

**COMUNE DI
BORGIO VEREZZI (SV)**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
AL PUC ADOTTATO CON DEL. DEL C.C. n. 3 DEL 30/01/2018**

Aggiornamento agosto 2018

OSSERVAZIONE N.	1	prot. _N. 01_Prot_2018_3751 - 23/04/2018
presentata da		FILIPPA FRANCESCO Amm. Unico Soc. ARCA srl
rif. catastale		SEZ. BOR. F. 1 MAPP. 182
OSSERVA		In qualità di proprietario di terreno in ambito Agn1 posti ad ovest del parco urbano dell'acquedotto;
CHIEDE		1. Ampliamento del Parco Urbano dell'Acquedotto con accesso da via Montale 2. Credito edilizio di mc 350 in cambio della cessione dei terreni di proprietà per una consistenza di 1257 mq
CONTRODEDUZIONE		1. Si ritiene il Parco Urbano sufficientemente sviluppato 2. Il PUC all'art.47 COMPENSAZIONE URBANISTICA, prevede la concessione di diritti edificatori in misura pari a 0,03 mq ogni mq di superficie di area ceduta all'amministrazione comunale, senza corrispettivo economico, per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche. La proposta in oggetto eccede il predetto parametro e quindi viene respinta
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°1		OSSERVAZIONE RESPINTA

OSSERVAZIONE N.	2	prot. N. 02_Prot_2018_3752 - 23/04/2018
presentata da	FILIPPA FRANCESCO Amm. Unico Soc. ARCA srl	
rif. catastale		
OSSERVA	Considerato che le norme del PUC : – favoriscono interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti escludendo qualsiasi premialità in caso di sostituzione edilizia; – escludono la possibilità di poter ospitare volumi derivanti da delocalizzazione di edifici incongrui, da diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio o dalla cessione aree ritenute di pubblico interesse; – concedono la sostituzione edilizia sullo stesso lotto o su lotti contigui e non la delocalizzazione per e da altra zona;	
CHIEDE	che nella zona R1 siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso ed incremento della volumetria originaria sino al 20% e l'eventuale ri-costruzione delle volumetrie derivanti da: – demolizioni di edifici incongrui siti in altre zone, residenziali e non, con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico sino al 20% ; – diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio; – cessione di aree ritenute di pubblico interesse.	
CONTRODEDUZIONE	Il PUC all'art. 47 COMPENSAZIONE URBANISTICA, prevede già la concessione di diritti edificatori in misura pari a 0,03 mq ogni mq di superficie di area ceduta all'amministrazione comunale, senza corrispettivo economico, per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche. In considerazione della tipologia dell'Ambito, non si ritiene possibile invece l'applicazione della richiesta norma all'interno dell'R1. L'ambito R1, prima collina di Borgio Verezzi, è dotato di un preciso equilibrio paesaggistico ed urbano, che non può essere oggetto di pesante ristrutturazione, ma solo di puntuali ampliamenti.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°2	OSSERVAZIONE RESPINTA	

OSSERVAZIONE N.	3	Prot. N.03_Prot_2018_3856 - 27/04/2018
presentata da	PEZZOTTI ROMANO Legale Rappresentante Società FERSOEVERE Srl	
rif. catastale		
OSSERVA	Nello spirito del PUC il proponente è disponibile a prevedere la corresponsione di 300 euro/mq di SU da realizzarsi in opere pubbliche, previa specifica convenzione.	
CHIEDE	Di eliminare la previsione di Piano che individua l'immobile con destinazione d'uso RTA, consentendo l'uso residenziale.	
CONTRODEDUZIONE	In considerazione del fatto che l'immobile ricade in zona R2, che la destinazione d'uso di RTA non è stata ancora definita ovvero l'immobile non è stato ancora completato e quindi non è annoverato tra le disponibilità turistiche del territorio, che le opere pubbliche infrastrutturali sono già state realizzate, si ritiene possibile la trasformazione d'uso a pari volumetria e alle condizioni proposte dall'osservazione. L'accoglimento della presente osservazione non muta i caratteri di Valutazione Ambientale e non muta le previsioni di Unità di Carico Urbanistico analizzate dal PUC.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°3	OSSERVAZIONE ACCOLTA	



Verifica cartografica dell'accoglimento della Osservazione

OSSERVAZIONE N.	4	prot. N. 04_Prot_2018_3862 -28/04/2018
presentata da	DEMICHELIS AMEDEO	
rif. catastale	Foglio 3 mapp. 159	
OSSERVA	L'appezzamento di terreno è in vincolo idrogeologico, zona carsica e regime ANIMA del PTCP Insediativo	
CHIEDE	Stralciare la previsione di parcheggio sull'area di proprietà	
CONTRODEDUZIONE	L'area individuata risulta coerente con la pianificazione e si ritiene utile allo sviluppo delle frazioni. Infatti, limitati interventi di modellamento del suolo potranno prevederne la sistemazione a parcheggio.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°4	OSSERVAZIONE RESPINTA	

OSSERVAZIONE N.	5	prot. N. 05_Prot_2018_3912
presentata da	CORA ROBERTO-CORA MARIA TERESA-GRASSO PIER CARLA	
rif. catastale	Foglio	
OSSERVA CHIEDONO	Il richiedente è proprietario di una volumetria in zona R2 Chiede demolizione e ricostruzione con recupero del volume e contestuale cambio d'uso da artigianale a residenziale ed eventuale trasferimento del volume.	
CONTRODEDUZIONE	Si conferma la possibilità di demolizione e ricostruzione del volume ESISTENTE inserito in zona R2 sul territorio comunale, con cambio d'uso in residenziale	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°5	<u>OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</u>	

L'articolato normativo viene integrato con la possibilità, in ambito R2, della demolizione e ricostruzione, anche di manufatti non residenziali. Vedi Norme tecniche di Attuazione.

Art.27 comma 3bis

3.bis Singoli o più edifici a destinazione diversa da quella residenziale, esistenti alla data di approvazione del presente PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ricadenti nell'ambito R2, possono essere demoliti e ricostruiti sempre all'interno dell'ambito R2, senza aumento volumetrico ma con cambio d'uso tra quelli ammessi nello stesso ambito, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria pari a quella dell'edificio o e degli edifici da demolire.
(in accoglimento osservazione n°8.5).

OSSERVAZIONE N.	6	prot. N. 06_Prot_2018_3959
presentata da	PROVAGGI FRANCESCO-PROVAGGI LUIGI-PANIZZA LUIGI-PANIZZA PAOLA-PANIZZA CRISTINA-PANIZZA ANGELA	
rif. catastale	Fg	
OSSERVANO	Sarebbe necessaria una seconda viabilità di collegamento di via Nazario Sauro realizzando un secondo tracciato	
CHIEDONO	La classificazione urbanistica in DT1bis invece di Agn0 e variante al PTCP da ANICE a IDMA finalizzato alla realizzazione di 2.500 mc di residenza. Contestualmente sono disponibili a cessione di 25.000 mq di Parco Urbano PU1, realizzazione della strada di collegamento alternativo a Via Sauro su via della Cornice e valorizzazione e recupero del belvedere panoramico sulla strada napoleonica	
CONTRODEDUZIONE	L'equilibrio economico proposto e la tipologia di intervento previsto, con contestuale inserimento di nuova edificazione, non appare coerente con le prospettive di pianificazione proposte dal PUC. L'osservazione può rimandare ad uno studio dettagliato tecnico-economico, ma non può essere accolto in questa sede, in considerazione della proposta avanzata e delle vaghe ricadute pubbliche che detta proposta potrebbe attivare.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°6	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	7	prot. N. 07_Prot_2018_4020 - 04/05/2018
presentata da	NAN ENRICO	
rif. catastale	Foglio	
OSSERVA	Preso visione degli elaborati del PUC adottato, ricorda le difficoltà di accessibilità alla propria proprietà, il problema dei parcheggi dei bagni la Bussola, auspica lo spostamento della ferrovia. In riferimento al DT1 avanza 4 osservazioni inerenti le grotte presenti, la presenza del rio Fine, la volumetria prevista e l'accesso dalla via Aurelia	
CHIEDE	La verifica di quanto esposto	
CONTRODEDUZIONE	La normativa e la fattibilità del DT1, con contestuale importante ritorno pubblico in opere fondamentali per lo sviluppo del paese, sono state oggetto di attenta analisi sotto tutti i punti di vista, ivi compresi quelli avanzati dal proponente, che non propone alcuna modifica se non la richiesta di attenzione e valutazione, ma chiedendo l'inserimento di dette osservazioni nelle norme di piano.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°7	OSSERVAZIONE RESPINTA	

OSSERVAZIONE N.	8	prot. N. 08_Prot_2018_4029 - 04/05/2018
presentata da	TORTAROLO PATRIZIA-DE FRANCESCO GIUSEPPE	
rif. catastale	F.	
OSSERVANO	Visti gli elaborati del PUC adottato ed in particolare le norme di attuazione degli ambiti avanzano proposte di modifica e/o integrazione dell'articolato normativo;	
CHIEDONO	OSSERVAZIONE 1 art. 52 – Poteri di deroga - Tolleranze 1. Il Sindaco nel rispetto della Legislazione vigente, previa Deliberazione del Consiglio Comunale ed espletamento delle necessarie procedure a norma della legge 6 Agosto 1967 n. 765 art. 41 quater, potrà autorizzare deroghe alle altezze massime e alle distanze prescritte dalle presenti norme e alle previsioni del PUC per infrastrutture, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. 2. Al fine di una puntuale identificazione della perimetrazione dei diversi ambiti e sotto-ambiti in ordine alla tolleranza grafica viene introdotto un margine di flessibilità pari a metri 5,00 delle linee di demarcazione calcolato dall'asse delle linee stesse. 3. Al fine di una puntuale identificazione della perimetrazione dei diversi ambiti e sotto-ambiti in ordine alla tolleranza grafica viene introdotto un margine di flessibilità di metri 10,00 delle linee di demarcazione; fermo restando i punti fissi inconfutabilmente identificabili, quali spigoli di fabbricati, strade, ferrovia, detta flessibilità risulterà automatica nei tratti in cui la perimetrazione divida lotti di unica proprietà mentre dovrà essere concordata tra i confinanti e confermata dall'U.T.C. nei casi in cui la stessa interessi mappali di diversa proprietà. OSSERVAZIONE 2 Art. 39 –“Agn1” – sub/ambito agricolo storico di fondo valle speciale – Borgio 0. Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni Ammesse Principale: Agricoltura Complementari: servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo 1. Si tratta di un ambito agricolo speciale, con coltivazione prevalente ad orto, con funzione di area di rispetto e valorizzazione del centro storico di Borgio; per tale zona il PUC ha come obiettivo la diminuzione della volumetria presente all'interno di tale zona. A tal fine, le presenti norme consentono, in caso di demolizione di manufatti con attuale	

destinazione residenziale, il recupero della SU eliminata in zona Agn1, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare in zona R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, anche con l'ampliamento della volumetria per adeguamento igienico-sanitario non superiore al 20%.

2.bis. Per gli edifici esistenti da destinare ad uso turistico-ricettivo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, adeguamento funzionale attraverso l'incremento della volumetria nel limite del 20% del volume esistente e ristrutturazione edilizia, anche mediante l'accorpamento delle volumetrie dei fabbricati ad uso residenziale o diverso dal residenziale se ricompresi in unico compendio immobiliare agricolo, con apposizione di specifico vincolo di destinazione d'uso per 10 anni dal termine di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

3. Non sono ammessi nuovi annessi agricoli.

4. Non è ammessa la costruzione di piscine.

OSSERVAZIONE 3

art. 22 "Agn1" – Ambito agricolo di fondo valle (Borgio)

0. Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni Ammesse

Principale: Agricola/rurale

Complementari: agriturismo L.R. 37/2007, servizi di uso pubblico, residenza (solo quella esistente), serricola

1. Ambito caratterizzato da terreni ineditati interessati, solo in minima parte, dalle sistemazioni agrarie (muretti a secco), anticamente terrazzate. Elevato è l'interesse ecologico, naturalistico, paesistico generale e quello di salvaguardia degli equilibri idrogeologici sui pendii più acclivi e negli impluvi. E' infatti necessaria un'azione di salvaguardia della superficie ad uliveto capace di impedire le modificazioni dei caratteri ambientali, paesaggistici e naturali dei luoghi. I terrazzamenti ed i vigneti esistenti devono essere mantenuti e salvaguardati.

2. Gli annessi agricoli ammessi (nuove costruzioni), vedi allegato "A", schede 01 e 02, potranno essere autorizzati limitatamente ad un intervento per ogni proprietà contigua di superficie uguale o maggiore a mq 1000;...

Gli annessi agricoli devono essere rigorosamente finalizzati allo svolgimento delle pratiche di manutenzione e potenziamento delle formazioni vegetali presenti da attuarsi mediante corrette pratiche colturali.

3. Omissis

4. Omissis

5. Omissis

6. Omissis

7. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso e frazionamento delle unità immobiliari e ristrutturazione edilizia, anche con l'ampliamento della volumetria per adeguamento igienico-sanitario non superiore al 20% ed accorpamento.

7.bis. Al fine della trasformazione in turistico-ricettivo di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario (massimo 20% della volumetria esistente) e ristrutturazione edilizia anche mediante l'accorpamento delle volumetrie dei fabbricati ad uso residenziale o diverso dal residenziale se ricompresi in unico compendio immobiliare agricolo, con apposizione di specifico vincolo di destinazione d'uso per 10 anni dal termine di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

8. Omissis

9. Omissis

10. Omissis

11. Omissis

OSSERVAZIONE 4

Art. 22 "Agn1" – Ambito agricolo di fondo valle (Borgio) delle N.d.A.

Al fine di perseguire le finalità del piano in merito alla valorizzazione del sub-ambito Agn1 dell'ambito ASR2 attraverso la demolizione delle volumetrie esistenti e la loro ricostruzione, con incremento volumetrico, nell'ambito R2, evitando l'insorgenza di fenomeni di distorsione del mercato derivate dalla necessità di reperire idonee aree in quest'ultimo ambito, si propone di permettere, ove possibile, la ricomposizione delle stesse in prossimità del confine con l'ambito R2.

La specifica osservazione all'art. 22 delle N.d.A. prevede quindi l'inserimento del seguente comma:

art. 22 "Agn1" – Ambito agricolo di fondo valle (Borgio)

0. Omissis

1. Omissis

2. Omissis

3. Omissis

4. Omissis

5. Omissis

6. Omissis

7. Omissis

8. Omissis

9. Omissis

10. Omissis

11. Omissis

12. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di demolizione nel sub/ambito Agn1 dell'ambito ASR2 è consentita, qualora il compendio immobiliare su cui insistono i fabbricati oggetto di demolizione confini con l'ambito R2, la ricostruzione, con caratteristiche, parametri edilizi, tipologia, incrementi volumetrici e di S.U. indicati nell'art. 27 (sostituzione edilizia), in prossimità della citata zona R2, all'interno di una fascia della larghezza pari a metri 20,00 dal confine di zona.



OSSERVAZIONE 5

La presente osservazione è finalizzata a precisare la normativa di piano in merito agli interventi di sostituzione edilizia indicati nello specifico comma dell'art. 27 delle N.d.A. che recepisce, contestualizzandola, la normativa regionale del "piano casa"; vengono proposte alcune limitate modifiche ed integrazioni sviluppate nel solco della consolidata normativa regionale, volte anche a completare e specificare gli interventi di sostituzione edilizia aventi per oggetto immobili esistenti a destinazione diversa da quella residenziale.

Di seguito viene inserito il testo integrato e/o modificato del comma relativo alla "Sostituzione Edilizia" dell'Art. 27 delle N.d.A.: in "nero" le parti confermate, in "rosso" le integrazioni e in "testo barrato" le parti stralciate.

Sostituzione edilizia ~~consentita nell'ambito R2, con incremento della S.U. esistente nel limite del 20%;~~

1. Singoli edifici prevalentemente **residenziali**, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009, **ricadenti nell'ambito R2**, aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20% per cento del volume esistente **e fino al 20% della S.U. esistente**, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire.

Singoli o più ~~Più~~ edifici **prevalentemente residenziali**, o ad essi assimilabili quali **residenze collettive**, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale **esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria complessiva non superiore a 2.500 metri cubi** e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati, **nell'ambito R2**, in uno o più edifici ~~aventi una volumetria complessiva, che non può superare 2500 metri cubi,~~ con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti **e fino al 35% della sommatoria della S.U. esistente**, mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

1bis. Singoli o più edifici a destinazione **diversa** da quella residenziale, esistenti alla data del 30 giugno 2009, che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, **ricadenti nell'ambito R2 o nel sub/ambito Agn1 dell'ambito ASR2** ed aventi una volumetria complessiva non superiore a 3.500 metri cubi, possono essere demoliti e ricostruiti **nell'ambito R2** con incremento fino al 35% per cento del volume esistente **e fino al 35% della S.U. esistente**, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio o degli edifici da demolire; I citati interventi sono consentiti mediante il rilascio di un unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria; la destinazione d'uso dei nuovi fabbricati dovrà essere prevalentemente residenziale o ad essa assimilabile.

2. Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle

	aree liberate dalla demolizione. I riferimenti relativi ai parametri volumetrici negli interventi di sostituzione edilizia sono da considerare in ordine alla definizione di "volume geometrico". 3. Gli interventi sono assentibili con permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali in misura pari a 1 metro quadrato ogni 10 cubi di volume ricostruito. Gli interventi che prevedono una con volumetria eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.U. esistente nel limite del 35% sono consentiti anche esclusivamente per effetto di recupero di S.U. derivante da anticipati interventi di demolizione nel sub/ambito Agn1 dell'ambito ASR2 o dai diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico; agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. 3.bis 3: In caso di demolizione di manufatti con attuale destinazione diversa da quella residenziale o residenziale esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. nel sub/ambito Agn1 appartenente all'ambito ASR2, mediante la formazione di un PUO, è consentito il recupero della SU eliminata dal sub/ambito Agn1, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare nell'ambito R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti. Sono escluse le aree, nell'ambito R2, con presenza di alberi di alto fusto, da abbattere per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione. 4. Pertinenze: sono consentite nel limite del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 17 L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni, né, comunque, risultare superiore a 45 metri cubi. 5. <u>Colonia Legnano</u>: nella zona è presente un fabbricato denominato "Colonia Legnano"; sul medesimo è possibile intervenire con ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico; inoltre è ammesso il cambio d'uso che nel caso specifico potrà essere richiesto con titolo convenzionato che dovrà prevedere il pagamento di extra oneri pari a 300 euro / mq e prevedere edilizia sociale per il 10% della SU complessiva; Il cambio d'uso a destinazione residenziale è ammesso esclusivamente fino al massimo del 30% della SU complessiva esistente,
CONTRODEDUZIONE	OSSERVAZIONE 8.1 Il potere di deroga della a.c. è disciplinato dall'art. 14 d.p.r.380/2001 e quindi, l'art.52 è stato integralmente riformulato nel contenuto. Al fine di inserire margini di flessibilità nella lettura degli elaborati grafici si ritiene utile recepire in parte il comma 2 proposto dall'osservazione. Si respinge quanto contenuto nel comma 3 in quanto trattasi di margini di flessibilità in contrasto con quelli previsti al comma 2. Osservazione parzialmente accolta. OSSERVAZIONE ACCOLTA IN PARTE Segue testo NTA come modificato in seguito all'osservazione: ART. 52 Tolleranze, flessibilità nella lettura della cartografia del PUC 1. Al fine di una puntuale identificazione della perimetrazione dei diversi ambiti e sub/ambiti del presente PUC in ordine alla tolleranza grafica, si prevede un margine di flessibilità pari a metri 5,00 delle linee di demarcazione degli ambiti, misurato dall'asse delle linee stesse.

2 I tracciati stradali di progetto, individuati nella tavola della struttura del PUC, hanno un margine di flessibilità di metri 5,00 misurato dai perimetri degli stessi tracciati.
(in accoglimento dell'osservazione n° 8.1)

OSSERVAZIONE 8.2

La normativa dell'ambito persegue una diversa strategia che non prevede incrementi volumetrici o di superficie ma la creazione di crediti edilizi a seguito di demolizioni di edifici e successivi atterraggi in ambito R2. Si vuole quindi, eliminare volumetria esistente nell'ambito non aumentare la volumetria esistente.. Non viene accolto anche il comma 2.bis proposto.

OSSERVAZIONE RESPINTA

OSSERVAZIONE 8.3

Si accoglie in parte l'osservazione valutandone il limitato impatto sul territorio.

Nel dettaglio, il comma 7 dell'art. 22 verrà modificato consentendo un aumento volumetrico del 20% come proposto, uniformando le previsioni all'adeguamento igienico-sanitario, esclusivamente per la residenza esistente (Edifici di tipo A, vedi tabella tipologie edilizie), vincolando l'intervento a dimostrato efficientamento energetico e miglioramento sismico. Si respinge invece il comma 7.bis come proposto in quanto potrebbe generare interventi edilizi con compatibili con le caratteristiche agricole dell'ambito.

OSSERVAZIONE ACCOLTA IN PARTE

Segue testo NTA art. 22 comma 7 come modificato in seguito all'osservazione:

7. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso e frazionamento delle unità immobiliari.

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario, è consentito un aumento volumetrico del 20%, esclusivamente per gli edifici esistenti (Edifici di tipo A, vedi tabella tipologie edilizie comma 12), vincolando l'intervento a dimostrato efficientamento energetico e/o miglioramento sismico.

(in accoglimento osservazione n° 8.3)

OSSERVAZIONE 8.4

Si respinge l'osservazione in quanto la normativa dell'ambito persegue una diversa strategia con la creazione di crediti edilizi a seguito di demolizioni di edifici e successivi atterraggi in ambito R2. Si vuole quindi, eliminare volumetria esistente nell'ambito. Viene pertanto respinta l'osservazione di cui all'art. 22 comma 12.

OSSERVAZIONE RESPINTA

OSSERVAZIONE 8.5

Si accoglie parzialmente l'osservazione in quanto integra utilmente la normativa dell'ambito. Viene respinta l'osservazione di cui all'art. 27 comma 1bis, mentre sono accolte le altre modifiche di dettaglio. Viene, inoltre, accolta la proposta modificativa di cui al comma 3 ora comma

5.

OSSERVAZIONE ACCOLTA IN PARTE

Segue testo NTA come modificato in seguito all'osservazione:

Art. 27 comma 2

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito R2, con incremento della S.U. esistente nel limite del 20%;

1. Singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009, **ricadenti nell'ambito R2** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20% per cento del volume esistente, **e fino al 20 % della SU esistente**, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire.

Singoli o più Più edifici, prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale, **esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria complessiva non superiore a 2.500 mc** e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati, **nell'ambito R2**, in uno o più edifici ~~aventi una volumetria complessiva, che non può superare 2500 metri cubi,~~ con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti, **e sino al 35% della sommatoria della SU esistente**, mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

2. Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. **I riferimenti relativi ai parametri volumetrici negli interventi di sostituzione edilizia sono da considerare in ordine alla definizione di "volume geometrico"**

3. Gli interventi sono assentibili con permesso di costruire convenzionato **e nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali in misura pari a 1 metro quadrato ogni 10 m/cubi di volume costruito. (in accoglimento osservazione 8.5).**

Gli interventi che prevedono una volumetria eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.U. esistente nel limite del 35% sono consentiti anche esclusivamente per effetto di recupero di S.U. derivante da anticipati interventi di demolizione nel sub/ambito Agn1a dell'ambito ASR1 dai diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.

(in accoglimento osservazione n°8.5).

4. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;

	agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. 5. In caso di demolizione di manufatti con attuale destinazione diversa da quella residenziale o residenziale, esistenti alla data di adozione del presente PUC, nel sub/ambito Agn1a appartenente all'ambito ASR1, mediante la formazione di un PUO, è consentito il recupero della SU eliminata dal sub/ambito Agn1, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare nell'ambito R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti. Sono escluse le aree, nell'ambito R2, con presenza di alberi di alto fusto, da abbattere per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione. (in accoglimento osservazione n°8.5).
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°8	<u>OSSERVAZIONE</u> 8.1 PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 52 comma 1e2 8.2 PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 39 comma 2 8.3 PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 22 comma 7 e respinto il comma 7bis 8.4 RESPINTA 8.5 ACCOLTA IN PARTE Art.27 SOSTITUZIONE EDILIZIA

OSSERVAZIONE N.	9	Prot. _N. 09_Prot_2018_4036 -04/05/2018
presentata da	CANNEVA FULVIO	
rif. catastale	Fg 1 mapp. 182	
OSSERVA	Che la Residenza Bruna risulta inserita in un condominio destinato ad alloggi di civile abitazione	
CHIEDE	Cambio d'uso per la struttura, visto la promiscuità del complesso, la difficile situazione di impossibilità di ampliamento e sviluppo	
CONTRODEDUZIONE	Le osservazioni avanzate appaiono coerenti con il contesto e si ritiene ammissibile il cambio d'uso richiesto, che trova conferma nella ricognizione aggiornata degli Alberghi.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°9	<u>OSSERVAZIONE ACCOLTA</u>	

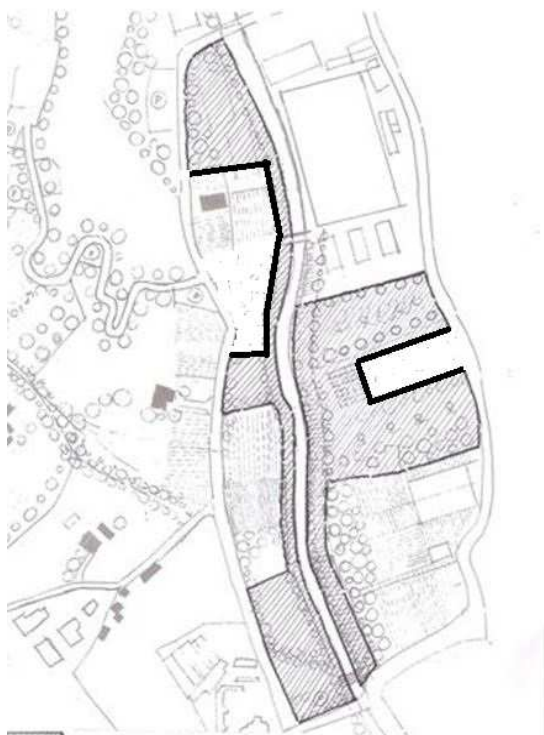
OSSERVAZIONE N.	10	prot. N. 10_Prot_2018_4061 - 04/05/2018
presentata da	CARO VITTORIO	
rif. catastale	Fg 1 mapp. 635	
OSSERVA	Nell'ottica degli interventi atti alla valorizzazione del centro storico, ritiene di fondamentale importanza lo sviluppo di attività turistico ricettive legate all'uso del fondo agricolo	
CHIEDE	Ristrutturazione edilizia delle volumetrie presenti nel sub-ambito Agn1 ambito ASR2 a destinazione turistica legata al fondo agricolo.	
CONTRODEDUZIONE	Si respinge l'osservazione in quanto la normativa dell'ambito persegue una diversa strategia che non prevede incrementi volumetrici o di superficie ma la creazione di crediti edilizi a seguito di demolizioni di edifici e successivi atterraggi in ambito R2. Si vuole quindi, eliminare volumetria esistente nell'ambito non aumentare la volumetria esistente.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°10	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	11	prot. N. 11_Prot_2018_4068 - 04/05/2018
presentata da	ASTIGIANO MARA-PESSARNI DOMENICO-PESSARNI VLADIMIRO PER "PARCO PER VACANZE CAMPING PARK MARA SAS DI PESSARNI V. E C."	
rif. catastale	Fg	
OSSERVANO	Viste le norme di attuazione degli ambiti presentano osservazione per modificare/integrare l'articolato normativo	
CHIEDONO	11.1 Chiedono che venga inserita nelle destinazioni d'uso turistica ricettiva la sottoclasse: PARCO PER VACANZA; 11.2 Nulla viene detto sulle strutture ricettive all'aria aperta per le quali la L.R. 32/2014 definisce norme di carattere urbanistico speciali studiate ad hoc per garantire la funzionalità di queste strutture. 11.3 Art. 30 Ambito R8 11.3.1 La tipologia funzionale ammessa per l'ambito è esclusivamente quella di Azienda ricettiva all'aria aperta contrastando con le altre possibilità previste dalla L.R.32/2014 come ad esempio quella dell'esercizio di attività di area di sosta (ex art. 24) e dell'eventuale possibilità di costituire un complesso turistico ricettivo come definito dall'art. 34 integrando l'attività ricettiva all'area aperta con altre funzioni. 11.3.2 La definizione dei parametri edilizi di cui al punto 3 dell'art. 61 Ambito R8 è assolutamente insufficiente ed inadatta a descrivere la disciplina urbanistica speciale contenuta nella L.R.32/2014: è opportuno che vengano ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia nonché implementazione della quota di villaggio turistico e dei servizi. Per i servizi igienici e locali di servizio chiedono la possibilità di un ampliamento di almeno il 50% dell'esistente. 11.4 Con riferimento alle tavole grafiche: 11.4.1 Risulta evidente un errore di delimitazione del campeggio lungo il confine stradale (si allega mappa catastale); 11.4.2 La tavola catastale risulta superata il mappale 244 non esiste più ma in suo luogo sono presenti sulla nuova tavola i mappali 350 e 1026 (si allega mappa catastale); 11.4.3 Tavola DF 10 Nella tavola viene riportato percorso pedonale che attraversa l'area del camping. Si evidenzia che tale percorso non esiste. Se ne chiede quindi lo stralcio.	
CONTRODEDUZIONE	11.1 All'art.8 delle norme di attuazione degli ambiti sono declinate solo le destinazioni d'uso principali . Gli articoli 29 e 30 saranno implementati con la definizione Parco Vacanze come da Legge	

	Regionale. 11.2 Vengono integrate le norme all'art. 31, come in risposta al punto 11.3 Osservazione accolta parzialmente. 11.3 In relazione all'osservazione parzialmente accolta vengono così modificate le NTA all'art.30. ART. 30 - Ambito R8 - Ambito per aziende ricettive all'aria aperta - 1.Tipologia funzionale ammessa: Aziende ricettive all'aperta – Campeggio - Villaggio turistico (L.R. 32/2014 e s.m.i) - Parco Vacanze (in accoglimento dell'osservazione n°11.1) 2.Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia dei manufatti ad uso "Villaggio turistico" e dei locali a servizio dell'attività anche con l'ampiamiento della volumetria, planimetrico e altimetrico, per adeguamento igienico sanitario non superiore al 20%. (in accoglimento dell'osservazione n°11.2) Osservazione accolta parzialmente 11.4 11.4.1 Si tratta di un parcheggio pubblico di previsione che si intende confermare. Nulla osta all'attuale utilizzo del parcheggio come pertinenza del campeggio stante un accordo tra privati. 11.4.2 La carta catastale di fonte regionale non è aggiornata. Quindi risulta superata anche per altre parti del territorio. Sarà cura dell'UTC aggiornare tale carta a PUC approvato. 11.4.2 La Tavola DF 10 riporta i percorsi pedonali storici. Non ha quindi rilevanza sulla situazione esistente. Osservazione respinta
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°11	<u>OSSERVAZIONE 11.1 ACCOLTA PARZIALMENTE</u> <u>11.2 ACCOLTA PARZIALMENTE</u> <u>11.3 ACCOLTA PARZIALMENTE</u> <u>11.4 RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	12	prot. N. 12_Prot_2018_4078 – 07/05/2018
presentata da	LEALE CORRADO	
rif. catastale		
OSSERVA	Il PU3 Parco Urbano del Bottassano determina ampia dotazione territoriale, sovradimensionata, vincolo idrogeologico e alto rischio alluvionale ed idraulico. L'area si presenta già coltivata e d'uso agricolo.	
CHIEDE	Mantenimento uso agricolo delle aree del cosiddetto PU3, declassando il PU3 ed eliminandolo.	
CONTRODEDUZIONE	Le finalità del Parco Urbano PU3 sono di sviluppo ed educazione ambientale e civica relativamente all'uso coerente dell'energia, dei rifiuti e dell'agricoltura. In quest'ottica la compatibilità con l'uso agricolo del cosiddetto Parco Urbano PU3 è assolutamente preservata. Il mapp.153, oggetto dell'osservazione risulta tuttavia, nel PUC adottato, parzialmente interessato da un eventuale uso pubblico. Si ritiene quindi, alla luce dell'osservazione di sgravare l'intero mappale dal vincolo a servizi pubblici, eliminando la parte tratteggiata all'interno del mappale 153. Tale area agricola contraddistinta dal mappale 153, rimane all'interno del perimetro del PU3, ma con il regime normativo dell'ambito agricolo Agn1 – Borgo, come previsto all'art. 37 delle norme di attuazione.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°12	<u>OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</u>	

SEGUE STRALCIO CARTOGRAFICO CON MODIFICA ALL'AREA A SERVIZI DEL PU3



Area a servizi come PUC adottato



Area a servizi dopo l'accoglimento
parziale dell'osservazione

OSSERVAZIONE N.	13	prot.
presentata da		UFFICIO TECNICO COMUNALE
rif. catastale		
OSSERVAZIONI ACCOLTE		1) a) eliminare il titolo del capitolo secondo “distretti di trasformazione” e sostituirlo con “Termini Specifici del PUC”; b) inoltre inserire la definizione di zona AS – ambiti speciali; c) inserire le sedi viari attuali (strade bianche nella tavola della struttura); d) specificare al punto 4- Percorsi Pedonali se si riferiscono ai tracciati esistenti oppure a quelli eventualmente di progetto; CAPITOLO II DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE TERMINI SPECIFICI DEL PUC (in accoglimento osservazione UTC n° 1) 4.1 I tracciati dei percorsi pedonali di progetto, (in accoglimento osservazione UTC n° 1) previsti negli elaborati del PUC, sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati. 5 - Ambiti Speciali 5.1 Si tratta di ambiti del territorio comunale, di limitata estensione, interessati da una progettazione urbanistica volta alla valorizzazione degli spazi pubblici. (in accoglimento osservazione UTC n° 1) 2) Nelle zona agricole (Agn0, Agn1, Agn2) in termini di definizione qualitativa e sotto il profilo caratterizzante, meglio classificare i manufatti/fabbricati esistenti, tradizionali, identitari e di particolare interesse e monumentali; VEDI TABELLA ART.21 Agn0 comma 4. La stessa tabella è ripetuta negli ambiti Agn1 e Agn2. 3) Eliminare il 3° comma dell’art. 21 in quanto il contenuto è già previsto nel successivo 4° comma, lettera c) dello stesso articolo inserendo però “modesti ripari tipo tettoia in legno di castagno, larghezza massima mt. 3,00, lunghezza mt. 5,00 ed altezza max.

	2,50 con copertura in tegole marsigliesi”; Vengono modificate le NTA all’art.21 comma 3 e comma 4 come richiesto dall’osservazione 4) Nelle zona di PTCP “ANI-MA” inserire i parametri relative alla nuove costruzione previste nella zona Agn0; Vengono modificate le NTA all’art.21 comma 4 come richiesto dall’osservazione 5) Rimodulare nelle zona agricole, in funzione delle 5 categorie di edifici di cui al punto 1), le norme relative agli interventi su edifici esistenti tenendo conto però che sui fabbricati esistenti diversi da quelli identitari, di particolare interesse e monumentali, sia consentita la possibilità di aprire nuove bucatore e nella zona Agn1 di fondovalle (Borgio) sia ammesso, sempre nei fabbricati esistenti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia; VEDI TABELLA ART.21 Agn0 comma 4. La stessa tabella è ripetuta negli ambiti Agn1 e Agn2. 6) a) nella disciplina paesistica delle zona agricole, stralciare il punto 7),8) e 9) in quanto non attinenti e inserirli come norme operative di carattere generale; b) nei serramenti esterni sia previsto l’uso anche di alluminio e non solo legno; c) eliminare la frase “sono vietate nuove bucatore degli edifici, d) al punto 10.Recinzioni eliminare la parola “Verezzi” e sostituirla con “locale”; In accoglimento dell’osservazione: Vengono stralciati i punti 7),8) e 9) 2. Materiali di finitura Facciate intonacate e dipinte a fresco, con terre o con colori ai silicati, oppure rivestite in pietra locale. Serramenti esterni <u>in legno o alluminio verniciato bianco</u>, (in accoglimento osservazione UTC n° 6) con persiane alla genovese o scuretti. Poggioli (solo se esistenti) a sbalzo con parapetti a giorno in profili di ferro (tondi, quadrelli o piatti). Manti di copertura in ardesia, coppi in laterizio, tegole alla marsigliese. Sono vietate nuove bucatore degli edifici. (in accoglimento osservazione UTC n° 6) Recinzioni di proprietà: possono essere realizzate con muretti bassi in pietra di Verezzi <u>locale</u> (in accoglimento osservazione UTC n° 6)
--	---

- 7) differenziare (dalle altre zone agricole ugualmente denominate) le zona Agn1 ed Agn2 inserite all'interno delle zone ASR2 ed ASR1 e uniformare le zone Borgo Verezzi con la stessa numerazione ossia : Verezzi ASR2 con Agn2/a - Borgo ASR1 con Agn1a;

ART. 25 - Ambiti : "ASR 2" – Ambito Storico Rurale collinare di Verezzi e ASR1 – Ambito Storico Rurale di fondovalle di Borgo, e dei sub/ambiti R0, Agn1/a Borgo, Agn2/a Verezzi , Agn0, PU1

(in accoglimento osservazione UTC n° 7)

- 8) Il contenuto dell'art. 25 sia ampliato con maggiori indicazioni operative ed il titolo (ed anche le stesse norme dei nuclei storici – allegato "E") tengano conto dei quanto richiesto al precedente punto 7) della presente osservazione; inoltre rinominare gli allegati A e B della specifica normativa in E1 ed E2;

A completamento dell'art.25 comma1:

1.Si veda la normativa specifica, norme tecniche ed allegati: allegato E1 con le modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare (allegato che costituisce la Disciplina paesistica puntuale dei nuclei storici) ed allegato E2 tavole relative ai sub/ambiti R0.

(in accoglimento osservazione UTC n° 8)

- 9) Nelle zona R1 e R2 inserire la possibilità sui fabbricati non residenziali o a maggioranza non residenziale la possibilità d'intervento di demolizione e ricostruzione (in sito per l'R1 o fuori sito per l'R2) con cambio d'uso in residenziale senza incremento volumetrico; inoltre nell'ambito R1 per la ristrutturazione edilizia, sia prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione (anche per l'adeguamento antisismico) senza incremento volumetrico;

Accolta, si veda articolo 26 Sostituzione edilizia ed art.27 comma 3bis.

- 10) Negli art. 26 e 27 dopo le parole "Nuove Costruzioni sia inserito: "in recepimento della L.R. n. 49/09 e sm ed i.";

Viene inserito quanto richiesto dall'osservazione.

- 11) Nella disciplina paesistica degli ambiti R1 ed R2 prevedere in relazione al punto 5) Sistemazioni esterne , la possibilità di uso di materiale aggiuntivo pur cromaticamente simile, alla pavimentazioni in pietra (peraltro eliminare la parola "Verezzi" ed aggiungere la parola "locale") così come per il punto 7. per le pavimentazioni in pietra riferite alle piste ciclabili , marciapiedi ed altro.

	Le NTA vengono così modificate: 5. Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi locale, o materiale cromaticamente simile alla pietra locale) (in accoglimento osservazione UTC n°10). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,50). 6. omissis 7. Per i tracciati stradali e la tipologia delle pavimentazioni si prescrive l'uso dell'asfalto limitatamente alla sola carreggiata mentre per i marciapiedi, le piste ciclabili, le zone di sosta e le piazzette vicinali si dovranno realizzare delle pavimentazioni in pietra locale o materiale cromaticamente simile alla pietra locale. (in accoglimento osservazione UTC n°11) 12) Nell'art. 28 riferito all'ambito R3, eliminare il riferimento alla procedura precedente e prevedere una normativa con parametri progettuali che tenga comunque conto di quanto precedente approvato sia in termini urbanistici che convenzionali; L'articolo 28 viene modificato come richiesto dall'osservazione. 13) Integrare l'art. 29 al punto 1.5 e 1.6.1 con riferimento alla procedura e ricognizione dell'art. 4 della L.R. n. 1/2008 oltrechè aggiornare i dati al 2017 ed i contenuti del punto 1.8 che riferisce all'allegato "D" - Censimento delle strutture ricettive e relativa disciplina e di conseguenza coordinare, integrandolo, anche quanto previsto dall'art. 38 Ambito L (litorale) al punto 1.4. Osservazione accolta , viene aggiornato l'allegato "D" e modificato l'articolo 29 delle NTA 14) Nella disciplina paesistica dell'ambito R8 (art. 30bis) prevedere in relazione al punto 5) Sistemazioni esterne , la possibilità di uso di materiale aggiuntivo pur cromaticamente simile, alla pavimentazioni in pietra (peraltro eliminare la parola "Verezzi" ed aggiungere la parola "locale"); Le NTA vengono così modificate: Muri esterni di sostegno: in pietra di Verezzi locale a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,50). 5. Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi locale, o materiale cromaticamente simile alla pietra locale) (in accoglimento osservazione UTC n°14)
--	--

- 15) Recepire nelle norme la disciplina prevista dalla Legge Regionale n. 24/01 e s.m. ed. anche con inserimento di specifico schema applicativo allegato alle norme;

La normativa viene integrata con specifico schema per ambiti R1,R2,Agn1,R8,sub-ambito L1.

- 16) Nell'ambito di completamento AS1 "piazza Nuova" in relazione alle modalità d'intervento, sia prevista la possibilità di intervenire anche in maniera alternativa ed autonoma per i due sub-ambiti rispetto all'unica possibilità d'intervento prevista e cioè un PUO di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, mantenendo sempre il permesso di costruire convenzionato su entrambi i due sub-ambiti. Chiarire meglio le modalità di attuazione del Sub ambito 2.

Come richiesto viene modificata la modalità d'intervento.

- 17) All'art. 27, punto 5 - Colonia Legnano: considerato la consistenza volumetrica del fabbricato, la posizione e la possibilità di reperimento di risorse per finalità pubbliche senza consumo di territorio, si chiede d'integrare la norma specificando le destinazioni d'uso possibili nella restante parte di SU (oltre a quella massima residenziale prevista) ad esempio destinazione turistico-ricettiva alberghiera, servizi pubblici, commerciale; inoltre si chiede di prevedere la possibilità di monetizzazione della quota del 10% di edilizia sociale nell'ambito del titolo convenzionato;

I comma viene così modificato:

7. Colonia Legnano: nella zona è presente un fabbricato denominato "Colonia Legnano"; sul medesimo è possibile intervenire con ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico; inoltre è ammesso il cambio d'uso che nel caso specifico potrà essere richiesto con titolo convenzionato che dovrà prevedere il pagamento di extra oneri pari a 300 euro / mq e prevedere edilizia sociale per il 10% della SU complessiva (monetizzabile);

Il cambio d'uso a destinazione residenziale è ammesso esclusivamente fino al massimo del 30% della SU complessiva esistente, altre destinazioni ammesse: turistico-ricettiva alberghiera, servizi pubblici, commerciale.
(in accoglimento osservazione UTC n°17).

- 18) All'art. 50- indicatori ambientali, chiarire meglio per quale tipo d'intervento la relazione tecnica dovrà prevedere quanto richiamato dall'articolo stesso;

All'art. 52 viene sostituita la tabella con altra che indica gli adempimenti per i diversi tipi di intervento.

- 19) eliminare l'art. 52 "Poteri di deroga" in quanto già disciplinato

	dall'art.14 del D.P.R. n. 380/01 es.m. ed i.; Viene eliminato art. 52 "Poteri di deroga" 20) eliminare, in quanto mero errore materiale, il retino che individua gli "alberghi" (inserito nella tavole grafiche) sulla struttura esistente RTA di via Trento e Trieste (ex zona R7); Modifica accolta
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°13	<u>OSSERVAZIONE ACCOLTA</u>

OSSERVAZIONE N.	14	prot. N. 14_Prot_2018_4095 - 07/05/2018
presentata da	CONFAGRICOLTURA SAVONA	
rif. catastale		
OSSERVA E CHIEDE	1. art. 21 Agn0 – Ambito Boscato punto 1: nell'ambito boscato non sono consentite nuove costruzioni, ma si chiede di considerare in quest'ambito le attività silvo-forestali e di conseguenza dovrebbero essere autorizzabili anche interventi per realizzazioni funzionali a dette attività. Desideriamo, altresì, ribadire che nell'ambito si riscontrano aree di abbandono agricolo, che ai sensi dell'attuale versione della L.R. 4/99 (forestale e vincolo idrogeologico) possono essere recuperate a coltura e non devono essere considerate bosco. Nella cartografia del PUC si evidenzia un taglio netto sulle aree boscate che sembrano analizzate solo come “bosco” e non come possibilità di riqualificazione del complesso agricolo non più utilizzate. 2. Art. 22 Agn. 1 – Ambito Agricolo di fondovalle (Borgio) Abbiamo appreso con soddisfazione l'accoglimento della nostra osservazione di permettere la costruzione di serre. Chiediamo però di rettificare il punto 10 e permettere la realizzazione delle serre applicando le norme previste dalla Legge Regionale n. 17 del 01/06/1976. 3. Art. 23 Agn2 – Ambito Agricolo collinare (Verezzi) Nella zona di Verezzi si riscontrano la presenza di appezzamenti di terreno pregiati e riccamente coltivati condotti da imprenditori agricoli, ai quali deve essere concesso la possibilità di poter operare nella propria azienda. Detti imprenditori sono stati, sono e saranno impegnati a continuare la propria attività ricostruendo le fasce che nel corso degli anni hanno subito danni. La loro attività protegge il territorio dal dissesto idrogeologico e ambientale. Non si condivide, per i motivi sopra indicati, la costruzione di nuovi parcheggi ma chiediamo che vengano sfruttati quelli esistenti ove non esistono coltivazioni. Si chiede di migliorare la viabilità rurale che permetta l'inevitabile modernizzazione delle aziende agricole attraverso la creazione ed il miglioramento di strade interpoderali. 4. Art. 23 bis – Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale punto 1: Si contesta in toto codesto punto in quanto contrasta con lo sviluppo delle aziende agricole. punto 5: la distanza planimetrica reciproca minima fissata a 5 metri tra i muri di sostegno è errata, in quanto la distanza tra terrazzamenti è in funzione della pendenza del versante. punto 9: Le esigenze di tutela paesaggistica e di intervento di antincendio boschivo non devono gravare finanziariamente sulle aziende agricole operanti e non devono contrastare con le normali	

	pratiche agronomiche (vedi impianti di irrigazione). 5. Art. 34 – Aree e servizi – Dotazioni territoriali Dalle tavole cartografiche DF 15a e 15b si evince che gli interventi progettati vanno ad intaccare terreni agricoli di pregio ed in piena coltivazione. Si richiede, pertanto, di preservare detti terreni che vengono interessati da quelle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici atti a garantire l'uso pubblico. 6. Art. 37: Zona PU3 – Parco Urbano – “Parco ENEA” Area a parco lungo il torrente Bottassano Si ritiene complessivamente e concettualmente sbagliato questo intervento poiché: 1) comporta un'enorme riduzione di superficie agricola da sempre coltivata, che rappresenta la quasi totalità delle aree agricole coltivate in zona pianeggiante; 2) La funzionalità e gli effetti positivi del verde pubblico devono essere sviluppati all'interno del tessuto urbano (R1 ed R2), dove in passato l'intensa attività edificatoria non ha tenuto conto di tali necessità; 3) Appare irrazionale ed inutile andare ad individuare aree di verde pubblico fuori dal centro abitato ed in zone di coltivazioni agricole che per loro natura assolvono alle funzioni vitali del verde pubblico (produzione di ossigeno, riduzione CO2, assolvimento polveri sottili, ecc).
CONTRODEDUZIONE	1. art. 21 Agn0 – Ambito Boscato Si ribadisce la decisione di non ammettere nuove costruzioni anche a carattere agricolo per tale ambito. Si tratta di un ambito di grande pregio paesaggistico che il PUC intende tutelare. Il territorio boscato è stato già ri-perimetrato nella zonizzazione adottata escludendo da detto ambito tutti i terreni agricoli in abbandono. OSSERVAZIONE RESPINTA 2. Art. 22 Agn. 1 – Ambito Agricolo di fondovalle (Borgio) Si accoglie l'osservazione rettificando il punto 10 e permettere la realizzazione delle serre applicando le norme previste dalla Legge Regionale n. 17 del 01/06/1976. OSSERVAZIONE ACCOLTA 10. Per l'ambito Agn1 di Borgio è' ammessa la costruzione di serre, in applicazione delle norme previste dalla Legge Regionale n. 17 del 01/06/1976. (in accoglimento osservazione n° 14) 3. Art. 23 Agn2 – Ambito Agricolo collinare (Verezzi) Si respinge l'osservazione confermando i nuovi parcheggi previsti a Verezzi, vista l'utilità pubblica degli stessi . Le norme del PUC danno già disposizioni per il miglioramento della viabilità interpodereale. OSSERVAZIONE RESPINTA

	4. Art. 23 bis – Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale Si accoglie l’osservazione al punto 1 eliminando il comma; si respingono le osservazioni agli altri commi. ART. 23 bis - Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale Sono vietate le aggregazioni di annessi agricoli, originate da vendite frazionate di terreni avvenute posteriormente all'approvazione delle presenti norme. (in accoglimento osservazione 14.4.1) 5. Art. 34 – Aree e servizi – Dotazioni territoriali Si tratta di aree dove in gran parte non è presente l’attività agricola. Il vincolo a servizi preserva tuttavia le parti coltivate nelle quali potrà continuare l’attività produttiva agricola. OSSERVAZIONE RESPINTA 6. Art. 37: Zona PU3 – Parco Urbano Si tratta di un parco agricolo di fatto. Non vi è affatto “una enorme riduzione della superficie agricola”; il PUC conferma l’attività agricola per la gran parte dell’area interessata dal Parco. La parte del Parco a servizi pubblici, percorsi pedonali, aree di sosta, contribuisce alla fruizione e al godimento del Parco agricolo. OSSERVAZIONE RESPINTA
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°14	<u>OSSERVAZIONE ACCOLTA AL PUNTO 2 e 4. RESPINTA AI PUNTI 1 – 3 – 5 e 6</u>

In conseguenza all’accoglimento di parte dell’osservazione, vengono così modificate le NTA:

Art. 22 Agn. 1 – Ambito Agricolo di fondovalle (Borgio)

10. Per l’ambito Agn1 di Borgio è' ammessa la costruzione di serre in applicazione delle norme previste dalla Legge Regionale n. 17 del 01/06/1976. (in accoglimento osservazione n° 14)

ART. 23 bis - Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale

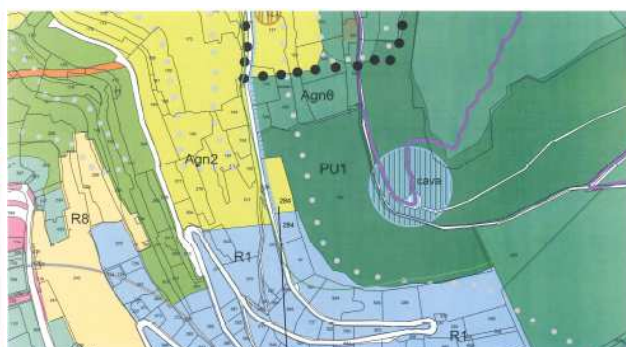
~~1. Sono vietate le aggregazioni di annessi agricoli, originate da vendite frazionate di terreni avvenute posteriormente all'approvazione delle presenti norme.~~ (in accoglimento osservazione 14.4.1)

OSSERVAZIONE N.	15	prot. N. 15_Prot_2018_4096 – 07/05/2018
presentata da	ZAMBIASI ELIANA	
rif. catastale	Fg 5 mapp 284	
OSSERVA	La parte di terreno è relativa ad un compendio pertinenziale un fabbricato non ancora ultimato adibito alla civile abitazione e che è intenzione della richiedente ripristinare alla originale funzione agricola valorizzando i valori di tipicità e di immagine sotto il profilo paesaggistico	
CHIEDE	Che il mappale in oggetto divenga Agn2 e non PU1	
CONTRODEDUZIONE	La finalità della norma e della pianificazione era di mantenere unità di percezione e utilizzo dei due versanti della strada, senza immaginare o consentire nuova edificazione ove non coerente. Lo spirito viene garantito sia con la PU1 sia con l'Agn2, posto l'uso agricolo che viene dichiarato dal proponente. Si accoglie quindi l'osservazione.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°15	<u>OSSERVAZIONE ACCOLTA</u>	

estratto PUC adottato



parte del mappale 284 in zona PU1 nel PUC adottato



Estratto PUC adottato
PROPOSTO IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA Agn2

OSSERVAZIONE N.	16	prot. N. 16_Prot_2018_4099 – 07/05/2018
presentata da		GALLETTO LUCIANO
rif. catastale		
OSSERVA		Gli ambiti R1 e R2 (art 25 e 26 della Normativa Generale), nonostante siano definiti in maniera diversa, “satturo” il primo e “di completamento” il secondo vengano trattati allo stesso modo.
CHIEDE		Si richiede di prevedere in ambito R1 solo interventi manutentivi, senza incremento volumetrico.
CONTRODEDUZIONE		L’ambito residenziale R1 è saturo e soggetto ad interventi di riqualificazione. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, se non derivanti da sostituzioni edilizie dello stesso ambito, al fine di miglioramento urbano ed ambientale. L’ambito R2 è un ambito a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente, di parziale completamento. In esso possono essere realizzati nuovi interventi edilizi derivanti da demolizioni in ambiti non congrui e trasferimenti in R2. La disciplina è quindi volutamente differente.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°16		<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	17	prot. N. 17_Prot_2018_4100 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO	
rif. catastale		
OSSERVA	In riferimento al Parco Enea, non rileva la necessità di realizzare un parco pubblico, né il percorso pedonale sopra il torrente Bottassano, considerato che l'area è occupata da orti ed è a rischio di esondazione.	
CHIEDE	L'eliminazione della previsione del Parco Enea	
CONTRODEDUZIONE	Si tratta di una previsione strategica del PUC per il futuro di Borgio, che rappresenta un servizio rilevante per il contesto sovracomunale, senza che questo sia in contrasto con la fruizione agricola, né con la compatibilità paesistica del nucleo storico.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°17	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	18	prot. N. 18_Prot_2018_4101 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	Al fine di perseguire la tutela paesistica e naturalistica dell'area collinare di Verezzi, chiede che venga stralciata la previsione del Distretto "Porta di Levante". Inoltre si evidenzia la difficoltà di accedere all'area dalla Via Aurelia.	
CHIEDE	L'eliminazione della previsione del Distretto di Trasformazione	
CONTRODEDUZIONE	Si tratta di una previsione strategica del PUC per consentire al realizzazione della passeggiata a mare, che rappresenta un servizio rilevante per il contesto sovracomunale. Inoltre l'area individuata ha caratteristiche differenti e meno pregiate rispetto al contesto collinare citato nell'osservazione. La questione dell'accessibilità all'area sarà risolta in sede di piano attuativo, secondo le prescrizioni già anticipate dalla norma di PUC.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°18	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	19	prot. N. 19_Prot_2018_4102 – 07/05/2018
presentata da		GALLETTO LUCIANO
rif. catastale		
OSSERVA		La previsione della Piazza Nuova non viene condiviso perché incrementa il consumo di suolo (e l'impermeabilizzazione), riduce la visibilità del centro storico, incrementa la destinazione commerciale a danno di quelle esistenti.
CHIEDE		L'eliminazione della previsione della Piazza
CONTRODEDUZIONE		Il tema è stato ampiamente dibattuto anche in fase di inchiesta pubblica e non sono stati rilevati elementi di criticità ambientale. Dal punto di vista urbanistico il PUC conferma la volontà, attraverso il progetto, di rafforzare la continuità visiva e funzionale tra le due parti di Borgo.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°19		<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	20	prot. N. 20_Prot_2018_4103 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO	
rif. catastale		
OSSERVA	Il piano casa viene recepito dal PUC consentendo incrementi volumetrici elevati, sia in ambito R1 e R2.	
CHIEDE	Di mitigare o eliminare gli effetti del Piano Casa (nuovi incrementi volumetrici) in zona R1, nonché nelle altre aree in cui è prevista edificazione (Piazza Nuova e Porta di Levante).	
CONTRODEDUZIONE	Il Piano Casa ha l'obiettivo del "rilancio dell'attività edilizia", nonché della riqualificazione urbana e opera in deroga ai PUC, a meno che non venga dimostrato che vengono assunti e articolati i principi stessi del Piano Casa, oltre alle relative quantità utilizzate negli ultimi anni. In base a tali indicazioni regionali, sono state valutate e inserite, a determinate condizioni urbanistiche ed edilizie, i dispositivi introdotti dal Piano Casa.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°20	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	21	prot. N. 21_Prot_2018_4105 – 07/05/2018
presentata da		LOCATELLI RENZO
rif. catastale		Fg
OSSERVA		Il nuovo parcheggio a Verezzi presenta delle difficoltà di accessibilità pedonale, soprattutto da Roccaro.
CHIEDE		La realizzazione di una rampa solo pedonale che consenta l'accesso al parcheggio da dei pedoni dal lato di Ponente.
CONTRODEDUZIONE		Occorre fare una verifica di fattibilità, ma in linea di principio l'osservazione può essere accolta per quanto riguarda il tema della fattibilità tecnica del progetto, ribadendo tali osservazioni nella proposta progettuale da realizzarsi e rimandando comunque al progetto di fattibilità; l'osservazione però non riguarda la parte urbanistica e non pare una negazione della proposta progettuale del parcheggio, che si intende comunque accolta dall'osservazione.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°21		<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	22	prot. N. 22_Prot_2018_4106 – 07/05/2018
presentata da		LOCATELLI RENZO
rif. catastale		
OSSERVA		La Piazza Nuova appare inutile e non consona alla qualità degli spazi aperti (piazze e orti) già esistenti a Borgo.
CHIEDE		Valorizzare le piazze esistenti e gli orti urbani, senza realizzare l'intervento previsto dal PUC
CONTRODEDUZIONE		Dal punto di vista urbanistico il PUC conferma la volontà, attraverso il progetto, di rafforzare la continuità visiva e funzionale tra le due parti di Borgo. Ciò si integra con la possibilità di riqualificare l'intero sistema a rete di spazi aperti, le piazze, il sistema dei percorsi pedonali storici, le aree verdi ad uso pubblico.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°22		<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	23	prot. N. 23_Prot_2018_4107 – 07/05/2018
presentata da	LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	Le previsioni del PUC propongono un carico insediativo molto alto non giustificato dalla lettura dell'andamento demografico.	
CHIEDE	La revisione della Descrizione Fondativa e le valutazioni che da essa ne derivano.	
CONTRODEDUZIONE	L'osservazione richiede una revisione generale della filosofia del PUC, attraverso lo stralcio delle previsioni che sono valutate come strategiche dal PUC. L'amministrazione ha già verificato e modificato molte delle previsioni che prefigurano uno sviluppo sostenibile del territorio, anche attraverso il processo di Valutazione Ambientale Strategica.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°23	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	24	prot. N. 24_Prot_2018_4108 – 07/05/2018
presentata da	LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	Nel PUC non vengono individuate le “Ville secolari”, né dal punto di vista cartografico, né dal punto di visto normativo. Il rischio è che in prossimità, nei giardini e parchi delle stesse, di queste vengano “paracadutati” i crediti edilizi derivanti da altre zone.	
CHIEDE	Il censimento delle Ville (non solo identificate come “villette” nella tavola DF 18) e la relativa salvaguardia.	
CONTRODEDUZIONE	Le singole Ville sono classificate da vincoli di tutela ministeriale, laddove lo stato ha ritenuto di riconoscere il loro valore. Dal punto di vista urbanistico si condivide la volontà di tutela di un sistema morfologico che caratterizza alcune porzioni del territorio, anche se non ha senso individuare una specifica classe normativa. Potrà essere condotta una specifica analisi del costruito che però esula dal presente PUC anche se la normativa di vincolo paesistico che già gravita e tutela il territorio non rende necessaria una specifica normativa che eviti la compromissione dei giardini di pertinenza delle stesse, già tutelati	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°24	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	25	prot. N. 25_Prot_2018_4109 – 07/05/2018
presentata da		LOCATELLI RENZO
rif. catastale		Fg
OSSERVA		Il Parco Enea non persegue ragioni ambientali, indifferenti al PUC, né di tutela delle attività agricole esistenti.
CHIEDE		L'eliminazione della previsione del Parco Enea
CONTRODEDUZIONE		Si tratta di una previsione strategica del PUC per il futuro di Borgio, che rappresenta un servizio rilevante per il contesto sovracomunale, senza che questo sia in contrasto con la fruizione agricola.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°25		<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	26	prot. N. 26_Prot_2018_4110 – 07/05/2018
presentata da	LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	La Porta di Levante non rappresenta una scelta corretta per il rapporto con il Comune di Finale, per la qualità ambientale del SIC, per l'accessibilità dalla Via Aurelia.	
CHIEDE	L'eliminazione della previsione del Distretto di Trasformazione	
CONTRODEDUZIONE	Si tratta di una previsione strategica del PUC per consentire al realizzazione della passeggiata a mare, che rappresenta un servizio rilevante per il contesto sovracomunale. Inoltre sarà prossima all'intervento di trasformazione di Finale, previsto nell'area delle cave Ghigliazza. Le questioni relative all'accessibilità all'area e alla prossimità al SIC sono risolvibili in sede di piano attuativo, secondo le prescrizioni già anticipate dalla norma di PUC.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°26	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	27	prot. N. 27_Prot_2018_4111 – 07/05/2018
presentata da	LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	Gli Ambiti R1 e R2 hanno delle ambiguità nominali e normative, nei diversi fascicoli che compongono il PUC.	
CHIEDE	1 – univoca definizione degli ambiti R1 quali saturi 2 – inversione delle destinazioni d'uso tra R1 e R2 3 – revisione della perimetrazione e della definizione dei due ambiti R1 e R2 4 – localizzazione di parcheggi pubblici 5 – estensione di limiti normativi anche in R1	
CONTRODEDUZIONE	1 –la definizione corretta degli ambiti R1 è la seguente: Ambito R1 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi.(fonte NTA del PUC). Nei diversi documenti di piano sono state utilizzate varie definizioni dell'ambito ma quella che rileva dal punto di vista normativo è quella sopraindicata. 2 – I due ambiti hanno le stesse destinazioni d'uso; 3 – viene esplicitata con chiarezza la definizione e la perimetrazione degli ambiti R1 ed R2, con i limiti di flessibilità introdotti con l'accoglimento dell'osservazione n°8. Si accoglie in parte l'osservazione per la tutela dei giardini delle ville di pregio: Sostituzione edilizia consentita nell'ambito R2, con incremento della S.U. esistente nel limite del 20%; 0. Aree di atterraggio: Sono escluse le aree, nell'ambito R2, con presenza di alberi di alto fusto, da abbattere per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione, i giardini delle ville di pregio architettonico e paesaggistico, le aree esondabili. 4 – Si tratta dei parcheggi pertinenziali degli interventi privati, che saranno localizzati su area privata individuata dai soggetti attuatori degli interventi. Osservazione respinta	

	5 – Osservazione accolta: ART. 26 - Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968: zona B 0. Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Residenza, turistico ricettivo, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, connettivo urbano. Escluse sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, piccoli laboratori con attività non rumorose Complementari: parcheggi pertinenziali privati non pertinenziali, servizi pubblici 1. In tale ambito sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria; ammessa per tutti gli edifici; Manutenzione straordinaria comprensiva del frazionamento/accorpamento delle u.i. (alloggio minimo come da R.E.) Restauro e risanamento conservativo (per edifici, manufatti, grotte compresi nell'elenco delle Bellezze Architettoniche Puntuali, Bellezze di Insieme, e altri edifici di notevole importanza indicati nella tavola della struttura del PUC - senza cambio d'uso e senza modifiche alle strutture). Ristrutturazione edilizia: - con modifiche esterne delle bucature, senza sopraelevazione; - cambio d'uso con opere edilizie ammesso nei limiti delle destinazioni d'uso previste per l'ambito; - frazionamento/accorpamento delle u.i.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°27	<u>OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA al punto 3 ACCOLTA al punto 5 RESPINTA punti 1,2,4</u>

OSSERVAZIONE N.	28	prot. N. 28_Prot_2018_4112 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO-LOCATELLI RENZO	
rif. catastale		
OSSERVANO	Scarsa qualità del Documento Programmatico nel suo insieme, che appare confuso, superficiale e poco chiaro.	
CHIEDONO	Approfondimenti e integrazioni cartografiche Chiarimenti normativi	
CONTRODEDUZIONE	L'Osservazione non concentra l'attenzione su determinati aspetti, ma risulta generica e soggettiva. Appare irricevibile.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°28	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	29	prot. N. 29_Prot_2018_4113 – 07/05/2018
presentata da	BOZZO GAIA	
rif. catastale	TUTTO IL TERRITORIO	
OSSERVA	Borgio debba tornare ad essere una città di mare. La realizzazione di diga soffolta, il completamento della passeggiata a mare, la realizzazione di un approdo turistico, la deviazione in sottosuolo della sede stradale della SS1, la realizzazione di piazza panoramica, una maggiore estensione del molo panoramico già accolto dalle precedenti osservazioni, La ristrutturazione dell'attuale via Matteotti, l'ammodernamento della attuale piazza Gaggero, grande e centralissimo polo attrezzato, ammodernamento dell'attuale parco giochi, un parco botanico – didattico, realizzazione della piazza “degli artisti”, il recupero e la sistemazione degli antichi percorsi “crose”, Il restauro della piazza del Commercio, albergo diffuso, la messa in sicurezza della via Nazario Sauro, realizzazione di parco tematico nella vecchia cava di S. Martino	
CHIEDE	La trasformazione del PUC inserendo tutte le progettualità sopra esposte	
CONTRODEDUZIONE	Il PUC ha in parte fatto proprie le previsioni pianificatorie di sviluppo, sostenibile proposte dall'osservante, considerando però le disponibilità economiche della pubblica Amministrazione, nonché valutando la fattibilità degli interventi. Puntualmente si possono riscontrare nel PUC gli obiettivi progettuali di valorizzare il territorio come richiesto, ma sempre nei limiti della fattibilità.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°29	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	30	prot. N. 30_Prot_2018_4114 – 07/05/2018
presentata da	BOZZO GAIA	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA CHIEDE	Viste le norme del PUC per l'ambito R1. propone all'art. 26 delle N.A. della zona R1 al paragrafo “sostituzione edilizia” il seguente testo: “mediante titolo edilizio convenzionato siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso ed incremento della volumetria originaria sino al 20% e l'eventuale ri-costruzione delle volumetrie derivanti da: – demolizioni di edifici incongrui siti in altre zone, residenziali e non, con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico sino al 20% ; – diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio; – cessione di aree ritenute di pubblico interesse. Interventi realizzabili nel rispetto dei parametri edilizi del C.C. e del DM 1444/68 con limite di densità fondiaria massima contenuta in mc./mq. 2,50 “	
CONTRODEDUZIONE	A parziale accoglimento dell'osservazione viene inserito all'art. 26 delle N.A. della zona R1 al paragrafo “sostituzione edilizia” il seguente testo: “mediante titolo edilizio convenzionato sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso ed incremento della volumetria originaria sino al 20%.”	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°30	<u>OSSERVAZIONE PARZIAMENTE ACCOLTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	31	prot. N. 31_Prot_2018_4115 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO-LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVANO	La previsione del Distretto di Trasformazione prevede una volumetria non necessaria e va a modificare un'area di pregio paesistico e ambientale.	
CHIEDONO	Lo stralcio della previsione del Distretto di Trasformazione	
CONTRODEDUZIONE	Si tratta di una previsione strategica del PUC per consentire la realizzazione della passeggiata a mare, che rappresenta un servizio rilevante per il contesto sovracomunale. Inoltre sarà prossima all'intervento di trasformazione di Finale, previsto nell'area delle cave Ghigliazza. L'area inoltre non presenta le caratteristiche ambientali osservate, in quanto esterna al SIC e già trasformata nei decenni precedenti per la localizzazione di impianti.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°31	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	32	prot. N. 32_Prot_2018_4116 – 07/05/2018
presentata da	GALLETTO LUCIANO-LOCATELLI RENZO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVANO	La Piazza Nuova di fatto rappresenta una corte commerciale con i relativi parcheggi, in contrasto con la disciplina commerciale regionale che esclude la localizzazione di Grandi Strutture di Vendita in prossimità dei centri storici. Il progetto della piazza rappresenta la rampa di accesso ai parcheggi.	
CHIEDONO	L'eliminazione della previsione dell'Ambito AS1	
CONTRODEDUZIONE	L'osservazione assume delle interpretazioni falsate rispetto alle previsioni del PUC, in particolare per due aspetti: - non sono ammesse Grandi Strutture di Vendita ma singoli esercizi commerciali di dimensioni limitate (esercizi di Vicinato) - Il disegno dello spazio pubblico proposto per la piazza, se pur da approfondire in fase attuativa, è esclusivamente pedonale. Non può quindi essere interpretato come rampa d accesso ai parcheggi	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°32	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	33	prot. N. 33_Prot_2018_4117 – 07/05/2018
presentata da	CERUTTI LUIGI PER SOC. CPS CO SRL	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	In riferimento alle previsioni circa l'Hotel Lido e alle precedenti osservazioni relative al PUC adottato con delibera di CC 42 del 27/07/2015 e controdeduzioni del 04/02/2017 delibera di CC n° 9	
CHIEDE	Di riammettere il cambio d'uso residenziale nella misura del 40% e 60% in RTA della superficie complessiva. Chiede inoltre di rielaborare l'allegato D in considerazione della sussistenza per lo svincolo ai sensi dell'art. 2 comma 2. a) LR 1/2008. Chiede inoltre di rielaborare il testo della Normativa all'art. 29 punto 1.6.1 e art. 38 punto 1.3	
CONTRODEDUZIONE	Le osservazioni avanzate dal proponente si intendono accolte, con l'indicazione che l'allegato D è stato aggiornato con ricognizione 2018 e viene allegato alle norme attuative. Si precisa infatti che l'allegato elaborato riguardava esclusivamente la ricognizione delle strutture ricettive e null'altro prescrittivo.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°33	<u>OSSERVAZIONE ACCOLTA</u>	

In conseguenza all'accoglimento dell'osservazione viene rielaborato l'allegato D, vengono modificati gli articoli 29 al comma 6.1.6 e l'articolo 38 punto 1.3

Articolo 29

1.6.1 Programmazione dell'offerta turistico - ricettiva ai sensi art. 4 LR 1/2008 e s.m.i.

Ai sensi dell'art.4 della LR 1/2008 e s.m.i. ~~ed~~ in relazione all'elaborato D alle presenti norme, si individua all'interno del PUC, una struttura ricettiva, ex Hotel Lido, che per caratteristiche architettoniche, posizione, diseconomicità e ~~istanze specifiche presentate, come da Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 12.04.2014, contenente il DPCR n. 1558 del 06.12.2013, può usufruire dello svincolo parziale a condizione che vengano attuati gli indirizzi e le prescrizioni previste dalle presenti norme:~~

- la struttura preveda una Superficie Utile complessiva, ~~definita dalla destinazione d'uso espressa nella Deliberazione di C.C. n° 10 del 12.04.2014, pari a un rapporto di 70% (struttura turistico-ricettiva) e 30% (-residenziale);~~ con destinazione a RTA nel limite percentuale minimo del 60% e con destinazione residenza nel limite percentuale massimo del 40%.

- il progetto prevede un incremento volumetrico massimo pari al 10% del volume esistente.

- il progetto preveda la corresponsione di 300 €/mq di Superficie Utile come quota extra oneri (in aggiunta alla relativa tariffa urbanistica "voce oneri di urbanizzazione") ~~da cedere al~~ a favore del Comune per la realizzazione di opere di pubblico interesse, ~~così come verranno definite nella prescritta convenzione urbanistica oltre quanto previsto dalla convezione;~~

- il progetto venga approvato attraverso l'iter del Permesso a Costruire Convenzionato.

(in accoglimento osservazione n°33)

Articolo 38

1.3 Le destinazioni ammesse nell'ambito L1 sono le seguenti:

Turistica ricettiva alberghiera, commerciale, servizi pubblici. **Non sono ammesse nuove residenze, salvo l'esistente residenziale solo esistente o per quanto previsto dalle presenti norme nonché dall'allegato "D" della "Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione" .**
(in accoglimento osservazione n° 33)

OSSERVAZIONE N.	34	prot. N. 34_Prot_2018_4118 – 07/05/2018
presentata da	MAZZINO CAMILLA PER SOC. ESCOMARMI SAS	
rif. catastale	Fg 5 mappli 501, 651, 652	
OSSERVA	Si richiede modifica normativa e previsionale in relazione alla cava dismessa Escomarmi.	
CHIEDE	Che all'interno della porzione di proprietà ricadente in ambito PU2 venga consentita la possibilità di attrezzare aree per attività outdoor, per arrampicata e di ristorazione con spazi ricreativi. Il proponente è disponibile a realizzare un intervento di recupero e potenziamento a fronte della corresponsione di diritti edificatori conformemente al titolo IV Perequazione.	
CONTRODEDUZIONE	Il Parco Urbano PU2 è caratterizzato da un luogo paesaggistico unico la cui valorizzazione e fruizione pubblica è l'obiettivo di questa pianificazione. Ogni trasformazione sarà oggetto di specifico progetto convenzionato, ma non sarà ammessa la realizzazione di ulteriori volumetrie fisse per la fruizione del sito. Quindi, mentre si conviene nella finalità di attività sportive e culturali all'aria aperta, si deve porre adeguato limite alla modifica dei luoghi che, una volta in sicurezza, dovranno soltanto essere mantenuti e controllati. Il diritto edificatorio sarà concesso nella misura in cui l'AC decidesse di incamerare la proprietà delle aree della cava e, previa valutazione oggettiva del bene, con correlato riconoscimento di credito edilizio da poter sviluppare in zona R2, conformemente a quanto previsto per tutto il territorio comunale.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°34	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	35	prot. N. 35_Prot_2018_4119 – 07/05/2018
presentata da	GIOVANNINI MARTA-GIOVANNINI PIETRO	
rif. catastale	Fg 1 mapp 40	
OSSERVANO	Il piano regolatore prevedeva possibilità edificatorie per l'area in oggetto e anche il PUC adottato con delibera 42 del 27/7/2015 manteneva tale diritto, anche se in misura ridotta.	
CHIEDONO	Che venga ripristinato il diritto edificatorio per l'area in oggetto e di eliminare la previsione a Servizi.	
CONTRODEDUZIONE	Le previsioni di piano non registrano diritti acquisiti, se non oggetto di specifica proposta. La richiesta avanzata sul mappale di proprietà, se riverberata all'intero territorio analogo, stravolgerebbe la visione del PUC e non garantirebbe l'equilibrio del Piano.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°35	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	36	prot. N. 36_Prot_2018_4121 – 07/05/2018
presentata da	ASSOCIAZIONE AGORA'	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA CHIEDE	La completa opposizione alle scelte tecniche e politiche del PUC. 1 - 2 - 3 - 4 - 8 - 9 – integrazione della cartografia 5 – chiarimenti nominale e normativa degli ambiti R1 e R2 6 – eliminazione della previsione del Parco Enea 7 – approfondimenti sui centri storici e la relativa normativa 10 – 11 – chiarimenti nella normativa delle aree agricole 12 - eliminazione della previsione del Distretto di Trasformazione 13 - eliminazione della previsione della Piazza Nuova 14 – integrazione del carico insediativo derivante da “volumi urbanisticamente rilevanti” 15 – chiarimenti sulla questione della depurazione delle acque 16 – chiarimenti sulle scelte normative relative al Piano Casa e alla legge sul recupero dei sottotetti 17 – chiarimenti sull'inquinamento elettromagnetico	
CONTRODEDUZIONE	L'osservazione richiede una revisione generale della filosofia del PUC, attraverso lo stralcio delle previsione che sono valutate come strategiche dal PUC. L'amministrazione ha già verificato e modificato molte delle previsione che prefigurano uno sviluppo sostenibile del territorio, anche attraverso il processo di Valutazione Ambientale Strategica e l'Inchiesta pubblica, voluta anche dall'Associazione Agorà stessa. Per le risposte puntali si rimanda alla Relazione conclusiva della stessa.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°36	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	

OSSERVAZIONE N.	37	prot. N. 37_Prot_2018_4122 – 07/05/2018
presentata da	ADDABBO FRANCESCO SAVERIO	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	L'osservante critica le scelte di piano. In particolare: - PORTA DI LEVANTE - PIAZZA NUOVA - PARCO ENEA - STRADA DI COLLEGAMENTO A VIA N. SAURO - CENTRO STORICO - CLASSIFICAZIONE ZONE R1-R2	
CHIEDE	Un ripensamento globale delle scelte del PUC.	
CONTRODEDUZIONE	Nel ribadire che il PUC è lo strumento urbanistico generale, del comune di Borgo Veruzzi, più conservativo che sia mai stato redatto, che conserva e tutela i centri storici che ferma l'assalto alla collina realizzato negli anni passati; si ricorda che negli ambiti agricoli non sono consentite nuove costruzioni, essendo gli stessi ambiti privi di nuovo indice edificatorio, si risponde di seguito all'osservazione: Porta di Levante : si tratta sostanzialmente dell'unico intervento previsto di una qualche consistenza, individuato da questa Amministrazione a fronte del finanziamento, con gli extra oneri generati dall'intervento, della nuova passeggiata a mare. Piazza Nuova: si tratta di un intervento in grande parte pubblico. Il comune a fronte di un piccolo intervento edilizio di completamento, ottiene in proprietà una grande area strategica che in una prima fase potrà essere utilizzata ad orto urbano o parco delle essenze mediterranee e successivamente potrà essere interessata dalla costruzione di una piazza sulla quale si potranno affacciare dei locali seminterrati (con un impatto contenuto) nei quali potranno essere ospitate sedi di associazioni, ambulatori medici, asilo nido, bar e ristorazione. Parco Enea : occorre essere chiari ; il parco non viene individuato a	

	scapito dell'uso agricolo, ma anzi l'uso agricolo è previsto e valorizzato dalla presenza del parco. Si veda in proposito le norme di attuazione dell'ambito PU3. Strada di collegamento a Via N. Sauro: I limiti della viabilità per Verezzi sono ben noti. Il tracciato in questione era già presente nel PRG vigente. Il PUC lo ha confermato per preservare una possibile soluzione del problema viario. Centro storico: Il perimetro del centro storico di Borgio è stato ridotto rispetto al perimetro del PRG vigente perché lo stesso perimetro comprendeva edifici di recente costruzione senza alcun requisito storico quindi si è proceduto ad una diversa classificazione per lo stesso tessuto edilizio di recente costruzione. Ambiti R1 e R2: la collina già edificata viene perimetrata in ambito R1 o in parte in R2 con il criterio della densità edilizia e della saturazione degli spazi liberi. Più densa Ambito R2, minore densità R1. Per le sopra elencate motivazioni si respinge l'osservazione.
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°37	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>

OSSERVAZIONE N.	38	prot. N. 38_Prot_2018_4125 – 07/05/2018
presentata da	LANZA PIERANGELA	
rif. catastale	Fg 5 mapp 199 e fg 5 mappli 255, 494, 495	
OSSERVA CHIEDE	Preso atto degli elaborati del PUC adottato OSSERVAZIONE N.1 RIFERIMENTO CATASTALE: fabbricato censito in mappa al Fg. 5 mappale 199 e terreni censiti in mappa al Fg. 5 mappali 255, 494 e 495 PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA: • introduzione di nuova zona residenziale di completamento a carattere diffuso per l'ambito tra via Trento Trieste e la nuova strada di PUC, a fronte della cessione gratuita delle aree per l'ampliamento di Via dei Pasti e per la realizzazione della nuova viabilità di PUC. In subordine, nel caso in cui non venisse accolta la precedente modifica, formula le seguente MODIFICA NORMATIVA, riduttiva: • mantenimento della disciplina del PRG vigente per l'Ambito Agn1. In subordine, nel caso in cui non venisse accolta una delle due precedenti modifiche, tenuto conto che: • il comma 7 del citato art. 22 della Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione ammette sui fabbricati esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso e frazionamento delle unità immobiliari, escludendo interventi di ristrutturazione edilizia, incremento volumetrico e nuova costruzione ad uso agricolo o residenziale, con la sola eccezione delle serre; • il comma 9 del citato art. 22 della Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione prevede, negli interventi sugli edifici esistenti, la conservazione delle "matrici materiche e tipologiche" nonché il mantenimento delle "proporzioni dei prospetti" e "della grandezza e distribuzione delle aperture"; • il comma 4 del citato art. 23 bis della Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione vieta nuove bucatore degli edifici; • il fabbricato esistente presenta elementi incongrui e necessita di intervento di ristrutturazione con incremento volumetrico ai fini di una sua riqualificazione tipologica ed igienico-sanitaria, propone la seguente MODIFICA NORMATIVA, ulteriormente riduttiva: • inserimento nell'art.22 della Normativa dell'incremento volumetrico nella percentuale massima pari al 20% del volume	

geometrico esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzato alla riqualificazione tipologica-funzionale-igienico sanitaria (in alternativa, esplicitazione della possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici – “piano casa” – ammessi per gli ambiti R1 ed R2);

- la riformulazione del comma 9 dell’art.22 della Normativa, al fine di consentire, per gli edifici aventi parti incongrue e privi di valore storico, un’adeguata riqualificazione tipologica;
- eliminazione nell’art.23bis del “divieto”, generalizzato, di nuove aperture, tenuto conto della presenza, nell’ambito, di fabbricati eterogenei, non aventi carattere storico-testimoniale

OSSERVAZIONE N.2

RIFERIMENTO CATASTALE: terreni censiti in mappa al Fg. 5 mappali 494 e 495

Tenuto conto che:

- il riadottato PUC prevede, a discapito del terreno di proprietà, sia l’ampliamento della viabilità esistente (freccia rossa, campitura PUC in colore “ciano”) che la realizzazione di nuova viabilità (freccia gialla, campitura PUC in colore “arancione”);
- relativamente alla nuova viabilità, evidenzia che trattasi di modifica al tracciato previsto dal PRG vigente, non giustificata, essendo peraltro già presente strada – in oggi privata – a confine di proprietà che potrebbe essere utilizzata, con un semplice adeguamento dimensionale ed almeno nel suo tratto iniziale da Via dei Pasti, come nuova viabilità pubblica senza quindi comportare inutili ulteriori consumi di suolo agricolo ed interessare muri di fascia.



PUC riadottato



di proprietà

viabilità esistente a confine

PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA CARTOGRAFICA:
lieve traslazione a monte del tracciato della nuova viabilità in progetto, che almeno nel suo tratto iniziale potrebbe coincidere con la strada già esistente senza interessare gli antichi muri di fascia.

OSSERVAZIONE N.3

RIFERIMENTO CATASTALE: terreno censito in mappa al Fig. 5 mappale 495

Tenuto conto che:

- il riadottato PUC individua erroneamente come strada pubblica esistente un segmento di viabilità interpoderale di proprietà privata;
- non pare presente un interesse pubblico in tale individuazione, in considerazione che la viabilità in oggetto è limitata all'accesso di terreni privati.



PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA CARTOGRAFICA:

- eliminazione della simbologia di “strada pubblica” e mantenimento del sedime del percorso interpodereale nell’ Ambito Agn1– Ambito agricolo di fondo valle (Borgio).

CONTRODEDUZIONE

SI PRECISA CHE E’ PREVISTA NELLE NORME DI PIANO UNA FLESSIBILITA’ DI 5 MT,(osservazione accolta n°8) E LA PROPOSTA PROGETTUALE DELLA STRADA SARA OGGETTO DI PROGETTUALITA’ ESECUTIVA CHE POTRA’ MUTARE IL DISEGNO DEL TRATTO IMMAGINATO DAL PUC. LA PROPOSTA VIENE PERTANTO PARZIALMENTE ACCOLTA, MENTRE VERRA’ MODIFICATO L’ERRORE MATERIALE DELLA STRADA DELL’OSSERVAZIONE 3.

VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°38

OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N.1 RESPINTA

OSSERVAZIONE N.2 RESPINTA

OSSERVAZIONE N.3 PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.	39	prot. N. 39_Prot_2018_4133 – 07/05/2018
presentata da	DIANI LICIA	
rif. catastale	Fg	
OSSERVA	Si oppone alla viabilità prevista dal PUC adottato, da Via N. Sauro a Via Iris, e propone tracciato alternativo.	
CHIEDE	La soppressione del tracciato individuato dal PUC adottato e l'inserimento del tracciato da lei proposto.	
CONTRODEDUZIONE	SI PRECISA CHE E PREVISTA NELLE NORME DI PIANO, UNA FLESSIBILITA' DI 5 MT. LA PROPOSTA PROGETTUALE DELLA STRADA SARA' OGGETTO DI PROGETTUALITA' ESECUTIVA CHE POTRA' MUTARE IL DISEGNO DEL TRATTO IMMAGINATO DAL PUC CON I LIMITI DI CUI SOPRA. PERTANTO SI RESPINGE L'IPOTESI DELLA TRASPOSIZIONE DELLA STRADA DOVE INDICATO, POICHE' NON UTILE AL MIGLIORAMENTO DEL COLLEGAMENTO COSTA/COLLINA.	
VALUTAZIONE DELLA OSSERVAZIONE N°39	<u>OSSERVAZIONE RESPINTA</u>	