di tipo tradizionale (A.CE. agr.) abitazione residenziale e annessi rustici connessi alla conduzione agraria del fondo – vengono richieste modifiche alle norme riguardanti:
    1. punto 5 a) si propone altezza fino a 3,00 mt. o più in funzione delle esigenze aziendali con l'accesso di mezzi motorizzati come indicato alla lettera D
    2. punto 5 d) si chiede di poter prevedere aperture tradizionali

CHIEDE

che venga modificata la normativa come da osservazione presentata.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Valutate le osservazioni si ritiene:

- Non accoglibile la modifica dell'articolo 55 in quanto per le problematiche idrogeologiche ed idrauliche specifiche del territorio comunale sono da limitare il più possibile gli scavi e sbancamenti, come evidenziato anche dal Piano di Bacino vigente, dallo studio idraulico di dettaglio e dalle osservazioni della Regione Liguria, che richiede di *"inserite precauzioni di carattere paesistico volte a ridurre le modificazioni della morfologia, gli sbancamenti e i movimenti di terra significativi";*

- L'articolo 72 al comma 1 richiama interamente i contenuti del R.R. 37/2007;

- Non si ritiene accoglibile l'osservazione relativa all'articolo 84 lettera a) "Viabilità" in quanto le modifiche richieste sono state espressamente vietate dalla Regione Liguria nelle osservazioni inviate. Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 84 lettere a) e b) "Giardini e verde privato" si specifica che detta materia sarà oggetto di specifico regolamento e non più delle norme di attuazione del PUC, come da osservazione della Regione Liguria;

- Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 87 punto 1 lettera a) si ritiene la stessa accoglibile;

- Relativamente alla cancellazione del punto 5 dell'articolo 111, relativa alla possibilità di cambio di destinazione d'uso per i manufatti esistenti nell'ambito A.CE.vra, individuata come "territorio non insediabile in quanto rappresenta una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività" nella stesura del preliminare del PUC, si ritiene non accoglibile l'osservazione per le seguenti ragioni:

    a. l'area in oggetto è caratterizzata da una notevole fragilità idrogeologica, legata all'acclività del territorio ed a fenomeni di dissesto individuati, ed ambientale, legata alla posizione di crinale ed alla elevata densità edilizia delle aree circostanti.
    b. risultano in corso di completamento alcuni interventi precedenti l'adozione del PUC da riferirsi alla precedente destinazione a zona agricola del PRG.
    c. il cambio di destinazione d'uso implicherebbe necessariamente la realizzazione di nuove infrastrutture viarie per l'accesso ai fondi, con la conseguente ulteriore alterazione dell'equilibrio ambientale ed idrogeologico, infrastrutture peraltro fortemente limitate dalle osservazioni della Regione Liguria.

- Per quanto riguarda le modifiche all'articolo 113:

    a. Non si ritiene accoglibile la modifica dell'articolo 113 punto j) per quanto riguarda la limitazione dell'edificazione ai terreni con pendenza inferiore ai 25°. Si fa inoltre presente che la Regione Liguria ha richiesto un'ulteriore limitazione portando detto valore dai 25° (corrispondenti al 46,60%) al 35% di pendenza.

b. Relativamente alla modifica del punto 4 degli elementi lessicali in cui si chiede l'eliminazione di tale norma, si ritiene, in accoglimento parziale della richiesta, che il punto 4 possa essere modificato con l'eliminazione della percentuale del 30% e la prescrizione di non snaturare la scansione originaria delle fasce.

- Per quanto riguarda le modifiche all'articolo 114:

  a. non si ritiene accoglibile la modifica generalizzata dell'altezza interna dei manufatti connessi all'attività agricola, facendo comunque presente che è possibile eccedere dai parametri indicati mediante presentazione di Piano Aziendale Agricolo come indicato al successivo punto 6.
  b. si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta di abbassamento dell'altezza di davanzale da m. 1,70 a m. 1,40.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.08.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione implica la modifica delle norme di conformità e congruenza, (Elaborato D), in relazione agli articoli oggetto dell'osservazione.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
95	**04.08.2009**	9106	05.08.2009	Balestra Mauro Briano Paola Briano Pietro Di Marco Rosetta Ludovici Fernanda Peirano Luigi

I signori Balestra Mauro e Di Marco Rosetta comproprietari dell'immobile censito al Foglio 6 mapp. 9 sub 3, Briano Paola e Pietro comproprietari dell'immobile censito al Foglio 6 mapp. 11, Ludovici Fernanda e Peirano Luigi comproprietari dell'immobile censito al Foglio 6 mapp. 11, inseriti in zona A.RI. aur sub 1,2,3 e 4, con riferimento alla possibilità di realizzare nuovi volumi, osservano che:

- l'incremento della SL pari allo 0,5%, indipendentemente dalle problematiche legate al piano di bacino, è troppo contenuto per consentire una sostanziale riqualificazione di tutto l'edificato, tenuto conto anche del rispetto delle distanze tra i fabbricati ,dal ciglio della strada e dai confini.

CHIEDONO

- che venga rivista la norma all'art.120 dell'allegato "D" in quanto c'è la necessità di determinare la sup. lorda massima assentibile a priori che consenta un'adeguata omogeneizzazione dei fronti stradali e dei percorsi secondari che direttamente vi si attestano;
- la possibilità di deroga da quelle che sono le distanze minime da osservare nel caso di "nuovi volumi";
- in attesa di risolvere i problemi derivanti dai vincoli del Piano di bacino, sarebbe opportuna una norma che consenta il recupero dei sottotetti per gli ambiti A.RI. aur. con la modifica dell'altezza fino ad un massimo di mt. 0,50 senza l'obbligo di PUO.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si fa presente che l'articolo 79bis "Disciplina per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico regionale della Via Aurelia" introdotto dalla variante di salvaguardia del P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011 demanda all'emanazione, da parte della Regione, di linee guida per gli interventi lungo il tracciato della stessa, pertanto si ritiene che al momento non sia accoglibile la richiesta di definire parametri e superfici per quanto riguarda il singolo intervento di sopraelevazione.

Si precisa che l'obbligo di PUO è riferito ad interventi diversi dal recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, normato dall'articolo 60 delle Norme di Piano. Per quanto riguarda i vincoli di distanza gli stessi sono disciplinati dalla L.R. 16/2008 e s.m.i.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**
Modifiche conseguenti: **Nessuna in quanto la tipologia di intervento per il quale si è espresso parere favorevole è già prevista nella normativa del Piano.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
109	**04.08.2009**	9121	05.08.2009	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Imperia

Il presidente del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Imperia, Geom. Nino Gramegna ed il Segretario della Commissione Consultiva della Zona Intemelia, emanazione del Collegio Provinciale , Geom. Mauro FANTINO, in rappresentanza della categoria professionale rappresentata

CHIEDONO

- La modifica dell'articolo 11 punto 1 lettera f) con l'estensione a 2 anni del limite temporale indicato
- La modifica dell'articolo 18 punto 1 con la possibilità di realizzare i locali interrati a confine o a distanza inferiore a m. 1,50
- La modifica dell'articolo 27 punto 1 con la possibilità di scostamento di 1 metro invece di 50 cm
- La modifica dell'articolo 53 con la possibilità di realizzazione di piscine pertinenziali anche in ambiti non insediabili, l'eliminazione del riferimento alla superficie agibile e l'aumento della superficie massima dello specchio d'acqua da 30 a 50 mq
- La modifica dell'articolo 55 punti 1 e 2 con il riferimento alla superficie coperta al posto del sedime del fabbricato e l'aumento al 30% della percentuale indicata
- La modifica dell'articolo 60 punto 4 con la possibilità di recupero ad uso abitativo di logge e porticati esistenti
- La modifica dell'articolo 67 punto 3 con la possibilità di trasferimento degli indici in tutte le zone A.CE.
- La modifica dell'articolo 84 lettera a) "Viabilità" con la possibilità di ampliamento delle strade agricole e che venga autorizzata la pavimentazione delle stesse
- La modifica dell'articolo 84 lettere a) e b) "Giardini e verde privato" con la richiesta di applicare tale norma solo per le nuove costruzioni e, nel caso della lettera b), solo per le aree residenziali
- La modifica dell'articolo 86 con la possibilità di realizzare i locali interrati a confine o a distanza inferiore a m. 1,50
- La modifica dell'articolo 87 punto 1 lettere a) e b) con l'eliminazione del riferimento all'attività agricola e la cancellazione del riferimento al lotto minimo di 1.500 mq, la cancellazione della dimensione massima di 15 mq e la possibilità di realizzare le autorimesse interrate a confine o a distanza inferiore a m. 1,50
- All'articolo 97 non viene indicato l'indice di edificabilità territoriale delle aree a servizi pubblici
- All'articolo 98 non viene indicato l'indice di edificabilità territoriale delle aree ad attrezzature sportive e verde pubblico
- La modifica dell'articolo 111 punto 5 con la possibilità di cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti
- La modifica dell'articolo 113 nella definizione dell'abitazione residenziale connessa alla conduzione agraria del fondo con la cancellazione della lettera j) che limita l'edificabilità ai terreni con pendenza inferiore a 25°, e la modifica dei punti 4, 5, 7 e 15 degli elementi lessicali

- La modifica degli articoli 114 e 115, punto 5 lettere a) e d) con la modifica dell'altezza interna massima dei magazzini agricoli da m. 2,50 a m. 2,70 e la riduzione dell'altezza di davanzale delle bucature da m. 1,70 dal piano di calpestio
- La modifica dell'articolo 123 relativamente alle norme paesistiche per gli edifici commerciali, al fine di permettere l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari, integrati o non
- La modifica dell'articolo 124 con una migliore definizione di "nuovo intervento" (punto 3), e del punto 5 per quanto attiene le aree a standard urbanistici, nonché l'inserimento della possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari come al predente articolo 123
- La modifica dell'articolo 126 punto 4 al fine di permettere il cambio di destinazione d'uso dei magazzini agricoli presenti nei Distretti di Trasformazione

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Valutate le osservazioni si ritiene:

- Accoglibile la richiesta di modifica dell'articolo 11 punto 1 lettera f) con l'estensione a 2 anni del limite temporale indicato, come indicato dalla L.R. 16/2008.
- Non si ritiene accoglibile la richiesta della modifica dell'articolo 18, in quanto la distanza di m. 1,50 è stata determinata a salvaguardia delle proprietà confinanti, considerata anche l'orografia del territorio del comune di Vallecrosia.
- Accoglibile la richiesta di modifica dell'articolo 27 punto 1 con l'estensione a 1 metro dello scostamento massimo, come indicato dalla L.R. 16/2008.
- Non si ritiene accoglibile la richiesta di realizzare piscine pertinenziali anche in ambiti non insediabili. Si ritiene invece ammissibile l'ampliamento della superficie massima da 30 a 50 mq. *Si demanda all'Amministrazione Comunale la modifica della percentuale di superficie della piscina rispetto alla superficie agibile.*
- Non si ritiene accoglibile la modifica dell'articolo 55 punti 1 e 2 in quanti per le problematiche idrogeologiche ed idrauliche specifiche del territorio comunale sono da limitare il più possibile gli scavi e sbancamenti, come evidenziato anche dal Piano di Bacino vigente, dallo studio idraulico di dettaglio e dalle osservazioni della Regione Liguria, che richiede di *"inserite precauzioni di carattere paesistico volte a ridurre le modificazioni della morfologia, gli sbancamenti e i movimenti di terra significativi".*
- Si ritiene accoglibile l'osservazione relativa alla modifica dell'articolo 60 punto 4, fatte salve eventuali limitazioni di zona.
- Non si ritiene accoglibile la richiesta della modifica dell'articolo 67 punto 3 in quanto le diverse zone agricole hanno parametri urbanistici/architettonici e caratteristiche differenti.
- Non si ritiene accoglibile l'osservazione relativa all'articolo 84 lettera a) "Viabilità" in quanto le modifiche richieste sono state espressamente vietate dalla Regione Liguria nelle osservazioni inviate.
- Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 84 lettere a) e b) "Giardini e verde privato" si specifica che detta materia sarà oggetto di specifico regolamento e non più delle norme di attuazione del PUC, come da osservazione della Regione Liguria.
- Come per il precedente articolo 18 non si ritiene accoglibile l'osservazione relativa all'articolo 86 (Distanze).

- Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 87 punto 1 lettere a) e b) si ritiene la stessa accoglibile. Non si ritiene invece accoglibile, per gli stessi motivi indicati per gli articoli 18 e 86, la richiesta di possibilità di realizzazione delle autorimesse interrate a confine o a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine.
- Relativamente alla mancata indicazione dell'indice territoriale per le aree a servizi e a verde e sport (articoli 97 e 98), trattandosi di zone a servizi pubblici lo stesso sarà determinato sulla base delle effettive esigenze del servizio, facendo comunque presente che sono indicati il rapporto di copertura e l'altezza massima di eventuali volumi.
- Relativamente alla richiesta di possibilità di cambio di destinazione d'uso per i manufatti esistenti nell'ambito A.CE.vra, individuata come "territorio non insediabile in quanto rappresenta una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività" nella stesura del preliminare del PUC, si ritiene non accoglibile l'osservazione per le seguenti ragioni:

    - l'area in oggetto è caratterizzata da una notevole fragilità idrogeologica, legata all'acclività del territorio ed a fenomeni di dissesto individuati, ed ambientale, legata alla posizione di crinale ed alla elevata densità edilizia delle aree circostanti;
    - risultano in corso di completamento alcuni interventi precedenti l'adozione del PUC da riferirsi alla precedente destinazione a zona agricola del PRG;
    - il cambio di destinazione d'uso implicherebbe necessariamente la realizzazione di nuove infrastrutture viarie per l'accesso ai fondi, con la conseguente ulteriore alterazione dell'equilibrio ambientale ed idrogeologico, infrastrutture peraltro fortemente limitate dalle osservazioni della Regione Liguria.

- Per quanto riguarda le modifiche all'articolo 113:

    - Non si ritiene accoglibile la modifica dell'articolo 113 per quanto riguarda la limitazione dell'edificazione ai terreni con pendenza inferiore ai 25°. Si fa inoltre presente che la Regione Liguria ha richiesto un'ulteriore limitazione portando detto valore dai 25° (corrispondenti al 46,60%) al 35% di pendenza.
    - Relativamente alla modifica del punto 4 degli elementi lessicali in cui si chiede l'eliminazione di tale norma, si ritiene in accoglimento parziale della richiesta che il punto 4 possa essere modificato con l'eliminazione della percentuale del 30%, mantenendo la scansione delle fasce originarie.
    - Relativamente alla modifica del punto 5 si ritiene rendere più esplicita la norma indicando la larghezza massima delle bucature.
    - Relativamente alla modifica del punto 7 si ritiene l'osservazione accoglibile per quanto riguarda gli sporti di gronda, portandoli da 35 cm. a 50 cm.
    - Relativamente alla modifica del punto 15 che prevede nei casi di sopraelevazione la riproposizione dell'originaria tipologia di copertura, si ritiene accoglibile l'osservazione e pertanto si modifica la norma facendo riferimento alle tipologie di copertura previste dalla disciplina paesistica di livello puntuale.

- Relativamente alle modifiche richieste al punto 5 lettere a) e d) dell'articolo 114, non si ritiene accoglibile la richiesta di aumento dell'altezza massima interna sia perché non devono presentare i requisiti igienico-sanitari propri delle abitazioni, sia perché per ragioni architettoniche le pertinenze devono avere una tipologia

subalterna a quella dell'abitazione principale. Risulta invece parzialmente accoglibile la richiesta di abbassamento dell'altezza di davanzale da m. 1,70 a m. 1,40.

- Le considerazioni sopra esposte sono da riportarsi agli articoli 115 (ambiti A.CE.ser) e 116 (ambiti A.CE.olv) in parziale accoglimento.
- Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 123 al fine di permettere l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari, integrati o non, sulle coperture degli edifici commerciali, si ritiene l'osservazione ammissibile conformemente alla normativa vigente in materia precisando che per le strutture non integrate sarà necessaria una valutazione sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico.
- Relativamente alla richiesta di modifica dell'articolo 124 si specifica quanto segue:

    - Per "nuovo intervento" si intende la demolizione e ricostruzione di edifici produttivi esistenti.
    - Per "in linea di massima" si intende che gli standard dovranno essere collocati dove indicato, salvo impossibilità o diversa collocazione concordata con l'ufficio tecnico comunale.
    - Come per il precedente articolo 123 si ritiene ammissibile l'osservazione relativa all'installazione dei pannelli fotovoltaici o solari.

- Relativamente alla modifica dell'articolo 126 punto 4 con la richiesta di cambio di destinazione d'uso dei magazzini agricoli presenti nei Distretti di Trasformazione, si ritiene la stessa non accoglibile proprio per le caratteristiche intrinseche dei distretti, la cui attuazione deve avvenire mediante uno strumento attuativo unitario e deve individuare le dotazioni a standard urbanistici richiesti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione implica la modifica delle norme di conformità e congruenza, (Elaborato D), in relazione agli articoli oggetto dell'osservazione.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
114	**04.08.2009**	9126	05.08.2009	Gruppo "Uniti per Vallecrosia"

I consiglieri comunali Enrico Ferrero e Gian Paolo Lanteri, per conto del gruppo consiliare "Uniti per Vallecrosia", osservano che:

- Il preliminare del PUC non presenta indicazioni relative all'Aurelia bis;
- Il preliminare del PUC non presenta indicazioni relative ad eventuali previsioni di spostamento a monte della linea ferroviaria;
- Il PUC prevede il mantenimento delle attività agricole solo a monte della Via Romana, concentrando sulla piana tutti gli interventi edificatori;
- Sarebbe opportuno prevedere una normativa transitoria per le aree agricole oggetto di trasformazione, per permettere, ad esempio, la creazione di orti urbani nell'attesa della realizzazione delle opere previste;
- Sarebbe opportuno dedicare l'intero DT14 a servizi collocando all'interno dello stesso le strutture scolastiche, aree a servizi ed il museo della canzone
- Sarebbe opportuno prevedere l'uso di coperture riflettenti ("tetti bianchi") utili per il loro effetto raffreddante sugli edifici;
- Sarebbe opportuna una revisione delle percentuali previste per l'edilizia residenziale pubblica con una maggiore omogeneità della stessa tra i vari distretti pari a circa il 15-20% della superficie edificabile;
- La norma che prevede, per l'assegnazione di alloggi sociali, l'obbligo di attività lavorativa nel comune di Vallecrosia o in un raggio di 25 km risulta discriminante per cui ne chiedono la cancellazione;
- È necessario rivedere alcuni elementi normativi in seguito all'adozione del PTCP di salvaguardia della costa, al fine di migliorare la tutela del paesaggio;
- Vista l'importante infrastruttura viaria prevista in senso est-ovest, chiedono che vengano rassegnati gli indici relativi alla stessa ai singoli proprietari interessati da tale infrastruttura.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Valutata l'osservazione, relativamente agli aspetti tecnici, la si ritiene accoglibile come di seguito:

10. considerato che il tracciato dell'Aurelia bis al momento della stesura del preliminare non era ancora definito in modo sufficientemente preciso, nelle tavole del PUC non era stato indicato in attesa di ulteriori sviluppi del progetto dell'infrastruttura. Poiché allo stato attuale i comuni interessati e gli entri sovraordinati hanno raggiunto un accordo sul tracciato, lo stesso verrà individuato sulle tavole del PUC definitivo comprendendo una fascia di rispetto laterale al fine di compensare eventuali variazioni del progetto
11. allo stato attuale non sono disponibili previsioni di spostamento della linea ferroviaria, che per quanto auspicabile è da ritenersi realizzabile sul lungo periodo (linea ad alta velocità Marsiglia-Genova prevista per il 2030-2040 ed inserita nel sistema TenT, reti di trasporto intermodale considerate strategiche dalla Commissione europea)

12. valutata la proposta relativa ai cosiddetti “tetti bianchi” e ritenendola molto interessante anche da un punto di vista architettonico, nel progetto definitivo del PUC sarà inserito l'obbligo, per gli interventi sulle coperture piane degli edifici esistenti o nel caso di nuove edificazioni, di prevedere un adeguato strato di copertura a ghiaia (utile oltretutto per la protezione delle guaine impermeabilizzanti, c.d. “tetto rovescio”) o, meglio ancora, con coperture verdi di tipo intensivo od estensivo. Diversamente nelle zone agricole non è prevista la realizzazione di coperture piane, come per le aree di tipo produttivo, dove la regione ha richiesto di prevedere esclusivamente fabbricati con copertura a tetto a falde. Relativamente ai manti stradali si inserirà nelle norme paesistiche l'indicazione di prediligere, per la viabilità interna ai distretti, asfalti colorati nelle tinte delle terre, che possono rappresentare un adeguato punto di mediazione.
13. relativamente all'edilizia residenziale convenzionata la normativa, in seguito al maggiore approfondimento ed agli aggiornamenti normativi successivi alla stesura del preliminare del PUC, sarà completamente rivista nel PUC definitivo
14. relativamente agli aspetti di tutela del paesaggio e di adeguamento alla recente variante del PTCP, il PUC definitivo recepirà la nuova zonizzazione
15. per quanto riguarda il recupero degli indici edificatori legati al sedime delle infrastrutture viarie previste dal PUC, in particolare l'asse est-ovest, si ritiene accoglibile l'osservazione anche in considerazione del modesto incremento volumetrico che essa comporta, ininfluente nelle previsioni generali del PUC. Pertanto nel definitivo l'infrastruttura viaria sarà collocata all'interno dei Distretti di Trasformazione, dotata di indice ma con un sedime vincolante al fine di garantirne la realizzazione.

Per quanto riguarda i punti non esplicitati, trattandosi di osservazioni che esulano il puro aspetto tecnico, si rimanda all'Amministrazione Comunale per una valutazione in merito.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **07.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell’osservazione comporta l’adeguamento delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D), delle schede normative relative ai Distretti di trasformazione interessati da infrastrutture viarie e degli elaborati grafici pertinenti (C1, C2, C3, C4/b, C5/b, C9, C10, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
118	**04.08.2009**	9131	05.08.2009	Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia

L'Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia osserva che:

- non è stato tenuto conto della potenzialità edificatoria delle zone agricole nel dimensionamento del piano;
- la scelta di una eccessiva normativa particolare nelle attività agricole;
- non risulta adeguatamente perequativa la scelta di escludere dall'edificabilità, ancorché trasferibile, le zone indicare come ambiti non insediabili (art. 105);
- l'indice attribuito alle zone agricole risulta eccessivo;
- risulta eccessiva la ripetizione, nella normativa, di definizione derivanti da norme di legge in luogo della semplice citazione delle norme stesse;
- non ritiene corretta la scelta di demandare a variante la pianificazione degli ambiti A.RI.idc 1 2 e 3;
- non sono fornite indicazioni normative ed operative riguardanti la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione sotto l'aspetto tecnico e sulla base delle indicazioni della Regione Liguria si precisa quanto segue:

- in relazione alla potenzialità edificatoria delle zone agricole, premesso che secondo la normativa vigente le stesse non concorrono alla definizione del peso insediativo, si fa presente che sulla base dell'elaborazione, eseguita dai tecnici incaricati, dei dati disponibili presso l'ufficio tecnico comunale (terreni già asserviti, pendenze, carte geologiche ecc.) il fenomeno edificatorio nelle zone agricole risulta marginale, come verificato anche con la Regione Liguria;
- la differenziazione delle zone agricole tradizionali, a serre o olivicole è stata effettuata sulla base di un rilievo delle colture presenti sul territorio agricolo di Vallecrosia, al fine di preservare e potenziare le caratteristiche peculiari dello stesso territorio (per cui, ad esempio, non si è compatibile la realizzazione di una notevole superficie coperta a serre in una zona coltivata a uliveto);
- le aree definite all'articolo 105 come non insediabili sono prive di indice edificatorio, in quanto ambiti di conservazione di pregio ambientale paesaggistico, aree boscate o aree soggette a dissesto idrogeologico;
- gli indici edificatori previsti dal PUC per le zone agricole sono stati vagliati dalla Regione Liguria e verranno uniformati al parere reso dalla stessa;
- premesso che nella stesura definitiva delle Norme di Conformità e Congruenza saranno indicati i riferimenti ai singoli articoli delle norme richiamate, si ritiene invece utile la ripetizione delle definizioni e quanto possa rendere più immediata la lettura dell'apparato normativo senza la necessità di continui riferimenti ad altri documenti;
- la scelta di demandare la pianificazione urbanistica ed edilizia degli ambiti A.RI.idc 1 2 e 3, soggetti a vincolo di inedificabilità dal Piano di Bacino vigente, è stata concordata con la Regione Liguria e confermata sia dalle prescrizioni trasmesse

con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente che dalle osservazioni del settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche ad una variante successiva alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone. Rimangono comunque normati gli interventi manutentori sugli edifici esistenti, con esclusione di quelli che prevedono un aumento del peso insediativo;

- il PUC definisce una serie di aree destinate a standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni nuovi e pregressi, alle quali con un meccanismo di perequazione è stato attribuito un indice trasferibile nei Distretti di Trasformazione. Diversamente i Distretti di Trasformazione dovranno individuare al loro interno le aree a standard, nella misura definita dalle schede normative, la cui collocazione dovrà essere definita dallo strumento attuativo e che in ogni caso risultano dotate di indice.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D) relativamente ai punti accolti.**

4.3 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE NEI TERMINI NON ACCOLTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
2	**26.05.2009**	6259	27.05.2009	Autostrada dei Fiori

La società Autostrada dei fiori S.p.A. osserva che:

1. la fascia di rispetto autostradale è fissata dal Nuovo Codice della Strada-D.Lgs: n.285/1992 artt. 2, 3, 16 e 18 nonché dal relativo Regolamento di Esecuzione n. 495/1992 artt. 26 e 28;
2. le pertinenze costituiscono “infrastruttura autostradale” (zona bianca) e quindi al di fuori di ogni altra zonizzazione ;

CHIEDE

che tali pertinenze debbano venire considerate al di fuori di ogni altra zonizzazione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Valutata l’osservazione si precisa che il PUC non prevede aree di pertinenza autostradale bensì una fascia di rispetto, come disciplinata dalle norme di conformità e congruenza all’art. 86, pari a 60 metri così come dall’art. 16 del nuovo Codice della Strada (D. Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di Attuazione), ove è inibita ogni attività edificatoria.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consilliare: **CONTRARIO ALL’ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella “valutazione tecnica”.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
5	**29.06.2009**	7659	01.07.2009	Goso Alessandro

Il Signor Goso Alessandro proprietario dell'immobile in Via Col. Aprosio n.466 e titolare della Farmacia Goso situata a piano terra dell'immobile stesso osserva che:

1. la Farmacia, oltre alla vendita di prodotti medicinali, è attualmente dotata di un laboratorio farmaceutico specializzato e di uno studio medico polifunzionale;
2. in base alla recente normativa, la farmacia deve essere considerata come un centro socio - sanitario polifunzionale di servizi;
3. sono numerose le richieste da parte di medici di potere svolgere attività specialistica;
4. l'area a disposizione è insufficiente per poter organizzare un'attività di servizi utili per l'intera collettività a supporto del Servizio Sanitario Nazionale;
5. l'immobile ricade in Ambito DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.R.I. Aur. sub 4, pertanto non sono previsti ampliamenti in sopraelevazione.

CHIEDE

La possibilità di sopraelevazione di un piano in modo da poter ampliare servizi indispensabili per l'intera collettività.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, pur convivendo lo spirito della destinazione d'uso a servizio pubblico, verificato l'articolo 79bis "Disciplina per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico regionale della Via Aurelia" introdotto dalla variante di salvaguardia del P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011, che demanda all'emanazione, da parte della Regione, di linee guida per gli interventi lungo il tracciato della stessa, si ritiene che al momento la stessa non sia accoglibile per quanto riguarda il singolo intervento di sopraelevazione.

Si ritiene invece possibile l'inserimento dell'edificio tra quelli soggetti ad incrementi volumetrici previa redazione del PUO esteso all'ambito A.R.I. Aur. sub 4

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **(nessuna)**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
6	**01.07.2009**	7724	02.07.2009	Ing. Ferazzoli Ugo

Il Signor Ferazzoli Ugo osserva che:

1. l'area di circa 11.000 in zona Vallecrosia Alta/centro storico è stata inserita in AMBITO DI CONSERVAZIONE-AREA DI RISPETTO AMBIENTALE;
2. la realizzazione di una struttura ricettiva per anziani valorizzerebbe un'area intorno al centro storico che attualmente versa in una problematica situazione di degrado;
3. l'intervento non comporta sostanziali stravolgimenti, soprattutto per quanto riguarda la viabilità;

CHIEDE

Che venga presa in considerazione la possibilità di realizzazione di una struttura ricettiva per anziani a modulo di iniziativa privata (R.S.A.) sui terreni individuati catastalmente al foglio 2 di Vallecrosia, mappali 222-270-1009-271-272-221-203-205-206-363 (parte).

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Senza entrare nel merito della richiesta, pur apprezzando l'originalità della tipologia di "residenza protetta per anziani a moduli", l'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento previsto è localizzato a ridosso del nucleo storico di Vallecrosia Alta, all'interno della fascia di rispetto paesaggistico-ambientale del centro storico, classificata dal P.T.C.P. come Nuclei Isolati - Regime normativo di MANTENIMENTO (NI-MA)**.** La norma del P.T.C.P., dalla quale è scaturita quella di P.U.C., prevede infatti di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo storico e dal suo intorno di salvaguardia; sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **(nessuna)**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
7	**09.07.2009**	8031	10.07.2009	Gest.Im.-Valdisole-L.R. Geom.Mannini Mauro

La Gest.Im s.r.l. attraverso il suo Amministratore unico il geom. Mannini Mauro osserva che:

- l'art. 60 delle norme di attuazione disciplina gli interventi di recupero ad uso abitativo dei sottotetti ed individua una serie di varianti urbanistiche al PRG o ai piani attuativi nonché le previsioni di progetti su cui il C.C. abbia già espresso il proprio preliminare assenso.

CHIEDE

l'inserimento nell'art. 60 comma 10 quanto di seguito:

- *P.P. ZONA COMPARTO CP13;*
- *Adozione Variante al P.R.G.: Delibera di C.C. n. 56 del 30.06.1981, Decreto P.G.R. n. 225 del 18.02.1985;*
- *Definitiva approvazione: Delibera C.C. n. 72 del 07-.04.1988 e DPGR n. 74 del 21.02.1997;*
- *Fabbricato 3C – Volume 6734 mc. Permesso di Costruire Convenzionato n. 3993 del 27.03.2008 e successiva voltura prot. n. 2062/U.T. del 22.02.2009 (convenzioni rep. N. 2447/2008 e 2448/2008, come da Delibere C.C. n. 3 del 0402.2008 e n. 4 del 04.02.2008; G.M.- n. 5 del 11.02.2009, Atti unilaterali d'obbligo in data 16.02.2009).*

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Premettendo che l'ambito in oggetto non è stato inserito nell'art.60 delle norme in quanto non essendovi variante urbanistica non è materia omogenea con le altre pratiche segnalate.
Posto quanto sopra, preso atto della dichiarazione di fine lavori in data 22/12/2011 (prot. 15311 del 27/12/2011) e della richiesta di agibilità in data 21/02/2012 (prot. 2194 del 22/02/2012) si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile in quanto non rappresenta alcun interesse attuale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **22.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **(nessuna)**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
15	**17.07.2009**	8445	20.07.2009	Ditta Rossi S.r.l.

I Signori Rossi Carlo e Mario proprietari di un terreno che il piano prevede in parte in zona A.RI. idc 1 e in parte in zona A.RI. aur Sub2 osservano che:

- per tali zone il PUC prevede una variante per possibilità di nuova edificazione;
- la zona A.RI.idc 1 ha vincolo di inedificabilità dal piano di bacino;
- il piano di bacino è in corso di revisione;
- le aree interessate si trovano in una zona ad alta valenza urbanistica, da sviluppare e riqualificare;

CHIEDE

- definizione dettagliata dei parametri edilizi della zona in modo da permettere possibili interventi di riqualificazione urbanistica;
- inserimento della proprietà in un'unica zona urbanistica per poter operare singolarmente, attraverso un successivo strumento urbanistico;
- previo annullamento vincoli determinati dalla normativa del piano di bacino;
- il comune dovrà farsi carico di far accelerare le pratiche di revisione riguardanti gli adeguamenti della normativa dei piani di bacino presso le autorità competenti.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
16	**17.07.2009**	8453	20.07.2009	De Villa Palù G.B. Romeo

Il signor De Villa G.B.Romeo titolare dell'omonima ditta di costruzioni e titolare del diritto di sopraelevazione dell'immobile" Condominio Primula" sito in via A.Moro,5 osserva che:

- il fabbricato è inserito nell'ambito denominato "AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA Residenziale A.RI:Aur. Sub 1;
- la normativa prevede la possibilità di individuare edifici sui quali operare modeste sopraelevazioni per ottenere un miglioramento dello sky-line della cortina muraria;
- il Condominio in oggetto è alto 13,10 ml rispetto al condominio adiacente e ai due prospicienti rispetto alla strada che raggiungono altezze intorno ai 22/23 ml.;
- Per uniformare lo sky-line il piano dovrebbe prevedere un incremento volumetrico di mc.3069;
- Da un punto di vista tecnico la struttura in cemento armato era stata a sua tempo calcolata in previsione della realizzazione di 7 piani fuori terra per un giusto allineamento con l'edificio attiguo;

CHIEDE

- la possibilità di incrementare di mc. 3069 l'edificio;
- propone di riservare al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) da cedere in proprietà a prezzi convenzionati un intero piano, corrispondendo il 33,33% della sopraelevazione totale contro il 5-1°% previsto dalla legge.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto che l'immobile è collocato nell'ambito A.Ri.aur. sub. 1, nel quale il PUC prevede modeste sopraelevazioni al fine di migliorare lo skyline verticale della cortina muraria e una omogeneizzazione degli stili edilizio-architettonici, l'osservazione proposta determina invece una notevole sopraelevazione con un aumento del peso insediativo creando uno squilibrio nell'impianto pianificatorio del PUC con necessità di aumento degli standard attualmente previsti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **02.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
20	**24.07.2009**	8702	27.07.2009	Viale Luigi

Il signor Viale Luigi è proprietario di terreni inseriti in zona A.RI. idc. 1 in un'area inedificata tra la via Aurelia e la Ferrovia osserva che:

- con una successiva variante al Piano o mediante opere idrauliche, come il canale scolmatore, che si rendono necessarie sia possibile modificare la tipologia degli interventi in modo da riqualificare la zona situata nel centro urbano della città prevalentemente agricola e in alcuni punti in stato di degrado;

CHIEDE

La possibilità di interventi a concessione singola

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
22	**24.07.2009**	8706	27.07.2009	Luccisano Biagio

Il signor Luccisano Biagio proprietario di terreni inserito in Zona A.CE. bos (Ambito di conservazione non insediabile) osserva che:

- l'area è descritta erroneamente prevalentemente boscata o prativa;
- la zona sottostante ricade in Zona A.CE. agr. avente analoghe caratteristiche;

CHIEDE

Il mantenimento della destinazione agricola ,come previsto dal precedente P.R.G. con i.f. 0,003 mc./mq. per uniformarsi alla zona attigua e per potenziare e mantenere questa zona attualmente disagiata.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile in quanto in contrasto con le previsioni del P.T.C.P. che classificano tale zona come ANI-CE (ambito non insediato con regime di conservazione).

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
23	**24.07.2009**	8707	27.07.2009	Russo Angela

La signora Russo Angela proprietaria di terreni definiti in parte in zona A.CE. vra (Ambito di conservazione non insediabile) descritta erroneamente come area prevalentemente boscata o prativa e in parte come area da adibire a verde pubblico attrezzato osserva che:

- i terreni hanno vocazione agricola;
- è stato presentato un progetto per la realizzazione di una casa con annesso magazzino agricolo per la conduzione del fondo in data 07/08/2008 pratica edilizia n°9068;
- la proprietaria del fondo è coltivatrice diretta;

CHIEDE

Che i terreni mantengano le caratteristiche agricole in zona A.CE. agr.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la stessa non possa essere accolta, in quanto l'ambito A.CE.vra di rispetto ambientale è stato individuato insieme alla Regione Liguria a salvaguardia di un delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale, con funzione di filtro intorno al nucleo fortemente antropizzato del CP13.

Tale destinazione comunque non inficia l'attività agricola, che può proseguire, permettendo anche quegli interventi di ingegneria naturalistica atti alla manutenzione e conservazione della zona stessa nonché interventi di recupero ambientale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
28	**29.07.2009**	8814	29.07.2009	Anghinoni Ettore Tamagno Enrico

I signori Anghinoni Ettore e Tamagno Enrico proprietari di terreni osservano che:

- nella zona interessata sono previste dal piano di bacino rilevanti opere di messa in sicurezza per salvaguardare le aree a est del torrente;
- il piano prevede la realizzazione del canale scolmatore o in alternativa oper di messa in sicurezza con demolizione e ricostruzione sul lato sinistro degli edifici esistenti nell'alveo;
- per la ricostruzione dei volumi si prevede un IUI pari a 0,10 m2/m2 in aggiunta alle volumetrie trasferite;

CHIEDONO

Per i mappali 124,127,131,244 e 245 del Foglio 4 un aumento dell'IUI da 0,10 a 0,20 m2/m2 in aggiunta alle volumetrie esistenti trasferite.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

I terreni in oggetto sono collocati nel D.T. 8 Tecnologico del PUC e costituiscono la zona di "atterraggio" dei volumi esistenti di cui è stata prevista la rilocalizzazione.
La previsione del preliminare del PUC interessava gli immobili posti sull'argine destro del torrente Verbone, precisamente il palazzo delle Poste e l'immobile posto di fronte allo stabilimento Fassi.
Successivamente all'adozione del PUC è stato redatto un progetto preliminare relativo alle opere di messa in sicurezza del tratto terminale del torrente Verbone, il quale sulla base di rilievi e studi di maggior dettaglio ha ridefinito i possibili interventi, individuando come necessaria la sola rilocalizzazione del palazzo delle Poste. Tale studio è stato accolto dall'Amministrazione Provinciale, nella fase di redazione della variante del Piano di Bacino, come soluzione progettuale ed esecutiva per la messa in sicurezza del torrente ed inserito nella stesura finale del Piano approvato, approvata con D.C.P. n. 38 del 29.07.2011.
Considerato il minor volume che andrebbe ad essere ricollocato sui terreni oggetto dell'osservazione e i rilievi dettati dalla Provincia volti a ridurre il peso insediativo residenziale previsto dal progetto preliminare del PUC, e considerato che l'indice è comunque in linea con quello assegnato alle zone a servizi con vincolo puntuale, si ritiene non accoglibile la richiesta di aumento dell'indice.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
32	**29.07.2009**	8818	29.07.2009	Biancheri Rosa Rebaudo Pietro

I signori Biancheri Rosa e Rebaudo Pietro proprietari di immobili ubicati ad est del Verbone tra la via Aurelia e la ferrovia osservano che:

- la zona è stata classificata in ambito 2 come A.RI. idc 2;
- classificata G3 dal piano di bacino ai fini del rischio di esondazione;
- l'ambito 2 è interessato da una quantità di opere pubbliche di urbanizzazione che coinvolgono il 40% di tutte le aree del piccolo comparto, molto penalizzante per tutte le proprietà ivi locate;
- la destinazione agricola è da considerare ad esaurimento, in quanto non prevista nelle destinazioni del comparto;

CHIEDE

- Il ripristino dei preesistenti scoli a mare attraverso i sottopassi ferroviari; Possibilità pertanto di rendere possibile un riduzione del rischio di esondazione con conseguente variazione del piano di bacino;
- Che l'area venga indicata come Distretto di Trasformazione dotato di indice di utilizzazione insediativa analoga a quelli degli altri distretti, anche se esiste il vincolo di inedificabilità del piano di bacino;
- La possibilità di variare la destinazione d'uso a residenza degli attuali magazzini agricoli.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione.

Per quanto riguarda la richiesta di possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale dei magazzini agricoli presenti si fa presente che la stessa non è ammessa dalla normativa del vigente piano di bacino che vieta l'aumento del carico insediativo.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
34	**30.07.2009**	8939	31.07.2009	Nari Ugo

Il signor Nari Ugo proprietario del terreno al foglio 3 mappale 1798, indicata nel PUC come A.CE.agr.

CHIEDE

Che tale mappale sia inserito nella zona A.RI.idc.6

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile in quanto l'inclusione nella zona A.RI.idc. 6 limitrofa non è giustificabile per le seguenti ragioni:

1. il mappale in oggetto originariamente era situato all'interno della zona ANI-MA, quindi in zona non insediata di mantenimento, del P.T.C.P. vigente al momento dell'adozione del PUC;
2. successivamente la variante di salvaguardia del territorio costiero adottata dalla Regione Liguria ha collocato tale area in zona IS-CE di conservazione dove non è ammessa nuova edificazione;
3. il definitivo del PTCP, attualmente in vigore, ha collocato, in seguito alle osservazioni trasmesse dal Comune, detta area in zona IS-MA CPA, spostando anche la perimetrazione del precedente ambito ANI-MA

Inoltre sulla base delle osservazioni della Regione Liguria relative alle zone agricole (verifica dell'acclività del suolo e limitazione dell'edificazione nei casi di maggior pendenza dei terreni), e delle caratteristiche orografiche del sito -peraltro denunciate dallo stesso proprietario nell'osservazione (acclività, fasce molto strette, difficile accesso) - si fa presente che anche l'edificazione risulterebbe comunque difficoltosa.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
36	**30.07.2009**	8942	31.07.2009	Istituto Maria Ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco

Suor Gatti Anna Maria in qualità di legale rappresentante dell'Istituto Maria Ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco proprietaria del complesso immobiliare sito in via Coll.Aprosio,439 osserva che:

- per carenza di personale dovuto al calo di vocazioni, per mancanza di iscrizioni dovuta ad un calo delle nascite si dovranno chiudere la scuola elementare, media e superiore, mentre verrà mantenuta la scuola materna e asilo nido;
- per mantenere la struttura si ipotizza una riconversione in struttura socio-sanitaria per circa 100 posti letto che porterebbe lavoro sia agli addetti del settore sia a quelli che gravitano attorno.

CHIEDE

Con la riconversione in struttura socio-sanitaria, l'arretramento dei volumi sia su via Colonnello Aprosio che su via Angeli Custodi in modo da dare una giusta collocazione ad un parcheggio pubblico a completamento di quello previsto in zona A.RI. idc 4.

Successivamente, in data 20 gennaio 2012, è stata presentata una diversa proposta progettale in cui si chiede la pressoché completa riconversione in residenziale, turistico ricettivo e commerciale, mantenendo una parte a istituto scolastico (15%) e r.s.a. (29,3%).

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Premesso che sulla base delle osservazioni dell'Amministrazione provinciale tra le funzioni ammesse all'interno degli ambiti a servizi non può essere inserita la residenza privata né tantomeno un aumento del peso insediativi, l'osservazione relativa al cambio di destinazione d'uso, seppur parziale, a residenza non può essere accolta.
Inoltre detta osservazione non può essere accolta anche sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni né l'aumento del carico insediativo residenziale.
Sono invece ammissibili, all'interno della gamma delle destinazioni d'uso a servizi privati previste dal PUC, gli interventi sugli edifici esistenti compatibili con il Piano di Bacino per le zone BB e B0.

Relativamente alla proposta progettuale presentata successivamente all'osservazione vale quanto sopra indicato come risposta alla prima osservazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
38	**30.09.2009**	8944	31.07.2009	Farruggio Anna Maria Biancheri Cristina Biancheri Daniele

I signori Farruggio Anna Maria, Biancheri Cristina e Bischeri Daniele proprietari di un'area censita al Foglio 4 map.579 osservano che:

- parte del terreno è stato classificato quale aree a servizi pubblici destinata alla realizzazione " Nuovo centro per le arti";
- Al fine di agevolare l'opera si prevede oltre al procedimento espropriativo è prevista la possibilità di trasferimento nei Distretti di Trasformazione di un indice edificatorio di 0,10 mq/mq;
- l'area è attivamente occupata dall'azienda floricola "F.B. Plant s.s. Carruggio e Biancheri".

CHIEDE

16. Che venga rivista la collocazione della struttura pubblica;
17. In alternativa, che la facoltà edificatoria sia incrementata portando l'IUI trasferibile da 0,10 mq/mq a 0,15 mq/mq;

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, per quanto riguarda la variazione dell'indice assegnato alle aree con vincolo puntuale a servizi si ritiene non sia accoglibile la richiesta di aumento dello stesso, in quanto si creerebbe uno squilibrio su tutto il dimensionamento del PUC, poiché tali indici sarebbero da attribuire a tutti i terreni nelle medesime destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'eventuale ricollocazione della struttura prevista si demanda all'Amministrazione una valutazione in merito.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
40	**31.07.2009**	8946	31.07.2009	Caringella Giuseppe

Il signor Caringella Giuseppe, proprietario dei terreni censiti al Foglio 2 mappali 110, 137, 1059, 1066, 1071, 67, 106, 779, 105 e 108 osserva che sono stati identificati in zona A.CE. agr.

CHIEDE

- Il mantenimento della destinazione agricola A.CE. agr;
- Diminuzione della sup. minima aziendale edificabile da 5000 mq. di cui 2500 mq. contigui a mq. 2.000 contigui o da reperire nella pari zona;
- Possibilità di demolizione e ricollocamento dei fabbricati esistenti.

.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la richiesta di riduzione della superficie minima di intervento edificatorio, contigua e di proprietà, non possa essere accolta in quanto contrastante con le osservazioni della Regione Liguria.

Si fa presente che nelle zone agricole è già ammessa la sostituzione edilizia come definita dalla L.R. 16/2008 art. 14

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
41	**31.07.2009**	8947	31.07.2009	Caringella Patrizia

La signora Caringella Patrizia proprietaria dei terreni censiti al Foglio 2 mappali 176, 179, 236, 237, 833 e 1344 osserva che sono stati identificati in zona A.CE. agr.:

CHIEDE

- Il mantenimento della destinazione agricola A.CE. agr;
- Diminuzione della sup. minima aziendale edificabile da 5000 mq. di cui 2500 mq. contigui a mq.2.000 contigui o da reperire nella pari zona;
- Possibilità di demolizione e ricollocamento dei fabbricati esistenti.

.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si ritiene che la richiesta di riduzione della superficie minima di intervento edificatorio, contigua e di proprietà, non possa essere accolta in quanto contrastante con le indicazioni della Regione Liguria.

Si fa presente che nelle zone agricole è già ammessa la sostituzione edilizia come definita dalla L.R. 16/2008 art. 14

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
42	**31.07.2009**	8948	31.07.2009	Gibelli Adriano

Il signor Gibelli Adriano proprietario del lotto censito al Foglio 2 mapp. 26 e del fabbricato rurale mapp. 25 osserva che:

- la zona è identificata dal piano come area esterna al centro abitato con destinazione prevalentemente produttiva descritta in seguito come satura in cui è possibile solo intervenire con interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e restauro conservativo;
- non è mai stato utilizzato l'indice;

CHIEDE

Che il terreno venga inserito in Ambito A.RI. pc 5, ove sono ammessi gli interventi di nuova costruzione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

In merito all'osservazione si fa notare che quanto richiesto, ovvero la possibilità di realizzazione di un nuovo intervento di tipo produttivo, è già disciplinato dalle Norme di Conformità e Congruenza all'articolo 124 che prevede la realizzazione di nuovi insediamenti su aree appartenenti agli ambiti A.RI.ps non ancora utilizzate.

Pertanto non si ritiene accoglibile l'osservazione di inserimento nell'ambito A.RI.pc 5 in quanto la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo può essere attuata sul terreno non ancora utilizzato in zona A.RI.ps

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
46	**31.07.2009**	8952	31.07.2009	Avv. Politi Roberta

L'avv. Politi Roberta in qualità di Consigliere di Maggioranza nonché di Presidente del Consiglio Comunale di Vallecrosia osserva che:

- analizzando il PUC emerge un giudizio negativo sulla programmazione riferita alle aree destinate a Distretti di Trasformazione DT 14, DT14 ser. e DT 7 in cui sono previsti un riutilizzo residenziale con consistenti volumetrie (DT 14 sup. agibile di 7.298 mq, DT 7 sup. agibile di 7.200) ed un conseguente carico insediativo di 580 abitanti eccessivo visto l'andamento demografico piuttosto statico degli ultimi anni;
- la localizzazione di tali aree in posizione centrale di fondovalle su un importante crocevia viario rende tale zona ideale come espansione del tessuto urbano con insediamento di attività di interesse collettivo o recupero di altre;

CHIEDE

18. l'obbligo di destinare significative quote di superficie agibile a funzioni di interesse collettivo anche di natura privata da realizzare contestualmente con l'intervento residenziale;
19. venga spostato il Museo della canzone dalla collocazione prevista al confine con il comune di Bordighera, ambito troppo periferico privo di viabilità e con tempi lunghi e incerti di attuazione, al DT7.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: VISTA LA NATURA DELL'OSSERVAZIONE NON E' POSSIBILE UNA VALUTAZIONE PURAMENTE TECNICA DELLA STESSA.

Precisato che l'Amministrazione Comunale, l'ufficio tecnico ed i tecnici incaricati si sono posti gran parte delle problematiche esposte relativamente alla riconversione dei volumi industriali presenti sul territorio comunale, promuovendo specifiche riunioni sia in Provincia che in Regione, si fa notare che:

1. sulla base di detti incontri e delle osservazioni della Provincia e della Regione, oltre ad una riduzione delle volumetrie in generale, è stata concordata una riduzione della quota a residenza a favore del commerciale e direzionale, proprio per mantenere il tessuto connettivo al fine di evitare la realizzazione di interventi non aperti al contesto urbano circostante;
2. per quanto riguarda il DT14 nella fase di stesura definitiva del PUC sarà elaborata una scheda normativa in cui saranno definiti nel dettaglio le aree private e quelle pubbliche, nonché le destinazioni d'uso ammesse oltre a quella residenziale e tutti i parametri di tipo urbanistico ed architettonico richiesti dalla Regione Liguria nelle osservazioni inviate all'Amministrazione;
3. per quanto riguarda invece il DT7 è stata definita, in modo concertato con la Regione, la tipologia di intervento, che sarà concentrata sul recupero del volume originario della caserma attualmente esistente, con l'eliminazione dei volumi

aggiunti e la cessione a parco pubblico di gran parte del terreno, con la destinazione d'uso a commerciale, direzione e servizi privati del piano terra;

4. all'interno della destinazione d'uso residenziale è da considerare anche la quota prevista a edilizia pubblica che costituisce a tutti gli effetti standard urbanistico in aggiunta a quelli richiesti sulla base del D.M. 1444/1968;
5. la scelta dell'ampliamento del polo scolastico all'interno del DT14 ser è una scelta di pianificazione strategica dell'Amministrazione in considerazione degli sviluppi previsti del bacino scolastico;
6. la scelta della collocazione del Museo della Canzone in un area della piana di Vallecrosia a confine con il comune di Bordighera è una scelta di pianificazione strategica dell'Amministrazione in considerazione delle necessità di spazi aperti per un tale polo museale e la necessità di creare una rete di infrastrutture. Oltre agli aspetti economici legati alla necessità di acquisire dei volumi esistenti da demolire in quanto non adeguati a questa tipologia di servizio, è da considerare che le collocazioni proposte (DT14 o DT7) sono carenti di standard preesistenti e tali da creare problematiche di congestionamento di traffico.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **07.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
52	**31.07.2009**	8958	31.07.2009	Pisano Bruno

Il sig. Pisano Bruno, proprietario dei terreni al foglio 2, mappali 970,972, 973, e foglio 3 mappali 1197, 1198, 100, 1575 collocati rispettivamente in ambito per impianto polisportivo I.S.sport e in ambito agricolo a serre A.CE.ser, osserva che:

- L'area destinata all'impianto polisportivo è caratterizzata da un notevole frazionamento della proprietà, in zona decentrata e di scarsa insolazione;
- Le condizioni commerciali attuali non consentono di esercitare con profitto l'attività agricolo/floricola, per cui parte dell'attività è destinata all'abbandono;
- L'area di cui ai terreni al foglio 3 risulta poco adatta all'attività agricola, mentre sarebbe più adatta ad un uso residenziale o produttivo;

CHIEDE

- La delocalizzazione dell'area destinata all'impianto polisportivo;
- Il cambio di destinazione d'uso dei terreni collocati nell'ambito A.CE.ser ad attività produttiva (A.RI.pc).

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dei mappali al foglio 3, lo stesso non è ammissibile in quanto la Regione Liguria non ha ritenuto compatibili insediamenti produttivi sulla sponda destra del torrente Verbone;
- per quanto riguarda la localizzazione dell'infrastruttura sportiva si ritiene che la collocazione della stessa sia tecnicamente idonea dal punto di vista orografico e di accessibilità baricentrica tra Vallecrosia Alta e la piana risulta altresì individuata all'interno del documento degli obiettivi redatto dall'Amministrazione Comunale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
54	**31.07.2009**	8960	31.07.2009	Lia Sebastiano

I signori Lia Sebastiano e Ubinu Rosa, proprietari dei fabbricati censiti al foglio 2 mappali 713 e 735 osservano che:

- detti terreni sono collocati dal PUC in ambito agricolo A.CE.ser;
- detti terreni sono in parte confinanti con l'ambito A.RI.ps;

CHIEDE

Che i suddetti terreni vengano collocati in ambito A.RI.pc 4

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in primo luogo in quanto i terreni in oggetto non sono direttamente adiacenti all'ambito A.RI.pc 4, in secondo luogo in quanto tale annessione all'ambito A.RI.pc 4 richiederebbe un cambio di zona del PTCP da IS-MA a IS-MO B.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
55	**31.07.2009**	8961	31.07.2009	Soldano Giacomo Luigi

Il sig. Soldano Giacomo Luigi, proprietario dei terreni al foglio 2, mappali 802, 803, 850, 1995 collocati in ambito residenziale saturo A.RI.ids, e dei terreni al foglio 2, mappali 502, 761 collocati parzialmente in zona a verde urbano, osserva che:

- I mappali 761 e 850 risultano privi di costruzioni, fatte salve quelle individuate ai mappali 802 e 803, per cui non appare corrispondente la definizione di ambito residenziale saturo, valida invece per il mappale 1955;
- Non si comprende la scelta di una destinazione a verde in un'area priva di insediamenti;
- L'area compresa tra Via San Rocco e Via O.Raimondo avrebbe richiesto interventi di completamento;

CHIEDE

- La costituzione di un Distretto di Trasformazione o di un Ambito di Riqualificazione a carattere residenziale per le aree in oggetto;
- In alternativa, la possibilità di utilizzare l'indice derivante dalle aree a verde o servizi all'interno dell'ambito A.RI.ids di proprietà, anche nell'ottica della normativa in itinere del c.d. "piano casa";
- Di variare la normativa relativa alle zone verde o a servizi in modo da permettere di realizzare parcheggi interrati mantenendo al contempo l'indice edificatorio;
- In subordine alle richieste precedenti, richiede di essere inserito in un Distretto di Trasformazione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile in quanto le aree in oggetto sono state individuate come verde pubblico o parcheggi al fine di dotare di servizi una zona priva degli stessi. Si fa inoltre notare come la scelta di dette aree sia in continuità con il distretto D.T.14 serv. ove è previsto l'ampliamento del complesso scolastico esistente, e che dette aree, fatto salva una porzione di pertinenza degli immobili citati (pertanto collocata nell'ambito residenziale saturo), sono state scelte proprio perché prive di fabbricati.

Per quanto riguarda la richiesta di variazione della normativa relativa alle zone a servizi, parcheggi o verde pubblico, si ritiene l'osservazione non ammissibile in quanto l'indice edificatorio non può essere trasferito in zone ormai sature, ove non è ammessa la nuova edificazione, né può essere assentibile il mantenimento dell'indice contemporaneamente alla realizzazione di posti auto interrati in quanto risulterebbe sperequativo nei confronti di coloro che, per motivazioni legate al piano di bacino, non potrebbero realizzare interrati.

Infine non si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento in un Distretto di Trasformazione in quanto ciò comporterebbe un aumento del peso insediativo, non permesso dalla Regione.

Si fa comunque notare che, per gli immobili esistenti, sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli ambiti residenziali saturi, compresa la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, nonché quelli previsti dalla legge c.d. “piano casa” sino alla sua scadenza, nei modi e limiti previsti dalla legge stessa.
Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL’ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella “valutazione tecnica”.**
Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
56	**31.07.2009**	8962	31.07.2009	Seva Francesca

La sig.ra Seva Francesca, proprietaria dei terreni al foglio 3, mappali 378, 1599, 1139, 1226, 1227 e 1229 e del magazzino al foglio 3 mappale 2118, collocati in ambito residenziale saturo (mappali 2118, 378 e 1229), ambito di rispetto ambientale A.CE. vra (mappali 1226 e 1227) e zona a parcheggi pubblici (mappali 378 e 1599), osserva che:

- I mappali 378 e 1229 risultano privi di costruzioni, fatte salva quella individuata al mappali 2118 in corso di trasformazione a seguito del permesso di costruire n. 4100/2008, per cui non appare corrispondente la definizione di ambito residenziale saturo;
- I mappali collocati in ambito A.CE.vra risultano aree terrazzate utilizzate a fini agricoli e prive di valenze ambientali;
- I mappali destinati a zona parcheggi sono caratterizzati da una notevole acclività in quanto costituiti da terrazzamenti;

CHIEDE

- La variazione della normativa relativa alle zone a verde, parcheggi e servizi, in modo da rendere possibile l'utilizzo dell'indice derivante all'interno dell'ambito A.RI.ids di proprietà, anche nell'ottica della normativa in itinere del c.d. "piano casa";
- Di variare la normativa relativa alle zone verde o a servizi in modo da permettere di realizzare parcheggi interrati mantenendo al contempo l'indice edificatorio;
- Il cambio di destinazione d'uso delle particelle collocate in ambito A.CE.vra a servizi pubblici (verde o parcheggi).

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Come per l'osservazione n. 55, per quanto riguarda la richiesta di variazione della normativa relativa alle zone a servizi, parcheggi o verde pubblico, si ritiene l'osservazione non ammissibile in quanto l'indice edificatorio non può essere trasferito in zone ormai sature, ove non è ammessa la nuova edificazione, né può essere assentibile il mantenimento dell'indice contemporaneamente alla realizzazione di posti auto interrati in quanto risulterebbe sperequativo nei confronti di coloro che, per ragioni di piano di bacino, non potrebbero realizzare interrati.

Per quanto riguarda i mappali ricadenti in ambito A.CE.vra si ritiene l'osservazione non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- i mappali oggetto dell'osservazione ricadono nell'ambito A.CE.vra di rispetto ambientale individuato insieme alla Regione Liguria a salvaguardia di un delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale, con funzione di filtro intorno al nucleo fortemente antropizzato del CP13;
- detti mappali inoltre ricadono in una zona ad elevato rischio idrogeologico (individuata nelle tavole del PUC) come da osservazioni del settore Ambiente

della Regione Liguria che ha prescritto la classificazione come frana attiva anche per quelle zone sottostante cigli di frana.
Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**
Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**
Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
57	**31.07.2009**	8963	31.07.2009	Monte Italo Pansa Silvana

I signori Monte Italo e Pansa Silvana, usufruttuari dell'immobile censito a catasto al foglio 7 mappale 197 subb. 1 e 2 e ricadente nell'ambito A.RI. Aur. sub 3 osservano che:

- sarebbe opportuno determinare le normative e volumetrie realizzabili;

CHIEDE

- che venga modificata la norma per il recupero dei sottotetti con la modifica delle altezze per almeno 1 metro senza obbligo di PUO e vincoli di distanze.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, si fa presente che l'obbligo di PUO è riferito ad interventi diversi dal recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, normato dall'articolo 60 delle Norme di Piano. Per quanto riguarda i vincoli di distanza la stessa è disciplinata dalla L.R. 16/2008 e s.m.i.

.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
62	**03.08.2009**	9073	05.08.2009	Andrietti Tersilio

Il signor Andrietti Tersilio proprietario di terreni censiti al Foglio 6 NCT mapp.30,44,47,165,166 e al Foglio 6 NCEU mapp.43,45,48 e49 osserva che:

- il piano inserisce la proprietà in zona definita Ambiti di riqualificazione di tipo a "prevalente destinazione residenziale di consolidamento"classificata col n°1;
- la scheda normativa descrive sommariamente l'area definendola inedificabile dal piano di bacino,demandando la normativa di zona ad una successiva variante.Tale procedura risulta essere in contrasto con quanto esplicato all'art.28 comma 2 lettere c,d ,e;
- il vincolo di inedificabilità previsto dal piano di bacino è di natura temporanea;

CHIEDE

che vengano definiti i parametri urbanistici che disciplineranno l'ambito in previsione di una variazione di norme di piano di bacino, per una corretta programmazione della gestione del territorio.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione.

Si fa presente che, comunque, il PUC per dette aree ha previsto una disciplina urbanistica e che pertanto non possono essere considerate aree "bianche" non normate.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
64	**03.08.2009**	9075	05.08.2009	Dott. Mazzon Mauro

Il signor Mazzon Mauro presenta osservazioni riguardanti:

- la localizzazione dei centri di aggregazione e di cultura, che appare frammentata in varie aree con aumento notevole dei costi di realizzazione e difficoltà di fruizione da parte dell'utenza interessata;
- il centro polisportivo collocato in posizione decentrata rispetto alla piana;
- le previsioni turistico-alberghiere dei D.T. 1 sub. 1 e 3;
- le previsioni relative allo stabilimento Fassi (D.T. 7);
- le distanza tra edifici prevista dal PUC;

CHIEDE

- l'accentramento di un'unica struttura in cui inglobare il Centro per le arti, il Centro per la musica, l'Auditorium e la Biblioteca Comunale in un'area centrale e facilmente accessibile;
- la rilocalizzazione e revisione della previsione relativa al centro polisportivo;
- la revisione completa delle previsioni relative alle aree turistico ricettive indicate
- la revisione delle previsioni relative allo stabilimento Fassi;
- l'eliminazione della distanza tra edifici di 10 m con il solo mantenimento della distanza dai confini di 5 m.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Premesso che le osservazioni relative alle strutture a servizi ed alle altre scelte di tipo urbanistico, prese dall'amministrazione comunale in fase di redazione del Documento degli Obiettivi e ritenute compatibili dalla Regione Liguria con la pianificazione sovraordinata, esulano l'aspetto puramente tecnico, si rimanda all'Amministrazione per una loro valutazione.

Relativamente all'osservazione inerente le distanze tra edifici si fa presente che la distanza di 10 metri tra edifici non può essere derogata.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **22.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
67	**03.08.2009**	9078	05.08.2009	Russo Nicola Fortunato Italia

I signori Russo Nicola e Fortunato Italia comproprietari di terreni censiti al Foglio 3 mapp.368, 369, 1132, 1133 e 370 per i terreni e mapp.1735 e 1134 per i fabbricati osservano che:

- i terreni sono stati inseriti in zona A.CE. vra;
- nella tavola dell'uso del suolo i terreni sono inseriti in un'area agricola terrazzata
- la zona è parzialmente edificata e priva di risorse ambientali da salvaguardare;

CHIEDONO

che i terreni di proprietà e quelli limitrofi aventi analoghe caratteristiche abbiano la possibilità di completare lo sviluppo edificatorio già in atto.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- i mappali oggetto dell'osservazione, privi di indice edificatorio in quanto già asserviti, ricadono nell'ambito A.CE.vra di rispetto ambientale individuato insieme alla Regione Liguria a salvaguardia di un delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale, con funzione di filtro intorno al nucleo fortemente antropizzato del CP13;
- detti mappali inoltre ricadono in una zona ad elevato rischio idrogeologico (individuata nelle tavole del PUC) come da osservazioni del settore Ambiente della Regione Liguria che ha prescritto la classificazione come frana attiva anche per quelle zone sottostante cigli di frana.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
68	**03.08.2009**	9079	05.08.2009	Geom. Perri Alessandro per conto Fantuz Maria

Il geom.Perri Alessandro incaricato dalla signora Fantuz Maria comproprietaria di beni censiti al Foglio 3 mapp.463 e 740 osserva che:

- i terreni ricadono in zona A.CE. vra;
- i terreni sono aree terrazzate utilizzate da sempre per fini agricoli;

CHIEDE

di variare l'attuale zonizzazione A.CE. vra in A.RI. idc.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- i mappali oggetto dell'osservazione, privi di indice edificatorio in quanto già asserviti, ricadono nell'ambito A.CE.vra di rispetto ambientale individuato insieme alla Regione Liguria a salvaguardia di un delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale, con funzione di filtro intorno al nucleo fortemente antropizzato del CP13;
- detti mappali inoltre sono caratterizzati da una elevata acclività che, per le caratteristiche orografiche del sito, risulta problematica.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
69	**03.08.2009**	9080	05.08.2009	Fortunato Giuseppe Aricò Angela

I signori Fortunato Giuseppe e Aricò Angela proprietari degli immobili censiti al Foglio 1 mapp. 410- 417 osservano che:

- l'immobile è stato inserito in zona A.CE. agr in cui non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

CHIEDONO

che ci sia la possibilità di un cambiamento di destinazione d'uso dei magazzini agricoli in abitazione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile in quanto i magazzini agricoli (intesi come struttura a se stanti e dotati di una propria individualità e redditività) esistenti permessi dal precedente PRG sono stati in massima parte realizzati sulla base di un rapporto di copertura pari ad 1/35 del lotto di intervento, permettendo di fatto una volumetria pari a circa 1,5 volte la volumetria residenziale acconsentita dallo stesso. E' pertanto chiaro che un eventuale cambio di destinazione d'uso da non abitativo ad abitativo creerebbe nel PUC un notevole incremento del peso insediativo, non giustificabile in aree caratterizzate a conduzione agricola.

Diverso è invece il caso di porzioni destinate a magazzino, cantina ecc. di un fabbricato prevalentemente residenziale, per le quali è ammissibile il cambio di destinazione d'uso.

Nel caso specifico, inoltre, i mappali in oggetto ricadono sia in zona di vincolo idrogeologico A.CE.dig.A sia all'interno della fascia di rispetto del cimitero, ove è vietata la residenza.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
70	**03.08.2009**	9081	05.08.2009	Prestileo Mariella

La signora Prestileo Mariella proprietaria dei beni censiti al Foglio 3 mappali 619, 1044, 1524 sub 1 e 2 osserva che:

- i beni ricadono in zona A.CE. ser;
- la zona è priva di serre e risulta essere agglomerato abitativo;

CHIEDE

che la zona passi da A.CE.ser a A.RI. ids con conseguente variazione della normativa in modo da consentire l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e l'accorpamento dei fabbricati esistenti.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile in quanto l'esiguo gruppo di abitazioni oggetto dell'osservazione, totalmente al di fuori dall'attuale delimitazione del centro abitato, non definisce un tessuto saturo urbano. Inoltre l'adiacente ambito produttivo, proposto nel preliminare del PUC, è stato stralciato dalla Regione Liguria e riclassificato come zona agricola a serre (A.CE.ser).

Si fa comunque presente che nell'ambito A.CE.ser è permessa la sostituzione edilizia e la ricomposizione volumetrica a parità di destinazione d'uso, e che la legge speciale c.d. "piano casa" per le sue caratteristiche specifiche va in deroga anche al regime di salvaguardia del nuovo strumento urbanistico, nel periodo temporale di validità della stessa.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **15.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
72	**03.08.2009**	9083	05.08.2009	Orengo Carlo Alberto

Il signor Orengo Carlo Alberto conduttore dei beni censiti al Foglio 3 mapp. 84,86,684 e 685 osserva che:

- i beni ricadono in zona A.CE. ser;
- il conduttore è titolare di Impresa di costruzioni e non agricoltore;
- la zona non ha caratteristiche agricole:a valle è prevista un'ampia zona edificabile e a monte esiste un'attrezzatura sportiva.

CHIEDE

la variazione dell'area in zona A.RI. pc.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la Regione Liguria con voto n. 13 del 17/11/2010 e 24/2/2011 ha vietato la realizzazione di insediamenti produttivi sulla sponda destra del torrente Verbone, eliminando conseguentemente gli ambiti A.RI. pc previsti dal PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
77	**03.08.2009**	9088	05.08.2009	"Meridiana S.r.l."

Il signor Chiossi Giancarlo legale rappresentante della soc. Meridiana s.r.l. proprietaria di terreni censiti al Foglio 3 mapp.1862 , 2032,2033 e 903(f.r.) così individuati:

- parte dei mapp.1862, 2032 ed il F.R. map.903 ricadono in corrispondenza del D.T. 13;
- parte del map.1862,2032 ed il map.2033 ricadono nell'ambito di riqualificazione A.RI. idc 6;
- parte del map.1862 ricadono nell'ambito di conservazione A.CE. agr ;

osserva che:

- tutta la proprietà risulta in un unico blocco avente analoghe caratteristiche per morfologia, esposizione, destinazione e viabilità d'accesso; non si ritiene pertanto giusta la suddivisione in tre zone

CHIEDE

l'accorpamento della parte di proprietà ricadente in A.RI. idc 6 in D.T. 13, con la sola esclusione dell'area occupata dal fabbricato map. 427 e del relativo terreno di pertinenza da considerarsi A.RI. ids.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, la si ritiene non accoglibile in quanto l'intero Distretto di Trasformazione D.T. 13 è stato stralciato interamente dalla Regione Liguria poiché non considerato compatibile con le previsioni del P.T.C.P.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
78	**03.08.2009**	9089	05.08.2009	Borro Fiorenzo

Il signor Borro Fiorenzo proprietario dei terreni censiti al Foglio 6 mapp.478, 480 e 482 ricadenti in D.T. 1 sub 1 osserva che:

- i mappali si trovano ad est di via I maggio in zona attigua costituita da abitazioni a due piani di modesto impatto ambientale;
- nel tempo la proprietà ha subito decurtazioni di parte di terreno a favore del pubblico, senza avere avuto apprezzabili riconoscimenti.

CHIEDE

- che la zona DT 1 sub 1 posta a levante di via I maggio venga staccata dalla zona DT 1 sub 2 posta a ponente di via I maggio ed accorpata con DT 1 sub 2 posta a valle della linea ferroviaria;
- venga consentita l'edificazione su base individuale con limitazione del lotto d'intervento (es. 800 mq.) per la realizzazione di piccoli edifici residenziali uni o bifamiliari con un massimo di due piani fuori terra.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile come di seguito:

8. sulla base della riperimetrazione dei subdistretti del D.T.1 non si ritiene accoglibile la richiesta in quanto non compatibile con l'attuazione dell'intero distretto D.T.1, anche in considerazione della fascia di rispetto del depuratore;

9. scelta prioritaria dell'Amministrazione Comunale nella stesura del Documento degli Obiettivi è stata di destinare tutta la parte di territorio comunale a valle della ferrovia a destinazione turistico ricettiva. Pertanto la richiesta non può essere accettata

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
79	**03.08.2009**	9090	05.08.2009	Biamonti Carla

La signora Biamonti Carla proprietaria dell'alloggio censito al Foglio 2 map.751 sub 10 e del fabbricato rurale map. 407 osserva che:

- la zona adiacente al C.S. è stata adibita a servizi e verde attrezzato;
- che per una fascia di ml.10 confinante con i fabbricati ed insistente sui mapp. 311,1392,1280,312 si sono materializzate pertinenze private di alloggi ubicati a piano terra, area a parcheggio, tettoie;

CHIEDE

- che tali zone siano inserite nel C.S.;
- che il map.407 fabbricato rurale con caratteristiche tipologiche di quelle del C.S. sia inserito a diritto quale parte integrante di esso.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- la perimetrazione del centro Storico è stata definita dalla delibera di C.C. n. 2/2007 e pertanto può essere modificata solo dal Consiglio Comunale;

- relativamente ai manufatti individuati su terreni di altra proprietà, considerata la normativa di PTCP- zona NI-CE- che si pone l'obiettivo di conservare i caratteri formali e strutturali dell'insediamento storico e dei suoi rapporti con l'intorno, salvaguardando connessioni visive e coni ottici con il nucleo stesso, si ritiene che gli stessi costituiscano elemento dequalificante per l'aspetto complessivo del centro storico e pertanto saranno valutati al momento della definizione del piano di recupero dello stesso.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
80	**03.08.2009**	9091	05.08.2009	Spagarino Cristina

La signora Sparino Cristina proprietaria dell'immobile censito al Foglio 4 map.81,in cui è stata prevista la realizzazione della nuova sede della Caserma dei Carabinieri osserva che:

- l'utilizzazione dell'area per la realizzazione della nuova Caserma è alquanto penalizzante e gravatoria nei confronti del bene;
- risulta irragionevole lo spostamento dalla sede attuale che potrebbe essere ristrutturata, senza comportare ulteriore dispendio di denaro pubblico;
- Non è chiara la ragione che fa ritenere non idonea l'attuale sede;
- Nell'eventualità che venga dimostrato che l'attuale sede non risultasse idonea a svolgere le sue mansioni ,non è motivata la scelta del sito;
- Non è stata svolta alcuna analisi in relazione agli interessi del privato interessato dall'evento;
- Vi è una palese discriminazione delle aree dell'esponente rispetto ad altre contigue o similari;

CHIEDE

- l'eliminazione del vincolo consistente nella previsione di realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri;
- che le Amministrazioni provinciali e regionali invitino il Comune ad accogliere le proposte osservazioni.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile per le seguenti motivazioni:

- premesso che l'attuale caserma, per dimensioni e collocazione, è stata valutata non idonea alle esigenze della collettività, specialmente nell'ottica di un ampliamento del peso insediativo previsto dal PUC, la collocazione scelta è scaturita da una attenta analisi in fase di pianificazione, in quanto baricentrica rispetto al tessuto urbano della piana, nelle immediate vicinanze delle principali sedi viarie e a diretto contatto con l'asse stradale costituito da Via Don Bosco;
- il terreno, analogamente alle altre zone a servizi, risulta dotato di indice trasferibile nei distretti di trasformazione, nel caso specifico nella stessa proprietà e pertanto non si rileva una discriminazione rispetto ad altre zone;
- posto quanto sopra e precisando che detta localizzazione è stata fissata dall'A.C. nel documento degli Obiettivi si demanda all'Amministrazione per una valutazione in merito.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
84	**03.08.2009**	9095	05.08.2009	Larimar S.p.A.

Il signor Torassa Walter amministratore unico della Larimar spa proprietaria di un immobile censito al Foglio 4 map.70 sub 2 graffato al map.70 sub 5 inserito in zona D.T. 7 osserva che:

- i parametri edilizi previsti dal preliminare del PUC rendono eccessivamente vincolante la progettazione del futuro intervento;
- la previsione volumetrica inserita nel PUC (riduzione del 40% della volumetria esistente) è la minima per una sostenibilità economica dell'intervento.

CHIEDE

che vengano variati i parametri urbanistico-edilizi al fine di permettere una maggiore altezza, con una riduzione dell'impronta al suolo degli edifici.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, sulla base delle osservazioni della Regione Liguria e dei successivi incontri avvenuti con i tecnici dell'ufficio urbanistica della stessa, non si ritiene accoglibile la richiesta. L'intervento, adeguandosi al parere regionale, dovrà quindi essere di recupero del volume originario esistente, con l'eliminazione delle superfetazioni, dei corpi aggiunti e demolizione dei magazzini lungo Via Roma, con la possibilità di variazione dell'interpiano dell'immobile esistente al fine di un recupero di superficie agibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
87	**03.08.2009**	9098	05.08.2009	Pellegrino Giorgio Pellegrino Giovanna

I signori Pellegrino Giorgio e Giovanna comproprietari degli immobili censiti al Foglio 3 mapp. 187 e 168 in cui sono previste quattro diverse destinazioni osservano che:

- a partire dalla via Romana, attuale punto d'accesso per la proprietà, è prevista una prima area A.RI. ids , l'area contigua ricade in A.RI. idc 5 a standards,poi la strada in progetto con relativa pista ciclabile ed infine un'area A.RI. ids inedificata in cui è solo possibile intervenire su edifici già esistenti;
- per quanto riguarda la strada si fa presente che sarebbe più giusto migliorare l'attuale strada Traversa T 1,invece che costruirne un'altra in un luogo critico per la congestione del traffico.

CHIEDE

che venga stralciata la strada in previsione dai costi rilevanti e dai vantaggi pressoché nulli.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

L'ambito oggetto dell'osservazione è caratterizzata dalla presenza di strutture oggetto di precedenti sanatorie non consone all'ambiente urbano, tanto che il preliminare del PUC prevedeva l'assoggettamento ad uso strumento urbanistico attuativo unitario. Considerata la frammentazione delle proprietà ed i ridotti volumi realizzabili, in seguito ad un approfondimento dello studio, si è individuato nella scheda normativa uno schema progettuale, a carattere prescrittivo, che garantisce il raggiungimento degli obiettivi proposti da un punto di vista architettonico ed urbanistico mediante permesso di costruire convenzionato. Tale schema prevede la realizzazione della strada di collegamento dalla zona Garibbe alla via Romana, di sezione stradale di 6 metri con adiacente marciapiede e pista ciclabile (per una larghezza complessiva di 3 metri), oltre ad una zona di verde, con funzione di filtro tra la strada ed il percorso ciclopedonale, ed un' area a parcheggi pubblici a raso.

Detta strada è stata definita dalla Amministrazione Comunale di primaria importanza per la riorganizzazione dell'area per cui non risulta accoglibile la richiesta di eliminazione della stessa dal progetto definitivo del PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
90	**03.08.2009**	9101	05.08.2009	Società RUI S.p.A.

La società RUI S.p.A. proprietaria di terreni censiti al Foglio 3 mapp. 1480, 507, 1288, 505, 1179, 955 e 527 identificati in zona D.T. 13 osserva che:

- il territorio versa in una situazione di parziale abbandono;
- il distretto ha dimensioni notevolmente estese rispetto agli altri;
- si pensa che sarebbe difficile attualmente intervenire su una zona così ampia, rendendo inattuabile la realizzazione della strada pubblica.

CHIEDE

- il distretto sia suddiviso in due sottodistretti;
- venga aumentato l'indice da 0,15 a 0,20 mq./mq.;
- si eviti il taglio di proprietà dei mappali;
- l'indice relativo ai mappali venga inserito direttamente nel D.T.13 o comunque possa essere utilizzato nel Distretto.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, premesso che risulta necessaria la verifica del titolo di proprietà, la si ritiene non accoglibile in quanto l'intero Distretto di Trasformazione D.T. 13 è stato stralciato interamente dalla Regione Liguria poiché non considerato compatibile con le previsioni del P.T.C.P.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
91	**03.08.2009**	9102	05.08.2009	S.M.A.V. S.p.A.

Il signor Anfossi Carlo amministratore delegato della S.M.A.V. spa proprietaria dell'immobile censito al Foglio 4 map.119 inserito in zona A.RI. com osserva che:

- l'immobile è costituito da due piani interrati e da due piani fuori terra;
- l'interrato superiore è destinato ad attività commerciale ospitando il supermercato CONAD;
- il piano terreno è utilizzato parzialmente ad attività commerciale;
- il piano primo risulta totalmente inutilizzato;
- l'immobile versa in precarie condizioni manutentive ed igieniche;
- le prospettive di sviluppo commerciale della zona risultano assai limitate.

CHIEDE

di inserire oltre alle funzioni previste anche la destinazione residenziale.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Premesso che tale richiesta implica necessariamente un aumento del carico abitativo residenziale e che tale aumento è stato chiaramente vietato dalle osservazioni della Provincia e della Regione Liguria si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Inoltre si fa presente che la scelta dell'Amministrazione nel Documento degli Obiettivi del PUC è stata quella di non permettere ulteriori insediamenti commerciali proprio per la presenza di due insediamenti esistenti.

Infine si notare che nelle destinazioni d'uso per gli ambiti commerciali sono previste anche quelle di tipo direzionale (uffici e servizi come banche e simili), tali da garantire una adeguata redditività degli immobili.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
92	**04.08.2009**	9103	05.08.2009	Scotto Marco

Il signor Scotto Marco, proprietari del terreno con fabbricato censito al foglio 2 mappale 1560 osserva che:

- I terreni confinanti non di sua proprietà, lato valle, individuati ai mappali 739 e 824 sono collocati in ambito A.RI. pc 2;
- detti terreni sono attualmente coltivati.

CHIEDE

che i suddetti terreni vengano ricollocati in ambito A.CE.ser ritenendo non idonea la scelta di collocare gli insediamenti produttivi sulla sponda sinistra del torrente Verbone.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Precisando che la Regione Liguria, con voto n. 13 del 17/11/2010 e 24/2/2011, ha accolto la realizzazione di insediamenti produttivi solo ed esclusivamente sulla sponda sinistra del torrente Verbone, eliminando conseguentemente gli ambiti A.RI. pc previsti dal PUC sulla sponda destra e ha altresì valutato positivamente il posizionamento dell'ambito in oggetto, si demanda la valutazione dell'osservazione, inerente scelte pianificatorie, all'Amministrazione Comunale.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
101	**04.08.2009**	9112	05.08.2009	Lorenzi Tiziana

La signora Lorenzi Tiziana proprietaria del lotto censito al foglio 3 map.1015 inserito parte in zona A.CE. agr e parte in D.T. 13 osserva che:

- il lotto è costituito da due ampi terrazzamenti vista mare con analoghe caratteristiche morfologiche;
- la zona non ha caratteristiche boschive, ma può essere edificata;
- intorno esistono già numerosi insediamenti.

CHIEDE

che l'intera zona sia inserita nel comparto D.T. 13.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Valutata l'osservazione, la si ritiene non accoglibile in quanto l'intero Distretto di Trasformazione D.T. 13 è stato stralciato interamente dalla Regione Liguria poiché non considerato compatibile con le previsioni del P.T.C.P.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
105	**04.08.2009**	9117	05.08.2009	Bacigaluppi Antonio

Il signor Bacigaluppi Antonio proprietario di immobili censiti al Foglio 5 mapp. 74 classificata in zona A.RI. ids osserva che:

- a ponente della proprietà è previsto nel terreno censito al Foglio 5 mapp. 346 attualmente privato e recintato una zona a "verde pubblico" fino al confine con i muri perimetrali del fabbricato di proprietà;
- la futura destinazione a verde pubblico del terreno a ponente darà libero accesso a chiunque fino al fabbricato di abitazione;
- le aperture del fabbricato si troveranno a stretto contatto con l'area pubblica impedendone e limitandone l'uso;
- per le manutenzioni del fabbricato si dovrebbe occupare l'area pubblica creando danni ai futuri giardini.

CHIEDE

- che sia modificata parzialmente la destinazione del map.346,creando una piccola fascia di rispetto, come previsto nella zona A.RI. ids, da poter eventualmente acquistare per adibire a corte o in alternativa venga prevista un recinzione del lotto accessibile al pubblico ad almeno 3.00 mt. dal fabbricato, vincolando a verde tale fascia.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE

Preso atto dell'osservazione, la si ritiene non accoglibile in quanto l'area a verde individuata in altra proprietà confinante non è un vincolo puntuale ma una zona all'interno del distretto di trasformazione D.T.12 sub. 6 e pertanto sarà oggetto di uno strumento urbanistico attuativo, ove saranno definite le aree a servizi pubblici.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
112	**04.08.2009**	9124	05.08.2009	Borro Giorgio

Il signor Borro Giorgio proprietario del terreno censito al Foglio 7 mapp. 302, 401, 393, 304, inseriti in zona A.RI. idc 2, map.340 e map.339 (fabbricato) in zona A.RI. aur 3 osserva che:

- l'area è pottoposta dal piano di bacino a vincolo di inedificabilità;
- il PUC demanda ad una variante successiva la previsione edificatoria del comparto;
- il distretto è circondato da aree destinate a servizi;
- i mappali 340 e 339 sono inseriti in un comparto diverso dai confinanti di proprietà.

CHIEDE

- vengano definiti i parametri edilizi per l'ambito A.RI. idc. 2;
- che detti parametri risultino congrui al fine di una riqualificazione dell'area;
- l'inserimento delle proprietà in un unico ambito normativo;
- che il Comune si faccia carico affinché le procedure di variazione del Piano di Bacino avvengano celermente;
- che i mappali 339 e 340 vengano inseriti nell'ambito A.RI. idc. 2.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell'osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l'osservazione relativa alla definizione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Per quanto riguarda i mappali 339 e 340 si precisa che gli stessi sono collocati in ambito A.RI.ids corrispondente al tessuto edilizio saturo. La classificazione dell'ambito A.RI. aur. 3 comprende anche tale tessuto nell'ottica di uno strumento attuativo unitario, previa emanazione delle linee guida regionali previste dall'articolo 79bis del vigente P.T.C.P.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
113	**04.08.2009**	9125	05.08.2009	Vigliarolo Claudio

Il signor Vignaiolo Claudio proprietario di immobili censiti al Foglio 4 mapp. 358 sub 1, 2 , 3 , 4 , 5, 8 inseriti in zona A.RI. ids osserva che:

- immobile incluso nella zona A.RI. ids;
- l'ambito,compatibilmente con le norme di piano di bacino, non riporta chiaramente negli interventi sugli edifici esistenti l'ammissibilità in ambito di ristrutturazione edilizia, dell'aumento di carico urbanistico per gli immobili privi di agibilità che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal permesso di costruzione;

CHIEDE

la modifica della norma relativa al mutamento della destinazione d'uso includendo gli immobili privi di agibilità che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal permesso di costruzione siti nella zona A.RI. ids.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Valutata l'osservazione si fa presente che la norma relativa alla ristrutturazione edilizia prevede il cambio di destinazione d'uso anche con aumento del carico urbanistico.

Diversamente se la richiesta si riferisce ad un immobile attualmente adibito ad una destinazione diversa da quella a suo tempo autorizzata con titolo abilitativi, questa fattispecie rientra nel campo dell'abusivismo edilizio.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
119	**04.08.2009**	9132	05.08.2009	Milla S.r.l.

Il signor Rossetti Franco legale rappresentante della soc. Milla s.r.l. proprietaria di terreni censiti al Foglio 6 mapp.174 e 378 inseriti in zona definita “ambiti di riqualificazione di tipo 1” osserva che:

- il PUC demanda ad una variante successiva la previsione edificatoria del comparto

CHIEDE

che vengano definiti i parametri edilizi per l’ambito A.RI. idc. 1;

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Sulla base delle prescrizioni trasmesse con Decreto Dirigenziale 3363 del 28/10/2010 dal settore Ambiente della Regione Liguria, e confermate dal settore Urbanistica, che evidenziano come negli ambiti di Piano di Bacino AA e BB non siano realizzabili nuove edificazioni, demandando le previsioni urbanistiche alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del torrente Verbone, preso atto che i terreni oggetto dell’osservazione sono collocati dal Piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011 in zona BB, non è possibile ad oggi accogliere l’osservazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **16.02.2012** e in data **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL’ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella “valutazione tecnica”.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
120	**04.08.2009**	9133	05.08.2009	Rossi Claudio Bramato Mirella Rossi Anna Maria

I signori Rossi Claudio ,Bramato Mirella e Rossi Anna Maria proprietari di terreni censiti al Foglio 3 mapp.531, 1547, 429, 533, 618, 1863, 1865, 1866 e 1867 osservano che:

- parte della proprietà è inserita in zona A.CE. agr ed in parte in zona A.CE; bos.confinante con il D.T. 13;
- all'interno della proprietà non vi sono aree boscate come previste dal PUC;
- la proprietà ha le stesse caratteristiche del D.T. 13.

CHIEDONO

che il D.T. 13 venga ampliato inserendo i terreni di proprietà o inserendo gli stessi in un altro distretto.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, premesso che la Regione Liguria non ha considerato compatibile con il P.T.C.P. il D.T.13 prescrivendone la cancellazione, la si ritiene non accoglibile per le seguenti ragioni:

20. i mappali in oggetto originariamente era situati all'interno della zona ANI-MA, quindi in zona non insediata di mantenimento, del P.T.C.P. vigente al momento dell'adozione del PUC;
21. successivamente la variante di salvaguardia del territorio costiero adottata dalla Regione Liguria ha collocato tali aree in zona IS-CE di conservazione dove non è ammessa nuova edificazione;
22. il definitivo del PTCP, attualmente in vigore, ha collocato, in seguito alle osservazioni trasmesse dal Comune, dette aree in zona IS-MA CPA, spostando anche la perimetrazione del precedente ambito ANI-MA.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
124	**04.08.2009**	9208	06.08.2009	Pizzi Carla Manuela

La signora Pizzi Carla Manuela proprietaria del fondo in località "Frantoio di Mezzo" censito al Foglio 2 mapp. 513, 514, 515, 1056, 1057, 990 e 991 in cui si prevede la realizzazione di un centro polisportivo assistita dall'Avv. Mazzola Marco osserva che:

- Nella zona si trovano un centinaio di mappali e numerosi edifici esistenti;
- La conformazione del terreno ha andamento pianeggiante unicamente nella zona adiacente il torrente Verbone, ma sala di quota in corrispondenza del fondo di proprietà;
- La realizzazione del campo necessiterà di notevoli sbancamenti e la creazione di un muraglione altamente impattante;
- L'opera prevista risulta sproporzionata rispetto alle reali esigenze.

CHIEDE

Il ridimensionamento dell'area destinata alla realizzazione di un campo sportivo a valle, estrapolando il fondo acclive di proprietà dell'esponente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione la si ritiene non accoglibile in quanto la localizzazione dell'infrastruttura sportiva è tecnicamente idonea dal punto di vista orografico e di accessibilità baricentrica tra Vallecrosia Alta e la piana.
Inoltre detta struttura fa parte delle infrastrutture a servizi indicate dal documento degli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissa la redazione dello strumento urbanistico generale.
Infine il dimensionamento della struttura polisportiva, indicato nelle tavole del preliminare del PUC, è determinato dalla dimensioni regolamentari e sarà sviluppato nella fase di progettazione dello stesso.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

4.4 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE FUORI TERMINE ED ACCOLTE FAVOREVOLMENTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
122	**04.08.2009 ore 14:51 (f.t.)**	9143	05.08.2009	RFI Rete Ferroviaria Italiana

L'RFI rileva che per i beni di proprietà ricadenti nel comune di Vallecrosia sono consentiti interventi con la sola applicazione della normativa speciale di cui si presenta copia relativamente a:

1. Circolare MMLLPP n° 1918 del 16.11.77 recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali
2. Legge n° 210 del 17.05.85 ..istituzione dell'Ente "Ferrovie dello Stato"
3. Circolare MM.LL.PP. n° 363 del 09.04.90, Opere stradali da sottoporre all'accertamento do Conformità ex art.81 del D.P.R. 616/77

CHIEDE

che nel definitivo del PUC si tengano presenti le indicazioni fornite

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Valutata l'osservazione si prende atto della stessa e si provvederà ad indicare opportunamente le infrastrutture ferroviarie e la fascia di rispetto.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b, C9, C10, C12).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
127	**21.06.2010 (Fuori termine)**	7688	23.06.2010	Luci Mario Palmero Carla

I signori Luci Mario e Palmero Carla, proprietari dei terreni al foglio 2 mappali 730, 731 e 1223, osservano che:

- Il PUC prevede la realizzazione di un area a turistico ricettivo all'aria aperta nelle adiacenze dei propri terreni;
- Data l'età hanno cessato l'attività agricola;

CHIEDONO

Che i terreni in oggetto vengano inclusi nell'ambito A.RI.tur adiacente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione e valutate le caratteristiche dell'area, la si ritiene accoglibile.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **03.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C2, C4/a-b, C5/a-b) e delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D – Art. 125).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
130	**02.02.2011**	1628	03.02.2011	Maccario Gabriele

Il signor Maccario Gabriele proprietario dei terreni censiti al Foglio 1 mapp. 131, 132, 133, 134, 135 inseriti in zona A.CE.pap. ed in piccola parte in ambito A.CE.bos. osseva che :

- il terreno è contornato per la quasi totalità da terreni inseriti in zona A.CE. agr.;
- detti terreni sono collocati dal P.T.C.P. vigente in ambito IS-MA;
- detti terreni risultano coltivati;

CHIEDE

l'inserimento dei terreeni in oggetto in zona A.CE. agr.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione e verificata la compatibilità con la zonizzazione del vigente P.T.C.P. nella sua revisione di salvaguardia della costa, che pone detti terreni in gran parte in ambito IS-MA, ai fini della salvaguardia delle coltivazioni in atto e di presidio del territorio, si ritiene l'osservazione accoglibile con il cambio di destinazione da A.CE.pap a zona A.CE.agr.
Ai fini dell'eventuale edificazione si fa presente che dette zone sono comunque sottoposte alle limitazioni dovute alla zona di P.T.C.P., alla fascia di rispetto autostradale ed alle limitazioni legate all'acclività del terreno ed alle problematiche idrogeologiche dei siti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.03.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/a, C5/a).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
132	**01.02.2012 (Fuori termine)**	1369	02.02.2012	Croesi Desia Ontano Raffaella Ontano Agostino

I sottoscritti:

- Croesi Desia nata a San Biagio della Cima (IM), il 03/11/1929 residente a Vallecrosia, Via Romana, 4;
- Ontano Raffaella nata a Ventimiglia (IM), il 20.10.1958, residente a Bordighera (IM), Via Roberto, 46;
- Ontano Agostino, nato a Vallecrosia il 16.07.1954, residente a Vallecrosia (IM), Via Roma, 159;

proprietari dei terreni siti nel Comune di Vallecrosia al NC.T. Foglio n. 4, Mapp. 478-580-635-667-668-720-721-723-724-726-727;

considerato:

- che nel secondo semestre del 2010 è stato costruito un impianto fotovoltaico sulle serre che insistono sui mappali n. 580-668-667-635;
- che questo impianto copre circa l'80% dei terreni sopracitati;
- che è stato accettato dal GSE (Gestore Servizi Energetici);
- che la normativa riguardante gli impianti fotovoltaici posizionati su serra obbliga ad esercitare l'attività agricola all'interno delle serre stesse;
- che l'impianto rimarrà in funzione per almeno 20 anni come da convenzione con il GSE;
- che gli impianti fotovoltaici sono considerati di pubblico interesse e di pubblica utilità (Legge 09.01.1991, n. 10)

CHIEDONO

Che il PUC attualmente in itinere mantenga l'attuale destinazione agricola di tutti i nostri terreni.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE
L'Ufficio, ricevuto l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, preso atto della problematica e considerati sia i pareri di Regione e Provincia, i quali richiedono di valutare il mantenimento di zone agricole nella piana, sia il fatto che i proponenti sono proprietari di gran parte del distretto di trasformazione interessato, ritiene la richiesta accoglibile, proponendo di riclassificare l'area come A.CE. ser, mediante la soppressione del Distretto D.T. 10, e la riperimetrazione dei distretti confinanti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e delle schede normative (Elaborato L).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
133	**16.05.2012 (Fuori termine)**	5781	21.05.2012	Marenco Caterina Zicola Daniele

L'Avv. Francesco Barbaro nell'interesse dei Sigg.ri Marenco Caterina e Zicola Daniele, rileva che il terreno in Via Angeli Custodi è attualmente occupato da serre con sovrastante copertura in pannelli fotovoltaici, non rimovibili per un periodo non inferiore a vent'anni: precisandosi che nello stesso terreno viene comunque mantenuta la tradizionale coltivazione floricola locale:

CHIEDE

Che venga mutata la sua destinazione urbanistica in zona agricola, rinunziando a tal fine ad ogni precedente osservazione presentata.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

l'Ufficio, ricevuto l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, preso atto della problematica e considerati sia i pareri di Regione e Provincia, i quali richiedono di valutare il mantenimento di zone agricole nella piana, sia il fatto che i proponenti sono proprietari dell'intero ambito A.RI. idc4 interessato, ritiene la richiesta accoglibile, proponendo di riclassificare l'area come A.CE. ser, e conseguente soppressione dell'Ambito A.RI. idc4, fatta salva la previsione di ampliamento di Via Angeli Custodi, che dovrà essere oggetto di progettazione di dettaglio.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e delle schede normative (Elaborato L).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
134	**29.05.2012 (Fuori termine)**	6163	31.05.2012	Pisano Delia

La Sig.ra Pisano Delia, nata a Vallecrosia (IM), il 17.03.1941 e residente a Vallecrosia in Via Roma n. 46, in qualità di proprietaria dei terreni siti nel Comune di Vallecrosia al N.C.T. foglio 4 mappale 564 e foglio 4 mappale 565, ceduti in comodato grauito alla società M&R società semplice con sede a Vallecrosia in Via Roma, 46 di cui risultano soci paritari i Sigg.ri del Beccaro Roberto e Del Beccaro Marco rispettivamente figli della Sig.ra Pisano Delia:

- avendo la Società M&R installato nel secondo semestre del 2010, sulle serre che insistono sui mappali 564 e 565 un Impianto Fotovoltaico che ricopre circa il 70% della superficie dei terreni sopracitati;

considerato:

- che la società M&R ha sostenuto un importante investimento economico contraendo un mutuo ipotecario per la copertura dei costi di installazione dell'impianto fotovoltaico;
- che l'impianto fotovoltaico è stato accettato dal GSE (gestore servizi energetici);
- che la normativa riguardante gli impianti fotovoltaici posizionati in serra obbliga ad esercitare l'attività agricola all'interno delle serre;
- che l'impianto rimarrà in funzione per almeno 20 anni, come da convenzione con GSE;
- che gli impianti fotovoltaici sono considerati di pubblico interesse e di pubblica utilità (legge 9/1/1991 n. 10);

CHIEDE

che il P.U.C. attualmente in itinere mantenga l'attuale destinazione agricola sui terreni sopra citati.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

l'Ufficio, ricevuto l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, preso atto della problematica e considerati i pareri di Regione e Provincia, i quali richiedono di valutare il mantenimento di zone agricole nella piana, richiamata l'osservazione n. 132, ritiene la richiesta accoglibile, proponendo di riclassificare l'area come A.CE. ser, mediante la soppressione del Distretto D.T. 10, e la riperimetrazione dei distretti confinanti.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e delle schede normative (Elaborato L).**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
135	**05.06.2012 (Fuori termine)**	6468	27.06.2012	Viale Luigi

Il Signor Viale Luigi nato a Sanremo (IM), il 12.12.1968 e domiciliato in Vallecrosia, via Col. Aprosio n.186/2, Cod. Fisc. VLILGY63T12I138Z, nella qualità di proprietario dei terreni censiti a catasto al foglio 6 mappali 55, 61, 62, 579 ove è stato autorizzato l'esecuzione di impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura delle serre esistenti, convenzionato con il GSE

CHIEDE

che venga mantenuta la destinazione agricola in quanto nei palli su citati insiste un campo fotovoltaico autorizzato da codesto Comune, legato alla normativa imposta dal GSE (Gestore Servizi Energetici), che impone l'obbligo di esercitare l'attività agricola per almeno 20 anni, come da convenzione, visto anche che tali terreni fanno parte dell'azienda agricola tutt'ora esistente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: ACCOGLIBILE.

L'Ufficio, ricevuto l'assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, preso atto della problematica e considerati i pareri di Regione e Provincia, i quali richiedono di valutare il mantenimento di zone agricole nella piana, richiamate le analoghe osservazioni nn. 132, 133 e 134, ritiene la richiesta accoglibile, proponendo di riclassificare l'area come A.CE. ser, riperimetrando l'Ambito A.RI. idc2.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **29.05.2014**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO.**

Modifiche conseguenti: **L'accoglimento dell'osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti, (Tavole C1, C2, C4/b, C5/b, C10) e delle schede normative (Elaborato L).**

4.5 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE FUORI TERMINE E PARZIALMENTE ACCOLTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
123	**05.08.2009 (Fuori termine)**	9145	05.08.2009	Gruppo Consiliare Vallecrosia Libera

Il consigliere comunale Amelia, per conto del gruppo consiliare “Vallecrosia libera”, presenta una serie di osservazione a carattere generale ed osservazioni puntuali su alcuni aspetti delle norme tecniche

CHIEDE

che venda dato seguito alle osservazioni presentate in data 05.08.2009, acquisite al Prot. n. 9145.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI PURAMENTE TECNICI.

Valutata l'osservazione, relativamente agli aspetti tecnici si esprimono i seguenti pareri:

- per quanto riguarda il dimensionamento del piano si fa presente che lo stesso è uno strumento che deve gestire le trasformazioni del territorio per un periodo di 10-15 anni, e che non è possibile a priori prevedere una forma di “modulazione” nel tempo degli interventi;
- relativamente alla “scelta di attuare le principali trasformazioni mediante la definizione di Distretti di Trasformazione”, la cui attuazione necessariamente deve avvenire mediante strumenti urbanistici attuativi, e non mediante “Ambiti di Riqualificazione”, oltre che per ragioni legate alla stessa Legge Urbanistica Regionale, si precisa che solo mediante i Distretti di Trasformazione è possibile imporre e dare una struttura agli standard urbanistici richiesti;
- per quanto riguarda le previsioni di piccoli interventi di completamento volumetrico da attuare nell'ambito di riqualificazione di Via Aprosio (Via Aurelia), in seguito alla approvazione definitiva della variante del PTCP sarà necessario attendere le linee guida in corso di elaborazione da parte della Regione Liguria per gli interventi lungo l'intero asse della Via Aurelia;
- per quanto riguarda il distretto di trasformazione DT1 a carattere turistico ricettivo, premesso che la scelta dell'Amministrazione è stata quella di destinare tutte le aree al di sotto della linea ferroviaria alle attività turistiche, il PUC definitivo si adeguerà alle osservazioni poste dalla Regione Liguria in merito alle dimensioni e destinazioni d'uso, spostando nei subdistretti più vicini al mare le funzioni ad albergo tradizionale e nelle zone più interne quelle di R.T.A. ;
- per quanto riguarda gli ambiti di produzione agricola si precisa che:
    - la definizione degli stessi è stata effettuata sulla base di ortofoto dell'estate 2007 e successivi sopralluoghi, nonché sulla verifica delle attività agricole effettivamente presenti. Eventuali correzioni saranno effettuate nel definitivo del PUC anche sulla base delle osservazioni dei privati, qualora supportate da adeguata documentazione;

    - la superficie del lotto minimo di 2.500 mq contigui e 2.500 mq da asservire è stata considerata dalla Regione Liguria come la minima per la realizzazione di aziende agricole reali e produttive;
    - la trascrizione di convenzioni o vincoli di destinazione d'uso è da attuarsi secondo quanto previsto dalle leggi vigenti;
    - sulla base delle osservazioni della Regione Liguria circa la possibilità di edificare in terreni acclivi o che richiedano importanti sbancamenti e riporti di terreno, nel definitivo del PUC verranno ridefinite le altezze massime dei muri di contenimento e dei fronti di scavo ammessi;
    - sulla base delle osservazioni della Regione Liguria non sono da considerarsi compatibili con i regimi agricoli strade di larghezza superiore a 2,5 metri.
- per quanto riguarda la collocazione degli ambiti a carattere produttivo la Regione Liguria non ha considerato compatibili gli interventi previsti sulla sponda destra del torrente Verbone, riclassificandoli come aree a carattere agricolo
- per quanto riguarda la collocazione delle aree a servizi si precisa che:
    - l'area sportiva IS.sport è stata collocata in una posizione tale da garantire l'accessibilità anche dal centro storico, in un'area sufficientemente estesa per permettere la realizzazione delle strutture sportive all'aperto
    - l'area a verde di rispetto ambientale (A.CE.vra) individuata a monte degli interventi delle zone Garibbe e Conca Verde è stata individuata proprio per compensare i precedenti interventi in una zona di precario equilibrio ambientale ed idrogeologico. Detta area comunque non è da considerarsi area verde a parco urbano, ma come zona di rispetto con caratteristiche analoghe a quelle boschive, e pertanto non è stata computata nel calcolo degli standard urbanistici;
- relativamente al Distretto DT4 si ritiene l'osservazione superata;
- per quanto riguarda la possibilità di riconversione dello stabilimento Fassi si precisa che la stessa è stata determinata dalla considerazione del fatto che detto stabilimento, per quanto fortunatamente non comporti emissioni inquinanti, presenta oramai una funzione non più idonea all'interno del tessuto urbano, valutando quindi come più utile per la collettività la sua trasformazione (con notevole riduzione dei volumi ed il mantenimento del solo fabbricato originario della ex-caserma) e la cessione di gran parte dell'area al parco pubblico;
- premesso che il peso insediativo prevede un incremento di residenti, alla completa attuazione del PUC (10-15 anni) pari a 1.330/1.500 unità, portandone il numero da 7.210 ad una massimo di 8.700 circa, oltre ad un incremento di circa 1.000 abitanti fluttuanti, il dimensionamento dei servizi scolastici è stato definito sulla base dei parametri di legge e considerando le diverse competenze (Comuni e Provincia) nel settore dell'edilizia scolastica.

Si demanda all'Amministrazione Comunale la valutazione relativa agli aspetti non tecnici dell'osservazione.

Per quanto riguarda le note puntuali relative alla normativa ed alle cartografie si risponde come di seguito:

- DT1 e 2 - non si rileva contrasto tra quanto previsto dall'art. 126 relativo ai Distretti di Trasformazione e l'art. 97 che disciplina i servizi pubblici, in quanto nel primo caso la localizzazione delle aree a servizi previste nei D.T. sarà definita dallo strumento urbanistico attuativo (salvo casi specifici individuati dalle schede normative dove la collocazione dei servizi è da considerarsi prescrittiva, ad es. per esigenze di continuità con servizi adiacenti). Inoltre all'interno dei D.T. è

permessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti (a parità di destinazione d'uso e volumetria), e pertanto anche l'accorpamento alle nuove edificazioni;

- DT12 - i parametri edilizi ed urbanistici per i vari subdistretti che compongono il D.T.12 sono i medesimi, con la sola variazione della superficie territoriale di riferimento;
- A.RI.ids - l'ambito A.Ri.ids definisce le porzioni di territorio ritenute sature e quindi che hanno raggiunto la loro completa possibilità edificatoria;
- A.RI.aur - all'interno dell'ambito A.Ri.aur sono da distinguersi gli interventi di sopraelevazione, che saranno puntuali e soggetti a PUO (in seguito all'emanazione delle linee guida regionali), dagli interventi di recupero dei sottotetti, che ricadendo nella categoria della ristrutturazione edilizia sono ammissibili come da normativa vigente (L.R. 16/2008 e s.m.i.) cui si fa riferimento e che verrà richiamata dal PUC definitivo, salvo specifiche limitazioni relative alle altezze massime o ai casi non ammissibili (che la stessa L.R.24/2001 delegava ai comuni);
- Art. 97 - nel PUC definitivo sarà eliminata l'indicazione relativa ai parcheggi pertinenziali, lasciando la più ampia definizione di “parcheggio privato”. Trattandosi sempre di permessi di costruire convenzionati l'eventuale scomputo di parte degli oneri sarà definito in sede di convenzione;
- Art. 27 – l'articolo riprende la formulazione della legge vigente. Nel definitivo del PUC potrà essere inserito un esempio di calcolo al fine di fugare eventuali dubbi
- Art. 44 – il PUC definitivo ridefinirà le dimensioni minime dei parcheggi pubblici e privati indicando le misure degli stessi;
- Art. 63 – per quanto non previsto dalla normativa attuale si è ritenuto importante introdurre lo studio di sostenibilità ambientale viste le profonde trasformazioni previste nei Distretti. Detto strumento, che ovviamente non deve raggiungere i livelli di dettaglio di altri strumenti legati agli aspetti della sostenibilità previsti dalle norme nazionali (VIA), permetterà di avere un maggior dettaglio e controllo sulle trasformazioni in atto da parte dell'Amministrazione e non costituisce un aggravio eccessivo (considerando che, di norma, sarà da redigere solo per i Distretti di Trasformazione) in termini di elaborati richiesti e costi. Inoltre, essendo lo stesso approvato insieme allo strumento urbanistico attuativo, non si ravvisano possibili prolungamenti dei tempi burocratici;
- Art. 72 – trattandosi di un vincolo di destinazione d'uso lo stesso deve essere trascritto come da legge;
- Art. 73 – considerate le problematiche indotte dalle strutture a serra, da un punto di vista idrogeologico ed ambientale, si confermano le indicazioni della norma;
- Art. 81 – il definitivo del PUC riformulerà l'intero articolo, facendo riferimento al Piano di Bacino per gli interventi ammissibili;
- Art. 84 – tutte le indicazioni relative ai materiali saranno spostate nel regolamento edilizio per una più semplice gestione in caso di aggiornamenti;
- Art. 87 – si confermano le indicazioni della norma;
- Norme paesistiche – si confermano le limitazioni all'edificazione ed alle strade rurali;
- Aree agricole artt. 113-116 – le osservazioni proposte sono già state trattate nella scheda relativa all'osservazione del collegio dei geometri, cui si fa riferimento;
- A.CE.agr – la norma prevede già la sostituzione edilizia all'interno del lotto di prorietà;
- DT e A.RI.idc - la norma prevede già la sostituzione edilizia all'interno del lotto di proprietà;
- A.RI.idc vincolati da Piano di bacino – sulla base delle osservazioni della Regione Liguria si conferma la non attribuzione di indice a detti ambiti;

- Art. 23 – nel PUC definitivo saranno forniti ulteriori spiegazioni sul calcolo;
- Art. 27 - nel PUC definitivo saranno forniti ulteriori spiegazioni sul calcolo;
- Art. 71 – il PUC definitivo rivedrà interamente la norma, sulla base delle indicazioni della Regione Liguria;
- Art. 81 – il PUC definitivo sarà basato sulle carte del Piano di Bacino approvato in via definitiva, pertanto tutte le tavole non faranno più riferimento al regime di salvaguardia;
- Art. 84 – si confermano le dimensioni delle strade in zona agricola, non essendo state ritenute compatibili dalla Regione Liguria dimensioni superiori a 2,50 metri
- Art. 86 – dette strade possono essere individuate nella tavola A24 della Descrizione Fondativa;
- Interventi sui fabbricati esistenti – nel caso della L.R. c.d. "piano casa", trattandosi di una legge speciale, la stessa va in deroga al PRG vigente ed al PUC sino al momento della scadenza della stessa;
- Interventi sui fabbricati esistenti – nel caso di sostituzione edilizia la stessa è realizzabile all'interno del lotto di proprietà attuale, non configurandosi aumento di volumetria;
- Art. 60 – premesso che la normativa del PUC sostituirà integralmente la L.R. 24/2001 (che con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico cesserà di essere applicabile), si precisa che l'articolo è stato riformulato, adeguandosi agli aggiornamenti introdotti dalla L.R. 16/2008 e s.m.i.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI PURAMENTE TECNICI.**

Modifiche conseguenti: Il parziale **accoglimento dell'osservazione comporta l'adeguamento delle norme di conformità e congruenza (Elaborato D), relativamente ai punti accolti.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
126	**10.02.2010 (Fuori termine)**	2047	11.02.2010	Condominio “La pineta”

I condomini del condominio “La Pineta” sito in Via Garibbe n. 12, in trattativa per l’acquisto del terreno al foglio 3 mappale 539, al fine di realizzare sullo stesso un parcheggio pertinenziale in grado di soddisfare la carenza di posti auto del loro condominio;

CHIEDONO

Che detto mappale sia classificato come area a servizi o altra destinazione che permetta di realizzare detto parcheggio.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Preso atto dell’osservazione, considerate le caratteristiche dell’area, si ritiene accoglibile la richiesta di riclassificare il mappale in oggetto, limitando la riclassificazione ad una sola parte dello stesso, dall’attuale destinazione a verde di rispetto ambientale (A.CE.vra). Trattandosi di parcheggi privati che saranno pertinenziali all’edificio adiacente, si ritiene più consona la collocazione in ambito residenziale saturo A.RI.ids (articolo 118 delle Norme di Attuazione del PUC), dove è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a raso o box interrati.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti:
Il parziale accoglimento dell’osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b, C10).

Si precisa che il progetto definitivo del P.U.C. ha collocato solo una porzione del mappale in oggetto in ambito A.RI. ids, mantenendo la porzione restante nell’ambito A. CE. vra.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
129	**13.10.2010 (Fuori termine)**	12373	14.10.2010	Bonfiglio Giovanni

Il sig. Bonfiglio Giovanni, proprietario di un alloggio nel condominio “La Pineta” sito in Via Garibbe n. 12, in trattativa per l’acquisto del terreno al foglio 3 mappale 539, al fine di realizzare sullo stesso un parcheggio pertinenziale in grado di soddisfare la carenza di posti auto del loro condominio;

CHIEDE

Che detto mappale sia classificato come area a servizi o altra destinazione che permetta di realizzare detto parcheggio.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Preso atto dell’osservazione e della successiva integrazione del 11 Aprile 2012 (prot. 4246 del 16/4/2012), considerate le caratteristiche dell’area, si ritiene accoglibile la richiesta di riclassificare il mappale in oggetto, limitando la riclassificazione ad una sola parte dello stesso, dall’attuale destinazione a verde di rispetto ambientale (A.CE.vra). Trattandosi di parcheggi privati che saranno pertinenziali all’edificio adiacente, si ritiene più consona la collocazione in ambito residenziale saturo A.RI.ids (articolo 118 delle Norme di Attuazione del PUC), dove è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a raso o box interrati.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **21.06.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **FAVOREVOLE AL PARZIALE ACCOGLIMENTO – (vedi valutazione tecnica).**

Modifiche conseguenti:

Il parziale accoglimento dell’osservazione comporta un adeguamento degli elaborati grafici pertinenti (Tavole C1, C4/b, C5/b, C10).

Si precisa che il progetto definitivo del P.U.C. ha collocato solo una porzione del mappale in oggetto in ambito A.RI. ids, mantenendo la porzione restante nell’ambito A. CE. vra.

4.6 OSSERVAZIONI DI PRIVATI, ENTI, ASSOCIAZIONI, PREVENUTE FUORI TERMINE NON ACCOLTE.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
125	**06.08.2009 (Fuori termine)**	9282	07.08.2009	Biancheri Franco, Biancheri Donatella, Parola Cristiano, Parola Daniela, Parola Fabrizio, Magon Giovannina

I signori Biancheri Franco e Donatella proprietari dell'abitazione con terreno prospiciente via Coll. Aprosio dal n°167 al n°173 e i signori Parola Cristiano, Daniela e Fabrizio e Magon Giovannina proprietari dell'abitazione con terreno prospiciente via Coll. Aprosio dal n°161 al n°165 inseriti in zona A.RI. aur sub1,2,3 e 4 osservano che:

- i parametri urbanistici previsti non sono sufficienti per un intervento di riqualificazione del sub ambito (incremento volumetrico di 0,5% della SI esistente);
- le abitazioni vetuste senza alcun interesse storico con impossibilità di sopraelevazione o risanamento possono solo essere demolite e ricostruite;
- tali interventi non sono economicamente sostenibili;
- la cortina muraria prospiciente è costituita da edifici di sei piani di altezza;
- la demolizione degli edifici che i proprietari sarebbero intenzionati a realizzare in un unico organico intervento permetterebbe l'allargamento del frontistante marciapiede e la creazione di nuovi sottoservizi, l'impianto di illuminazione pubblica ed arredo urbano;
- la nuova costruzione dovrebbe essere edificata in aderenza ad almeno uno degli edifici confinanti, consentendo l'eliminazione di una parete cieca delle due attualmente presenti.

CHIEDONO

di rivedere i parametri edificatori previsti nell'ambito di riqualificazione di via Col. Aprosio A.RI. aur sub 1,2,3 e 4 ed in particolare per il sub2 oggetto di osservazione con un incremento volumetrico maggiore dello 0,5% della superficie lorda esistente.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, si fa presente che l'articolo 79bis "Disciplina per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico regionale della Via Aurelia" introdotto dalla variante di salvaguardia del P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011 demanda all'emanazione, da parte della Regione, di linee guida per gli interventi lungo il tracciato della stessa, pertanto si ritiene che al momento non sia accoglibile la richiesta di definire parametri e superfici per quanto riguarda il singolo intervento di sopraelevazione.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
128	**28.09.2010 (Fuori termine)**	11670	29.09.2010	Mensa Bernardino Torra Piergiorgio

I signori Bernardino Mensa e Piergiorgio Torra, proprietari di alloggi inseriti all'interno del condominio "Le stelle" sito in Via G. Marconi 25, osservano che:

- Il PUC prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in zona adiacente la ferrovia ed interessante i condomini "Euforbie" e "Le stelle";
- Detta zona risulta di difficile accesso;
- Sono previste espropriazioni o cessioni gratuite delle aree.

CHIEDONO

Che vengano ripensate le scelte in oggetto.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Preso atto dell'osservazione, premesso che non è chiarito l'eventuale titolo di proprietà, si precisa che la localizzazione dell'area a parcheggio pubblico è scaturita da una ricerca e valutazione della carenza e del fabbisogno di servizi a scala locale; posto che l'area individuata a parcheggio pubblico rientra nel calcolo degli standard di piano ai quali il Comune deve assolvere, si demanda all'A.C. per una valutazione in merito all'osservazione.

Per quanto riguarda la questione espropriazioni si fa presente che la stessa è normata dalla legislazione vigente e che la cessione gratuita è prevista nel caso di trasferimento dell'indice assegnato alle aree a servizi o nel caso di realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, come definito nelle norme del PUC.

Si fa infine presente che i confronti con la popolazione sono stati effettuati come da legge vigente, in occasione delle assemblee pubbliche e della pubblicazione del preliminare del PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **05.04.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
131	**23.11.2011 (Fuori termine)**	14084	23.11.2011	Pisano Bruno

Il signor Pisano Bruno proprietario dei beni censiti al Foglio 3 mapp. 100, 1197, 1198 e 1575, ad ulteriore integrazione dell'osservazione presentata in data 31.07.2009, osserva che:

- i beni ricadono in zona A.CE. ser;

CHIEDE

la variazione dell'area in zona A.RI. pc.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: NON ACCOGLIBILE.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la Regione Liguria con voto n. 13 del 17/11/2010 e 24/2/2011 ha vietato la realizzazione di insediamenti produttivi sulla sponda destra del torrente Verbone, eliminando conseguentemente gli ambiti A.RI. pc previsti dal PUC.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **28.02.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **CONTRARIO ALL'ACCOGLIMENTO, per le motivazioni espresse nella "valutazione tecnica".**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

4.7 OSSERVAZIONI SUPERATE DA SUCCESSIVI PROVVEDIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE OVVERO PER SUCCESSIVE INTEGRAZIONI O RICHIESTE DEI PROPONENTI STESSI.

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
98	**04.08.2009**	9109	05.08.2009	Marenco Caterina

La signora Marengo Caterina proprietaria di immobili censiti al Foglio 7 mapp. 40, 282, 283 e 54 inserti in zona A.RI. idc 4 osserva che:

- la sup. fondiaria della proprietà (mapp. 40,282,283) ricompressa in zona A.RI. idc 4 è superiore a quella indicata nella scheda d'ambito (3768 anziché 351 m2);
- la proprietà risulta compromessa dalla previsione di espropri per la creazione di un grande parcheggio pubblico e per l'ampliamento di un tratto di via Angeli custodi;
- I terreni sono oggetto di esproprio per il 50% dell'intera area, compromettendo l'attività dell'azienda florovivaistica che, nonostante le difficoltà, è sufficientemente redditizia;
- la drastica riduzione di superficie non permetterebbe più la sopravvivenza dell'azienda.

CHIEDE

- valutato il danno economico dovuto all'esproprio, che venga riconosciuto un adeguato IUI pari a quello assegnato ai vicini di 0,15 mq/mq;
- che venga eliminata la prescrizione riguardante la cessione gratuita al Comune dell'area da destinare a parcheggio pubblico in forza della demolizione e ricostruzione di proprietà di terzi;
- di poter ridurre la superficie del parcheggio pubblico;
- per l'ampliamento della strada ci sia più equità nella ripartizione delle aree per l'esproprio;
- che l'eventuale ricostruzione del fabbricato antistante via Angeli Custodi non determini asservimento sulla proprietà.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: SUPERATA.

Sulla base di successivi incontri, vista la presenza di pannelli fotovoltaici installati sulle serre esistenti che richiedono, per la concessione degli incentivi previsti dal piano energetico, il mantenimento di una attività agricola, è stata presentata la richiesta di riclassificazione della zona in ambito agricolo. Le richieste della presente osservazione sono pertanto da ritenersi superate.
Il PUC prenderà atto della volontà di mantenimento della zona agricola riclassificando l'ambito in A.CE.ser, mantenendo in ogni caso la previsione di possibile ampliamento della sede stradale prevista dal preliminare.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **LA RICHIESTA E' SUPERATA DALL'OSSERVAZIONE N. 133 DEL 16.05.2012 A CUI SI RIMANDA.**
Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
99	**04.08.2009**	9110	05.08.2009	Zicola Daniele

Il signor Zicola Daniele proprietario dell'immobile censito al Foglio 7 map.39 inserito in zona A.RI.idc 4 osserva che:

- è prevista la demolizione dell'immobile recentemente ristrutturato e prima casa;
- l'ampliamento di via Angeli Custodi può essere realizzato senza procedere alla demolizione del fabbricato (la casa è in posizione arretrata rispetto al filo stradale mentre l'immobile immediatamente precedente di proprietà comunale e sede della Caserma del Carabinieri rimane intatto.

CHIEDE

- di eliminare la prevista demolizione del fabbricato di proprietà;
- che l'allargamento della strada venga realizzato coinvolgendo tutte le proprietà frontiste, secondo logica e senza eccezioni.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: SUPERATA

Come per l'osservazione n. 98, vista la presenza di pannelli fotovoltaici installati sulle serre esistenti che richiedono, per la concessione degli incentivi previsti dal piano energetico, il mantenimento di una attività agricola, è stata presentata la richiesta di riclassificazione della zona in ambito agricolo. Le richieste della presente osservazione sono pertanto da ritenersi superate.

Il PUC prenderà atto della volontà di mantenimento della zona agricola riclassificando l'ambito in A.CE.ser, mantenendo in ogni caso la previsione di possibile ampliamento della sede stradale prevista dal preliminare. L'allargamento verrà valutato con gli uffici comunali e sarà oggetto di una progettazione specifica in fase esecutiva.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **LA RICHIESTA E' SUPERATA DALL'OSSERVAZIONE N. 133 DEL 16.05.2012 A CUI SI RIMANDA.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
100	**04.08.2009**	9111	05.08.2009	Ing. Poggi Claudio per conto Soc. “Impero S.r.l.”

L’ing. Poggi Claudio incaricato dalla Soc. Impero S.r.l. della progettazione e direzione lavori di ristrutturazione del fabbricato noto come “ex Hotel Impero” di cui il PUC prevede un P.U.O. corredato da S.O.I. sub ambito 2, osserva che:

- il fabbricato, oggetto di permesso di costruire convenzionato n. 3734 dell’8 luglio 2004 proponeva la ristrutturazione dell’immobile esistente con aumento volumetrico del 1°% per fini igienico-sanitari e recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della Legge regionale n.24/2001,dichiarato decaduto in data 29/07/2008 per mancata ultimazione dei lavori versa oggi in rovinose condizioni, consideratala sospensione dei lavori e la successiva demolizione di porzioni di pareti perimetrali ritenute a rischio di eventuali azioni sismiche.
- L’increscioso stato di abbandono ,oggetto di esposti da parte dei cittadini, non è risolvibile in quanto sono sopraggiunte norme che impediscono di fatto la riproposizione del convenzionamento tra la società ed il Comune.
- La ripresa dei lavori consentirebbe oltre che ristabilire il decoro della via principale anche la realizzazione del marciapiede di via I maggio ad uso della collettività e la corresponsione di monetizzatone per altre opere di urbanizzazione.
- Ciò che prevede il PUC è condivisibile, tenuto conto anche del fatto che il progetto manteneva la tipologia tipica degli primi anni del secolo, valorizzando i prospetti secondari che all’epoca erano stati trascurati.

CHIEDE

una UMI in cui procedere, separatamente dal contesto della zona A.RI. aur, alla predisposizione di un PUO corredato, se necessario, da un S.O.I. volto al recupero del volume edilizio già approvato con p.c. n. 3734/2004 e oggetto di convenzione attuativa stipulata con l’Amm.ne comunale, opportunamente concordata con Provincia e Regione.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall’Ufficio: SUPERATA

Preso atto dell’osservazione, si precisa che la stessa risulta superata dalle delibere di C.C. n. 50 del 30/11/2011 e n. 9 del 26/04/2012

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **10.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **L’OSSERVAZIONE RISULTA SUPERATA DALLE DELIBERE DI C.C. N. 50 DEL 30.11.2011 E N. 9 DEL 26.04.2012.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
103	**04.08.2009**	9114	05.08.2009	Ing. Minutoli Xavier per conto sig.ra Gibertoni Elisabetta

L'ing. Minutoli Xavier incaricato dalla sig.ra Gibertoni Elisabetta proprietaria degli immobili censiti al Foglio 4 mapp. 166, 258 e 752 ricadenti in zona A.RI. ids, osserva che:

- detti terreni sono collocati in un'area centrale di Vallecrosia;
- su detti terreni si trovano fabbricati di modesta rilevanza;
- detti terreni sono classificati in zona a servizi nel vigente PRG ed in zona A.RI ids nel preliminare del PUC;

CHIEDE

- la variazione di zona da A.RI. ids a D.T. 4;
- che venga consentita nuova edificazione con i parametri previsti per la zona D.T. 4 attraverso l'UMI.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: SUPERATA

Sulla base della delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 21/03/2011 che ha variato la perimetrazione del D.T. 4 al fine della realizzazione del nuovo municipio, l'osservazione in oggetto è da considerarsi superata.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **SUPERATA A SEGUITO D.C.C. N. 7 DEL 21.03.2011.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**

OSSERVAZIONE n°	Data presentazione	Prot. n.	Data Prot.	Ditta
104	**04.08.2009**	9116	05.08.2009	Condominio Curti Amm.re Biamonti Mario

L'amministratore Biamonti Mario del Condominio Curti proprietario dell'immobile censito al Foglio 4 map.508 osserva che:

- il terreno insieme a quello frontista map.509/401 della sig.ra Gibertoni Elisabetta confinano con terreno di proprietà comunale "ex Mercato dei Fiori"; in quest'area di confine passa un transito veicolare tollerato, ma non autorizzato;
- tale passaggio non ha caratteristiche idonee per essere classificata strada ed è attualmente pericolosa per la pubblica incolumità;
- il PUC prevede un'area bianca da prolungare a nord, ma non prevede la creazione di una nuova viabilità carrabile;

CHIEDE

che detta viabilità sia classificata come pedonale ad uso pubblico con diritto di accesso veicolare agli attuali aventi titolo e ai mezzi di pronto soccorso e intervento.

Valutazione tecnica compiuta dai redattori e dall'Ufficio: SUPERATA

Sulla base della delibera di Consiglio Comunale n.7 del 21/03/2011 che ha variato la perimetrazione del D.T. 4 al fine della realizzazione del nuovo municipio, l'osservazione in oggetto è da considerarsi superata.

Osservazione esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data: **31.05.2012** e in data **29.05.2014.**

Parere Commissione Consiliare: **SUPERATA A SEGUITO D.C.C. N. 7 DEL 21.03.2011.**

Modifiche conseguenti: **Nessuna.**