

OGGETTO: SECONDO ULTERIORE PREVENTIVO ASSENSO AI SENSI ART. 59, C. 2, LETT. E) L.R. 36/97 S.M.I. – P.P.I.P. ZONE C2-C3 DI P.R.G. LOC. MAIOA-PRICCONO BRICCO FALO' CON VARIANTI CONNESSE E CONTESTUALI AL P.R.G. IN ATTUAZIONE DISPOSIZIONI ART. 26BIS, C. 1 L.R. 38/07 S.M.I.

MOTIVAZIONE

PREMESSO

- che con deliberazione n° 9 del 12.02.2009, è stato espresso preventivo assenso ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera A, L.R. n° 36/97 relativamente al P.P.I.P. delle zone C2 e C3 di P.R.G. delle località MAIOA, PRICCONO e BRICCO FALO' con varianti connesse e contestuali alle prescrizioni di P.R.G.;
- che in data 18.03.2009 si è svolta la Conferenza dei Servizi in seduta referente, volta all'esame ed all'approvazione del P.P.I.P. relativo alle zone C2 e C3;
- che il verbale della Conferenza Referente è stato trasmesso a tutti i convocati a partecipare alla Conferenza dei Servizi, con nota 20/03/2009 al prot. n° 5342;
- che l'intervento non è soggetto a V.A.S. (L.R. n° 38/98), giusta comunicazione della Regione Liguria – Dipartimento Ambiente – Settore V.I.A. con nota del 12.02.2009 pervenuta il 16.02.2009 n. prot. 2944;
- che in una prima fase è emersa la competenza della Regione Liguria all'esame dello S.U.A. e approvazione dello stesso in quanto comportante variante al P.T.C.P. vigente;
- che con deliberazione n. 55 del 17.03.2010 la Giunta Comunale invitava il Sindaco ad attivare tutte le procedure necessarie a portare ad una sollecita definizione del P.P.I.P. delle zone C2 e C3, stante l'interesse pubblico alla definizione del P.P.I.P. in quanto comprendente aree di proprietà comunale;
- che a seguito di numerosi incontri avuti con la Regione Liguria e le relative note della stessa, i soggetti proponenti hanno apportato al progetto iniziale diverse modifiche per recepire i rilievi fatti dalla stessa;
- che la Regione Liguria con nota n° 2011/21341 del 15/02/2011 pervenuta a questo Comune in data 18/02/2011 al n° prot. 3358 ha evidenziato che a seguito delle modifiche apportate al progetto iniziale la competenza per l'approvazione dello S.U.A. è da attribuirsi alle Amministrazioni Comunale e Provinciale in quanto è venuta meno la necessità di apportare variante al P.T.C.P. a seguito del recepimento delle richieste modifiche regionali;

CONSIDERATO

- che la Provincia di Genova, visti gli elaborati trasmessi dalla Regione Liguria in allegato alla nota n° 2011/21341 del 15/02/2011 e quelli trasmessi da questo Ente nell'incontro del 23.02.2011 ha formulato diverse osservazioni concretizzate con nota del 09/03/2011 al n° prot. 29554, assunta al ns. protocoll o al n° 4774 del 09.03.2011 e precisamente, per sommi capi, dalla nota Provinciale emerge:
 1. le norme tecniche di attuazione dello S.U.A. devono essere revisionate ridimensionando la flessibilità ad oggi consentita in modo tale da garantire l'attuazione degli interventi secondo il planivolumetrico proposto (peraltro assentito dal punto di vista paesaggistico anche dalla Regione Liguria), al fine di rendere fissi il numero degli edifici, la loro posizione all'interno dei comparti con un minimo di flessibilità (1 mt in orizzontale e 0,5 mt in verticale) e la possibilità di modificare il numero di piani;
 2. per i comparti 5 e 6 ricadenti in zona soggetta a vincolo ambientale specifico, al fine del rilascio dell'autorizzazione di massima, è necessario che le caratteristiche compositive dei due edifici siano preventivamente definite in ogni aspetto, in quanto non saranno ammissibili variabilità ad eccezione della flessibilità generale orizzontale e verticale (1,00 mt orizzontale e 0,5 mt verticale, senza possibilità di modificare il numero dei piani) ;
 3. la modifica dimensionale delle aree a standard rientra tra quelle varianti contestuali art. 9 L.R. 24/87 da approvarsi in sede consiliare;
 4. verifica sulle aree oggetto di interventi di scavo/riporti che dovranno rientrare nelle alterazioni di 3 mt o, se superiori, essere oggetto di variante al P.R.G.;
 5. deve essere chiaramente definita e rappresentata la destinazione delle aree appartenenti alle zone C2/C3 ma escluse dal perimetro dello S.U.A.;

6. redazione di parcellare aggiornato su cui siano evidenziati e chiariti il perimetro di P.P. delle zone C2 e C3, le particelle aderenti pubbliche e private e quelli escluse e riclassificate a cui devono fare riferimento gli atti di interpello;
 7. si evidenzia una serie di incongruenze tra tavole e la necessità di fornire chiarimenti da riscontrare puntualmente;
 8. relativamente alle opere di urbanizzazione si evidenzia la necessità di approfondimenti tra la parte monetizzata e la parte in opere;
- che il progetto di P.P.I.P. delle zone C2/C3 è stato trasmesso definitivamente in data 03.08.2011 con nota n°prot. 15052 a recepimento delle osservazioni della Provincia di Genova e di questo ente;
 - che tra le osservazioni in ordine alla regolarità tecnica, formulate dalla Provincia alla D.C.C. n° 9 del 12.02.09, vi era la parziale effettuazione degli atti di interpello relativi alle aree esterne al nuovo perimetro ma ricadenti all'interno delle zone C2 e C3 di P.R.G., evidenziando altresì la necessità di indicare esplicitamente che la mancata partecipazione al P.P. comporta la riconfigurazione o in zona residenziale saturata BS di P.R.G. vigente, zona definita dagli artt. 30 – 31 delle N.T.A. o in zona agricola ZE di P.R.G. vigente, zona definita dagli artt. 38-39 delle N.T.A. o in zona a standard a verde pubblico, definite dagli artt. 52 e 55 del P.R.G. vigente;

VISTE le note (atti di interpello) allegate alla deliberazione C.C. n. 36 del 30.10.2012, presentate in data 05/06/2009 al n°prot. 11342 e il 16/07/09 al n°pr ot. 14405, con la quale il soggetto attuatore ha trasmesso l'elenco dei proprietari a cui sono stati trasmessi gli atti di interpello e le relative note di trasmissione ad integrazione di quelli inizialmente fatti relativi ai terreni ricadenti in ambito C2/C3 di P.R.G. ma esterni al perimetro del P.P. proposto;

CONSIDERATO che a seguito dell'invio degli atti di interpello, da parte del soggetto attuatore, non sono emerse nuove adesioni.

CONSIDERATO

- che la D.C.C. n° 09/2009 e la documentazione presentata in sede di conferenza referente tenutasi il 18.03.2009, è stata pubblicata ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera B, L.R. n° 36/97 e s.m.i. dal 30.06.2009 al 03.07.2009 per la presentazione di eventuali osservazioni
- che nel periodo di osservazione sono pervenute n° 2 note e precisamente:
 - 1) nota del 02.07.2009 n°prot. 13362 da parte di CANEPA Rosa e PARODI Giuseppe residenti in Via Maioa n°13 a Cogoleto
 - 2) nota del 02.07.09 n°prot. 13399 da parte di PIC CARDO Gianfranco residente Via Maioa n°17

EVIDENZIATO che:

- relativamente alla prima osservazione (Canepe Rosa e Parodi Giuseppe) la stessa non è stata recepita, in quanto l'indice fondiario può essere utilizzato solo partecipando al Piano Particolareggiato, in quanto diversamente verrebbe meno lo spirito che ha portato ad individuare l'area soggetta a P.P., si precisa inoltre che tale indice non viene utilizzato da altri e che l'area verrà trasformata in zona residenziale saturata Bs;.
- relativamente alla seconda osservazione, presentata dal Signor PICCARDO, la stessa è stata recepita, in considerazione dell'esclusione del lotto dal Piano Particolareggiato.

EVIDENZIATO che:

- lo S.U.A. è stato esaminato dalla commissione locale per il paesaggio (C.L.P.) ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera c) della L.R. 22/09;
- l'esame dello S.U.A. è stato effettuato dalla suddetta commissione nelle riunioni del 30.07.2010, del 18.03.2011, del 16.12.2011, del 24.02.2012, del 13.04.2012 e nella seduta del 22.06.2012, nella quale la CLP ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

EVIDENZIATO che a seguito dell'esame della C.L.P. (escluse le prescrizioni fatte con parere del 22.06.2012) e di alcune richieste sulle opere di urbanizzazione poste dalla Civica Amministrazione sono stati redatti ulteriori elaborati di P.P. mentre alcuni sono stati ulteriormente modificati:

CONSIDERATO:

- che con D.C.C. n. 36 del 30.10.2012 è stato dato ulteriore preventivo assenso ai sensi art. 59 comma 2 lettera E) della L.R. n. 36/97 e s.m.i. al Piano Particolareggiato a seguito delle modifiche apportate in sede di procedimento di conferenza dei servizi;
- che la D.C.C. n. 36 del 30.10.2012 è stata regolarmente pubblicata nelle forme di legge, dal 23.01.2013 al 22.02.2013, per la presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque vi avesse interesse;
- che il soggetto attuatore ha altresì inviato raccomandata a.r. a tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno del perimetro della zona C2-C3 individuata dal P.R.G., ma non partecipanti all'iniziativa, evidenziando che, a seguito della D.C.C. n. 36 del 30.10.2012 di preventivo assenso all'iniziativa pianificatoria ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97:
 - il progetto presentato propone in variante al P.R.G. l'inclusione nel perimetro di aree che ne erano originariamente escluse e l'esclusione di altre;
 - l'esclusione di aree di proprietà e la nuova destinazione di P.R.G. che andranno a prendere;
 - la possibilità di presentare osservazioni;
- che risultano presentate n. 6 osservazioni:
 - 1) Delfino Savina presentata il 28.01.2013 al prot. n. 1862;
 - 2) ROLLERO Franco presentata il 15.02.2013 al prot. n. 3043;
 - 3) CATTANI Mario – DELFINO Carlo – FANTONI Antonio – GIUSTO Giobatta presentata il 19.02.2013 al prot. n. 3207;
 - 4) CATTANI Mario – DELFINO Carlo – FANTONI Antonio – GIUSTO Giobatta presentata il 19.02.2013 al prot. n. 3208;
 - 5) GIUSTO Giobatta presentata il 21.02.2013 al prot. n. 3353;
 - 6) CALCAGNO Giampiero presentata il 22.02.2013 al prot. n. 3418;

CONSIDERATO inoltre

- che a seguito delle modifiche alla L.R. n. 38/2007, introdotte dalle disposizioni della L.R. n. 37 del 12.11.2012 in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ed, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 26, comma 1, il Piano Particolareggiato, inizialmente non soggetto alle disposizioni della suddetta normativa, è risultato a seguito delle modifiche introdotte soggetto; in particolare deve assolvere all'obbligo di realizzare i nuovi alloggi E.R.P. nella misura del 10% del volume urbanistico residenziale privato realizzabile, volume in aggiunta a quello realizzabile;
- che l'E.R.P. è da considerarsi opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 45 della L.R. 05.04.2012 n. 9;
- che si è dovuto procedere ad una revisione complessiva delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria per rendere comunque sostenibile l'intervento;

VISTO il nuovo progetto di P.P.I.P. presentato in data 19.02.2014 n. prot. 3189 che, a seguito dei contatti intercorsi, ha subito alcune modifiche e di cui in data 20.06.2014 è stata trasmessa la versione definitiva, comprendente i seguenti elaborati:

- Atto unilaterale d'obbligo;
- Schede S1-S2-S3 relative alle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo oneri;
- Relazione Generale R;
- Norme Tecniche di Attuazione NTA;
- 18 tavole grafiche numerate e nominate come di seguito indicato:
 - TAV. 0: inquadramento e documentazione fotografica;
 - TAV. 1: rilievo e individuazione del perimetro di P.P.;
 - TAV. 2: sezioni del terreno (stato attuale);
 - TAV. 3.1: zonizzazione: confronto PRG vigente-variante;
 - TAV. 3.2: calcolo volumetrie esistenti;
 - TAV. 4: planimetria generale di progetto;
 - TAV. 5: planimetria generale di progetto con individuazione dei comparti e delle opere di urbanizzazione poste a carico dell'intervento;
 - TAV. 6: proprietà e volumetrie edificabili;
 - TAV. 7.1: tipologie edilizie;
 - TAV. 7.2: tipologie edilizie;
 - TAV. 8: sezioni di progetto;
 - TAV. 9: urbanizzazioni e reti;
 - TAV. 10: stralci planimetrici settori A e B e sezioni tipo;
 - TAV. 11: stralci planimetrici settori C e D;
 - TAV. 12: prospetti fronte Bricco Falò e Maioa;
 - TAV. 13: abaco delle tipologie edilizie;

- TAV. 14: abaco delle sistemazioni esterne;
TAV. 15: alloggi E.R.P. ai sensi articolo 26bis L.R. 38/2007 e s.m.i.

EVIDENZIATO che oltre alle problematiche E.R.P. il Piano Particolareggiato è stato modificato a seguito di alcuni interventi richiesti ai sensi della L.R. 49/09 (Piano Casa) a tutt'oggi in itinere;

CONSIDERATO che, a seguito delle modifiche alla normativa regionale E.R.P., le opere di urbanizzazione da realizzarsi in conto contributo di costruzione sono le seguenti:

Urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore non a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- Urbanizzazione primaria - reti (acque bianche e nere, impianto depurazione in conformità alle disposizioni della L.R. 4/2011, acquedotto, energia elettrica) necessarie a collegare i nuovi insediamenti ai collettori principali;
- strade private di collegamento lotti edificabili con rete stradale provinciale;

Urbanizzazione Primaria da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore privato si obbliga a realizzare in solido, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per opere di interesse generale e di interesse esclusivo ai sensi della legge regionale n° 25/95 consistono:

- realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Falcone in prossimità dell'incrocio con via Bricco Falò esclusa cessione delle relative aree (€ 37.754,00);
- realizzazione di area a verde pubblico attrezzato nell'area sottostante via Bricco Falò esclusa cessione delle relative aree (€ 35.616,00);

Urbanizzazione Secondaria da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- realizzazione alloggi E.R.P. (€ 632.735,00 con esclusione spese di progettazione/direzione lavori, ecc, come da parere R.L. del 28.07.2014 n. prot. PG/2014/150531);

Cessione aree relative a verde – parcheggio – E.R.P. (€ 165.000,00);

Totale opere a scomputo e cessione aree (€ 871.095,00);

RITENUTO che la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del Codice degli Appalti vigente e delle disposizioni della L.R. 25/95 e s.m.i. e che, in quanto opere non direttamente collegate ai lotti di intervento, relativamente al ribasso d'asta si procederà secondo gli indirizzi giurisprudenziali maggioritari;

CONSIDERATO che il contributo di costruzione tabellare calcolato ai sensi della L.R. 25/95 e in conformità alle deliberazioni comunali, fatti salvi gli eventuali adeguamenti normativi allo studio della Regione Liguria e quelli relativi alla data di richiesta di Permesso di costruire o presentazione D.I.A., ammonta per gli interventi previsti a:

- Costo di costruzione..... **Euro 175.640,50**
- Servizi religiosi 7% urbanizzazione secondaria **Euro 8.913,10**
- Oneri di urbanizzazione maggiorati per la realizzazione diretta **Euro 534.056,00**

mentre per la parte pubblica le somme saranno definite con gli impegni convenzionali che dovranno essere necessariamente sottoscritti nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti;

ACCERTATO

- che le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo superano il limite minimo previsto dalla L.R. n° 25/95, per la realizzazione diretta da parte di questo ente in area soggetta P.P.;
- che tali impegni corrispondono agli interventi di carattere privato, mentre quelli relativi alla volumetria in capo a questo Ente saranno oggetto di separato provvedimento in ragione dell'intervento ERS che si intende effettuare;

RIBADITO che il P.P.I.P. presentato comporta le seguenti varianti alle previsioni del P.R.G. peraltro già evidenziate con D.C.C. n. 36/2012:

1. unificazione delle due zone "C2" e "C3" nell'ambito di un unico S.U.A. con riduzione/modifica delle aree soggette a P.P., in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 8 della L.R. 24/87, come integrato dall'art. 2, 3° comma della L.R. n° 30/92, con stralcio delle aree già edificate e stralcio dei lotti dei proprietari che non hanno aderito all'iniziativa e loro configurazioni in zona residenziale Bs di P.R.G., o in zona agricola ZE, o in zona a standard verde pubblico, con conseguenti consistenti variazioni perimetrali e di superficie meglio evidenziate negli elaborati di progetto (**variante contestuale art. 9 L.R. 24/87**);
2. unificazione in 0,23 mc/mq dell'indice di fabbricabilità previsto dal P.R.G. per le due zone (in zona "C2" indice 0,3 ed in zona "C3" indice 0,2 mc/mq), per i tre volumi ricadenti all'interno del Piano è previsto un intervento di sostituzione edilizia, con accorpamento del volume esistente in deroga all'indice fondiario di 0,23 mc/mq asservendo la sola superficie di pertinenza indicata nella tavola 6 (**variante contestuale art. 9 L.R. n° 24/87**);
3. modifica alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo generale relativo alle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico consequenziali alla progettazione presentata e modifiche alle aree a standards in conseguenza delle scelte progettuali adottate anche per la parte pubblica (**variante contestuale art. 9 L.R. 24/87**);
4. modificazione dell'azzonamento previsto all'interno delle due zone omogenee. In particolare, è prevista la diversa distribuzione delle volumetrie residenziali che anziché essere concentrate in due sole aree vengono ora diffuse lungo il versante del declivio sottostante Via Bricco Falò e lungo il versante ad est dell'abitato di Sciarborasca (**variante connessa art. 8 lett. c) L.R. n° 24/87**);
5. modifica delle norme edilizie in rapporto alle distanze:
 - 1) distanze degli edifici dalle strade gravate da servitù di uso pubblico da 5 mt a 3 mt;
 - 2) distanze tra edifici da 12 mt a 10 mt;
 - 3) distanze dai fabbricati fuori terra dal confine derogabili in caso la proprietà sia la medesima o vi siano intese tra le proprietà confinanti; (**variante connessa art. 8 lett. c) L.R. n° 24/87**);

RITENUTO che tali varianti siano procedibili, pur essendo lo strumento urbanistico generale del Comune di Cogoleto soggetto ad obbligo di revisione decennale ai sensi delle leggi regionali n. 7 del 1974 e n. 30 del 1992, in quanto connesse a Strumento urbanistico attuativo a termini dell'art. 8 della LR 24/87 e di esclusivo interesse locale a termini dell'art. 2 della LR 9/83 dal momento che le stesse non comportano: aumento della densità edificatoria, in sede di Conferenza dei Servizi verrà esplicitato in maniera più puntuale e approfondita il rispetto di tale parametro, né individuazione di nuove aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi, ricettivi, turistici, direzionali, commerciali ed agricoli, fatte salve le limitate varianti contestuali previste che non rientrano nel concetto di nuove aree, e che le medesime non comportano mutamenti alla delimitazione ed alle disposizioni normative concernenti le zone comprese in parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale classificate di tipo «A» ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, agli obblighi di strumentazione urbanistica attuativa, alla individuazione degli strumenti attuativi non soggetti ad approvazione o nulla osta regionale e alle previsioni concernenti infrastrutture ed aree destinate ad impianti e servizi di interesse sovracomunale;

DATO ATTO che il parere da parte del Settore LL.PP. in merito alle opere di urbanizzazione verrà acquisito in sede di conferenza dei servizi;

RITENUTO che le modifiche apportate al progetto sul quale il Consiglio Comunale ha espresso con D.C.C. n°9 del 12.02.1999 e con D.C.C. 36 del 30.12.2012 il proprio preventivo assenso, necessitano di un ulteriore passaggio in Consiglio Comunale in quanto il progetto presenta sostanziali modifiche rispetto a quello a suo tempo esaminato dall'organo consiliare ed in particolare per quanto riguarda le opere di urbanizzazione;

RITENUTO inoltre che necessita, conseguentemente, un nuovo esame da parte della CLP, preliminare all'esame da parte del Consiglio Comunale, ulteriore rispetto a quelli sopracitati;

CONSIDERATO che la CLP ha esaminato nuovamente il piano in data 5/09/14 confermando sostanzialmente il parere precedente favorevole con prescrizioni, come di seguito citato: "Per quanto riguarda la parte ricadente nel vincolo paesaggistico imposto con DM in data 10/08/68 la CLP ritiene che risultano compatibili con le finalità perseguite dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 e con il disposto del DM 10/06/68 in quanto gli elementi oggetto di tutela, il verde e la visuale dal piazzale della chiesa vengono preservati nel modo seguente:

- l'area è caratterizzata da prati e alberi da frutto e non sono presenti alberature di altro fusto;

- per realizzare i due edifici a progetto ricadenti in vincolo si prevede di rimuovere alcuni alberi da frutto che vengono sostituiti con altrettanti esemplari nell'area di pertinenza delle due case;
- la visuale paesaggistica che si ha dal piazzale della chiesa e dalla piazza pubblica adiacente è preservata in quanto il colmo degli edifici è posto a quota inferiore, come risulta dalla relazione paesaggistica;

Per quanto riguarda la porzione di Piano compresa nel bosco (come perimetrato alla tavola 17) e pertanto soggetto a vicolo paesaggistico ai sensi art. 142 c.1lett.g) D.Lgs. 42/04 - aree boscate la CLP prende atto della certificazione del progettista, si tratta di aree verdi per le quali è prevista una parziale minima sistemazione senza opere edilizie e senza taglio di alberi pertanto compatibili con la tutela paesaggistica del bosco, ai sensi del D.Lgs 42/04.

La CLP ritiene pertanto che sia gli edifici in vincolo apposto con DM nel 1968, sia le aree verdi ricadenti nel vincolo paesaggistico delle zone boscate siano, per quanto sopra detto e specificato, siano compatibili con la tutela perseguita dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 e di cui al DM del 1968 e siano correttamente inserite sotto il profilo paesaggistico

Gli edifici ricadenti in vincolo paesaggistico ricadono in zona ID-CO del P.T.C.P. vigente, la aree verdi ricadono sia in ISMA che in IDCO; riguardo la compatibilità degli interventi con tali zone di Piano, si rimanda alle motivazioni e considerazioni sotto esplicate per quanto riguarda la totalità del Piano Particolareggiato.

La CLP, alla luce della nota della Regione in data 27/04/11 con riferimento alla conformità al vigente PTCP di tutto il Piano Particolareggiato, ritiene di confermare il parere precedente in data 22.06.2012, alla luce anche dell'alleggerimento del progetto che prevede una strada ed un edificio in meno rispetto alla precedente versione. Ritiene pertanto che:

- la parte di piano ricadente in zona ID-CO del P.T.C.P. garantisca l'obiettivo di consolidare i caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme, in quanto gli interventi di nuova edificazione e urbanizzazione a progetto completano l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti nella zona, tra i quali quelli relativi a volumetria, rapporto di copertura, altezza;

- per quanto riguarda la parte di piano ricadente in IS-MA vengono mantenute le caratteristiche insediative della zona, senza implicare la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa...” impartendo le seguenti prescrizioni:

- le ringhiere a rete siano mascherate da siepe e siano installate solo sui fianchi o nel lato retrostante il lotto;
- la ringhiera proposta nella tav. 14. prospiciente spazi pubblici ed a uso pubblico, abbia muretto rivestito in pietra, a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti;
- le cancellate siano uniformate alle tipologie delle recinzioni, a disegno semplice;
- l'abaco delle sistemazioni esterne di tav. 14 sia integrato garantendo almeno due alberi per ogni edificio, alberi aventi altezza minima di 2 mt.; si precisa che tale abaco dovrà avere valore vincolante per quanto riguarda la disciplina delle alberature;
- i colori degli edifici siano concordati con l'ufficio;
- le essenze dovranno essere concordate con l'ufficio sulla base del Regolamento del Verde;
- i muri delle sistemazioni esterne degli edifici dovranno essere rivestiti in pietra avente le caratteristiche di cui sopra, compreso il piano terreno degli edifici aventi tre piani fuori terra;
- analogamente dovranno essere rivestiti in pietra i corpi scala delle tipologie dei settori A e D;
- dovrà essere studiata l'installazione dei condizionatori, delle parabole e delle antenne al fine di omogeneizzare l'intervento;
- nella tav. 13 “Abaco delle tipologie edilizie”, rispetto alla tematica “impianto e sua evoluzione tipo A e tipo B”, i limiti di flessibilità dovranno comunque attenersi a quelli definiti dalla Provincia di Genova;
- gli edifici del comparto 1, al fine di ridurre l'altezza, dovranno essere realizzati trasformando l'ultimo piano a mansarda, con le altezze previste dalla L.R. n. 16/2008;
- il manto di copertura del tipo B di cui alla Tav. 13 dovrà essere limitato al materiale marsigliese o ardesia o tegole prefabbricate,; non è ammessa la lamiera metallica;
- gli sporti del tetto dovranno essere limitati a cm. 50;
- nel tipo B la grondaia potrà essere contenuta entro il filo della facciata, non sporgente; se aggettante dovrà avere sezione rettangolare;
- non sono ammessi poggiali aggettanti né estensioni del loggiato;
- in presenza di ringhiere in ferro dovrà essere previsto un piccolo parapetto alla base sul quale ancorare le ringhiere;
- gli infissi del tipo A dovranno essere di colore bianco, non sono ammesse tapparelle;
- parimenti per il tipo B non sono ammesse tapparelle;
- i serramenti degli accessi alle autorimesse dovranno essere preferibilmente in legno e comunque di colore verde;
- l'illuminazione esterna dovrà essere rivista e concordata con l'ufficio comunale preposto.

- analogamente dovrà essere fatto per quanto riguarda i marciapiedi e le pavimentazioni esterne.
- per quanto riguarda il progetto del verde (alberi esistenti mantenuti, alberi esistenti eliminati, nuove alberature a progetto – da integrare con due elementi come sopra prescritto), fa fede quanto rappresentato nella Tav. 14 in quanto tale progetto del verde non è stato mai riportato nelle planimetrie generali
- prima del rilascio del provvedimento finale sarà necessario redigere un elaborato definitivo di planimetria generale che riporti tutte le prescrizioni impartite che riguardano le sistemazioni esterne e il verde.

PRECISATO che, al fine dell'esame da parte della CLP il progettista ha trasmesso ulteriore documentazione in data 2/09/ e 4/09 in particolare:

- tavola 16 PERIMETRAZIONE PTCP e tavola 17 INDIVIDUAZIONE ZONE BOScate;
- certificazione in merito alle opere in zona boscata;

RITENUTO di evidenziare in merito alle osservazioni presentate a seguito delle pubblicazioni e degli atti di interpello con D.C.C. n. 36/2012 quanto segue:

- 1) Osservazione n. 1 presentata dalla Signora DELFINO Savina in data 28.01.2013 prot. n. 18621 relativa alla definizione del perimetro dell'area P.P.I.P.
L'osservazione risulta di fatto superata a seguito delle modifiche apportate al progetto di P.P.I.P. presentato in data 20.06.2014 al prot. 11369 oggetto del presente esame.
- 2) Osservazione n. 2 presentata dal Signor ROLLERO Franco in data 15.02.2013 prot. n. 3043 relativa alla realizzazione di parcheggi/box su area di proprietà.
Vista la volontà di non partecipare all'iniziativa e pertanto di non prevedere aumenti volumetrici dei manufatti esistenti sulla proprietà, si ritiene che nulla osta alla realizzazione di posti auto; per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi in struttura trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 9 della Legge 122/89 e s.m.i. se e in quanto applicabili.
- 3) Osservazione n. 3 presentata dai Signori CATTANI Mario, DELFINO Carlo, FANTONI Antonio e GIUSTO Giobatta in data 19.02.2013 prot. n. 3207 relativa alla modalità di corresponsione contributo di Euro 700.000,00.
L'osservazione risulta di fatto superata a seguito delle modifiche apportate al P.P.I.P. per il recepimento della normativa sull'E.R.P..
- 4) Osservazione n. 4 presentata dai Signori CATTANI Mario, DELFINO Carlo, FANTONI Antonio e GIUSTO Giobatta in data 19.02.2013 prot. n. 3208 relativa alle somme da versarsi qualora le opere di urbanizzazione avessero costi superiori a Euro 700.000,00.
L'osservazione risulta di fatto superata a seguito delle modifiche apportate al P.P.I.P. per il recepimento della normativa sull'E.R.P..
- 5) Osservazione n. 5 presentata dal Signor GIUSTO Giobatta in data 21.02.2013 prot. n. 3353 relativa ad esclusione del manufatto non residenziale (particella 882) e relativo terreno (particella 881) dall'area del P.P.I.P..
Il progetto presentato in data 20.06.2014 al prot. n. 11369 recepisce tale osservazione.
- 6) Osservazione n. 6 presentata dal Signor CALCAGNO Giampiero in data 22.02.2013 prot. n. 3418 relativa al prezzo di acquisto dell'area per E.R.S. comunale.
Il prezzo è stato rivisto con progetto presentato in data 20.06.2014 al prot. n. 11369.

RITENUTO che il Piano Particolareggiato oltre che da quanto trasmesso in data 20.06.2014 al prot. n. 11369 risulti composto dai seguenti elaborati rimasti invariati e pertanto non allegati alla presente in quanto già allegati alle precedenti delibere di assenso:

- Relazione geologica – trasmessa il 30.06.2008 al prot. n. 12769 – allegata alla D.C.C. n. 9/09 (all. 16);
- Relazione Sistema depurazione e smaltimento reflui trasmessa il 17.09.12 al prot.n. 15645;
- Variante all'art. 33 delle NTA trasmessa il 17.09.12
- Scheda informativa trasmessa il 17.09.12

RITENUTO che il Piano Particolareggiato non modifichi l'obiettivo primario di pianificare la sistemazione definitiva di un'area importante per la località di Sciarborasca, definendo quelle problematiche da troppo tempo aperte tra le aree pubbliche esistenti e quelle private.

PROPONE

- Di esprimere, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. e) della L.R. n° 36/97 e s.m.i., il proprio ulteriore preventivo assenso sul PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLE ZONE "C2" E

“C3” DEL P.R.G. DELLE LOCALITA' MAIOA, PRICCONI E BRICCO FALO' CON VARIANTI CONNESSE E CONTESTUALI ALLE PREVISIONI DEL P.R.G., in vista dell'indizione della Conferenza dei Servizi in seduta deliberante.

- Di ribadire parere favorevole alle varianti connesse e contestuali (art. 8 – 9 L.R. 24/87) al P.R.G. vigente consistenti in:
 1. unificazione delle due zone “C2” e “C3” nell'ambito di un unico S.U.A. con riduzione/modifica delle aree soggette a P.P., in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 8 della L.R. 24/87, come integrato dall'art. 2, 3° comma della L.R. n° 30/92, con stralcio delle aree già edificate e stralcio dei lotti dei proprietari che non hanno aderito all'iniziativa e loro configurazioni in zona residenziale Bs di P.R.G., o in zona agricola ZE, o in zona a standard verde pubblico, con conseguenti consistenti variazioni perimetrali **(variante contestuale art. 9 L.R. 24/87)**;
 2. unificazione in 0,23 mc/mq dell'indice di fabbricabilità previsto dal P.R.G. per le due zone (in zona “C2” indice 0,3 ed in zona “C3” indice 0,2 mc/mq), per i tre volumi ricadenti all'interno del Piano è previsto un intervento di sostituzione edilizia con accorpamento del volume esistente in deroga all'indice fondiario di 0,23 mc/mq asservendo la sola superficie di pertinenza indicata nella tavola 6 **(variante contestuale art. 9 L.R. n° 24/87)**;
 3. modifica alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo generale relativo alle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico conseguenziali alla progettazione presentata e modifiche alle aree a standards in conseguenza delle scelte progettuali adottate anche per la parte pubblica **(variante contestuale art. 9 L.R. 24/87)**;
 4. modificazione dell'azzoneamento previsto all'interno delle due zone omogenee. In particolare, è prevista la diversa distribuzione delle volumetrie residenziali che anziché essere concentrate in due sole aree vengono ora diffuse lungo il versante del declivio sottostante Via Bricco Falò e lungo il versante ad est dell'abitato di Sciarborasca **(variante connessa art. 8 lett. c) L.R. n° 24/87)**;
 5. modifica delle norme edilizie in rapporto alle distanze:
 - 3) distanze degli edifici dalle strade gravate da servitù di uso pubblico da 5 mt a 3 mt;
 - 4) distanze tra edifici da 12 mt a 10 mt;
 - 3) distanze dai fabbricati fuori terra dal confine derogabili in caso la proprietà sia la medesima o vi siano intese tra le proprietà confinanti; **(variante connessa art. 8 lett. c) L.R. n° 24/87)**;
- Di prendere atto ai sensi art. 59 – 2° comma – lettera C) L.R. n° 36/97 e s.m.i., della presentazione e di n° 6 osservazioni alla D.C.C. n. 36/2012 come meglio in premessa evidenziato.
- Di esprimersi sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della D.C.C. n. 36 /2012 come segue:
 - Osservazioni nn. 3 – 4 – 6: Superate
 - Osservazione n. 2: di fatto respinta
 - Osservazioni nn. 1 – 5: recepite secondo le motivazioni espresse in premessa.
- Di fissare in 30 giorni il termine di pubblicità – partecipazione ai sensi dell'art. 59 comma 2, lett. b) della L.R. n° 36/97 e di non procedere all'inoltro di ulteriori atti di interpello in quanto non vengono a modificarsi gli aspetti relativi alla partecipazione all'iniziativa definiti con D.C.C. n. 36/2012.
- Di dare mandato al Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica per i conseguenti necessari provvedimenti di attivazione delle procedure previste dall'art. 59 della L.R. n° 36/97 e s.m.i..

ILPROPONENTE:

Sindaco/Assessore all'Urbanistica
Prof. Anita Venturi

FINANZIAMENTO: ////////////////

ALLEGATI all'originale:

- 1) Relazione generale
- 2) N.T.A.
- 3) Scheda opere di urbanizzazione S1
- 4) Scheda opere di urbanizzazione S2
- 5) Scheda opere di urbanizzazione S3
- 6) Atto unilaterale d'obbligo
- 7) Relazione paesaggistica
- 8) TAV. 0: inquadramento e documentazione fotografica;
- 9) TAV. 1: rilievo e individuazione del perimetro di P.P.;
- 10) TAV. 2: sezioni del terreno (stato attuale);
- 11) TAV. 3.1: zonizzazione: confronto PRG vigente-variante;
- 12) TAV. 3.2: calcolo volumetrie esistenti;
- 13) TAV. 4: planimetria generale di progetto;
- 14) TAV. 5: planimetria generale di progetto con individuazione dei comparti e delle opere di urbanizzazione poste a carico dell'intervento;
- 15) TAV. 6: proprietà e volumetrie edificabili;
- 16) TAV. 7.1: tipologie edilizie;
- 17) TAV. 7.2: tipologie edilizie;
- 18) TAV. 8: sezioni di progetto;
- 19) TAV. 9: urbanizzazioni e reti;
- 20) TAV. 10: stralci planimetrici settori A e B e sezioni tipo;
- 21) TAV. 11: stralci planimetrici settori C e D;
- 22) TAV. 12: prospetti fronte Bricco Falò e Maioa;
- 23) TAV. 13: abaco delle tipologie edilizie;
- 24) TAV. 14: abaco delle sistemazioni esterne;
- 25) TAV. 15: alloggi E.R.P. ai sensi articolo 26bis L.R. 38/2007 e s.m.i.
- 26) tavola 16 PERIMETRAZIONE PTCP, tavola 17 INDIVIDUAZIONE ZONE BOScate e certificazione in merito alle opere in zona boscata;
- 27) N. 6 osservazioni:
 1. Delfino Savina presentata il 28.01.2013 al prot. n. 1862;
 2. ROLLERO Franco presentata il 15.02.2013 al prot. n. 3043;
 3. CATTANI Mario – DELFINO Carlo – FANTONI Antonio – GIUSTO Giobatta presentata il 19.02.2013 al prot. n. 3207;
 4. CATTANI Mario – DELFINO Carlo – FANTONI Antonio – GIUSTO Giobatta presentata il 19.02.2013 al prot. n. 3208;
 5. GIUSTO Giobatta presentata il 21.02.2013 al prot. n. 3353;
 6. CALCAGNO Giampiero presentata il 22.02.2013 al prot. n. 3418;
- 28) Parere completo C.L.P. del 5/09/14