P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale
Preliminare

Comune di Costarainera (Im)

progettista: arch. M. Carmen Lanteri

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Progetto preliminare P.U.C. adottato con D.C.C. n. 4 del 08/03/2011
Variante P.T.C.P. in funzione del P.U.C. adottata con D.C.C. n. 4 del 08/03/2011
Scadenza per la presentazione delle osservazioni in data 18/07/2011
Osservazioni presentate 24
Parere Regione Liguria DG N° 1478/2011

aprile 2012

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	01	**Data presentazione**	18/06/2011	**N° prot.**	1734 10
Ricorrente	ENEL				
Rif. catast.					

Località	**Zona PRG**	**Ambito o distretto PUC**

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) l'ENEL esercisce il servizio elettrico nell'interesse della collettività in generale, delle singole zone e dei singoli gruppi di insediamenti
2) gli elettrodotti di collegamento e distribuzione devono poter essere eseguiti nei luoghi e nei modi tecnicamente corretti
3) nelle norme non vengono citate quali opere di interesse pubblico le cabine di trasformazione e all'art. 10 riguardante le derroghr alle prescrizioni non vengono ricomprese le cabine
4) all'art. 21 è inserita la prescrizione relativa alla preventiva verifica dei tracciati e dei progetti delle future linee elettriche e di quelle da ricostruire e che per le cabine elettriche viene prevista la costruzione interrata

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) la realizzazione e l'esercizio delle linee elettriche sono soggette alle prescrizioni dell L 339/86 e smei e del DM 21/3/88 che ne stabiliscono i criteri di progettazione oltre a quanto previsto dal TU 11/12/1933 n°1775
2) le precrizioni in materia ambientale rientrano nelle facoltà delle Amministrazioni competenti ai sensi LR 20/91 e delle recenti LL RR n°18 del 21/6/99 e 41 del 20/12/99 che hanno la possibilità di richiedere prescrizioni
3)le linee elettriche sono impianti la cui collocazione deve poter seguire i modi tecnicamente corretti al fine di garantire il servizio svolto e la sicurezza della collettività mediante un immediato accesso a tutte le parti da strade e luoghi pubblici
4) l'indicazione di cui all'art. 21 delle norme può riguardare solo le linee elettriche di alta tensione mentre quelle a media e bassa tensione la cui dislocazione non può prescindere dalle richieste delle utenze
5) per le cabine l'interramento non è mai consigliabile sia per la difficile movimentazione di apparecchiature e per l'accesso che per non essere interessati da eventuali eventi alluvionali

Parere

Si ritiene accoglibile.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	02	**Data presentazione**	18/06/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	VALCOMP DUE S.R.L				
Rif. catast.	F. 7 mapp 255, 632; F. 6 mapp 253, 784, 786, 788.				
Località	Via Aurelia	**Zona PRG**	OS, BL	**Ambito o distretto PUC**	F2, F3

Osserv.

Si osserva quanto segue:
Trattasi del padiglione Novaro e dell'area verde circostante, patrimonio immobiliare venduto dall'ASL, sottoposto a cartolarizzazione destinato dal P.R.G. ad ospedale. La delibera Delle Giunta regionale n. 577 del 15/06/2006 imponeva le valorizzazioni nell'ambito delle destinazioni sanitarie del cespite. Il complesso immobiliare è stato acquistato dalla Valcomp Due s.r.l. società interamente controllata da Fintecna immobiliare s.r.l. (appartenente al gruppo Fintecna SPA il cui azionista unico è lo stato italiano per il tramite del Ministero dell'Economia e Finanze).
Per quanto riguarda il distretto DT1 si critica la previsione di un nuovo intervento destinato ad albergo e residenza turistico-alberghiera sulla fascia costiera, destinazioni che vengono ritenute più opportune per il complesso immobiliare del padiglione Novaro.

Richiesta

1) Esclusione del complesso immobiliare dalla categoria F- Area a servizi di interesse generale
2) Eliminazione dell'area a parcheggio d14 posto all'interno dell'area, parcheggi pubblici da rilocalizzare all'interno del previsto PUO.
3) Inserimento di funzioni turistico-ricettive, residenziali, commercio diffuso e di servizio quali servizi ricreativi e sportivi, attrezzature per lo spettacolo e culturali, attrezzature socio sanitarie parcheggi.
4) Eliminazione dell'obbligo di PUO esteso al servizio F2 relativo al compendio sanitario Barellai
5) Eliminazione del divieto di demolizione parziale o sostituzione edilizia e loro ricostruzione demandando al PUO la definizione degli interventi ammissibili
6) Interventi ammessi da manutenzione ordinaria a sostituzione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei parametri indicati (% piani, H 16m, IUI 0,35 mq/mq sull'intera superficie compreso quella edificata). Calcolo superfici esistenti M° 14454, previste 19420 oltre 5782 mq autorimessa)
7) Venga specificato che il complesso è soggetto a vincolo paesaggistico e non a vincolo puntuale storico architettonico
8) Venga rivista la classificazione geologico-tecnica e di previsione sismica sulla base delle relazioni geologiche aggiornate e tenuto conto degli importanti interventi di carattere geotecnico effettuati negli ultimi anni dalla proprietà
9) Venga modificata la classificazione paesistica del complesso da PU a ID-MO-A in analogia alle aree limitrofe

Parere

Parzialmente accoglibile a seguito parere regionale (punti 1, 3,, 4, 7)

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	03	**Data presentazione** 12/7/2011	**N° prot.**
Ricorrente	AMEGLIO Silvia Società Mercanti D'Oltremare		
Rif. catast.	F. 5 mapp 628 e adiacenti.		
Località		**Zona PRG** EC	**Ambito o distretto PUC** EPA2

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) trattasi di immobile costruito quale residenza e magazzino operai addetti costruzione autostrada dei fiori
2) Gran parte dell'edificio è stato recentemente ristrutturato
3) l'attività commerciale necessità di maggiori spazi, la previsione del PUC non tiene conto dei lavori già eseguiti
4) il PUC prevede un intervento mediante titolo edilizio diretto convenzionato con l'impegno a realizzare e cedere standard per verde e parcheggio pubblico nella zona
5) il PUC ammette le seguenti destinazioni: commercio diffuso fino a 150 mq, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso e magazzini con RC 0,20 mq/me, lotto minimo 2500 mq, h 5 m
6) il fabbricato esistente è già servito da un'adeguata viabilità e accessibile da qualsiasi mezzo di trasporto. Lo standard a verde e parcheggio pubblico previsti difficilmente sarebbero utilizzati dagli abitanti dell'area agricola circostante e rappresenterebbero un costo di manutenzione per il comune

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Ammettere tra le destinazioni DU 26 con esclusione di attività direzionali, escludere il commercio al dettaglio DU3
2) portare il rapporto di copertura a 0,35 oltre alla conservazione delle parti esistenti già recuperate
3)portare h massima a m. 6
4) sia prevista la monetizzazione degli standards urbanistici previsti

Parere

La richiesta viene parzialmente accolta.
1) Si accoglie.
2) Parzialmente accoglibile.
3) Si accoglie
4) Si accoglie.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	04	**Data presentazione**	13/7/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	EREDDA Vincenzo				
Rif. catast.	F. 7 mapp. 120, 135.				
Località		**Zona PRG**	E3	**Ambito o distretto PUC**	E2

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) il terreno a nord confina con la Zona AC2 Pozzi Pantai già edificata , a Nord dalla zona satura AR 3,4, a Sud da un nucleo di case mono/bifamiliari a Ovest dalla parte del distretto di trasformazione DR3 soggetto a trasferimento di indice.
2) il terreno ha le stesse caratteristiche dal punto di vista paesistico del distretto DR3

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) il terreno sia incluso nel distretto DR3

Parere

Non si accoglie l'inserimento nella parte del distretto DR3 destinata al trasferimento indice.
v Parere Regione

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	05	**Data presentazione**	14/7/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	MARERI Giancarlo				
Rif. catast.	F. 7 mapp. 121.				
Località		**Zona PRG**	E3	**Ambito o distretto PUC**	E2

Osserv. Si osserva quanto segue:
1) l'area è compresa tra due zone già edificate dotate di infrastrutture e da anni ha perso l'utilizzo agricolo

Richiesta Si richiede quanto segue:
1) il terreno sia incluso nel distretto DR3

Parere Non si accoglie l'inserimento nella parte del distretto DR3 destinata al trasferimento indice.
v Parere Regione

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	06	**Data presentazione**	15/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	MARTINI Stefano				
Rif. catast.	F. 5 mapp 850 e altri.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1, c10

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Il verde pubblico attrezzato è una conferma di standards pubblici già individuati dal precedente PRG
2) in adiacenza esiste già un'ampia area a verde pubblico attrezzato di recente realizzazione, meglio ubicata da punto di vista della fruizione
3) l'area c10 è marginale ed è attualmente utilizzata a scopo agricolo

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) il terreno sia mantenuto quale zona residua agricola o area pertinenziale privata.

Parere

Non accoglibile.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv. 07 **Data presentazione** 15/7/11 **N° prot.** 1609 10

Ricorrente RAINERI Angela

Rif. catast. F. 4 mapp. 194, 195.

Località **Zona PRG** VS, RA **Ambito o distretto PUC** c7

Osserv. Si osserva quanto segue:
1)Viene confermata la previsione del PRG a servizio pubblico verde attrezzato, nonostante il mancato utilizzo nel periodo di vigenza dello stesso PRG dal 1995 ad oggi
2)si ritiene l'area poco idonea allo scopo
3)avverso tale destinazione era già stata presentata osservazione nel dicembre 1995

Richiesta Si richiede quanto segue:
1) eliminazione della destinazione a verde pubblico attrezzato
2) classificazione come ambito AR1 o AC3 adiacenti.

Parere Non accoglibile ma si ricorda che il terreno è dotato di indice trasferibile negli ambiti EPA2 ed AC3.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	08	**Data presentazione**	15/7/2011	**N° prot.**	1610 10
Ricorrente	GANDOLFI Antonio				
Rif. catast.	F. 4 mapp 191, 192, 193, 620.				
Località		**Zona PRG**	VS	**Ambito o distretto PUC**	c7

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1)Viene confermata la previsione del PRG a servizio pubblico verde attrezzato, nonostante il mancato utilizzo nel periodo di vigenza dello stesso PRG dal 1995 ad oggi
2)si ritiene l'area poco idonea allo scopo
3)avverso tale destinazione era già stata presentata osservazione nel dicembre 1995

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) eliminazione della destinazione a verde pubblico attrezzato
2) classificazione come ambito AR1 o AC3 adiacenti.
3) trasferimento dell'IUI negli ambiti adiacenti

Parere

Non accoglibile ma si ricorda che il terreno è dotato di indice trasferibile negli ambiti EPA2 ed AC3.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	09	**Data presentazione**	16/7/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	OLIVIERI Viviana				
Rif. catast.	F. 5 mapp 460, 463, 558, 559, 574, 528, 529, 530.				
Località	Via Braie	**Zona PRG**	E4	**Ambito o distretto PUC**	E2 viabilità prev.

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1)La viabilità prevista causa un danno alla proprietà inoltre è irrealizzabile a causa dei dislivelli del terreno
2) L'area agricola è già servita da due strade veicolari una nel territorio di Cipressa e l'altra in quello di Costarainera

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Potenziare la strada già esistente con un conseguente miglioramento della viabilità e nel contempo salvaguardia del territorio. In tal caso il proprio terreno sarebbe interessato solo in piccola parte

Parere

Si precisa che il tracciato di previsione di viabilità secondaria proposto riprende quello di P.R.G. Inoltre, all'art. 70 delle Norme, viene ribadito che "rispetto alla cartografia di piano, in sede di progettazione esecutiva, i sedimi potranno essere variati rispetto all'asse fino ad un massimo di m 15 per lato, senza costituire variante al P.U.C.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	10	**Data presentazione**	16/7/2011	**N° prot.**	1614 10
Ricorrente	RAINERI Angiolina				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 834, 837, 838, 840, 847, 317.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1, c12

Osserv. Si osserva quanto segue:
1) l'area c12 è marginale ed è attualmente utilizzata a scopo agricolo per coltivare ortaggi e piante da frutto ad uso familiare

Richiesta Si richiede quanto segue:
1) il terreno sia mantenuto quale zona residua agricola

Parere Parzialmente accoglibile limitatamente alla sottile striscia frontistante i fabbricati verso sud-est.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	11	**Data presentazione**	16/7/2011	**N° prot.**	1615 10
Ricorrente	RAINERI Antonietta				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 835, 846, 857, 773.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1, c12

Osserv. Si osserva quanto segue:
1) l'area c12 è marginale ed è attualmente utilizzata a scopo agricolo per coltivare ortaggi e piante da frutto ad uso familiare

Richiesta Si richiede quanto segue:
1) il terreno sia mantenuto quale zona residua agricola

Parere Parzialmente accoglibile limitatamente alla sottile striscia frontistante i fabbricati verso sud-est.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	12	**Data presentazione**	16/07/2011	**N° prot.**	1616 10
Ricorrente	SOCIETA' REGAZZONI ANTONIO S.R.L.				
Rif. catast.	F. 5 mapp. 215, 216, 902.				
Località		**Zona PRG**	E4	**Ambito o distretto PUC**	EPA2

Osserv. Si osserva quanto segue:
1) L'ambito EPA2 prevede un lotto minimo di 2500 mq ritenuto inapplicabile a causa di una realtà territoriale piuttosto frazionata.

Richiesta Si richiede quanto segue:
1) Per rendere la norma più aderente allo stato dei luoghi viene richiesto una riduzione del lotto minimo pari a 1500 mq.

Parere Non accoglibile in quanto in contrasto con la categoria IS MA di P.T.C.P. e con parere Regione

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	13	**Data presentazione**	16/07/2011	**N° prot.**	1617 10
Ricorrente	SPINELLI, ANGIOLETTI e altri				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 97, 96, 105, 95, 106, 107, 108, 104, 98, 396, 99, 704, 111, 109, 110, 112, 115; F. 5 mapp. 565, 349, 350, 356, 358, 353, 352, 354, 347, 345, 517, 581, 346.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	E3, P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	DR2, AC1, E2, E3

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Per un minor impatto ambientale si ritiene preferibile ampliare la superficie e ridurre la dimensione dei singoli fabbricati;
2) La strada di previsione in un tratto ha pendenza pari al 20%;
3) I proprietari propongono di cedere a titolo gratuito il terreno su cui insisterà la strada proposta anche se resta da trattare il tratto iniziale sul mappale 117.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Ampliamento della zona di concentrazione volumetrica sino ai mappali del F. 6 numero 106, 107, 108, 109, 89, 105, 104, 96, 95, 97, 98, 396, 99, 703, 704, 705.
2) L'area di trasferimento indice sia ampliata sino a comprendere i mappali del F. 5 numero 581, 345, 346, 354, 518, 353, 372, 517, 347, 352.
3) Elevazione del I.U.I. da 0,07 mq/mq a 0,115 mq/mq.
4) Si propone una modifica al tracciato di viabilità nella parte iniziale.

Parere

1) Non accoglibile .v. Parere Regione
2) Non risulta accoglibile in quanto comporterebbe un incremento eccessivo del peso insediativo non compatibile con le caratteristiche dell'area e con il P.T.C.P.
3) Viene respinta per il motivo di cui al punto 2.
4) Viene accolta la proposta relativa al nuovo tracciato della viabilità di previsione per la quale peraltro il P.U.C. prevedeva in sede di P.U.O. a carico dei privati l'impegno a realizzare la viabilità e a cederla al Comune. Tale proposta è di fatto già contenuta nelle Norme all'articolo 62.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	14	**Data presentazione**	16/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	MARERI Natalino				
Rif. catast.	F. 4 mapp. 875, 301, 299.				
Località		**Zona PRG**	BC2	**Ambito o distretto PUC**	AR1

Osserv.
Si osserva quanto segue:
1) L'attuale norma dell'ambito AR1 impedisce l'utilizzo dell'indice residuo della zona BC2 di P.R.G.

Richiesta
Si richiede quanto segue:
1) Possibile utilizzo di un indice I.U.I. pari a 0,09 mq/mq su terreni liberi da asservimenti solo per ampliare e riqualificare fabbricati esistenti o in corso di ultimazione sulle stesse proprietà fino ad una volumetria massima pari a 120 mc.

Parere
1) Data l'esiguità della superficie con indice ancora residuo la richiesta può essere accolta a livello normativo.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	15	**Data presentazione**	16/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	SIFFREDI Mauro				
Rif. catast.	Generica.				
Località		**Zona PRG**		**Ambito o distretto PUC**	

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Gli ambiti E1, E2, E3 risultano avere una distribuzione non coerente tra loro ed una sproporzione nella misura dei lotti minimi e della volumetria minima e massima ammissibile.
2) Ambito di presidio ambientale EPA1 ed EPA2: troppa differenza tra lotti minimi e volumetrie minime previste.
3) Il distretto di trasformazione DR2 è stato individuato, in particolare per la parte più a monte, in una zona difficilmente raggiungibile; la viabilità prevista risulta eccessiva.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Viene richiesto una ridistribuzione degli ambiti agricoli E1, E2, E3.
2) Viene richiesto un ridimensionamento dei lotti minimi e delle volumetrie minime degli ambiti EPA1 ed EPA2.
3) Viene richiesto un ridimensionamento del distretto DR2 e della viabilità prevista.

Parere Non accoglibile.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	16	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	AMEGLIO Clemente				
Rif. catast.	Generica.				
Località		**Zona PRG**		**Ambito o distretto PUC**	

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Si propone l'inserimento di una specifica norma finalizzata a migliorare l'inserimento ambientale dei numerosi box in lamiera utilizzati sia come depositi sia come autorimesse.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Inserimento di un articolo specifico all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza che preveda caratteristiche tipologiche per il recupero dei box in lamiera presenti sul territorio.

Parere

1) Il P.R.G. approvato con D.P.G.R.L. n. 129 in data 07/05/1999 prevedeva all'articolo 19.3.9: "Le costruzioni precarie esistenti sono riconfermate e devono essere oggetto di adeguamento con l'impiego dei materiali previsti dalle presenti norme; nel caso in cui non vengano adeguate entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. devono essere demolite".
2) Il P.U.C. vigente prevede comunque la possibilità di realizzare un manufatto agricolo per ricovero attrezzi indipendentemente dall'indice edilizio.
3) Rimane da verificare la questione della legalità edilizia ed eventuale sanatoria dei manufatti oggetto di richiesta, in tal caso a livello nornativo la proposta è accoglibile (art. 23)

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	17	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	AMERIGO Giovanna				
Rif. catast.	F. 5 mapp. 13.				
Località		**Zona PRG**	E2	**Ambito o distretto PUC**	EPA1

Osserv.
Si osserva quanto segue:
1) L'ambito EPA1 prevede un lotto minimo di 10.000 mq.

Richiesta
Si richiede quanto segue:
1) Si richiede la modifica di una parte dell'ambito EPA1 in EPA2.

Parere
1) Non accoglibile trattandosi di area avente un valore paesistico di rilievo per la quale non sembra opportuno il frazionamento della proprietà a fini edificatori.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	18	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	MARERI Loredana				
Rif. catast.	F. 7 mapp. 15, 30, 33.				
Località	Pozzi Pantai	**Zona PRG**	E2	**Ambito o distretto PUC**	EPA1

Osserv.
Si osserva quanto segue:
1) L'ambito EPA1 prevede un lotto minimo di 10.000 mq.

Richiesta
Si richiede quanto segue:
1) Si richiede la modifica di una parte dell'ambito EPA1 in EPA2.

Parere
1) Non accoglibile trattandosi di area avente un valore paesistico di rilievo per la quale non sembra opportuno il frazionamento della proprietà a fini edificatori.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	19	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	FERRARA Giovanna				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 118, 219.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1, DR2

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Il mappale 219 F. 6 ricade nell'ambito AC1, lotto 2. Il lotto 2 è costituito da due porzioni di terreno non contigue, di diversa proprietà, separate da una strada pubblica e attuabile mediante titolo edilizio convenzionato.
2) il mappale 118 F. 6 ricade nel distretto di trasformazione DR2, attuabile mediante P.U.O.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Il lotto 2 venga suddiviso in due sub-lotti attuabili separatamente, mediante titolo edilizio diretto.
2) Eliminazione per il distretto DR2 dell'obbligo di P.U.O. sostituendolo con titolo edilizio convenzionato o diretto; ridimensionare la superficie del distretto DR2; eliminazione della viabilità di progetto.

Parere

1) Si accoglie parzialmente la richiesta, mediante titolo edilizio convenzionato.
2) La richiesta è parzialmente accoglibile a seguito parere Regione; si prevede una modifica al tracciato della viabilità e il ricorso a titolo edilizio diretto unitario convenzionato in luogo del PUO

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	20	**Data presentazione**	15/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	PALAMARA Vincenza				
Rif. catast.	F. 2 mapp. 308; F. 3 mapp. 102, 103.				
Località		**Zona PRG**	E1	**Ambito o distretto PUC**	ENI

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) I terreni confinanti compresi tra gli ambiti ENI ed E1 hanno le medesime caratteristiche morfologiche e quindi, dal punto di vista dei parametri edilizi, dovrebbero essere uniformati.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) I terreni di proprietà vengano stralciati dall'attuale ambito ENI per essere classificati come ambito E1.
2) A livello di P.T.C.P. venga proposta una variante da ANI-MA a IS MA.

Parere

Non accoglibile, in quanto in contrasto con il P.T.C.P.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	21	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	FITIPALDI Giovanni, BENVENUTO Giuseppina				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 198, 279.				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Il mappali 198 F. 6 ricade nell'ambito AC1, lotto 2. Il lotto 2 è costituito da due porzioni di terreno non contigue, di diversa proprietà, separate da una strada pubblica e attuabile mediante titolo edilizio convenzionato.
2) Il mappale 279 F. 6 è confinante con il mappale 198 F. 6.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Il lotto 2 venga suddiviso in due sub-lotti attuabili separatamente, mediante titolo edilizio diretto.
2) Il mappale 279 venga inserito nel lotto 2 e venga definito come zona residuale agricola con possibilità di trasferire l'indice nei lotti edificabili o per ampliare fabbricati esistenti (nel caso specifico, fabbricato mappale 304).
3) L'intervento preveda titolo edilizio diretto e non convenzionato.

Parere

1) Si accoglie parzialmente la richiesta, mediante titolo edilizio convenzionato.
2) Si accoglie.
3) Non accoglibile.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	22	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	BERARDINUCCI Rocco				
Rif. catast.	Generica.				
Località		**Zona PRG**	E3, R	**Ambito o distretto PUC**	E3

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Impedire che all'interno dell'ambito si inneschino processi speculativi a danno della comunità locale (esempio: villaggio turistico, campo da golf, ecc.)
2) Tali terreni furono espropriati con destinazione agricola per garantire la produzione di frutta, verdura, ortaggi, carne a copertura delle esigenze alimentari del vecchio sanatorio. Tale attività ha garantito occupazione di circa 70 persone (17 nuclei familiari) che, con il mantenimento di detto vincolo, potrebbero almeno in parte specializzarsi nella produzione di prodotti tipici di qualità, settore economicamente in forte ascesa.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) L'ambito E3 rimanga di salvaguardia agricola e che lo stesso tipo di salvaguardia sia confermato dal P.T.C.P.

Parere

1) Il P.U.C. conferma nelle sue previsioni quanto richiesto sia attraverso le norme che attraverso la disciplina paesistica puntuale.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	23	**Data presentazione**	18/07/2011	**N° prot.**	
Ricorrente	BERARDINUCCI Rocco				
Rif. catast.	Generica.				
Località		**Zona PRG**	E1	**Ambito o distretto PUC**	ENI

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Possibilità di trasferire cubature di casoni e ruderi dall'ambito Eni a quelli limitrofi così come previsto dalla Normativa per gli indici di edificabilità.
2) Possibilità di accorpamento delle volumetrie di cui sopra fino al raggiungimento dei parametri in cui la cubatura viene trasferita.
3) Non rispetto del lotto minimo nell'ipotesi di cui ai punti 1 e 2 trattandosi di trasferimento di cubatura e non di indice.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Possibilità di trasferire cubature di casoni e ruderi dall'ambito Eni a quelli limitrofi così come previsto dalla Normativa per gli indici di edificabilità.
2) Possibilità di accorpamento delle volumetrie di cui sopra fino al raggiungimento dei parametri in cui la cubatura viene trasferita.
3) Non rispetto del lotto minimo nell'ipotesi di cui ai punti 1 e 2 trattandosi di trasferimento di cubatura e non di indice.

Parere

1) Si accoglie con possibilità di trasferimento nell'ambito EPA1.
2) Si accoglie.
3) Si accoglie.

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	24	**Data presentazione**	12/10/2011	**N° prot.**	2273
Ricorrente	Amministrazione Comunale				
Rif. catast.	F. 4 mapp. 118, 119, 145; F. 4 mapp. 122, 780, 123, 125				
Località	Campo sportivo	**Zona PRG**	E2	**Ambito o distretto PUC**	AR1

Osserv. Nell'ambito dell'aggiornamento del Programma comunale Integrato per la Mobilità (PIM) viene evidenziata la previsione di quanto segue:
1) Realizzazione di un'area a parcheggio nei pressi del campo sportivo.
2) Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la suddetta area a parcheggio ed il centro storico.

Richiesta 1) Realizzazione di un'area a parcheggio nei pressi del campo sportivo.
2) Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la precedente area a parcheggio ed il centro storico.

Parere Si accoglie, trattasi di opere pubbliche nel programma dell'amministrazione

P.U.C. di Costarainera (Im)
SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI

N° osserv.	25	**Data presentazione**	21/12/2011	**N° prot.**	000517
Ricorrente	DE MEO Maria e MAGURNO Mario				
Rif. catast.	F. 6 mapp. 682, 683, 220				
Località	Piani Paorelli	**Zona PRG**	P.P. Paorelli	**Ambito o distretto PUC**	AC1

Osserv.

Si osserva quanto segue:
1) Possibilità di dividere il lotto 2 in due porzioni aventi facoltà edificatoria indipendente, al fine di rendere più attuabili gli interventi dei singoli proprietari.

Richiesta

Si richiede quanto segue:
1) Possibilità di dividere il lotto 2 in due porzioni aventi facoltà edificatoria indipendente, rispettivamente individuate con le lettere A e B, ed attribuendo una volumetria massima pari a 400 mc, minima pari a 270 mc al lotto A e una volumetria massima pari a 300 mc, minima pari a 170 mc al lotto B.

Parere

1) Si accoglie parzialmente la richiesta, mediante titolo edilizio convenzionato. come già risposto alle osservazioni N° 19 e N° 21

La richiesta è pervenuta oltre la scadeza

Parere REGIONE ex art. 39 LR N° 36/1997 approvato con DGR N° 1478/2011

Sintesi delle osservazioni e dei conseguenti correttivi nel definitivo
Riferimento voto Comitato Tecnico Regionale per il Territorio N° 49 del 22.11.2011

Ambiti di conservazione

1) AR1 – AR2

- *"... negli ambiti AR1 e AR2 potranno essere ammessi interventi di sostituzione diversi dalla ristrutturazione edilizia nonchè interventi di nuova edificazione/accorpamento. Per quanto riguarda inoltre la possibilità di realizzare autorimesse interrate nell'ambito AR2 il progetto definitivo di PUC dovrà indicare i necessari parametri edilizi."*

→ Aggiornare Normativa (AR1, AR2): inserire interventi di sostituzione diversi dalla ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova edificazione/accorpamento.
→ Aggiornare Normativa (AR2): eliminare autorimesse interrate.

Ambiti di riqualificazione

2) AC1 – AC2

- *"Il progetto definitivo dovrà eliminare le discordanze registrate tra i dati contenuti nelle norme di Piano e quelli delle tabelle del carico insediativo complessivo nonché verificare la compatibilità delle previsioni di piano con le prescrizioni inerenti le distanze dai corsi d'acqua nonché le fasce e le aree storicamente inondate."*

→ Aggiornare Descrizione Fondativa: al fine di evitare discordanze numeriche, inserire nella tabella di dimensionamento, come volumetria di previsione, la somma delle volumetrie massime consentite per ogni singolo lotto contenute nella Normativa.

- *"In ragione della realizzazione recente della maggior parte dei fabbricati esistenti risulta ingiustificata la possibilità di operare mediante sostituzione e accorpamento dei volumi esistenti che dovrà pertanto essere circoscritta a situazioni specifiche da predefinire nel Piano."*

→ Aggiornare Normativa (AC1 e AC2): eliminare, per gli edifici esistenti, la possibilità di operare mediante sostituzione e accorpamento dei volumi esistenti. Ammesso solo negli ambiti agricoli.

3) AC3

- *"Le valenze paesaggistiche della parte di ambito AC3 (corrispondente alla zona BC2 del PRG) a margine del centro storico, ricadente in IDMA e NIMA del PTCP, richiedono più puntuali cautele operative al fine di salvaguardare le visuali panoramiche, in particolare godibili dal percorso che collega il centro storico con S. Antonio. A tal fine è necessario che la potenzialità edificatoria complessiva venga dal PUC puntualmente predefinita, in quanto la disciplina attuale non individua le aree ancora suscettibili di asservimento, basandosi sull'applicazione di meccanismi di trasferibilità da altri lotti, e non consente una prefigurazione dell'esito del completamento residenziale ammesso dal PUC."*

→ Aggiornare cartografia e Normativa: individuare lotti di intervento puntuali (salvaguardia punti panoramici) su terreni anche già asserviti (senza però sfruttarne l'indice);

4) AC3 (NI-MA)

- *"...potranno essere oggetto di nuova edificazione solo lotti non ancora interessati da nuova edificazione, liberi da asservimenti e non ricompresi all' interno dell' ambito NIMA del PTCP."*

→ Intervento incluso in NI-MA giustificato sulla base della capacità edificatoria residua (BC2 PRG). Permeso di costruire in fase di rilascio

5) AR1, AR2, AR3

- *"Per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione AR1,2,3 situati nei pressi del Centro storico gli interventi ammessi non potranno prevedere la collocazione di MSV..."*
→ DU26 (Medie Strutture di Vendita) non prevista.

Distretti di trasformazione residenziale

6) DR1 / E2
- *"...al fine di garantire che l'ambito ISMA CPA mantenga il carattere di una significativa interruzione dell'edificato ed effettiva valenza a scala territoriale di corridoio paesistico/ambientale appare opportuno, a compensazione della variante in esame, estendere tale regime anche ai terreni agricoli posti verso monte fino al tracciato autostradale."*
→ Aggiornare cartografia e Normativa: estendere ambito E2 fino all'autostrada (conseguente variante al PTCP da ISMA a ISMA CPA a compensazione).
→ DR1 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (AC4).

7) DR2
- *"Con riferimento **al distretto DR2** l'ammissibilità di un completamento dell'abitato di Pozzi verso monte è da subordinare alla verifica di fattibilità della strada di previsione che lo interessa, attraverso una progettazione alternativa a quella del PUC che abbia uno sviluppo più limitato, non interferisca con le aree critiche dal punto di vista dell' assetto del territorio e minimizzi l'interferenza con l'ambito ISMA CPA. Il distretto DR2, da riclassificare quale ambito di riqualificazione, dovrà essere riperimetrato comprendendo le sole aree di concentrazione volumetrica, costituite dalla porzione di zona ricadente in IDMOA e dai terreni posti a quota inferiore rispetto all'area interessata dalla richiesta di variante."*
→ Aggiornare cartografia e Normativa: percorso strada più limitato, riduzione superficie di concentrazione di DR2 e, di conseguenza, della variante al PTCP (da ISMA CPA a ID MOA).
→ DR2 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (AC5).

8) DR3
- *"L'area interessata dalla proposta di modifica al PTCP e corrispondente alla zona di concentrazione volumetrica del distretto DR3 **deve essere riperimetrata al fine di configurare un ambito organico di intervento di effettivo completamento** del contiguo edificato di Piani, individuando le necessarie connessioni con l'abitato esistente e riperimetrando l'ambito in funzione dei caratteri paesistici da assumere come elementi guida del nuovo edificato (percorrenze preesistenti, curve di livello, uso attuale del suolo…). In ragione dei caratteri dei luoghi si ritiene impropria l'attribuzione della nuova categoria IDMOA, dovendosi più opportunamente riconoscere ad esse la possibilità di una evoluzione dallo stato attuale dell'insediamento a carattere sparso verso un assetto maggiormente strutturato di tipo diffuso con attribuzione quindi del regime normativo ISMOB e valenza a scala urbanistica, anche in ragione delle modifiche apportate, di ambito di riqualificazione ai sensi dell'art. 28 della LR 36/1997."*
→ Aggiornare cartografia e Normativa: riduzione superficie di concentrazione di DR3 e, di conseguenza, della variante al PTCP (da ISMA CPA a IS MO-B e non ID MOA).
→ DR3 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (AC6).

9) DR4
- *"La previsione del distretto DR4 e **la correlata richiesta di modifica del PTCP non appare condivisibile** in quanto fortemente trasformativa dello stato dei luoghi che presenta ancora una valenze agricole meritevole di mantenimento."*
→ Aggiornare cartografia e Normativa: eliminare DR4.

Distretti di trasformazione per attività produttive

10) DP1

- *"...le possibilità operative dovranno essere ridefinite limitandone l'estensione ai soli spazi già interessati da volumi produttivi e relative aree di pertinenza e potendosi ammettere, laddove gli stessi risultino oggetto di legittimo titolo edilizio, solo una riqualificazione dell'esistente con possibili interventi di riconfigurazione ed ampliamento nonché riserva per destinazioni produttive compatibili e connesse con la caratterizzazione agricola dei luoghi."*
→ Aggiornare cartografia e Normativa: ridurre la superficie del distretto .

11) DP2
- *"Deve essere verificata la compatibilità delle previsioni con la prescrizione circa le distanze dai corsi d'acqua, le fasce e le aree storicamente inondate oltre che introdotta una norma di salvaguardia che consenta di preservare la naturalità dei corsi d'acqua compresi nella rete ecologica ligure tutelando le fasce riparie."*
→ Aggiornare Normativa e Descrizione Fondativa.

Distretti di trasformazione a destinazione turistica-ricettiva

12) DT1
- *"Non può infatti ritenersi corretta l'attuale classificazione IDMOA del PTCP che assimila, in un unico vasto ambito, situazioni paesistiche ed insediative del tutto diverse. [...] ...si ritiene che il nuovo PUC debba costituire rispetto alla originaria proposta di programmazione regionale occasione di verifica della fattibilità delle suddette scelte e di conseguente revisione delle stesse addivenendo così ad una riclassificazione del livello locale* ***del PTCP verso un regime di conservazione CE più idoneo a tutelare gli indiscussi valori paesistico-ambientali presenti in questa porzione di territorio comunale eliminando, per conseguenza, la previsione del Distretto DT1.****"*
→ Aggiornare cartografia (eliminare zona di concentrazione) e Normativa.
→ DT1 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (ARL).
→ Variante PTCP da IDMOA a IS-MA in coerenza con i territori limitrofi di Cipressa e S.Lorenzo

13) DT2
- *"...l'estensione del distretto (12 ha circa) e le volumetrie previste risultino sovradimensionate, con conseguente necessità che la CA, da un lato, rapporti correttamente nel progetto definitivo di piano la volumetria di previsione alle effettive esigenze individuate (in base anche al dettato della LR 2/2008 per le categorie ricettive indicate), dall'altro, selezioni all'interno del distretto le aree che per consistenza della copertura olivetata o presenza di altre attività agricole ovvero per maggior valenze paesistiche risultino meritevoli di tutela e pertanto da mantenere libere da nuovi volumi. Il progetto definitivo di PUC dovrà inoltre definire la quota percentuale delle rispettive categorie ricettive all'aria aperta sopra individuate."*
→ Aggiornare Normativa e Descrizione Fondativa: volumetria prevista diminuisce da 24.000 a 15.000 mc; viene individuata un'area di concentrazione dell'intervento ed un'area di tutela della copertura olivetata e di rispetto dal torrente San Lorenzo; riportare percentuali delle rispettive categorie ricettive all'aria aperta.

- *"Al fine di ampliare il corridoio paesistico-ambientale individuato dalla variante di salvaguardia della fascia costiera a ridosso del viadotto autostradale, le aree interessate dagli impianti serricoli stralciate dal PUC dal perimetro dell' originario distretto turistico dovranno essere riclassificate quale ambito ISMA CPA in luogo dell'attuale regime ISMOB."*
→ Aggiornare cartografia: variante PTCP area con impianti serricoli da ISMOB a ISMA CPA.

- *"Le previsioni di piano devono inoltre essere rapportate con la prescrizione inerenti le distanze dai corsi d'acqua, con le fasce e le aree storicamente inondate..."*

→ Aggiornare Normativa: inserire prescrizioni normative circa distanze dal torrente da mantenere, introdurre norma di salvaguardia al fine di preservare la naturalità dei corsi d'acqua compresi nella rete ecologica ligure tutelando le fasce riparie.

Servizi di livello territoriale

14) Complesso ex ospedale Novaro (F3)

- *"In ragione della rilevanza del complesso (circa 14.000 mq di Sla e 58.000 mc di volume) e della notevole estensione e valore paesaggistico del relativo parco (circa 40.000 mq) classificato in regime di conservazione PU dal PTCP e soggetto al vincolo paesaggistico, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione in contrasto con tale disciplina paesaggistica, potendosi ammettere interventi di ristrutturazione, parziale ricostruzione ed ampliamento del complesso esistente e delle relative dipendenze, finalizzati alla sua qualificazione architettonica e funzionale in relazione alle destinazioni d'uso compatibili.*

Le destinazioni d'uso compatibili devono essere ricercate tra [...] destinazioni d'uso del settore ricettivo (albergo tradizionale e RTA), sia come opportunità di insediamento abitativo che non comporta ulteriore consumo di suolo trattandosi del riuso di volumetrie esistenti, sia come presenza di attività di natura commerciale, pubblici esercizi e servizi pubblici e privati che siano in grado di conferire una rinnovata vitalità all'ambito.

Circa le modalità di attuazione [...] si potrà fare ricorso al permesso di costruire convenzionato, con il quale il Comune potrà richiedere al soggetto attuatore le necessarie prestazioni pubbliche in rapporto alle destinazioni d'uso da individuare, segnatamente per assicurare alla pubblica fruizione una prevalente porzione del parco con la relativa manutenzione."

→ Aggiornare Normativa e cartografia: interventi di ristrutturazione, parziale ricostruzione ed ampliamento; destinazioni albergo tradizionale e RTA; permesso di costruire convenzionato; F3 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (AR5). Si prevede inoltre la destinazione sanitari per almeno 70 posti letto destinati alla riabilitazione in accordo con ASL.

15) Padiglione Istituto Barellai (F2)

- *"...deve essere destinato a funzioni compatibili con le sue caratteristiche funzionali, escludendo a priori ipotesi di demolizione e ricostruzione che comportino modificazioni del rilevantissimo valore paesaggistico dei luoghi, da ricercarsi, dunque, tra quelle di tipo turistico, sia nella forma dell'albergo tradizionale che della RTA, e tra quelle complementari che siano compatibili con tale funzione caratterizzante, con modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione del complesso tali da assicurare le correlative prestazioni di servizi di urbanizzazione, segnatamente per quanto concerne la pubblica percorribilità ciclo pedonale della costa, quale alternativa paesaggisticamente rilevante rispetto all'attuale tracciato del percorso ciclabile del ponente ligure."*

→ Aggiornare Normativa e cartografia: solo interventi di ristrutturazione; destinazioni albergo tradizionale e RTA; permesso di costruire convenzionato; F2 da riclassificare quale ambito di riqualificazione (AR4). Successiva D.G.R. N° 280/2012 di approvazione del Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi art. 29 L R 37/2011. Delibera di CC di Costarainera e indizione conferenza servizi.

Territorio extra-urbano

16) Ambiti agricoli (ENI, EPA1/2, E1/2/3)

16. EPA2 *"Conseguentemente, in coerenza con la lettura operata dal PUC, appare opportuna anche a scala paesistica una diversa classificazione dei luoghi attribuendo all'ambito EPA2 la nuova categoria di ISMA - saturo che consente (art 49 bis NA del PTCP) interventi di nuova edificazione sulla base di una disciplina paesistica di livello puntuale che, con riferimento alla situazione esistente, individui contenuti margini di operatività residua, tale da non alterare gli attuali equilibri tra aree libere ed aree edificate e da non compromettere le caratteristiche paesistiche e la connotazione agricola dei luoghi." 16.1) "Il progetto definitivo di PUC dovrà*

precisare la condizione di contiguità dei terreni costitutivi il lotto minimo di intervento (sia per interventi di tipo abitativo connesso al presidio che di realizzazione di volumi di servizio) e la necessità che detti terreni siano liberi da precedenti asservimenti, venendo altrimenti negata la condizione di connessione con il fondo che è alla base di ogni intervento in zona agricola sia di presidio che produttivo. Deve essere pertanto chiarito il meccanismo di trasferibilità dell'edificabilità verso le aree di presidio da altri ambiti, potendo risultare modificativo dell'indice massimo."

→ Aggiornare Normativa e cartografia: variante PTCP con ampliamento IS-MA CPA . EPA2 diventa AIPA. Disciplina puntuale che individua unità minime di paesaggio e fissa indicazioni per interventi ammessi in relazione alla caratteristiche del territorio.

→ Aggiornare Normativa: ridefinire definizione di lotto minimo; interventi consentiti solo su terreni liberi da asservimenti; chiarire meccanismo trasferibilità indice.

16.2)*"Al fine di una corretta valutazione delle potenzialità residue dei singoli ambiti risulta inoltre necessario che la tavola degli asservimenti prodotta dal comune venga aggiornata, in quanto riporta una situazione relativa all'anno 2006 (anno di elaborazione del precedente PUC, poi revocato)."*

→ Carta asservimenti aggiornata al 13/07/2011 (prevedere l'eventuale inserimento nelle tavole del piano da consegnare).

16.3) EPA2 *"Per quanto riguarda il fabbricato individuato al F5 mapp. 628 la relativa scheda norma propone una disciplina del tutto analoga per parametri edilizi (RC 20% e h= 5m) e destinazione d'uso a quella delle altre due zone produttive del PUC."*

→ Aggiornare Normativa e cartografia: nuovo ambito ARP coincidente con i mappali F. 5 mapp. 265, 266, 267, 268, 512, 628, 629, 630, 631 (2725 mq) volto alla riqualificazione e ampliamento dei fabbricati esistenti

16.4) *"Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente si evidenzia come la possibilità di operare attraverso accorpamento e sostituzione edilizia, con cambio di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione con frazionamento e accorpamento, determini una eccessiva modificabilità dei luoghi rispetto ai caratteri agricoli degli stessi e superiore alle possibilità operative ed alle finalità prestazionali indicate per tali ambiti dalla legge urbanistica regionale; tra le destinazioni ammesse deve essere escluso il commercio all' ingrosso e magazzini deposito merci (categoria D6)."*

→ Aggiornare Normativa: inserire norma per la salvaguardia degli edifici rurali storici negli ambiti agricoli, lasciando la possibilità di intervenire in modo più marcato (demolizione e ricostruzione) negli altri casi; D6 previsto solo per il subambito EPA2.1, del quale si è detto al punto precedente.

16.5) E *"In coerenza con la pertinente disciplina (art 49 ter) finalizzata alla salvaguardia dei luoghi, il livello puntuale del progetto definitivo del PUC dovrà addivenire ad una più puntuale definizione delle possibilità operative, in oggi ricondotte nella normativa a regole di carattere meramente parametrico, individuando puntualmente le specifiche situazioni suscettibili di un'edificabilità residua, che in ragione della recente classificazione paesistica, non potrà che avere carattere eccezionale e di episodicità oltreché garantire la salvaguardia delle principali panoramiche dalle percorrenze pubbliche ed il mantenimento dei segni connotativi del paesaggio agricolo quali terrazzamenti, percorsi, muri a secco.*

→ Aggiornare Disciplina di livello puntuale : inserire norme di salvaguardia paesistica (lotto minimo, distanza strade, volumetria massima ammissibile, ecc.). Individuare in aree ISMA CPA gli interventi episodici ammissibili

DISCIPLINA LIVELLO PUNTUALE – NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

17A) *"Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'art 48 del testo normativo deve essere rivista la definizione di sottotetto ai fini di un suo possibile recupero abitativo risultando la attuale eccessivamente permissiva, nonché implementati i criteri operativi al fine di escludere interventi che possano alterare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio."*
→ Aggiornare Normativa: art. 48

17B) *"Contestualmente deve essere maggiormente circoscritta la possibilità di modificare a fini abitativi e turistici anche volumi collocati in parti diverse dell'edificio non potendo in tal senso prescindere da una analisi degli usi originari in particolare nelle zone agricole dove assolvono il ruolo di spazi funzionali a tale attività."*
→ Aggiornare Normativa

17C) *"Deve essere inoltre ridefinita la definizione di edifici esistenti di cui all'art 13 risultando in oggi eccessivamente ampia."*
→ Aggiornare Normativa: art. 13

17D) *"La definizione di locali interrati deve essere adeguata in coerenza con quanto stabilito dalla LR 16/2008."*
→ Aggiornare Normativa: art. 15

18) STRADE *"La possibilità di modificare i tracciati stradali fino ad un massimo per lato di 20 m. rispetto all'asse senza costituire variante al PUC risulta eccessivamente ampia in rapporto alle caratteristiche del territorio comunale [...] dovranno inoltre essere meglio individuati i tratti di nuova realizzazione o di completamento rispetto a quelli di mero adeguamento. Al fine della definizione delle distanze da osservare dalle strade il piano dovrà verificare le stesse in relazione alla loro specifica classificazione."*
→ Aggiornare Normativa
→ Aggiornare Cartografia: rendere più visibili strade di previsione o completamento.

19) PERTINENZE *"Con riferimento alle pertinenze, il livello puntuale dovrà precisare le condizioni a cui possono essere realizzate in quanto l'art. 6.12 ricalca l'art. 17 della LR 16/2008 ma non stabilisce compiutamente modalità e parametri (altezza, materiali…) demandati dalla ridetta legge regionale alla pianificazione comunale."*
→ Aggiornare normativa: inserire parametri precisi.

20) AUTORIMESSE *"La possibilità di realizzare autorimesse interrate deve essere meglio definita in rapporto alle caratteristiche paesistico/ambientali nonché morfologiche delle diverse aree e conseguentemente predefiniti parametri edilizi e criteri localizzativi."*
→ Aggiornare normativa: inserire parametri precisi

Corrispondenza del PUC alle disposizioni in materia di vincolo alberghiero e disciplina del settore turistico

21) *"il PUC non si è dato però carico di coordinare unitariamente le scelte riferite alla destinazione ricettiva, attraverso una globale programmazione dell'offerta turistico-ricettiva da definirsi oltreché in termini qualitativi (distinte tipologie di cui alla LR n. 2/2008) anche in termini quantitativi (posti letto e relative percentuali). "*
→ Aggiornare normativa: inserire parametri precisi

Corrispondenza del PUC alle disposizioni in materia di edilizia sociale (LR 38/2007)

22) " *Per quanto riguarda il tema dell'edilizia sociale è innanzitutto da segnalare che, ai sensi dell' art 27 punto 3 lett.c bis) della LR 36/1997, come modificato in base alla sopravvenuta LR38/2007 e relativo PQR 2008/2011, nella predisposizione del PUC i Comuni sono chiamati sulla base della definizione del peso insediativo comunale ad individuare il fabbisogno abitativo di residenza e all'interno di questo il fabbisogno di residenza primaria da soddisfare e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS ovvero di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, espressa in percentuale rispetto alla superficie edificabile.*

Il Comune di Costarainera non rientra, in base a quanto previsto dal citato PQR, tra i Comuni a maggiore problematicità abitativa, stante il modesto numero di alloggi occorrenti, inferiori alle 30 unità e non è pertanto ***tenuto a prevedere nuovi alloggi ERP, a termini di quanto previsto al punto 5.3, lett. C) all.to G)*** *di tale programma pur ricadendo in ragione della sua caratterizzazione quale comune costiero nel regime transitorio di cui all' art 26.*

Relativamente all'ottemperanza alla suddetta disposizione normativa, il Comune di Costarainera, sub art. 55 della disciplina normativa del PUC, ritiene di soddisfare il fabbisogno totale (ERP + CM) con la previsione, nell'Ambito di Riqualificazione AC1 – Piani Paorelli, di un intervento di edilizia residenziale sociale per 5 alloggi.Con riferimento alla componente relativa all'edilizia residenziale sociale il Comune di Costarainera dovrà attestare con apposito atto la verifica del proprio fabbisogno abitativo di residenza primaria, in particolare di ERS."
→ Aggiornare normativa: si dà atto della del di CC N° 8 del 4.4.2012 che si dà carico della verifica del fabbisogno abitativo comunale di ERS

PARERE CONCLUSIVO

"Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che il Progetto preliminare del PUC di Costarainera sia coerente con le indicazioni e gli indirizzi della pianificazione e della programmazione regionale, ferma restando la necessità di apportarvi i correttivi sopra indicati e con l'obbligo di conseguire, prima dell'approvazione del progetto definitivo del PUC, il necessario nulla osta regionale a modificare il PTCP."