COMUNE DI COGOLETO

PIANO URBANISTICO COMUNALE P.U.C.

“Proposta di pronunciamento sulle osservazioni al progetto di Piano Urbanistico Comunale PUC

Adottato con DCC n° 57 del 28 novembre 2017

Il testo riportato nella colonna “Sintesi dell’osservazione” sintetizza il contenuto delle osservazioni pervenute al solo scopo del successivo pronunciamento.

La sintesi come sopra operata ha lo scopo di fornire orientamento di massima circa il contenuto dell’osservazione e non pretende di essere esaustiva circa i relativi contenuti effettivi.

La complessità dei temi trattati e delle richieste avanzate con le suddette osservazioni rende pertanto necessaria la lettura del testo originario.

Al fine della comprensione dei testi del P.U.C. modificati a seguito del recepimento delle osservazioni si segnala che le modifiche sono state inserite secondo l’ordine di presentazione delle osservazioni e pertanto i testi variati contengono, evidenziato, anche il recepimento delle osservazioni precedenti accolte o parzialmente accolte.

INDICE

Osservazione 1 pag. 5
Osservazione 2 pag. 6
Osservazione 3 pag. 23
Osservazione 4 pag. 25
Osservazione 5 pag. 26
Osservazione 6 pag. 27
Osservazione 7 (da 7.1 a 7.8) pag. 28
Osservazione 8 pag. 52
Osservazione 9 pag. 56
Osservazione 10 pag. 57
Osservazione 11 pag. 60
Osservazione 12 (da 12.1 a 12.2) pag. 64
Osservazione 13 pag. 68
Osservazione 14 pag. 69
Osservazione 15 pag. 71
Osservazione 16 (da 16.1 a 16.2) pag. 73
Osservazione 17 pag. 90
Osservazione 18 (da 18.1 a 18.2) pag. 91
Osservazione 19 pag. 94
Osservazione 20 (da 20.1 a 20.27) pag. 97
Osservazione 21 (da 21.1 a 21.2) pag. 137
Osservazione 22 pag. 140
Osservazione 23 pag. 141
Osservazione 24 pag. 142
Osservazione 25 (da 25.1 a 25.2) pag. 144
Osservazione 26 (da 26.1 a 26.2) pag. 159
Osservazione 27 pag. 161
Osservazione 28 (da 28.1 a 28.3) pag. 162
Osservazione 29 (da 29.1 a 29.2) pag. 164
Osservazione 30 pag. 184
Osservazione 31 pag. 186
Osservazione 32 pag. 189
Osservazione 33 pag. 211
Osservazione 34 pag. 213
Osservazione 35 pag. 215
Osservazione 36 pag. 216
Osservazione 37 pag. 218
Osservazione 38 pag. 230
Osservazione 39 pag. 231
Osservazione 40 (da 40.1 a 40.2) pag. 233
Osservazione 41 pag. 235
Osservazione 42 pag. 237
Osservazione 43 pag. 238
Osservazione 44 (da 44.1 a 44.2) pag. 239
Osservazione 45 pag. 244
Osservazione 46 pag. 254
Osservazione 47 pag. 264
Osservazione 48 pag. 265
Osservazione 49 pag. 266
Osservazione 50 pag. 276
Osservazione 51 pag. 280
Osservazione 52 (da 52.1 a 52.15) pag. 281
Osservazione 53 (da 53.1 a 53.2) pag. 321
Osservazione 54 pag. 336

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 1			
Protocollo Comunale n.	**2857**	del	**06/02/2018**
presentata nel termine			

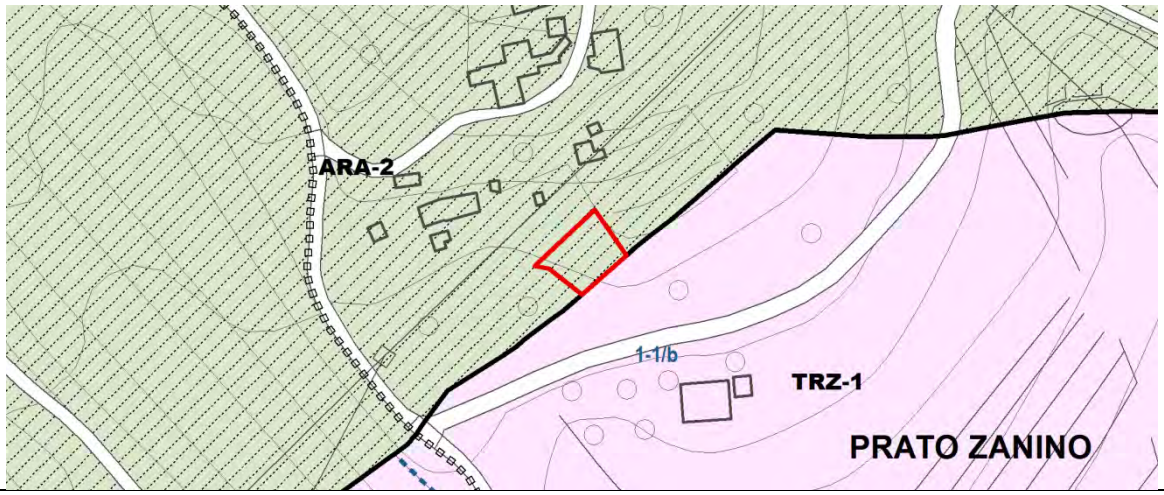
NON DA LUOGO A PROVVEDERE		

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Stelvio Pala	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede relativamente alle aree di proprietà, identificate catastalmente al foglio 13 parte dei mappali 660 e 415, la rettifica della classificazione urbanistica, da TRZ-1 ad ARA-2.	Si rileva dalla lettura degli allegati cartografici allegati alla presente osservazione che non è stato esaminato dal privato cittadino l'estratto relativo al PUC adottato nel corso del 2017. Ciò premesso, si evidenzia che il PUC adottato con DCC 57 del 28/11/2017 classifica già le aree in questione in ambito ARA-2 escludendole dal perimetro di comparto del TRZ-1 PRATOZANINO, <u>per questo motivo la presente osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE</u> (come dimostrato dall'estratto cartografico riportato di seguito che mostra in colore rosso le aree oggetto di osservazione individuate sulla tavola della Struttura adottata con DCC 57 del 28/11/2017).

L'esito e relativo pronunciamento NON comportano modifica agli elaborati del PUC adottato.

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)



COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 2			
Protocollo Comunale n.	**3494**	del	**14/02/2018**
presentata nel termine			

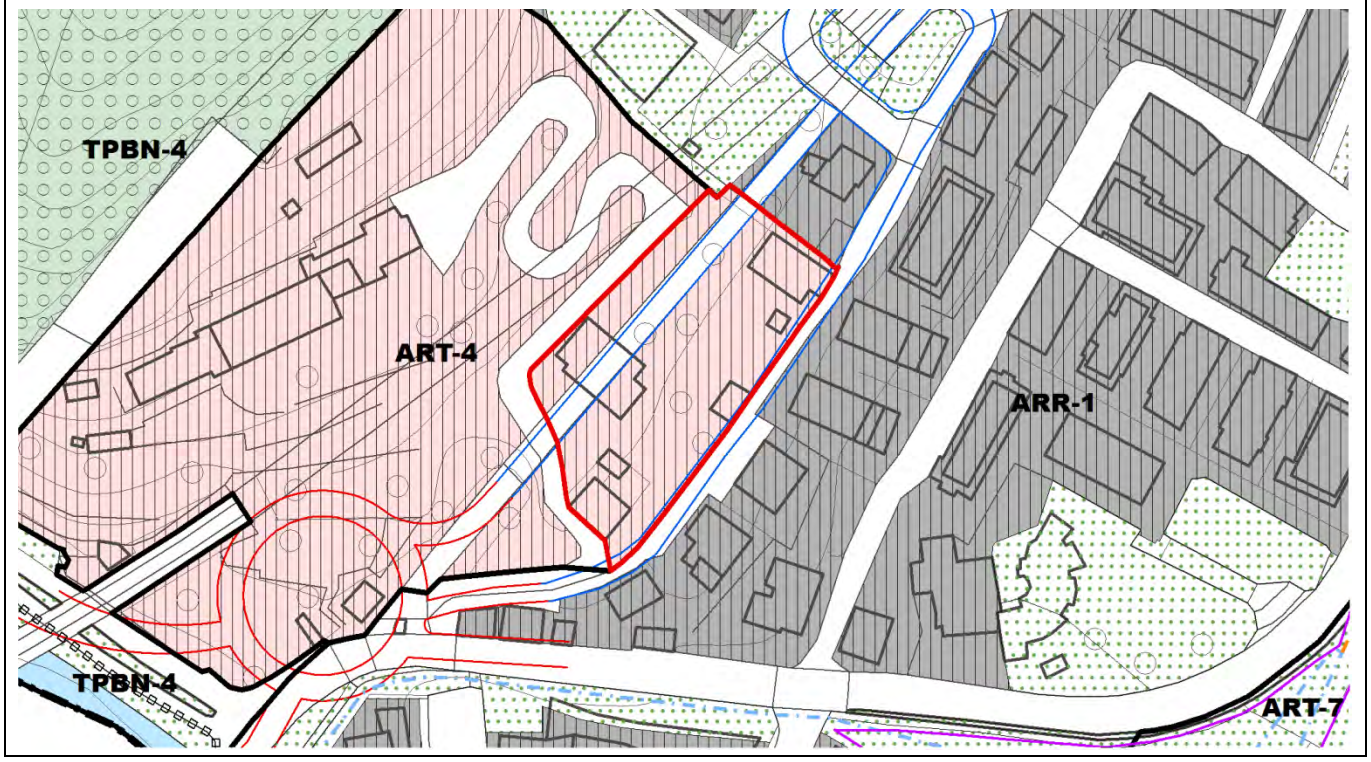
ACCOLTA		

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Rosalba Maestroni	**legale rappresentante** Congregazione Suore Carmelitane di Santa Teresa di Torino

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede che l'area di proprietà venga esclusa dal comparto *ART-4 SUORE CARMELITANE* turistico ricettivo ed inserita in ambiti di completamento residenziale ACMR con la possibilità di incrementare le superfici esistenti per la quota del 20% rendendosi da subito disponibili a valutare un'eventuale miglioramento della viabilità pubblica esistente che interessa la medesima area. Si sottolinea che tali richieste nascono dalla necessità di incamerare utili da destinare alla riqualificazione della struttura principale che necessita di interventi di ammodernamento e messa in sicurezza.	Si propone l'ACCOGLIMENTO della presente osservazione in quanto l'area è interessata da previsioni relative alla sistemazione della viabilità, pertanto risulta ammissibile l'inserimento dell'ambito individuato dall'osservante in ambiti di completamento a destinazione residenziale. Il nuovo ambito sarà denominato *ACMR-6 SUORE CARMELITANE* concedendo allo stesso i seguenti parametri: S.U. = esistente + incremento max 20% comunque senza superare I.F. = 0,35 mq/mq attuazione mediante PdCc che preveda la realizzazione delle opere connesse all'allargamento di un tratto di via Arrestra Interna limitrofo al lotto fino all'innesto con la via Aurelia.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO NORMA STRUTTURA DI PIANO	T01-01bSP T01-02SP T01-03SP T01-04SP T01-05SP T01-06SP T01-07SP T01-08SP T01-09SP A01SP NTA (art.3 c.2 lettera l) pag.11, art.39 pag.235, art.39.4 pag.244, art.39.4.2 pag.247, art.43 pag.343, art. 43.6 nuovo)

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)



STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

ARP-2 Molinetto;

i) **ARDC Ambiti di riqualificazione per distributori di carburante:**
ARDC-1 Ponente
ARDC-2 Levante

j) **ARA Ambiti di riqualificazione di produzione agricola:**
ARA-1 Deserto - Montà
ARA-2 Bricco di Pratozanino
ARA-3 Rumaro
ARA-4 Erxio Schivà
ARA-5 Lerca
ARA-6 Ciapin Capieso
ARA-7 Schivà strada Romana;

k) **ARPA Ambiti di riqualificazione di presidio ambientale:**
ARPA-1 Lamberta
ARPA-2 Giumma
ARPA-3 I Piani
ARPA-4 Ciazze
ARPA-5 Ronco;

l) **ACMR Ambiti di completamento a destinazione residenziale:**
ACMR-1 Montà
ACMR-2 Sperone
ACMR-3 Ponte Arma
ACMR-4 Schivà Prato del Cirio
ACMR-5 Beuca

m) **ACMRa Ambiti di completamento a destinazione prevalentemente residenziale:**
ACMRa-1 Priccone Maioa
ACMRa-2 Golf
ACMRa-3 Castelletto

n) **ACMT Ambiti di completamento a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva:**
ACMT-1 Isorella

o) **TPBN Territori prativi, boschivi e naturali:**
TPBN-1 Aree Parco Regionale del Monte Beigua
TPBN-2 Aree di cornice
TPBN-3 Aree boscate Carri Armati Lerca - Lerone
TPBN-4 Aree boscate Beuca Scorsci
TPBN-5 Aree boscate Arrestra Bricco di Pratozanino
TPBN-6 Aree boscate Ciapin Capieso;

p) **Dotazioni territoriali: Sistema delle Infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti/progetto.**

3. Sono individuati i seguenti distretti di trasformazione:

- TRZ-1 Pratozanino
- TRZ-2 ex Tubi Ghisa
- TRZ-3 ex Stoppani
- TRZ-4 Poggio S. Anna
- TRZ-5 Porto Levante
- TRZ-6 Balledoro.

4. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli delle presenti Norme, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

ARP-2 Molinetto;

i) **ARDC Ambiti di riqualificazione per distributori di carburante:**
ARDC-1 Ponente
ARDC-2 Levante

j) **ARA Ambiti di riqualificazione di produzione agricola:**
ARA-1 Deserto - Montà
ARA-2 Bricco di Pratozanino
ARA-3 Rumaro
ARA-4 Erxio Schivà
ARA-5 Lerca
ARA-6 Ciapin Capieso
ARA-7 Schivà strada Romana;

k) **ARPA Ambiti di riqualificazione di presidio ambientale:**
ARPA-1 Lamberta
ARPA-2 Giumma
ARPA-3 I Piani
ARPA-4 Ciazze
ARPA-5 Ronco;

l) **ACMR Ambiti di completamento a destinazione residenziale:**
ACMR-1 Montà
ACMR-2 Sperone
ACMR-3 Ponte Arma
ACMR-4 Schivà Prato del Cirio
ACMR-5 Beuca
ACMR-6 Suore Carmelitane

m) **ACMRa Ambiti di completamento a destinazione prevalentemente residenziale:**
ACMRa-1 Priccone Maioa
ACMRa-2 Golf
ACMRa-3 Castelletto

n) **ACMT Ambiti di completamento a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva:**
ACMT-1 Isorella

o) **TPBN Territori prativi, boschivi e naturali:**
TPBN-1 Aree Parco Regionale del Monte Beigua
TPBN-2 Aree di cornice
TPBN-3 Aree boscate Carri Armati Lerca - Lerone
TPBN-4 Aree boscate Beuca Scorsci
TPBN-5 Aree boscate Arrestra Bricco di Pratozanino
TPBN-6 Aree boscate Ciapin Capieso;

p) **Dotazioni territoriali: Sistema delle Infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti/progetto.**

3. Sono individuati i seguenti distretti di trasformazione:

- TRZ-1 Pratozanino
- TRZ-2 ex Tubi Ghisa
- TRZ-3 ex Stoppani
- TRZ-4 Poggio S. Anna
- TRZ-5 Porto Levante
- TRZ-6 Balledoro.

4. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli delle presenti Norme, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

ART-1

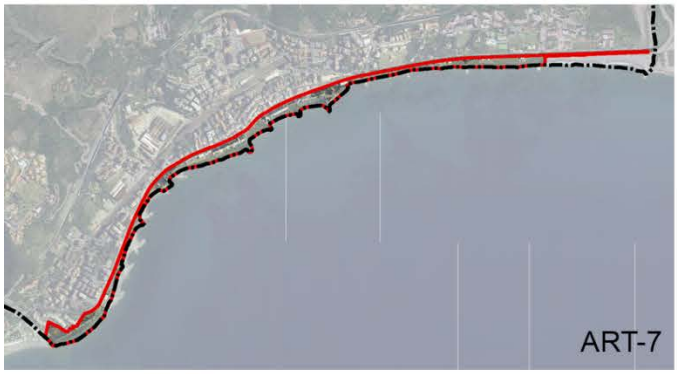
ART-2

ART-3

ART-4

ART-5

ART-6


ART-7

ART-8

ART-9

ART-10

ART-1

ART-2

ART-3

ART-4

ART-5

ART-6

ART-7

ART-8

ART-9

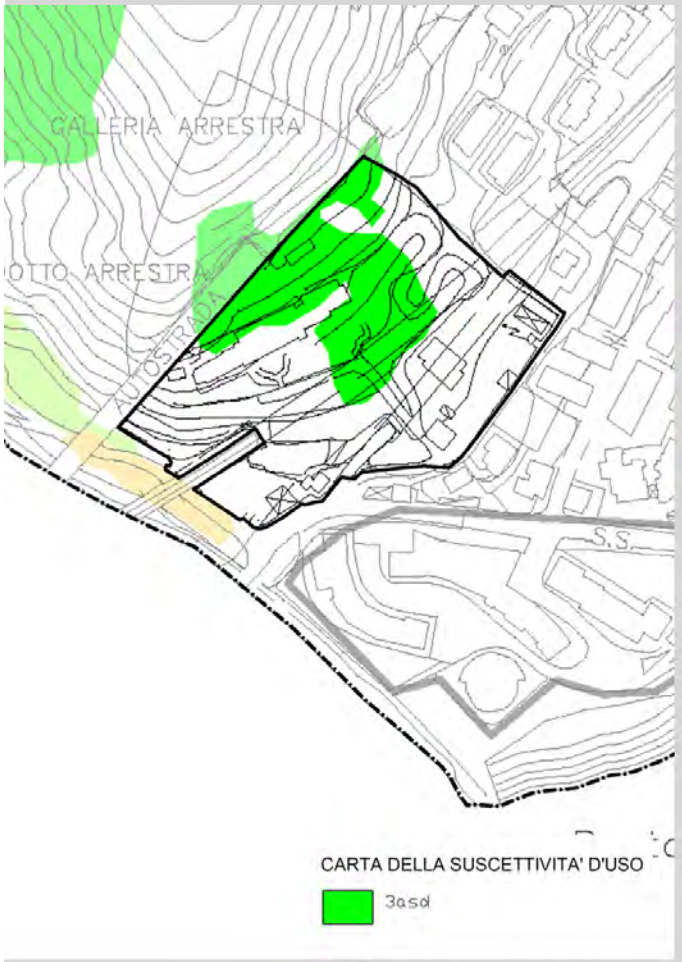
ART-10

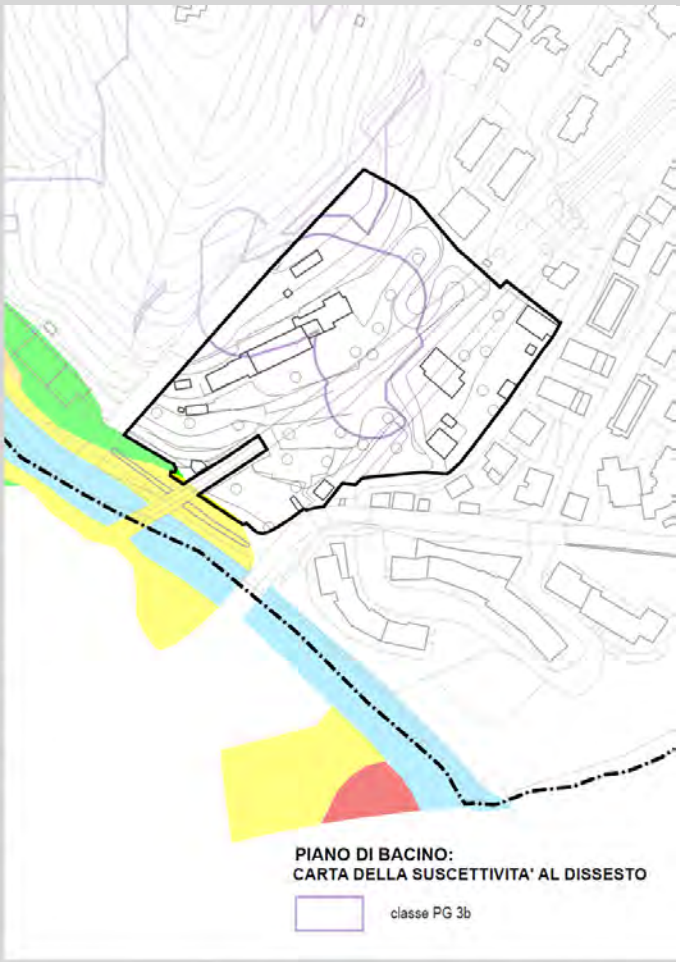
Art.39.4 ART-4 SUORE CARMELITANE [Superficie territoriale: 24.075,34 mq]

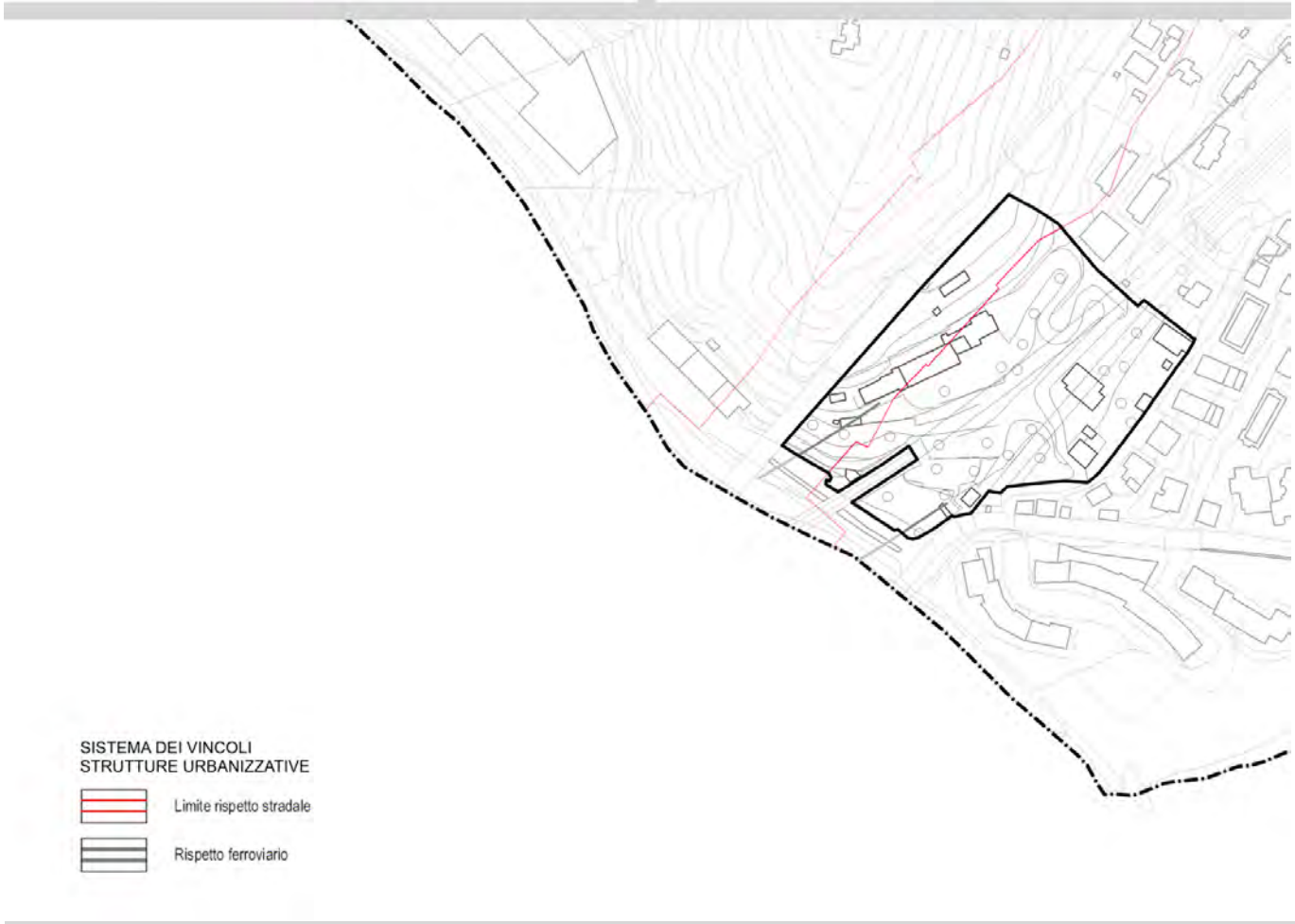
Riguarda il compendio immobiliare di proprietà delle suore Carmelitane (Casa per ferie Villa Divin Redentore), ubicato all'estremo sud ovest dell'abitato del capoluogo, confinato tra il tracciato dell'autostrada A10 tratta SV-GE e quello della via antica romana di ponente, dotato di 42 stanze con 60 posti letto.

Art.39.4 ART-4 SUORE CARMELITANE [Superficie territoriale: ~~24.075,34~~ 19.826,23 mq]

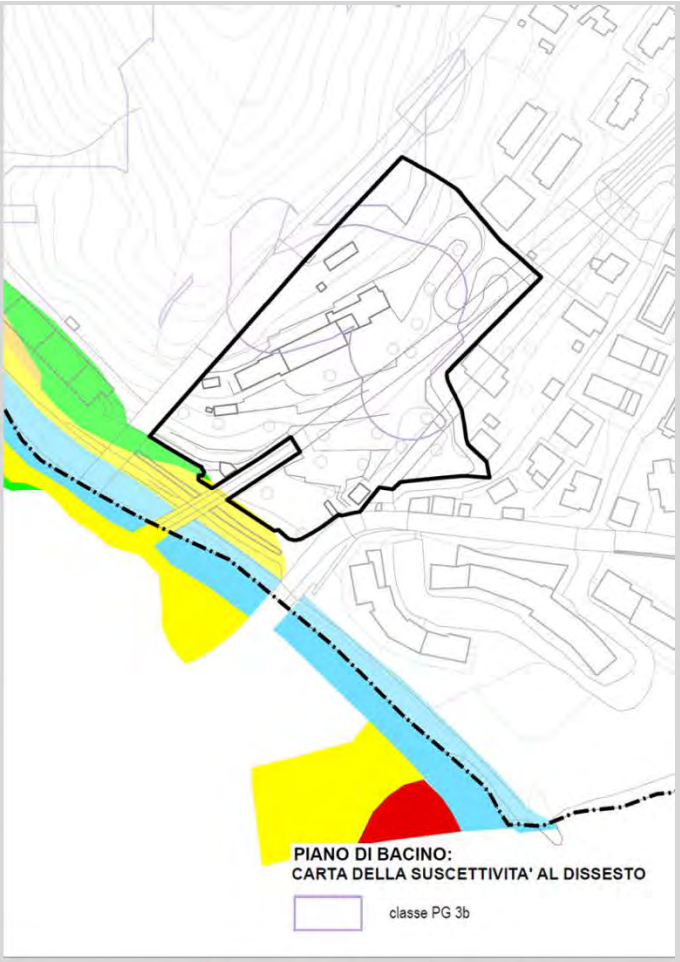
Riguarda il compendio immobiliare di proprietà delle suore Carmelitane (Casa per ferie Villa Divin Redentore), ubicato all'estremo sud ovest dell'abitato del capoluogo, confinato tra il tracciato dell'autostrada A10 tratta SV-GE e quello della via antica romana di ponente, dotato di 42 stanze con 60 posti letto.


GALLERIA ARRESTRA
S.S.
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
3asd


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3b


SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Limite rispetto stradale
Rispetto ferroviario

GALLERIA ARRESTRA
VIADOTTO ARRESTRA
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
3asd


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3b

SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Limite rispetto stradale
Rispetto ferroviario

ACMR-1

ACMR-2

ACMR-3

ACMR-4

ACMR-5

ACMR-1

ACMR-2

ACMR-3

ACMR-4

ACMR-5

ACMR-6

Art.43.6 ACMR-6 SUORE CARMELITANE [Superficie territoriale: 4.249,10 mq]

Si tratta di un'area di circa 4.249 mq pianeggiante, che riguarda il compendio di proprietà delle *Suore Carmelitane*, ubicato all'estremo sud-ovest dell'abitato del Capoluogo, confinato a sud del tracciato della ferrovia in corrispondenza della porzione in galleria.
E' prevista la realizzazione di un insediamento residenziale.

43.6.1 Inquadramento urbanistico, paesistico, vincoli e dotazioni ACMR-6 SUORE CARMELITANE

INQUADRAMENTO URBANISTICO		INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO SOVRAORDINATO		
DM 2/04/1968 n. 1444	Zona B/C	PTC PAESISTICO REGIONALE	Assetto Insediativo *	Interamente TU
LR 36/1997 e s.m.i. (Art.28)	Ambito di completamento		Assetto Geomorfologico	Interamente MO-B
			Assetto vegetazionale	Interamente da COL-ISS-MA
SERVIZI PUBBLICI RICOMPRESI NELL'AMBITO		VINCOLI D.Lgs. n.42/2004	Parzialmente da: Bellezze d'insieme – *Sede stradale via Aurelia*, Aree interesse paesaggistico – *Territori costieri 300 metri, Fiumi torrenti e corsi d'acqua 150 metri.*	

DOTAZIONI OBBLIGATORIE	ISTRUZIONE	/		
	INTERESSE COMUNE	/		
	FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIV A	/	VINCOLI AMBIENTALI	
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/	RETE ECOLOGICA	Nessuna Interferenza
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	INTERESSE COMUNE	/	SITO INTERESSE COMUNITARIO	Nessuna Interferenza
	IMPIANTI PER SPORT AREE NATURALI ATTREZZATE A PARCO	/	ZONA PROTEZIONE SPECIALE	Nessuna Interferenza
			PARCO NATURALE REGIONALE MONTE BEIGUA	Nessuna Interferenza
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/		

INFRASTRUTTURE		VINCOLI GEOLOGICI		
AUTOSTRADE	Nessuna Interferenza	PIANO DI BACINO	Fasce di inondabilità	Nessuna Interferenza
FERROVIA	X		Suscettività al dissesto	Nessuna Interferenza
TPL	Fermate e linea TPL		Vincolo idrogeologico	Parte
VIABILITA' LOCALE	Strade: F urbane locali	DIRETTIVA ALLUVIONI	Aree inondabili	Nessuna Interferenza
			Inondazioni marine	Nessuna Interferenza
PERCORSI CICLOPEDONALI	Nessuna Interferenza	GRADO SUSCETTIVITA'	1, 2	
SENTIERI (sentieristica R.L.)	Nessuna Interferenza	ZONIZZAZIONE SISMICA		

FASCE DI RISPETTO	
DEPURATORE	Nessuna Interferenza
CIMITERO	Nessuna Interferenza
ELETTRODOTTI	Nessuna Interferenza
POZZI E SORGENTI	Nessuna Interferenza

AREE PERCORSE FUOCO	Nessuna Interferenza

USO DEL SUOLO (ed.2015 R.L.)	Parzialmente da: Tessuto urbano residenziale continuo e mediamente denso, Aree verdi urbane.

AGGLOMERATO URBANO PTA art. 9	Ricompreso.

* Assetto Insediativo PTCP proposta di variante: per l'ambito ACMR-6 SUORE CARMELITANE non si propongono modifiche che riguardano l'assetto insediativo del PTCP (vedasi tavole *T02-02aDF e T02-02bDF Proposta di modifica agli ambiti di cui all'Assetto Insediativo del PTCP Regionale* allegate al PUC*)*

43.6.2 Interferenze ACMR-6 SUORE CARMELITANE

1. Per le porzioni di ambito ricomprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario si applicano le disposizioni dell'articolo 29.9 delle presenti norme.

43.6.3 Indici ACMR-6 SUORE CARMELITANE

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	Preesistente
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SU	\
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	\
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	20 *
	S.A.	%	20
	S.C.	%	20
Altezza (H) massima	m		Preesistente
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* incremento volumetrico = SU pari al 20% della SU preesistente, comunque senza superare I.F. 0,35 mq/mq

2. Il progetto che dovrà riguardare l'intero ambito sarà subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e dovrà:
a) verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti;
b) indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni, degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, a partire dal tracciato esistente delle viabilità comunale, minimizzando le derivazioni;
c) localizzare i nuovi edifici nel sito in maniera addensata in modo da ridurre il consumo di suolo e le nuove infrastrutture per l'accesso e la sosta veicolare, rispettando le presenze arboree;
d) i progetti dovranno realizzare un rapporto molto stretto tra le nuove edificazioni e il contesto naturalistico, tale da non ridurre impatti paesaggistici significativi; le tipologie edilizie potranno essere riferite a modelli architettonici contemporanei e non solo mera riproduzione di stili architettonici tradizionali, al fine di stabilire un dialogo formale compiuto e organico alla scala complessiva del paesaggio;
e) la dimensione minima del lotto dovrà coincidere con l'estensione dell'ambito. E' espressamente vietata la suddivisione dell'ambito in più lotti.

3. La progettazione delle previsioni insediative dovrà essere conformata ad un preventivo Studio Organico d'Insieme (S.O.I.).

4. Prescrizioni particolari
L'attuazione delle previsioni insediative è subordinata all'adeguamento e potenziamento di un tratto di via Arrestra Interna limitrofo al lotto fino all'innesto con la via Aurelia e successiva cessione gratuita al Comune delle aree interessate dall'adeguamento della viabilità stessa. I tempi e le modalità di realizzazione dell'opera di interesse pubblico verranno definiti nella Convenzione allegata al Permesso di Costruire.

5. Compensazione Ecologica
Il PdCc dovrà prevedere opere di compensazione ecologica da localizzarsi nelle aree specificatamente individuate nelle tavole della Struttura di Piano in ambiti *Dotazioni Territoriali: sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistente* e classificate nella tavola dei servizi pubblici con le sigle SP03-02/06, SP03-02/07 e SP06-01/01.
Le opere di compensazione ecologica dovranno essere di:
- **sostituzione delle alberature ammalorate;**
- **integrazione delle alberature esistenti con nuove specie autoctone;**
- **manutenzione delle pavimentazioni dei sentieri esistenti con sostituzione o integrazione dei manufatti di contenimento delle pavimentazioni e dei manufatti per lo scorrimento delle acque meteoriche;**
- **restauro ed eventuale sostituzione delle murature di contenimento dei terrazzamenti;**
- **realizzazione di spazi di sosta attrezzati e di percorsi vita.**

Il Comune si riserva, in alternativa alle opere da localizzare nelle aree di compensazione ecologica, di indicare in convenzione urbanistica le opere da eseguirsi sul sistema sentieristico e dei percorsi ciclopedonali comunale individuato nelle tavole *T19aDF e T19bDF Dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti*.
L'importo delle opere da destinare alla compensazione ecologica viene prestabilito per ogni metro quadrato di S.U. realizzabile nel lotto in euro 5,00.

43.6.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ACMR-6 SUORE CARMELITANE

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento					Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	MDU	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
											c)		b)	d)	b)	e)		
				% S.U.	m² S.U..						m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	A	100	\	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
	Residenze agricole	1b	NA															
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA															
	Residenze di servizio	1d	NA															
	Resid. non riconosciute negli ambiti di	1e	NA															
	Studi e uffici professionali	1f	A	30	\	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
	Affittacamere, b&b, case/appart. per	1g	NA	50	\	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA															
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA															
	Locande	2c	NA															
	Alberghi diffusi	2d	NA															
	Villaggi turistici	2e	NA															
	Campeggi	2f	NA															
	Case per ferie	2g	NA															
	Ostelli	2h	NA															
	Aree di sosta	2i	NA															
	Mini aree di sosta	2j	NA															
	Agriturismi	2k	NA															
	Ittiturismi	2l	NA															
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA															
	Logistica	3b	NA															
	Ingrosso	3c	NA															
	Terziario - Direzionale	3d	A	20	\	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	80	100	\	\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA															
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di	3f	NA															
	Depositi a cielo aperto	3g	NA															
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	A	30	\	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100			A	A	A
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA															
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA															
	Pubblici esercizi	4d	NA															
	Distretti commerciali tematici	4e	NA															
	Centri commerciali	4f	NA															
	Parchi commerciali	4g	NA															
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	NA															
	Allevamenti	5b	NA															
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA															
	Serre	5d	NA															
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA															
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA															
	Parcheggi privati	6b	NA															

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 3			
Protocollo Comunale n.	**4030**	del	**19/02/2018**
presentata nel termine			

ACCOLTA		

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Silvano Rossi	**Proprietario/impresa esecutrice**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede di eliminare per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno del comparto ACMR-1 MONTA' la quota max pari al 30% per le superfici accessorie di cui alla tabella articolo 43.1.3 della normativa del PUC, in quanto il progetto così come presentato attraverso le diverse pratiche edilizie sotto richiamate, prevede una quota di superficie accessoria che supera la quota prevista dalla normativa del PUC adottato. Si ricorda inoltre che: la volumetria autorizzata è di 1.435,29 mc suddivisa in tre corpi distinti (aggregati A, B, C); l'intervento edilizio era soggetto a Permesso di Costruire in quanto ricadeva in area già urbanizzata pertanto gli standard non dovevano essere realizzati interni al comparto ma sono stati monetizzati e pagati con il versamento del contributo di costruzione; al 31/12/2017 gli aggregati A e B sono costruiti e in corso di realizzazione delle opere di finitura) mentre il corpo C è in fase di costruzione; è stata presentata nuova pratica edilizia 247/2017 in data 30/10/2017 prot. 23094 per il completamento dei lavori; per gli aggregati A e B è stata realizzata una SU di 262,87 mq e una superficie accessoria di 185,38 mq; per il corpo C dovrà essere realizzata una SU di 101,29 mq e una superficie accessoria di 93,06 mq. Si sottolinea che per il comparto ACMR-1 MONTA': è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 21141/08 in data 29/12/2009; Permesso di Costruire 21141 in data 04/11/2010; provvedimento comunale n.5682 del 04/04/2014 di cointestazione titolo edilizio e paesaggistico in forza di atto di compravendita atto notarile Notaio Filippo D'Amore di Cogoleto n. 4743 rep. 3770 del 14/03/2014; proroga termine di Inizio Lavori rilasciata in data 31/10/2011 prot. 18803; comunicazione inizio lavori in data 31/10/2012 trasmessa in data 29/10/2012 prot. 18169; proroga termine fine lavori al 30/10/2017 con nota n. 14865 del 17/08/2015; SCIA del 17/12/2015 prot. 23074 variante in corso d'opera quanto autorizzato con PdC 21141 del 04/11/2010.	Si propone l'ACCOGLIMENTO della presente osservazione in quanto trattasi di un'area di completamento che prevede la realizzazione di edifici già autorizzati con il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente e parzialmente ancora da realizzare. Per questo motivo risulta pertanto ammissibile concedere che la S.A. realizzabile sia quella autorizzata con i titoli abilitativi già rilasciati.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art 43.1.3 pag.347)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

43.1.3 Indici ACMR-1 MONTA'

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	410
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SU	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	\
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	\
	S.A.	%	\
	S.C.	%	\
Altezza (H) massima	m		10,50
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

43.1.3 Indici ACMR-1 MONTA'

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	410
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	\
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SU	~~30~~ *
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	\
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	\
	S.A.	%	\
	S.C.	%	\
Altezza (H) massima	m		10,50
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* S.A. autorizzata nei titoli abilitativi già rilasciati

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 4			
Protocollo Comunale n.	**4031**	del	**19/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Silvano Rossi	**Proprietario/impresa esecutrice**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede di eliminare per gli interventi di nuova costruzione presenti all'interno del comparto ACMR-1 MONTA' la necessità di reperire o monetizzare gli standard di cui alla tabella all'articolo 43.1.4.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto la zona necessita del completamento delle infrastrutture (strada) per l'accesso al comparto da via Pratorotondo. Pertanto si rende indispensabile il reperimento e/o monetizzazione degli standard come indicato dalla tabella di cui all'articolo 43.1.4 delle NTA del PUC adottato.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 5			
Protocollo Comunale n.	**4409**	del	**23/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Gerolamo Calcagno	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede per l'area di proprietà (fg. 16, mappale 1582) la variazione della destinazione urbanistica da *ambiti di conservazione a verde urbano non ricompresi nella schedatura delle aree del sistema del verde di cui al PTC* (art. 33.4 Normativa PUC) ad ambiti *ACMR ambiti di completamento a destinazione residenziale* (art. 43 Normativa PUC) con l'attribuzione dei seguenti indici: S.U. 0,05 mq/mq (sufficiente per un'edificabilità presunta di circa 100 mq di SU); S.A. (superficie accessoria) = 30% della SU H max (altezza max) = 6,00 metri. Essendo l'area già urbanizzata si chiede la monetizzazione degli oneri e l'assoggettamento dell'intervento a Permesso di Costruire. Si ribadisce sin d'ora che il PdC dovrà: - verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti; - indicare l'allaccio ai pubblici esercizi; - localizzare il nuovo edificio, le infrastrutture per l'accesso e la sosta in sito.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto l'area risulta già parzialmente asservita con atto Notaio Grasso (in data 21/06/93 e 8/09/93) ad edificio residenziale (fg. 16 mappale 1411) e magazzino (fg. 16 mappale 2417) esistenti, fabbricati ulteriormente ampliati con Condono n. 366/1985 e PdC in sanatoria n. 9018 del 19/08/97 che concorrono a generare ulteriore asservimento del lotto di proprietà.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 6			
Protocollo Comunale n.	**4474**	del	**23/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Vittorio Dardari	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
6.1.1 Si chiede per le aree di proprietà (fg. 19 mappali 240, 247) la variazione della destinazione urbanistica, da *dotazioni territoriali SP03-03/22* ad *ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale saturi ARR-1-Ponente.*	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto l'area risulta interclusa tra aree del Demanio Marittimo in concessione a questo Ente aree cedute ex *articolo 56bis comma 5 DL 69/2013* a questo Ente e aree in proprietà, per le quali l'Amministrazione Comunale ha intenzione di sviluppare una progettazione complessiva finalizzata alla realizzazione di un servizio di interesse pubblico.
6.1.2 In subordine si chiede di attribuire alle aree di proprietà con specifica normativa la possibilità di realizzare parcheggi in superficie ad uso privato.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione per le considerazioni di cui al pronunciamento del punto precedente **6.1.1.**
6.1.3 In ulteriore subordine si chiede di ripristinare la destinazione data con il PUC adottato con DCC 13 del 14/04/2016, assoggettando le aree alla funzione servizio pubblico turistico-ricreativo con I.C. pari a 0,50 mq/mq.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto nel PUC adottato nel 2016 l'area era già classificata come zona a servizi pubblici soggetta a procedura espropriativa nelle forme e nei tempi di legge.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 7			
Protocollo Comunale n.	**4629**	del	**26/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
CDP Immobiliare SRL	**Proprietaria**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

7.1 NON DA LUOGO A PROVVEDRE		
7.1 Si chiede di considerare le diverse istanze avanzate dalla Società scrivente all'Amministrazione Comunale, atte alla valorizzazione del comparto TRZ-1 Pratozanino in un quadro economico-sociale maggiormente coerente rispetto alle assunzione fatte nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto nel 2007.		La presente osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto l'A.C. ha considerato le possibili strade di valorizzazione dell'ambito TRZ-1 avanzate nel tempo dalla Società osservante traducendole poi nel PUC adottato.

7.2 ACCOLTA		
7.2 Si osserva che l'Accordo di Pianificazione sia da ritenersi obsoleto in relazione alle destinazioni d'uso e mix di funzioni previste. Si concorda con la previsione di costituire un Parco Agroalimentare senza che questo costituisca un vincolo per future proposte di recupero del complesso edilizio. Si evidenzia che la relazione degli Obiettivi non è coerente con la relativa rappresentazione grafica di cui alla tavola T01DO in merito alle funzioni indicate. Obiettivo pe il recupero di PRATOZANINO è implementare le dotazioni territoriali con lo scopo di richiamare interessi per l'insediamento di funzioni di eccellenza quali formazione, attività sportive professionali, ricerca e sviluppo, oltre a strutture turistico-ricettive e di servizio, in un contesto che per tradizione è vocato alla residenzialità.		Si ritiene che nella tavola T01DO vengano indicate quali destinazioni ammesse: clinica riabilitativa, università ISEF e medicina sportiva, polo tecnologico per la biomedica, mentre a pagina 51 del DO si citano in termini generali, le destinazioni sanitarie. In ACCOGLIMENTO dell'osservazione 7.2 si propone di inserire nel testo a pagina 51 del DO: ".. sanitarie quali: clinica riabilitativa, medicina sportiva e polo tecnologico per la biomedica…". In analogia per la coerenza degli obiettivi richiamati a pagina 51 del DO a quanto elencato all'articolo 49 Obiettivi di Piano delle NTA si propone di aggiungere le parole: "parco agroalimentare".

7.3 ACCOLTA		
7.3 Si evidenzia che la relazione degli Obiettivi non è coerente con la relativa rappresentazione grafica di cui alla tavola T01DO in merito alle funzioni indicate (Accordo di Pianificazione vigente – clinica riabilitativa – università: ISEF e medicina sportiva – Polo tecnologico per la biomedica). Si chiede di indicare le seguenti funzioni di eccellenza quali formazione, attività sportive professionali, ricerca e sviluppo, oltre a strutture turistico-ricettive e di servizio, in un contesto che per tradizione è vocato alla residenzialità. Parco tematico, la cui tipologia sarà da valutare in funzione della effettiva domanda e nel rispetto della sostenibilità economica e ambientale.	Si conferma quanto controdedotto all'osservazione 7.2 e si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione integrando la tavola degli Obiettivi di Piano.	

7.4 ACCOLTA		
7.4.1 Si osserva che la tavola delle dotazioni territoriali individua quanto segue: - *SP02-02/02 funzioni mediche di base esistenti* mq 2.496; trattasi dei padiglioni 7 e 9 dell'ex ospedale psichiatrico. La superficie conteggiata come standard urbanistico, non genera superficie utile (con riferimento alle potenzialità edificatorie indicate nella normativa del TRZ-1 art. 49.3.1). Si chiede che, la dotazione territoriale prevista dall'Accordo di Pianificazione e confermata dal TRZ-1, ovvero l'SP02-02/02 contribuisca all'assolvimento degli standard urbanistici di cui al PUO del distretto TRZ-1.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE. La funzione medica di base identificata con il codice SP02-02/02 è a tutti gli effetti un servizio di interesse pubblico e quindi correttamente conteggiato quale dotazione esistente. La struttura, essendo di proprietà privata, potrà essere conteggiata quale dotazione di standard urbanistico indotto dalle previsioni funzionali del PUO del distretto TRZ-1.	
7.4.2 *SP02-04/04 Edifici per funzioni religiose esistenti Chiesa di Pratozanino* mq 1.846; si osserva che la chiesa è sconsacrata pertanto non può essere conteggiata tra le dotazioni territoriali esistenti. Si chiede per tale edificio che la futura funzione venga definita dal PUO del TRZ-1 e contribuisca, nella misura in cui verrà destinata a servizi pubblici, all'assolvimento degli standard urbanistici del PUO.	Preso atto che l'edificio non può essere considerato luogo di culto in quanto trattasi di chiesa sconsacrata, si provvede all'eliminazione del servizio SP02-04/04 sia dalle tavole grafiche che dal conteggio delle dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico. Si propone l'ACCOGLIMENTO del presente punto dell'osservazione.	
7.4.3 Si osserva che le fermate del trasporto pubblico locale sono state indicate erroneamente all'interno del perimetro del distretto TRZ-1. Si chiede la correzione della localizzazione in quanto le fermate sono in fregio alla viabilità pubblica (strada provinciale).	Il simbolo grafico che rappresenta la presenza di una fermata del TPL è già localizzata all'esterno del perimetro del TRZ-1. Cartograficamente l'ingrandimento del simbolo TPL può generare una non corretta posizione della fermata. In ACCOGLIMENTO del presente punto dell'osservazione si provvederà a traslare il simbolo grafico.	

	7.5 PARZIALMENTE ACCOLTA	
7.5 Si chiede la sostituzione integrale dell'articolo 49 della normativa del PUC (vedasi allegato alla presente osservazione).	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE della presente osservazione come da estratto normativo variato proposto di seguito.	

		7.6 RESPINTA
7.6 In riferimento alla tavola T02-02bDF, in merito al TRZ-1 e all'elaborato proposta di modifica del PTC di cui alla Descrizione Fondativa si chiede che l'intero distretto TRZ-1 venga classificato in ID-MO A (assetto insediativo del PTCP).		L'articolo 61.3 dell'Assetto Insediativo del PTCP prescrive che devono essere predisposti per l'intera area specifici progetti di sistemazione da redigersi e da approvarsi mediante strumenti urbanistici attuativi. Il distretto TRZ-1 ricade in tale fattispecie, pertanto si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione.

		7.7 RESPINTA
7.7 In riferimento alla tavola T01-03SP, in merito al TRZ-1 e all'elaborato proposta di modifica del PTC di cui alla Descrizione Fondativa si chiede che l'intero distretto TRZ-1 venga classificato in ID-MO A (assetto insediativo del PTCP).		Si conferma quanto controdedotto all'osservazione 7.6 e si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione.

		7.8 RESPINTA
7.8 Si chiede la correzione della rappresentazione dell'ampia area del TRZ-1 che ricade in classe di suscettività geologica 3asd, riportandola nelle classi 1 e 2 definite nella componente geologica stabili.		Si sottolinea che la tavola della suscettività geologica allegata alla presente osservazione non è quella allegata al PUC adottato con DCC 57 del 28/11/2017: di fatto l'estratto di cui alla normativa e la tavola geologica risultano coerenti. La classe 3asd rappresentata nello studio geologico comunale ricomprende la classe Pg3b del PdB e aree di cui alla tavola geomorfologica: di fatto la definizione della classe 3 suscettività d'uso condizionata di cui alla relazione geologica recita così: *"Caratterizzata da aree, prive al momento di movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in cui sono presenti indicatori indiretti di elevata suscettività valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici, litologici, strutturali e di uso del suolo.[…]".* Per quanto sopra evidenziato si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI	A01DO (art.7 lettera E) pag.51 T01DO
DESCRIZIONE FONDATIVA	T18b DF T19a-b DF
STRUTTURA DI PIANO	A01SP (art.49 pag.419) T01-01Bsp T01-02SP T01-03SP T01-04SP T01-05SP T01-06SP T01-07SP T01-08SP T01-09SP
PIANO URBANISTICO COMUNALE	A01PUC Relazione

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 7.2

DOCUMENTO OBIETTIVI ADOTTATO DCC 57 del 28/11/2017

E) Ex Ospedale Psichiatrico di Prato Zanino

1. Tema

È necessario sviluppare le previsioni contenute nell'accordo di programma nella prospettiva di generare occupazione per la popolazione residente o gravitante.

2. Ipotesi di pianificazione

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di programma nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive, sanitarie, residenziali, turistico ricettive e sportive ma con l'obiettivo di insediare in luogo del previsto "Parco Tematico" un "Parco Agroalimentare" a cui connettere in sinergia tutte le altre attività, il cibo italiano, bio e l'economia del turismo del benessere, in stretta relazione al fine di costituire un polo di forte attrattività che consenta di sviluppare possibilità occupazionale e restituire alla collettività benefici e servizi.

DOCUMENTO OBIETTIVI VARIATO a seguito della proposta di pronunciamento

E) Ex Ospedale Psichiatrico di Prato Zanino

1. Tema

È necessario sviluppare le previsioni contenute nell'accordo di programma nella prospettiva di generare occupazione per la popolazione residente o gravitante.

2. Ipotesi di pianificazione

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di programma nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive, sanitarie, **quali clinica riabilitativa, medicina sportiva e polo tecnologico per la biomedica,** residenziali, turistico ricettive e sportive ma con l'obiettivo di insediare in luogo del previsto "Parco Tematico" un "Parco Agroalimentare" a cui connettere in sinergia tutte le altre attività, il cibo italiano, bio e l'economia del turismo del benessere, in stretta relazione al fine di costituire un polo di forte attrattività che consenta di sviluppare possibilità occupazionale e restituire alla collettività benefici e servizi.

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.49 TRZ-1 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRATOZANINO

Obiettivi di Piano

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di pianificazione nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di pianificazione stesso. Si conferma quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come emergono dall'accordo: impianti sportivi; strutture ricettivo-alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

Potrà essere convenzionato autonomamente ogni singolo sub-distretto.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.49 TRZ-1 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRATOZANINO

Obiettivi di Piano

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di pianificazione nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di pianificazione stesso. Si conferma quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come emergono dall'accordo: impianti sportivi; strutture ricettivo-alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario **e parco agroalimentare**. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

Potrà essere convenzionato autonomamente ogni singolo sub-distretto.

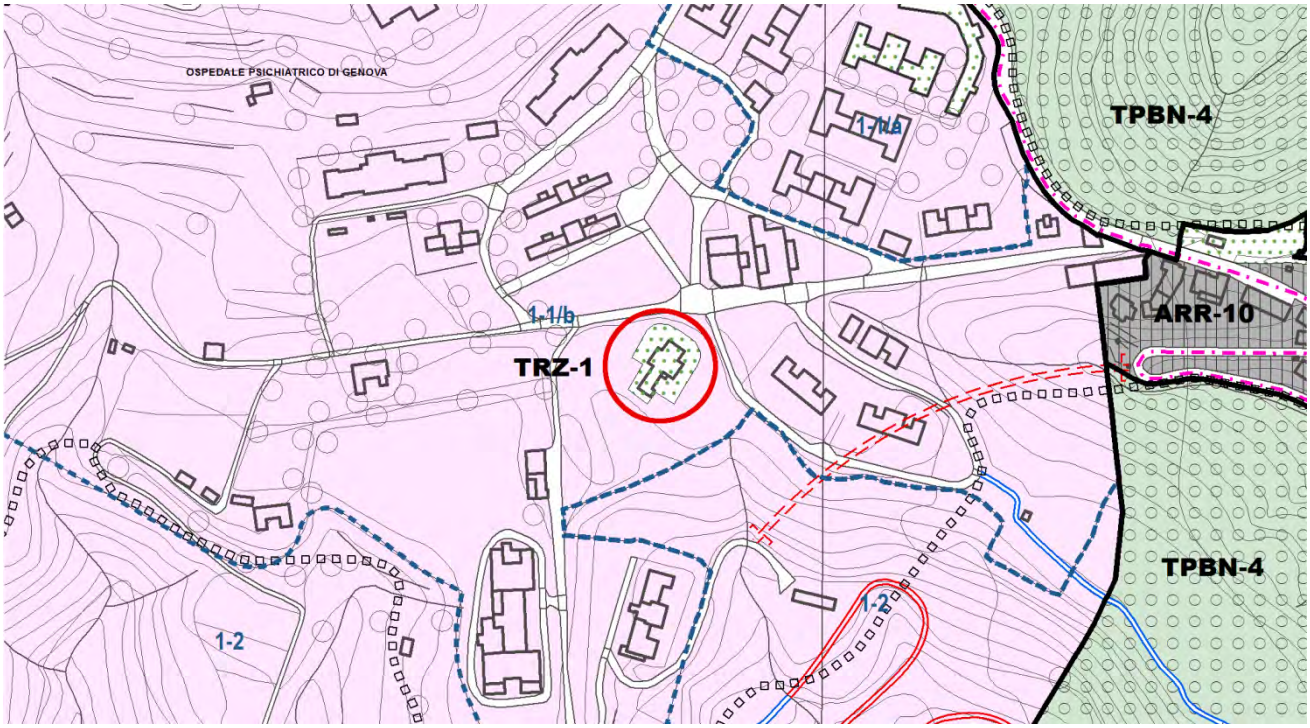
Riferimento 7.3

T01DO ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)

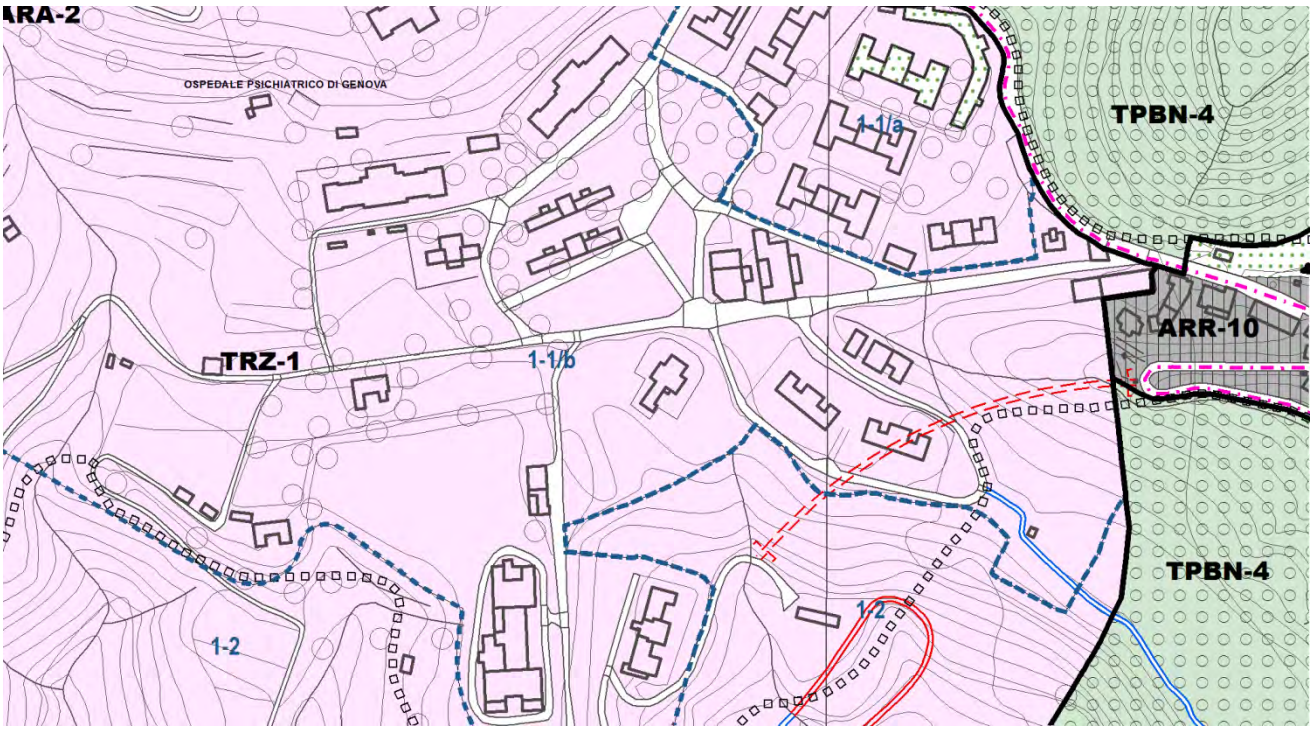
T01DO VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Riferimento 7.4.2

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)

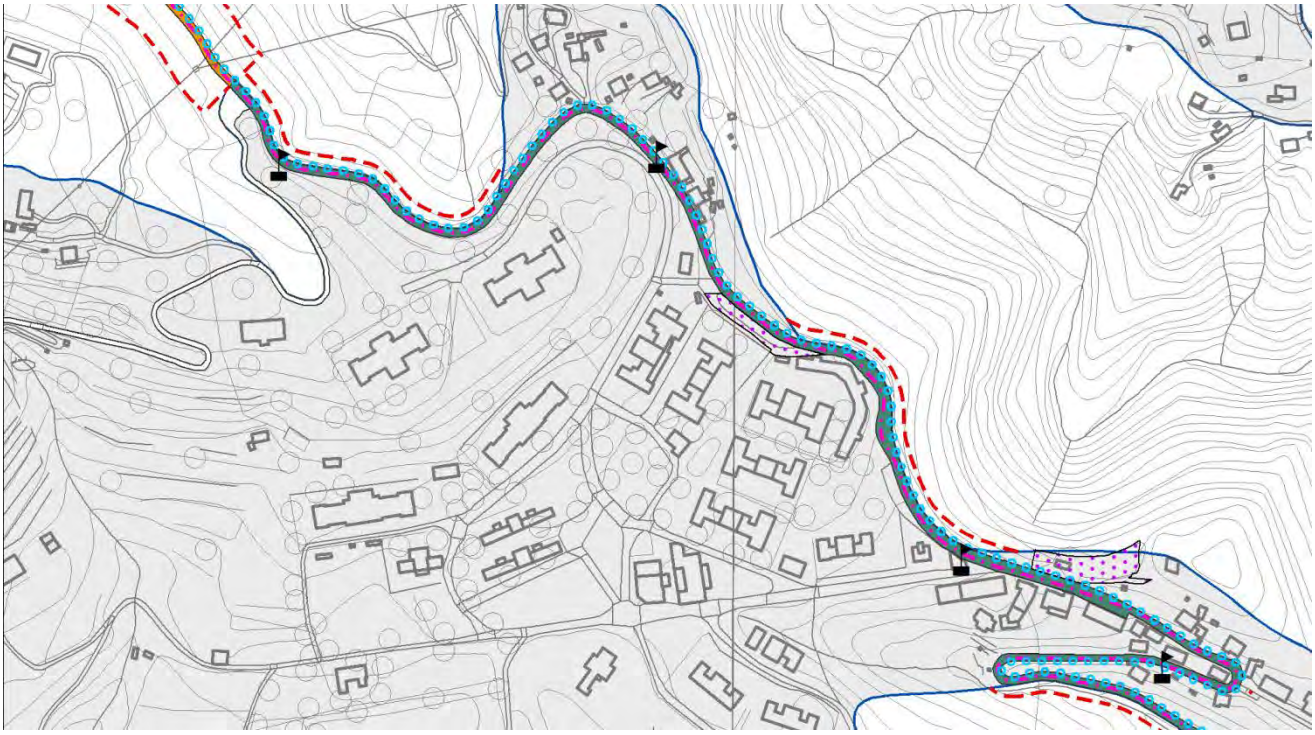


STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

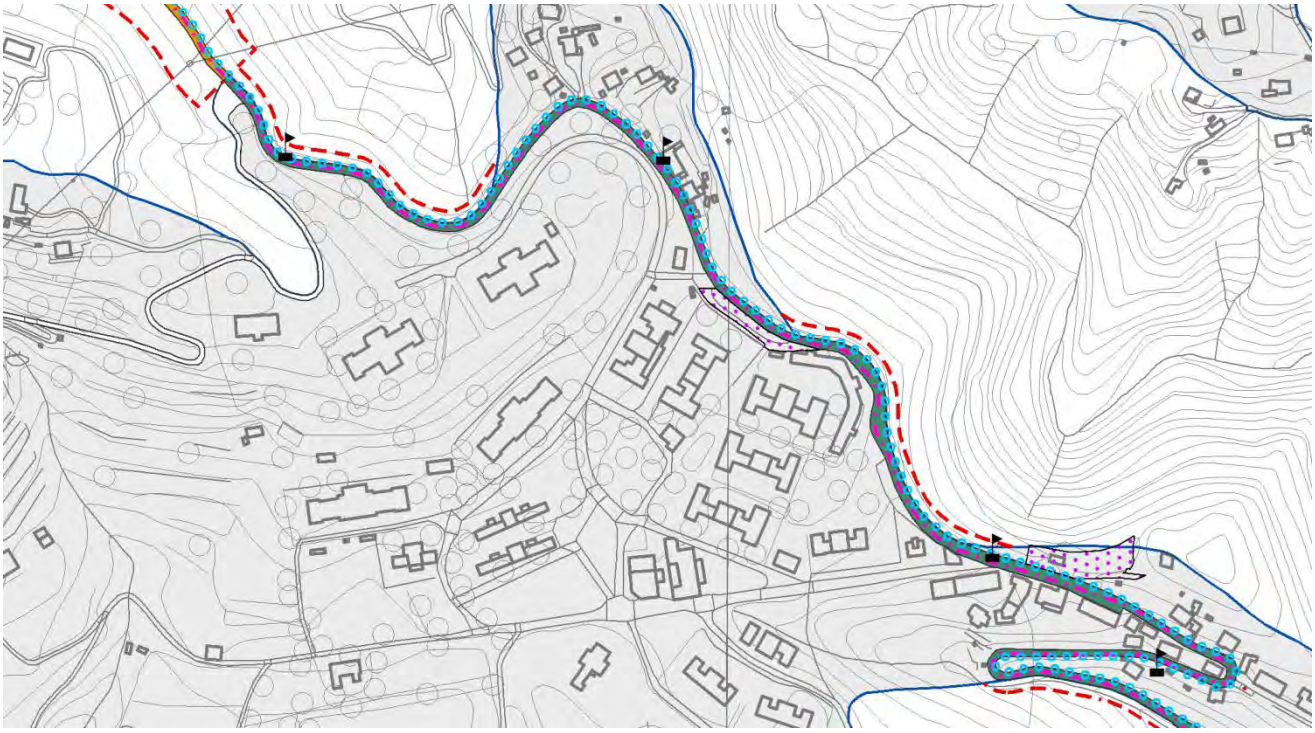


Riferimento 7.4.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017



NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento



Riferimento 7.5

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.49 TRZ-1 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRATOZANINO

Obiettivi di Piano

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di pianificazione nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di pianificazione stesso. Si conferma quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come emergono dall'accordo: impianti sportivi; strutture ricettivo-alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

Potrà essere convenzionato autonomamente ogni singolo sub-distretto.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.49 TRZ-1 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRATOZANINO

Obiettivi di Piano

L'ex OP di Pratozanino rappresenta una considerevole risorsa territoriale, sia sotto il profilo posizionale nel contesto locale e regionale, sia per la dimensione, la rilevanza paesaggistica e ambientale e la memoria dei luoghi che il complesso rappresenta. Obiettivo primario è il recupero del complesso immobiliare dell'ex OP al fine di costruire un polo di forte attrattività regionale/nazionale, capace di sviluppare anche indirettamente possibilità di occupazione per il territorio.

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di pianificazione nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di pianificazione stesso. Si conferma quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come emergono dall'accordo: impianti sportivi; strutture ricettivo-alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario **e parco agroalimentare**. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

Potrà essere convenzionato autonomamente ogni singolo sub-distretto.

Trattasi di complesso di edifici di superficie complessiva pari a circa 55.000 mq insistenti su un'area di estensioni pari a circa 758.500 mq. A margine dell'area, si trovano due strutture riabilitative per pazienti psichiatrici – "Insieme" e "Casa Nuova" – ubicate nei padiglioni 7 e 9 dell'ex OP, concesso in comodato d'uso gratuito ventennale (Contratto di comodato da CDP Immobiliare a ASL3 Genovese del 18 settembre 2008, Notaio Umberto Morello di Genova, Repertorio numero 51951, Fascicolo numero 15049, con validità fino al 30 settembre 2028) a ASL3 Genovese, in attuazione dell'accordo di Pianificazione del 17 luglio 2007, che il PUC individua come dotazioni pubbliche SP02-02/02 – Funzioni sanitarie di base esistenti – mq 2496.

49.1 Inquadramento urbanistico, paesistico, vincoli e dotazioni TRZ 1 - PRATOZANINO

INQUADRAMENTO URBANISTICO	
DM 2/04/1968 n. 1444	Zona B/C/D/F
LR 36/1997 e s.m.i. (Art.28)	

INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO SOVRAORDINATO		
PTC PAESISTICO REGIONALE	Assetto Insediativo *	Parzialmente da: TRZ, ID MO-A
	Assetto Geomorfologico	Interamente da MO-B
	Assetto vegetazionale	Parzialmente da: COL-ISS-MA, BCT-TRZ-BAT, BCT-TRZ-BAT BAT-CO.
VINCOLI D.Lgs. n.42/2004	Parzialmente da: Beni culturali – *Chiesa e Nucleo Centrale dell'Ospedale Psichiatrico*, Aree di interesse paesaggistico – *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua 150 metri, Bosco*.	

SERVIZI PUBBLICI RICOMPRESI NELL'AMBITO		
DOTAZIONI OBBLIGATORIE	ISTRUZIONE	/
	INTERESSE COMUNE	SP02-02/02, SP02-04/04
	FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIV A	/
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	INTERESSE COMUNE	/
	IMPIANTI PER SPORT AREE NATURALI ATTREZZATE A PARCO	/
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/

VINCOLI AMBIENTALI	
RETE ECOLOGICA	Nessuna Interferenza
SITO INTERESSE COMUNITARIO	Esigua parte SIC Terrestre *Beigua – Monte Dente – Gargassa – Pavaglione* (Sito IT1331402)
ZONA PROTEZIONE SPECIALE	Nessuna Interferenza
PARCO NATURALE REGIONALE MONTE BEIGUA	Nessuna Interferenza

INFRASTRUTTURE	
AUTOSTRADE	Nessuna Interferenza
FERROVIA	Nessuna Interferenza
TPL	Fermate e linea TPL
VIABILITA' LOCALE	Strade: F urbane locali, E urbane di quartiere
PERCORSI CICLOPEDONALI	Nessuna Interferenza
SENTIERI (sentieristica R.L.)	X

VINCOLI GEOLOGICI		
PIANO DI BACINO	Fasce di inondabilità	Nessuna Interferenza
	Suscettività al dissesto	Nessuna Interferenza
	Vincolo idrogeologico	Parte
DIRETTIVA ALLUVIONI	Aree inondabili	Nessuna Interferenza
	Inondazioni marine	Nessuna Interferenza
GRADO SUSCETTIVITA'	3asd, 2, 1	
ZONIZZAZIONE SISMICA		

FASCE DI RISPETTO	
DEPURATORE	Nessuna Interferenza
CIMITERO	Cimitero Sciarborasca parte.
ELETTRODOTTI	X
POZZI E SORGENTI	Nessuna Interferenza

AREE PERCORSE FUOCO	Incendio 12/09/2001 parte, incendio 15/09/2011 parte, incendio 17/11/2007 parte.

USO DEL SUOLO (ed.2015 R.L.)	Parzialmente da: Brughiere e cespuglieti, Aree con vegetazione a sclerofille, Bosco misto mesofilo, Alvei di fiumi e torrenti con vegetazione scarsa, Aree occupate da grandi impianti di servizi pubblici, militari e privati (ospedale, ecc.), Colture agrarie prevalenti con presenza di spazi naturali, Prati stabili, Aree agroforestali, Bosco di specie igrofile, Bosco misto termofilo, Bosco di conifere, Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso.

AGGLOMERATO URBANO PTA art. 9	Ricompreso.

* Assetto Insediativo PTCP proposta di variante (vedasi tavole *T02-02aDF e T02-02bDF Proposta di modifica agli ambiti di cui all'Assetto Insediativo del PTCP Regionale)*

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.1 Inquadramento urbanistico, paesistico, vincoli e dotazioni TRZ 1 - PRATOZANINO

INQUADRAMENTO URBANISTICO		INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO SOVRAORDINATO		
DM 2/04/1968 n. 1444 R.R. 2 DEL 25/07/2017 ART.4	Zona B/C/D/F	PTC PAESISTICO REGIONALE	Assetto Insediativo *	Parzialmente da: TRZ, ID MO-A
LR 36/1997 e s.m.i. (Art.28)			Assetto Geomorfologico	Interamente da MO-B
			Assetto vegetazionale	Parzialmente da: COL-ISS-MA, BCT-TRZ-BAT, BCT-TRZ-BAT BAT-CO.

SERVIZI PUBBLICI RICOMPRESI NELL'AMBITO			VINCOLI D.Lgs. n.42/2004	Parzialmente da: Beni culturali – *Chiesa e Nucleo Centrale dell'Ospedale Psichiatrico*, Aree di interesse paesaggistico – *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua 150 metri, Bosco*.
DOTAZIONI OBBLIGATORIE	ISTRUZIONE	/		
	INTERESSE COMUNE	SP02-02/02, ~~SP02-04/04~~		
	FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIV A	/	VINCOLI AMBIENTALI	
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/	RETE ECOLOGICA	Nessuna Interferenza
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	INTERESSE COMUNE	/	SITO INTERESSE COMUNITARIO	Esigua parte SIC Terrestre *Beigua – Monte Dente – Gargassa – Pavaglione* (Sito IT1331402)
	IMPIANTI PER SPORT AREE NATURALI ATTREZZATE A PARCO	/	ZONA PROTEZIONE SPECIALE	Nessuna Interferenza
			PARCO NATURALE REGIONALE MONTE BEIGUA	Nessuna Interferenza
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/		

INFRASTRUTTURE		VINCOLI GEOLOGICI		
AUTOSTRADE	Nessuna Interferenza	PIANO DI BACINO	Fasce di inondabilità	Nessuna Interferenza
FERROVIA	Nessuna Interferenza		Suscettività al dissesto	Nessuna Interferenza
TPL	Fermate e linea TPL		Vincolo idrogeologico	Parte
VIABILITA' LOCALE	Strade: F urbane locali, E urbane di quartiere	DIRETTIVA ALLUVIONI	Aree inondabili	Nessuna Interferenza
			Inondazioni marine	Nessuna Interferenza
PERCORSI CICLOPEDONALI	Nessuna Interferenza	GRADO SUSCETTIVITA'	3asd, 2, 1	
SENTIERI (sentieristica R.L.)	X	ZONIZZAZIONE SISMICA		

FASCE DI RISPETTO	
DEPURATORE	Nessuna Interferenza
CIMITERO	Cimitero Sciarborasca parte.
ELETTRODOTTI	X
POZZI E SORGENTI	Nessuna Interferenza

AREE PERCORSE FUOCO	Incendio 12/09/2001 parte, incendio 15/09/2011 parte, incendio 17/11/2007 parte.

USO DEL SUOLO (ed.2015 R.L.)	Parzialmente da: Brughiere e cespuglieti, Aree con vegetazione a sclerofille, Bosco misto mesofilo, Alvei di fiumi e torrenti con vegetazione scarsa, Aree occupate da grandi impianti di servizi pubblici, militari e privati (ospedale, ecc.), Colture agrarie prevalenti con presenza di spazi naturali, Prati stabili, Aree agroforestali, Bosco di specie igrofile, Bosco misto termofilo, Bosco di conifere, Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso.

AGGLOMERATO URBANO PTA art. 9	Ricompreso.

* Assetto Insediativo PTCP proposta di variante (vedasi tavole *T02-02aDF e T02-02bDF Proposta di modifica agli ambiti di cui all'Assetto Insediativo del PTCP Regionale)*

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

49.2 Superficie territoriale e destinazioni prevalenti dei sub-distretti di trasformazione

Destinazioni prevalenti nel sub-distretto 1-1/a: produttiva a basso impatto ambientale e terziario avanzato, ST 42.500 m^2;
Destinazioni prevalenti nel sub-distretto 1-1/b: produttiva a basso impatto ambientale e residenza, ST 380.000 m^2;
Destinazione prevalente nel sub-distretto 1-2: parco tematico, ST 336.000 m^2;
salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici di ST.

49.3 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.3.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/a

omissis

2. L'Edificabilità Territoriale avrà le seguenti destinazioni:
   - S.U. 11.060 m^2 artigianato;
   - S.U. 4.740 m^2 terziario.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.2 Superficie territoriale e destinazioni prevalenti dei sub-distretti di trasformazione

Destinazioni prevalenti nel sub-distretto 1-1/a: ~~produttiva a basso impatto ambientale e terziario avanzato~~ **residenziali e non residenziali**, ST 42.500 m^2;
Destinazioni prevalenti nel sub-distretto 1-1/b: ~~produttiva a basso impatto ambientale e residenza~~ **residenziali e non residenziali**, ST 380.000 m^2;
Destinazione prevalente nel sub-distretto 1-2: parco tematico, ST 336.000 m^2;
salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici di ST.

Con la definizione " Funzioni non residenziali" si intendono tutte le funzioni a basso impatto ambientale in grado di sviluppare imprenditorialità e occupazione. Rientrano tra tali funzioni le attività artigianali e dell'artigianato industriale a basso impatto ambientale (rientranti nei limiti definiti dalla normativa nazionale e regionale in materia ambientale), funzioni turistiche, turistico-ricettive, sportive, attività del tempo libero, funzioni sanitarie (centri per la riabilitazione, residenze, sanitarie, cliniche), commercio al dettaglio (medie e piccole superfici di vendita), direzionale, terziario, avanzato, produzione agricola (rientranti nei limiti definiti dalla normativa nazionale e regionale in materia ambientale), servizi all'impresa e alla persona, altri servizi sia pubblici che privati, residenza temporanea (ad es. universitaria).

I servizi di cui alla LR16/2008, art. 13, punto 1 g) sono sempre ammessi.

49.3 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.3.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/a

omissis

2. L'Edificabilità Territoriale avrà le seguenti destinazioni:
   - S.U. ~~11.060 m^2 artigianato~~ **4740 m^2 residenziali**;
   - S.U. ~~4.740 m^2 terziario~~ **11060 m^2 non residenziali**.

49.3.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/a

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% a)	m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																				
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	100	\	50	100		\	A	A	A
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																				
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																				
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	A	70	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	20	100	\	20	100		\	A	A	A
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	80	100	\	80	100		\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																				
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																				
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	NA																				
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	NA																				
	Allevamenti	5b	NA																				
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																				
	Serre	5d	NA																				
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																				
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "*funzione sanitaria*".
2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico PUO, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria e ASL, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.3.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/a

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% a)	m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	Residenze	1a	NA																				
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	100	\	50	100		\	A	A	A
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	Alberghi	2a	NA																				
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																				
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	Attività artigianali e industriali	3a	A	70	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	20	100	\	20	100		\	A	A	A
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	80	100	\	80	100		\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	Esercizio di vicinato	4a	NA																				
	Media distribuzione di vendita Media distribuzione di vendita alimentare	4b	NA																				
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	NA																				
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	Ricovero attrezzi e prodotti agricoli	5a	NA																				
	Allevamenti	5b	NA																				
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																				
	Serre	5d	NA																				
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																				
c.1, l. f)	Autorimesse e rimessaggi	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "*funzione sanitaria*".

2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico PUO, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria e ASL, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

49.4 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.4.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/b

omissis

3. L'edificabilità territoriale avrà le seguenti destinazioni:
- S.U. 22.425 m^2 residenziale di cui 4.000 m^2 S.U. convenzionata;
- S.U. 13.575 m^2 alberghiero;
- S.U. 39.200 m^2 artigianato;

4. Il PUO potrà prevedere il parziale trasferimento delle S.U. residenziale e artigianale in strutture per la produzione agricola con coltivazione biologica.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.4 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.4.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/b

omissis

3. L'edificabilità territoriale avrà le seguenti destinazioni:
- S.U. ~~22.425 m^2~~ **22.560 m^2** residenziale di cui 4.000 m^2 S.U. convenzionata;
- S.U. ~~13.575 m^2 alberghiero~~ **52.640 m^2 non residenziali**;
- ~~S.U. 39.200 m^2 artigianato;~~

4. Il PUO potrà prevedere il parziale trasferimento delle S.U. residenziale e ~~artigianale~~ **non residenziale** in strutture per la produzione agricola con coltivazione biologica.

49.4.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/b

Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)			Destinazioni				Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
													PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% a)	m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	24	\	100	24	\	100		\	A	A	A
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	50	\	50	50	\	\	A	A	A
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	50	\	50	50	\	\	A	A	A
	Residenze turistico-alberghiere	2b	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	100	\	50	100	\	\	A	A	A
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	A	50	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	A	50	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	80	100	\	80	100	\	\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita alimentare													250	50		250	50	\	\			
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	150	50	\	150	50	\	\	A	A	A
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico PUO, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

2. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "*funzione sanitaria*".

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.4.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-1/b

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni				Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²ab.	% S.U.	% a)	m²ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	Residenze	1a	A	30	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	24	\	100	24	\	100		\	A	A	A
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	50	\	50	50	\	\	A	A	A
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	Alberghi	2a	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	50	\	50	50	\	\	A	A	A
	Residenze turistico-alberghiere	2b	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	50	100	\	50	100	\	\	A	A	A
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	Attività artigianali e industriali	3a	A	50	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	A	50	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	80	100	\	80	100	\	\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	Esercizio di vicinato	4a	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita alimentare													250	50		250	50	\	\			
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	A	7	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	150	50	\	150	50	\	\	A	A	A
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	Ricovero attrezzi e prodotti agricoli	5a	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	20	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	Autorimesse e rimessaggi	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico PUO, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

2. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "*funzione sanitaria*".

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

49.5 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.5.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-2

omissis

L'edificabilità territoriale avrà destinazione alberghiera.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.5 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

49.5.1 Indici Sub – Distretto di Trasformazione 1-2

omissis

L'edificabilità territoriale avrà ~~destinazione alberghiera~~ **le destinazioni:**

- **S.U. m^2 800 residenziale;**
- **S.U. m^2 7.200 non residenziale e/o parco agricolo.**

49.5.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-2

	Destinazioni d'uso degli edifici (art.14)		Destinazioni				Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.A.	% a)	m²/ab.	% S.A.	% c)	% S.A.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																				
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	NA																				
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																				
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																				
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	NA																				
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																				
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																				
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	NA																				
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	NA																				
	Allevamenti	5b	NA																				
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																				
	Serre	5d	NA																				
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																				
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "parco tematico".
2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.5.2 Destinazioni, modalità di intervento e servizi pubblici Sub – Distretto di Trasformazione 1-2

	Destinazioni d'uso degli edifici (art.14)		Destinazioni				Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	MDU	SE	NC	PUO			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.A.	% a)	m²/ab.	% S.A.	% c)	% S.A.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	Residenze	1a	NA																				
	Residenze agricole	1b	NA																				
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																				
	Residenze di servizio	1d	NA																				
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																				
	Studi e uffici professionali	1f	NA																				
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																				
comma 1, lettera b)	Alberghi	2a	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																				
	Locande	2c	NA																				
	Alberghi diffusi	2d	NA																				
	Villaggi turistici	2e	NA																				
	Campeggi	2f	NA																				
	Case per ferie	2g	NA																				
	Ostelli	2h	NA																				
	Aree di sosta	2i	NA																				
	Mini aree di sosta	2j	NA																				
	Agriturismi	2k	NA																				
	Ittiturismi	2l	NA																				
comma 1, lettera c)	Attività artigianali e industriali	3a	NA																				
	Logistica	3b	NA																				
	Ingrosso	3c	NA																				
	Terziario - Direzionale	3d	NA																				
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																				
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																				
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																				
comma 1, lettera d)	Esercizio di vicinato	4a	NA																				
	Media distribuzione di vendita Media distribuzione di vendita alimentare	4b	NA																				
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																				
	Pubblici esercizi	4d	NA																				
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																				
	Centri commerciali	4f	NA																				
	Parchi commerciali	4g	NA																				
comma. 1, l. d)	Ricovero attrezzi e prodotti agricoli	5a	NA																				
	Allevamenti	5b	NA																				
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																				
	Serre	5d	NA																				
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																				
c.1, l. f)	Autorimesse e rimessaggi	6a	NA																				
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	PdCc	PUO	PUO	PUO	PUO	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PUO: Progetto Urbanistico Operativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
a): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PUO)
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. In aggiunta alle destinazioni sopra ammesse è compresa nella utilizzazione predefinita la destinazione speciale "parco tematico".
2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria, che si allega in calce alle presenti Norme per farne parte integrante e sostanziale.

49.5.3 Dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti

				DOTAZIONI TERRITORIALI												
	TRZ 1	DESTINAZIONI	*A* m² SU	*B* m²/ab	*C* %	*D* *(E x B) · (A x C)* m²	*E* abitanti 25 m²/ab	*F* addetti 100 m²/ad	*G* posti letto 35 m²/pl	*H* *(Σ E + F + G)* U.C.U.	I	*J* *(H x J)* interesse comune 9 m²/U.C.U.	*K* *(H x K)* ludico sportivo 12 m²/U.C.U.	*L* *(H x L)* parcheggi 3 m²/U.C.U.	*M* *(Σ D)* totale dot. terr. m²	*N* *(Σ J + K + L)* totale x U.C.U. m²
TRZ 1 - PRATO ZANINO	SUB 1-1/a	artigianato	11.060		20%	2.212		110		110	-	990	1.320	330	6.004	3.768
		terziario	4.740		80%	3.792		47		47		423	564	141		
	SUB 1-1/b	residenziale	22.425	24		21.528	897			1.677	4.800	15.093	20.124	5.031	36.155,50	40.248
		alberghiero	13.575		50%	6.787,50			388							
		artigianato	39.200		20%	7.840		392								
	SUB 1-2	alberghiero	8.000		50%	4.000			228	228	-	2.052	2.736	684	4.000	5.472
	TOTALE		99.000			46.159,50	897	549	616	2.062		18.558	24.744	6.186	46.159,50	49.488

*Confronto tra le dotazioni di servizi pubblici previste dall'articolo 22 e le dotazioni territoriali previste dal Regolamento Regionale n. 2 del 25/07/2017 approvato dalla Giunta Regionale con DGR 598 del 21/07/2017.

Dotazione Territoriale aggiuntiva per servizi di interesse comune: 4.800 m^2;
DOTAZIONE COMPLESSIVA: 50.959,50 m^2.

49.5.3 Dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti

Il PUO dell'ambito 1-1/a e 1-1/b ovvero del Sub Ambito 1-2, tra le dotazioni territoriali che verranno individuate in quantità e tipologia conformi alla vigente normativa, dovrà:

- **Definire un utilizzo pubblico della Chiesa dell'ex OP del suo immediato intorno e il recupero, anche attraverso la riallocazione in luogo più consono alla fruizione pubblica, del Presepe polimaterico, attualmente ubicato nei fondi del padiglione 12, di interesse artistico ed etnoantropologico;**
- **Individuare adeguati spazi a verde da destinare all'uso pubblico, preferibilmente localizzati nell'intorno della Chiesa e facilmente accessibili pedonalmente dalla viabilità pubblica.**

				DOTAZIONI TERRITORIALI												
TRZ 1 - PRATO ZANINO	TRZ 1	DESTINAZIONI	*A* m² SU	*B* m²/ab	*C* %	*D* *(E x B) · (A x C)* m²	*E* abitanti 25 m²/ab	*F* addetti 100 m²/ad	*G* posti letto 35 m²/pl	*H* *(Σ E + F + G)* U.C.U.	I	*J* *(H x J)* interesse comune 9 m²/U.C.U.	*K* *(H x K)* ludico sportivo 12 m²/U.C.U.	*L* *(H x L)* parcheggi 3 m²/U.C.U.	*M* *(Σ D)* totale dot. terr. m²	*N* *(Σ J + K + L)* totale x U.C.U. m²
	SUB 1-1/a	artigianato	11.060		20%	2.212		110		110	-	990	1.320	330	6.004	3.768
		terziario	4.740		80%	3.792		47		47		423	564	141		
	SUB 1-1/b	residenziale	22.425	24		21.528	897			1.677	4.800	15.093	20.124	5.031	36.155,50	40.248
		alberghiero	13.575		50%	6.787,50			388							
		artigianato	39.200		20%	7.840		392								
	SUB 1-2	alberghiero	8.000		50%	4.000			228	228	-	2.052	2.736	684	4.000	5.472
	TOTALE		99.000			46.159,50	897	549	616	2.062		18.558	24.744	6.186	46.159,50	49.488

*Confronto tra le dotazioni di servizi pubblici previste dall'articolo 22 e le dotazioni territoriali previste dal Regolamento Regionale n. 2 del 25/07/2017 approvato dalla Giunta Regionale con DGR 598 del 21/07/2017.

Dotazione Territoriale aggiuntiva per servizi di interesse comune: 4.800 m^2;
DOTAZIONE COMPLESSIVA: 50.959,50 m^2.

Le dotazioni territoriali dei servizi pubblici riportati nella presente tabella sono indicativi. L'effettiva dotazione di servizi pubblici dovrà essere determinata nei singoli PUO in relazione alle effettive destinazioni che verranno convenzionate. La definizione di destinazione non residenziale ricomprendente molteplici funzioni non consente in fase di pianificazione generale la determinazione delle unità di carico urbanistico.

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

49.6 Dotazioni infrastrutturali

Viabilità

Dovrà essere prevista la messa in sicurezza e il potenziamento della sezione stradale dalla strada comunale di collegamento del distretto di trasformazione con la strada Aurelia.

Si dovranno canalizzare gli incroci a raso, regolarizzare gli accessi alle strade laterali con innesti in mano sinistra, prevedere piazzale di interscambio tra i due sensi di marcia.

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

49.6 Dotazioni infrastrutturali

Viabilità

~~Dovrà essere prevista la messa in sicurezza e il potenziamento della sezione stradale dalla strada comunale di collegamento del distretto di trasformazione con la strada Aurelia.~~

~~Si dovranno canalizzare gli incroci a raso, regolarizzare gli accessi alle strade laterali con innesti in mano sinistra, prevedere piazzale di interscambio tra i due sensi di marcia.~~

Il PUO, sulla base di specifici studi di settore relazionati al tipo e quantità di funzioni da insediare, individueranno le necessarie migliorie e le eventuali implementazioni delle dotazioni infrastrutturali esistenti. In particolare, attraverso un'analisi attenta dei costi e dei benefici, in relazione all'entità dell'operazione e delle funzioni da insediare, dovrà essere valutata la fattibilità di accesso all'area anche mediante la realizzazione di una galleria e di un collegamento con la viabilità prevista in località Mulinetto, come esemplificato nelle tavole di PUC, fermo restando che la realizzazione di dette nuove infrastrutture non deve costituire necessariamente vincolo urbanizzativo per la progettazione di dettaglio degli interventi e dovrà essere concordata con gli enti interessati (Comune e Città Metropolitana).

I PUO individueranno inoltre i percorsi pubblici e di uso pubblico interni al Distretto; a tal proposito si evidenzia che i PUO dovranno prevedere il collegamento e l'accesso al plesso centrale del complesso della viabilità principale (Via Pratozanino), nel modo più diretto e funzionale possibile. Dovrà essere fatta particolare attenzione alla definizione dell'asse centrale, del nodo di intersezione costituito dai due assi principali di progetto (plesso centrale) al fine di focalizzare l'intero sistema urbanistico. Lungo l'asse centrale (viale esistente) dovrà essere tenuta in considerazione una opportuna salvaguardia dei punti di apprezzamento panoramico ipotizzando anche la progettazione di assi alberati e viali.

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 8			
Protocollo Comunale n.	**4633**	del	**27/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Lina Guido	**cittadina**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
8.1.1 Si chiede di adeguare le modalità di intervento previste dalla normativa del PUC per gli edifici appartenenti al centro storico con grado 2B alle modalità previste per i fabbricati classificati con grado 3B.	Data la normativa degli ambiti ACO, vista in particolare la classificazione contenuta nell'articolo 31.6 delle NTA della Struttura di Piano del PUC (analisi storico ambientale degli edifici), si ritiene che non sia possibile un totale adeguamento delle modalità di intervento previste per gli edifici 2B a quanto previsto per gli edifici 3B. Tuttavia si ritiene che la possibilità di incremento volumetrico una tantum del 10% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici adeguatamente controllato nei caratteri formali, non infici le caratteristiche architettoniche degli edifici compresi nelle categorie 2, 3, 4, 5 di cui all'analisi storico ambientale. Per quanto sopra premesso si ritiene di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione modificando più in generale la disciplina degli ambiti ACO, consentendo la possibilità di incremento volumetrico una tantum del 10% del volume preesistente per i soli adeguamenti igienici e tecnologici per gli edifici classificati con grado 2, 3, 4, 5 dell'analisi storico ambientale (come definiti dall'articolo 31.6 delle NTA), previa acquisizione del parere favorevole della Commissione Paesaggio locale anche nei casi in cui trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.
8.1.2 Si chiede di assentire per i fabbricati 2B e 3B gli interventi previsti al punto E.5 ovvero la possibilità di incremento del 10% (una tantum) del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici, implementando tale disposizione con la seguente indicazione: *"Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune".*	Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione, nello specifico secondo i contenuti della proposta di pronunciamento del precedente punto **8.1.1** della presente osservazione.
8.1.3 Consentire al fabbricato di cui al mappale 277 foglio 18 quanto già autorizzato con pratica paesaggistica 179/21013 e relativa autorizzazione Paesaggistica 14594/2013 del 21/12/2015.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di richiesta precisa già riferita a specifico titolo abilitativo.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.31.16.4 pag.92, art.31.16.5 pag.94, art.31.16.6 pag.96, art.31.16.7 pag.98, art.31.16.8 pag.100, art.31.16.9 pag.102, art.31.16.10 pag.104, art.31.16.11 pag.106, art.31.16.12 pag.108).

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 8.1.1, 8.1.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

31.16.4 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2A

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.5 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.6 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2C

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.	NA

31.16.7 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 2D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.8 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 3B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.9 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 3C

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.	NA

31.16.10 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 3D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.11 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 4B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.12 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 4D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente.	NA

31.16.4 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2A

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.5 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.6 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 2C

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.7 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 2D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.8 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 3B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.9 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 3C

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.10 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 3D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.5	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.11 Modalità d'intervento per edifici con grado d'operatività: 4B

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

31.16.12 Modalità d'intervento per edifici con gradi d'operatività: 4D

E - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.6	Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente **previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio locale anche se trattasi di aree non soggette a vincolo paesaggistico.**	~~NA~~ **A**

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 9			
Protocollo Comunale n.	**4687**	del	**27/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Ferruccio Baratella	**proponente**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede l'integrazione di un nuovo comma all'articolo *47.2 Disposizioni generali* nella normativa della Struttura del PUC, nello specifico quanto segue: *"6. Sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 6, comma 6.3 e 6.4 [restauro e risanamento conservativo (articolo 3 lettere c) e d) del DPR 380/2001)] e commi 6.5 e 6.6 [mutamento di destinazione d'uso e mutamento di destinazione d'uso senza opere (articoli 13 e 13bis della LR 16/08 e s.m.i.)] sugli immobili esistenti in capo a privati e/o nella disponibilità pubblica che non abbiano rapporti di funzionalità diretta con le aree, gli immobili e le attività ricompresi nella zona destinata ad "ambiti di riqualificazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e collettivo".*	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto non si ritiene di consentire gli interventi edilizi proposti, in particolare non si ritengono ammissibili interventi volti a modificare la destinazione d'uso negli ambiti a servizi pubblici.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 10			
Protocollo Comunale n.	**4689**	del	**27/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Massimo Roba	**cittadino**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede per gli edifici esistenti in *ARA Ambiti di riqualificazione di produzione agricola* l'ammissibilità delle seguenti funzioni da riportare nella tabella all'articolo 41.11 della normativa del PUC: 1g A ammesso: affittacamere, B&B, case appartamenti per vacanze; 2i A ammesso: aree di sosta; 2j A ammesso: mini aree di sosta. La richiesta nasce dal fatto che tali funzioni sono già presenti e regolarmente autorizzate in edifici inseriti in ARA, inoltre la normativa sovraordinata: art.1 comma 1 DL 1 del 24/01/2012, convertito in Legge 27 del 24/03/2012, art. 41 Costituzione del principio di concorrenza del Trattato Unione Europea, dispone l'abrogazione delle norme che pongono divieti e restrizioni per l'insediamento di nuove attività economiche rispetto ad attività già presenti sul mercato ed operanti in condizioni e contesti analoghi.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE della presente osservazione, inserendo nella disciplina degli ambiti ARA *Ambiti di riqualificazione di produzione agricola* (articolo 41.11) la possibilità di realizzare la destinazione "*2g Affittacamere, B&B,*" in quanto trattasi di funzioni compatibili con la destinazione agricola. Non si ritiene opportuno invece inserire l'ammissibilità delle funzioni "*2g case appartamenti per vacanze*", "*2i Aree di sosta*" e "*2j Mini aree di sosta*" perché ritenute non compatibili con la vocazione agricola degli ambiti ARA.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.41.11 pag.318)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

41.11 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni						Modalità d'intervento				Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	SE	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	NA																	
	Resid. Non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart. Per vacanze	1g	NA																	
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																	
	Logistica	3b	NA																	
	Ingrosso	3c	NA																	
	Terziario – Direzionale	3d	NA																	
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. Non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																	
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																	
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																	
	Parcheggi privati	6b	NA																	

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
Io: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

41.11 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni						Modalità d'intervento				Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	SE	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	NA																	
	Resid. Non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart.per vacanze *	1g	~~NA~~ A	100	\	TA	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																	
	Logistica	3b	NA																	
	Ingrosso	3c	NA																	
	Terziario – Direzionale	3d	NA																	
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. Non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																	
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																	
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																	
	Parcheggi privati	6b	NA																	

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale
*: per gli ambiti ARA sono ammesse esclusivamente le destinazioni di *Affittacamere, B&B* non la destinazione *case appartamenti per vacanze.*

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 11			
Protocollo Comunale n.	**4763**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Manuela Perazzolo	**Comproprietaria edificio**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
11.1.1 Si chiede l'integrazione dell'articolo 33.2 comma 2 con la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dall'articolo 19 della LR 16/08 e s.m.i. a condizione che l'area interessata dall'intervento sia priva di essenze di particolare pregio e meritevoli di salvaguardia.	Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di opere compatibili con la tutela e salvaguardia del verde; pertanto si propone di integrare la normativa della Struttura di Piano all'articolo 33.2 comma 2 con l'inserimento di un nuovo punto *"lettera d)"* che consenta la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 19 della LR 16/08 s.m.i.. Tali parcheggi dovranno essere interrati; dovrà inoltre essere ricostituito il profilo naturale del terreno soprastante garantendo uno strato minimo di terreno di 70 cm sulla copertura. Si evidenzia che a seguito di quanto sopra proposto si ritiene necessario modificare l'articolo 33.4 comma 3 delle NTA Struttura di Piano come specificato di seguito: "…viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti, *fatto salvo quanto disciplinato alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 33.2."*
11.1.2 Si chiede l'integrazione dell'articolo 33.2 comma 2 lettera a) con la possibilità di realizzare, oltre a edifici o piccoli locali di deposito, in alternativa tettoie in legno per la manutenzione del verde con le medesime caratteristiche dimensionali previste per i depositi.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di opere compatibili con la tutela e salvaguardia del verde; pertanto si propone di integrare la normativa della Struttura di Piano all'articolo 33.2 comma 2 lettera a), consentendo la possibilità di realizzare tettoie in legno per il ricovero degli attrezzi utili alla manutenzione del verde. Tali strutture dovranno avere le medesime caratteristiche dimensionali e stessi materiali previsti per gli edifici o piccoli locali di deposito già assentiti, nello specifico: If di copertura = 0,01 mq/mq (max 20 mq SC) H max = 4,5 mt misurati in colmo.

11.1.3 Si chiede l'integrazione dell'articolo 33.2 comma 2 lettera b) con la possibilità di realizzare, oltre a piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, anche arredi esterni fissi (forni, barbecue, ecc..) che non determinano volume, pergolati, gazebo e serre aventi rispettivamente le caratteristiche previste all'articolo 6.11 lettere d) e h) della normativa del PUC.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di opere compatibili con la tutela e salvaguardia del verde; pertanto si propone di integrare la normativa della Struttura di Piano all'articolo 33.2 comma 2 lettera b), inserendo la possibilità di realizzare anche arredi esterni fissi che non determinano volume (es. barbecue, ecc..), pergolati gazebo e serre che dovranno avere le medesime caratteristiche previste all'articolo 6.11 lettere d) e h) della normativa del PUC.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.33.2 lettere a), b), lettera nuova d) pag.144, art.33.4 c.3 pag.147)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 11.1.1, 11.1.2, 11.1.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

33.2 Disposizioni di carattere generale

1. Con specifico riferimento agli elementi arborei ed arbustivi presenti, sono in ogni caso consentiti gli interventi di abbattimento resi necessari da gravi fitopatie che compromettano la stabilità e/o da ragioni di pubblica incolumità, con obbligo della loro sostituzione con esemplari della stessa specie o con specie indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P., autorizzati dai competenti uffici comunali.

2. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

a) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 m²/m² con un limite massimo di 20,00 m² di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in materiale tradizionale (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
b) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di Piano adiacenti;
c) gli edifici esistenti potranno essere oggetto, esclusivamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

33.2 Disposizioni di carattere generale

1. Con specifico riferimento agli elementi arborei ed arbustivi presenti, sono in ogni caso consentiti gli interventi di abbattimento resi necessari da gravi fitopatie che compromettano la stabilità e/o da ragioni di pubblica incolumità, con obbligo della loro sostituzione con esemplari della stessa specie o con specie indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P., autorizzati dai competenti uffici comunali.

2. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

a) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi **o in alternativa tettoie in legno** per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 m²/m² con un limite massimo di 20,00 m² di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in materiale tradizionale (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
b) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, **arredi esterni fissi (forni, barbecue, ecc..)** che non determinino volume, **pergolati, gazebo e serre, aventi rispettivamente le caratteristiche previste all'articolo 6.11 lettere h) e d)**. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di Piano adiacenti;
c) gli edifici esistenti potranno essere oggetto, esclusivamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione;
d) parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dall'articolo 19 della LR16/08 e s.m.i. a condizione che l'area interessata dall'intervento sia priva di essenze arboree di particolare pregio e meritevoli di salvaguardia. Tali parcheggi dovranno essere interrati; dovrà inoltre essere ricostituito il profilo naturale del terreno soprastante garantendo uno strato minimo di terreno di 70 cm sulla copertura.

Riferimento 11.1.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

33.4 Norme per gli ambiti a verde urbano di salvaguardia non ricompresi nella schedatura delle aree del sistema del verde del PTC

1. Con il verde urbano di salvaguardia non ricompreso nelle casistiche di particolarità e pregio di cui al precedente punto del presente articolo il Piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia.

2. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra ambiti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere famigliare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione.

3. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il Piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli. E' prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

33.4 Norme per gli ambiti a verde urbano di salvaguardia non ricompresi nella schedatura delle aree del sistema del verde del PTC

1. Con il verde urbano di salvaguardia non ricompreso nelle casistiche di particolarità e pregio di cui al precedente punto del presente articolo il Piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia.

2. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra ambiti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere famigliare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione.

3. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il Piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli. E' prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti, **fatto salvo quanto disciplinato alla letterea d) del comma 2 dell'articolo 33.2.**

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 12			
Protocollo Comunale n.	**4764**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Manuela Perazzolo	**cittadina**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

12.1 PARZIALMENTE ACCOLTA	
12.1 In riferimento all'articolo 41.9 Indici (ambiti ARA) si chiede di riscrivere il comma 1 come segue: *"[…] lotto minimo di 8.000 mq costituito da 5.000 mq di proprietà in un unico lotto e da ulteriore superficie disponibile in asservimento d'indice. Limitatamente all'asservimento d'indice, si precisa che i lotti potranno anche essere non contigui, purché compresi nello stesso ambito o ubicati entro un raggio massimo di metri lineari 500 dal lotto di proprietà."* La richiesta nasce dall'esigenza di rendere più comprensibile e chiara l'applicazione della specifica normativa.	Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE la presente osservazione in quanto dall'analisi del territorio, considerata la dimensione che caratterizza gli ambiti ARA, emerge la fondatezza dell'osservazione. A tal proposito si ritiene di modificare l'articolo 41.9 Indici, comma 1, punto primo, precisando: 1) Nell'ambito dello stesso ARA è possibile asservire terreni anche non contigui senza limite di distanza. 2) E' possibile altresì asservire terreni anche in ambito ARA con diversa numerazione purché la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di 500 metri lineari.

12.2 ACCOLTA	
12.2 In riferimento all'articolo 41.11 si ritiene eccessivo subordinare l'ampliamento di edifici esistenti a Permesso di Costruire Convenzionato in analogia alla nuova costruzione e alla sostituzione edilizia, in considerazione di quanto previsto dall'articolo 49 della LR 36/97. Per questo motivo si chiede di sostituire il titolo abilitativo nella colonna riferita all'ampliamento, di cui all'articolo 41.11, nello specifico sostituire il Permesso di Costruire Convenzionato con il semplice Permesso di Costruire.	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto l'intervento inteso quale *ampliamento* non rientra nei casi di cui all'articolo 49 comma 1 della LR 36/97 e s.m.i.. Pertanto si propone la modifica dell'articolo 41.11 delle NTA Struttura di Piano indicando quale modalità attuativa prevista in caso di ampliamenti il Permesso di Costruire.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art. 41.9 pag.317, art. 41.11 pag.318)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 12.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9

Indici

1. La costruzione dei fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo è subordinata al rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- lotto minimo 8.000 mq di cui almeno 5.000 mq di proprietà in unico lotto e fino ad un massimo di 3.000 mq in asservimento d'indice, anche non contigui, purché appartenenti allo stesso ambito;

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9

Indici

1. La costruzione dei fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo è subordinata al rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- lotto minimo 8.000 mq ~~di cui~~ **costituito da** almeno 5.000 mq di proprietà in unico lotto e ~~fino ad un massimo di 3.000 mq in asservimento d'indice, anche non contigui, purché appartenenti allo stesso ambito~~ **da ulteriore superficie nel modo seguente:**
  1) **nell'ambito dello stesso ARA è possibile asservire terreni anche non contigui senza limite di distanza;**
  2) **è possibile altresì asservire terreni anche in ambito ARA con diversa numerazione purché la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di 500 metri lineari.**

omissis

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.11 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni						Modalità d'intervento				Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	SE	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	NA																	
	Resid. Non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart. Per vacanze	1g	NA																	
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																	
	Logistica	3b	NA																	
	Ingrosso	3c	NA																	
	Terziario – Direzionale	3d	NA																	
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. Non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																	
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																	
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																	
	Parcheggi privati	6b	NA																	

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

41.11 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni						Modalità d'intervento				Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	SE	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	NA																	
	Resid. Non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart. Per vacanze	1g	~~NA~~ A	100	\	TA	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																	
	Logistica	3b	NA																	
	Ingrosso	3c	NA																	
	Terziario – Direzionale	3d	NA																	
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. Non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																	
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																	
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																	
	Parcheggi privati	6b	NA																	

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 13			
Protocollo Comunale n.	**4776**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Giuseppe Gambino	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
13.1.1 In riferimento alle aree di proprietà (fg. 17 mappali 123, 308, 334, 68) si chiede di stralciarle dall'ambito *TPBN-4 AREE BOSCATE BEUCA SCORSCI* e di inserirle in ambito residenziale saturo *ARR* con le medesime norme previste per l'ambito ARR-10 Pratozanino.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto la destinazione urbanistica degli immobili, definita dal PUC adottato, non è in contrasto con la disciplina normativa che regola l'ambito TPBN-4 e inoltre obiettivo del PUC è evitare la frammentazione del disegno urbano. Si sottolinea poi che la normativa della Struttura di Piano disciplina all'articolo 46.8 gli interventi ammessi sugli edifici esistenti in ambito TPBN-4.
13.1.2 In riferimento alle aree di proprietà (fg. 17 mappali 123, 308, 334, 68) di inserirle in ambito residenziale saturo *ARR* con le medesime norme previste per l'ambito ARR-10 Pratozanino.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione per quanto sopra enunciato e al fine di non creare microzone incoerenti con la pianificazione urbanistica.
13.1.3 Si chiede inoltre di ampliare il perimetro del centro abitato ricomprendendo l'edificio di proprietà.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione perché non si ritiene possibile apportare modifiche alla perimetrazione del centro abitato in sede di approvazione del PUC. Si ritiene doveroso inoltre sottolineare che le aree/edifici esistenti oggetto della presente osservazione non rispecchiano i requisiti necessari e imposti dal codice della Strada per l'individuazione del perimetro di centro abitato.

L'esito NON comporta la modifica degli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 14			
Protocollo Comunale n.	**4777**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Giampiero Calcagno	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
14.1.1 In riferimento all'articolo *41 ARA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA* si osserva che non sono espliciti i requisiti che si debbano possedere per realizzare edifici residenziali , inoltre gli edifici esistenti sono fortemente penalizzati per eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni. Per quanto premesso si chiede di specificare meglio chi può realizzare nuove residenze agricole in ambiti ARA.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
14.1.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, tenuto conto della frammentazione della proprietà nonché dell'impegno economico necessario per gestire ampi terreni.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto indicata nelle NTA della Struttura di Piano sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC.
14.1.3 Si chiede di inserire la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC
14.1.4 Si chiede di rendere meno penalizzanti gli interventi sugli edifici esistenti, precedentemente realizzati con normativa diversa, ed oggi inseriti in ambiti ARA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione perché si ritiene che la normativa sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC. Non si ritiene opportuno inoltre procedere alla distinzione tra categorie di edifici esistenti.
14.1.5 Si chiede di prevedere forme di incentivazione a coloro che effettivamente fanno mantenimento e presidio del territorio, indipendentemente dalla superficie.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE del presente punto dell'osservazione in quanto la normativa della Struttura di Piano prevede già delle forme di incentivazione. Tuttavia si ritiene utile favorire la conduzione del fondo anche senza possesso del lotto minimo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art. 41.9 c.1 pag.317)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 14.1.5

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

omissis

STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 15			
Protocollo Comunale n.	**4778**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Angelo Delfino	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
15.1.1 In riferimento all'articolo *41 ARA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA* si osserva che non è esplicito se una persona possiede un lotto minimo ma non è imprenditore agricolo, possa realizzare una residenza. Per quanto premesso si chiede di specificare che anche coloro che non esercitano attività agricola professionale possono realizzare nuove residenze agricole in ambiti ARA.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
15.1.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, tenuto conto della frammentazione della proprietà nonché legato alle reali esigenze di eventuali aziende agricole.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto indicata nelle NTA della Struttura di Piano sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC.
15.1.3 Si chiede di consentire la realizzazione di edifici non residenziali slegati dalla convenzione.	Si propone l'ACCOGLIMENTO del presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.
15.1.4 Si chiede di inserire la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC.
15.1.5 Si chiede di rendere meno penalizzanti gli interventi sugli edifici esistenti, precedentemente realizzati con normativa diversa, ed oggi inseriti in ambiti ARA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione perché si ritiene che la normativa sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC. Non si ritiene opportuno inoltre procedere alla distinzione di tra categorie di edifici esistenti.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art. 41.9 c.1 pag.317)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 15.1.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 16			
Protocollo Comunale n.	**4781**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Maria Rosa Giusto	**proprietaria**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

16.1 PARZIALMENTE ACCOLTA	
16.1.1 In riferimento all'articolo *41 ARA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA* si osserva che non sono espliciti i requisiti che si debbano possedere per realizzare edifici residenziali , inoltre gli edifici esistenti sono fortemente penalizzati per eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni. Per quanto premesso si chiede di specificare meglio chi può realizzare nuove residenze agricole in ambiti ARA.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
16.1.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, tenuto conto della frammentazione della proprietà nonché dell'impegno economico necessario per gestire ampi terreni.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto indicata nelle NTA della Struttura di Piano sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC.
16.1.3 Si chiede di inserire la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC.
16.1.4 Si chiede di rendere meno penalizzanti gli interventi sugli edifici esistenti, precedentemente realizzati con normativa diversa, ed oggi inseriti in ambiti ARA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione perché si ritiene che la normativa sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC. Non si ritiene opportuno inoltre procedere alla distinzione tra categorie di edifici esistenti.
16.1.5 Si chiede di prevedere forme di incentivazione a coloro che effettivamente fanno mantenimento e presidio del territorio, indipendentemente dalla superficie.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE del presente punto dell'osservazione in quanto la normativa della Struttura di Piano prevede già delle forme di incentivazione. Tuttavia si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.

16.2 ACCOLTA		
16.2 Si chiede la variazione della destinazione urbanistica per il fabbricato di proprietà e gli edifici limitrofi, stralciandolo da ambito *ARA-3 RUMARO* ad ambiti residenziali saturi *ARR*. La richiesta nasce dal fatto che detto fabbricato non è stato costruito per la conduzione del fondo ne possiede alcuna caratteristica agricola (ha 3 piani fuori terra e un interrato).	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto, data la lettura del tessuto edilizio esistente in sito, si ritiene che l'area individuata dall'osservante posta lungo la strada debba essere ricondotta per caratteristiche e tipologia in ambito ARR-6.	

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	T01-01bSP T01-02SP T01-03SP T01-04SP T01-05SP T01-06SP T01-07SP T01-08SP T01-09SP A01SP NTA (art. 41.9 pag.317, art.38 pag180, art.38.12 pag.211, art.38.12.2 pag.214, art.41 pag.288, art.41.3 pag.297, art.41.3.2 pag.300)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 16.1.5

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

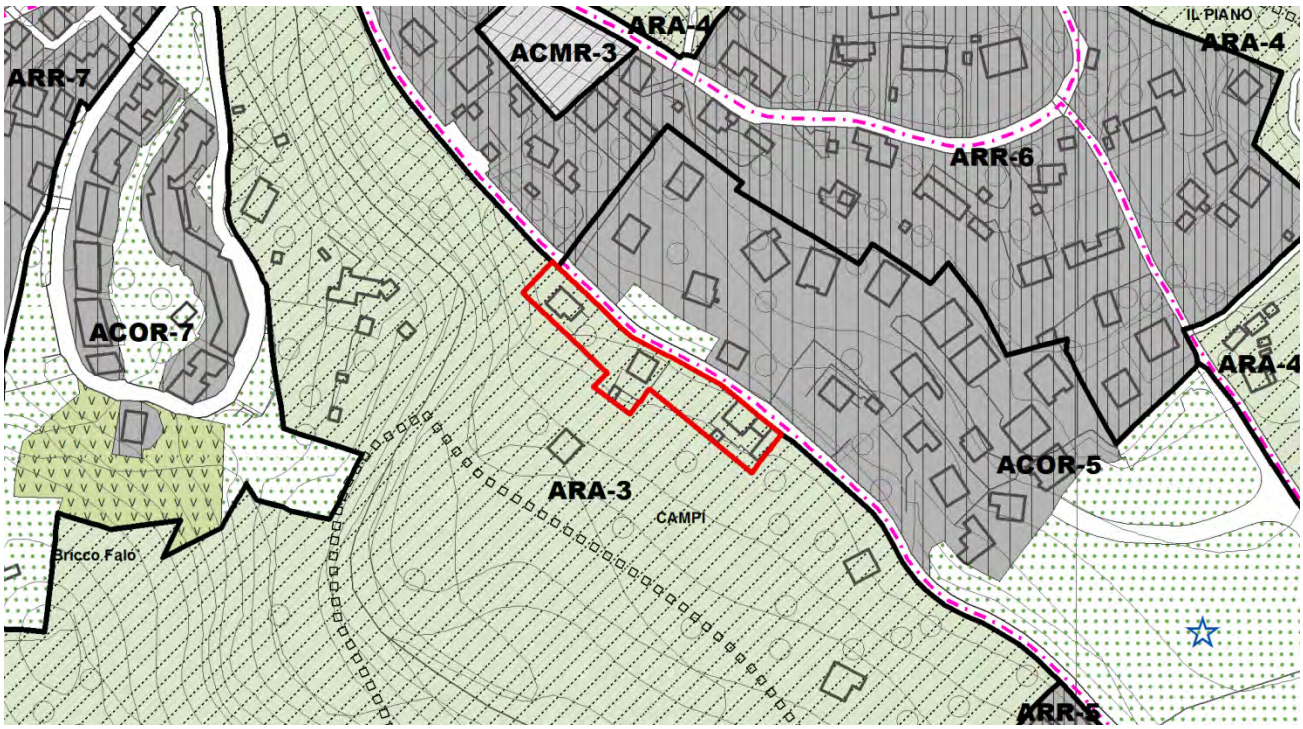
41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

Riferimento 16.2

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)



STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

ARR-1

ARR-2

ARR-3

ARR-4

ARR-5

ARR-6

ARR-7

ARR-8

ARR-9

ARR-10

ARR-11

ARR-12

ARR-1

ARR-2

ARR-3

ARR-4

ARR-5

ARR-6

ARR-7

ARR-8

ARR-9

ARR-10

ARR-11

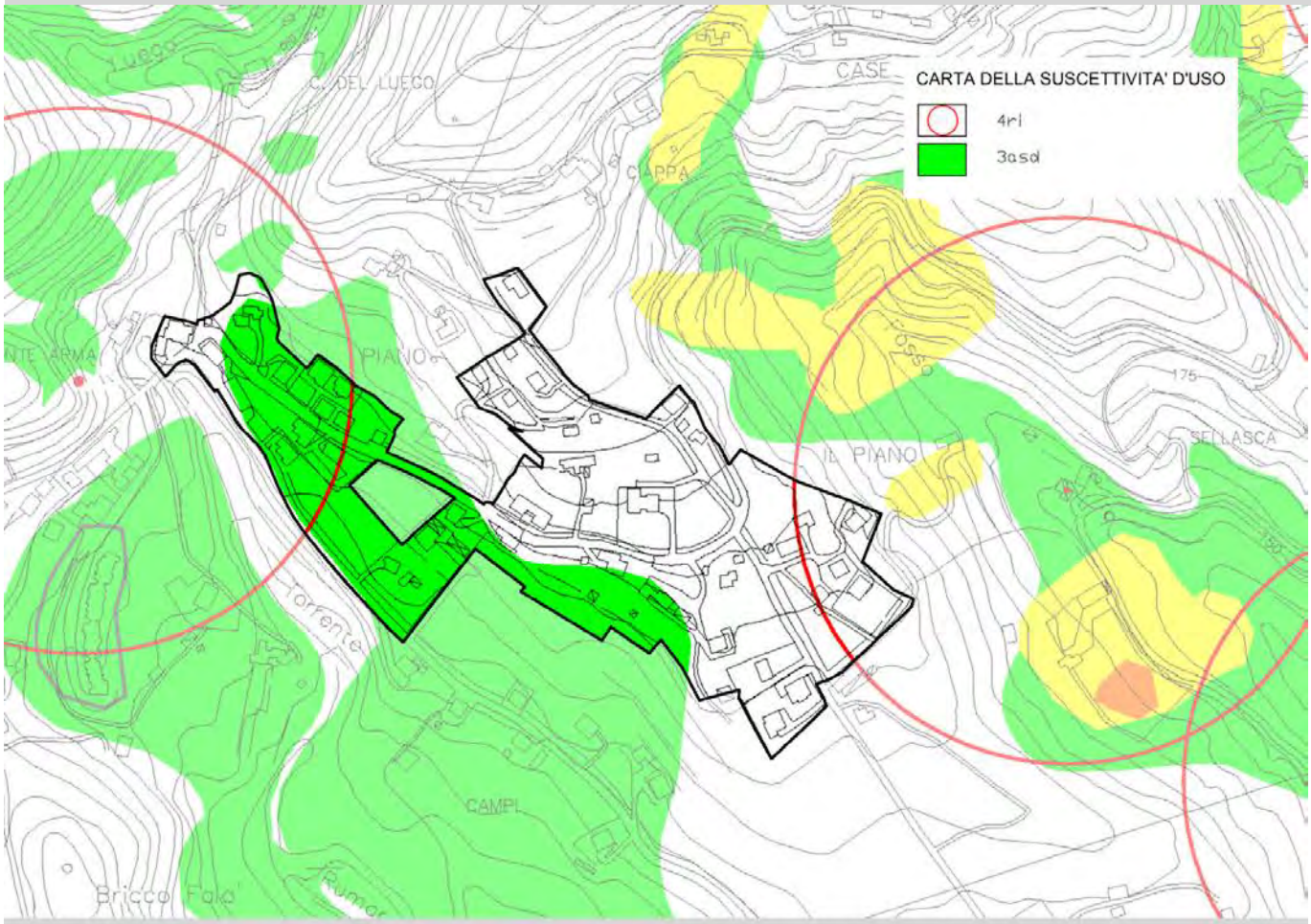
ARR-12

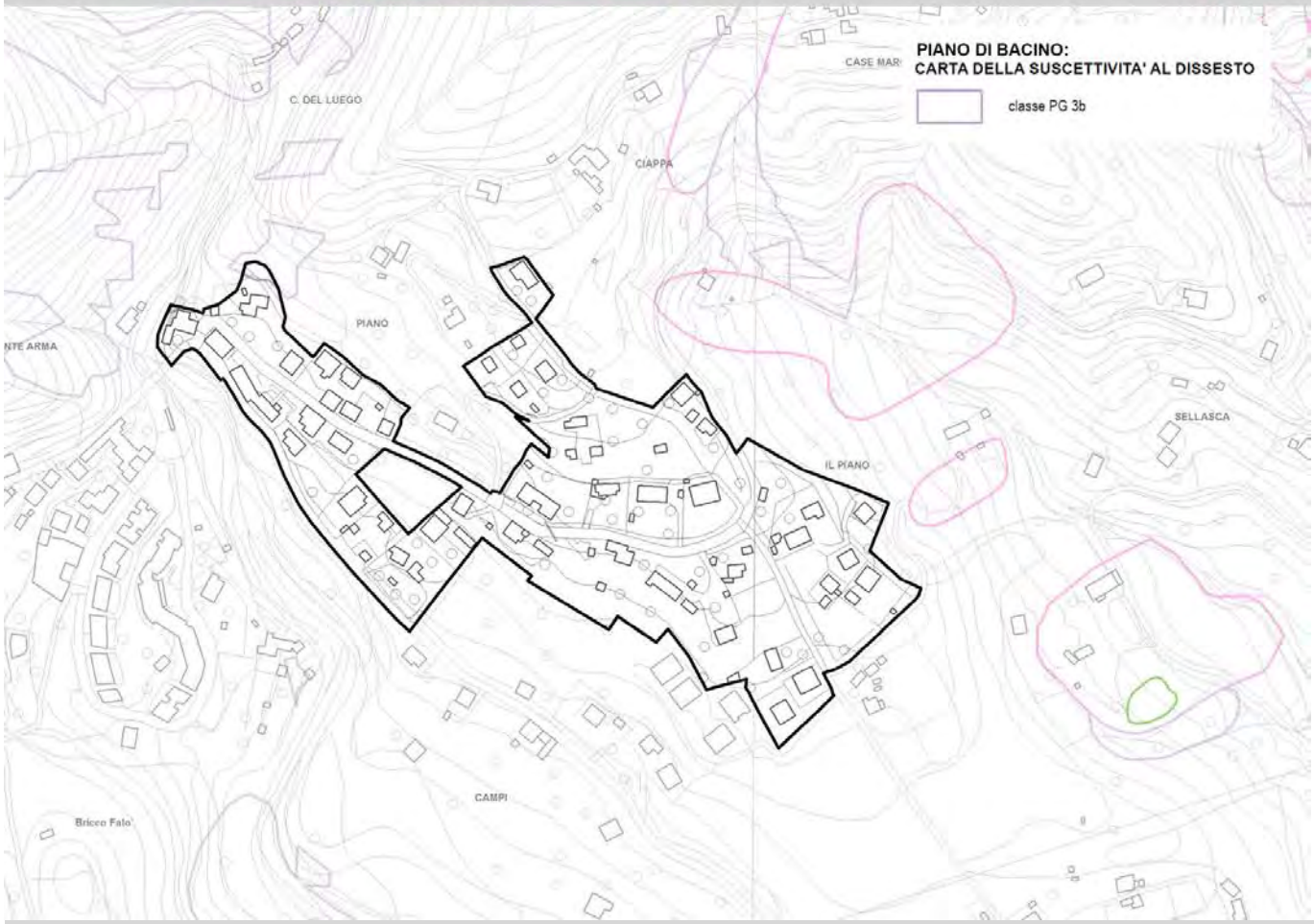
Art.38.12 ARR-6 PONTE ARMA [Superficie territoriale: 72.037,28 mq]

Si sviluppa a partire dal bivio stradale di Ponte Arma, lungo il tracciato della strada Lerca - Sciarborasca, sino alla confluenza con la Via Ceola; è caratterizzato da edifici sparsi a due/tre piani, costruiti, perlopiù, dopo gli anni '60, fino ai giorni nostri.

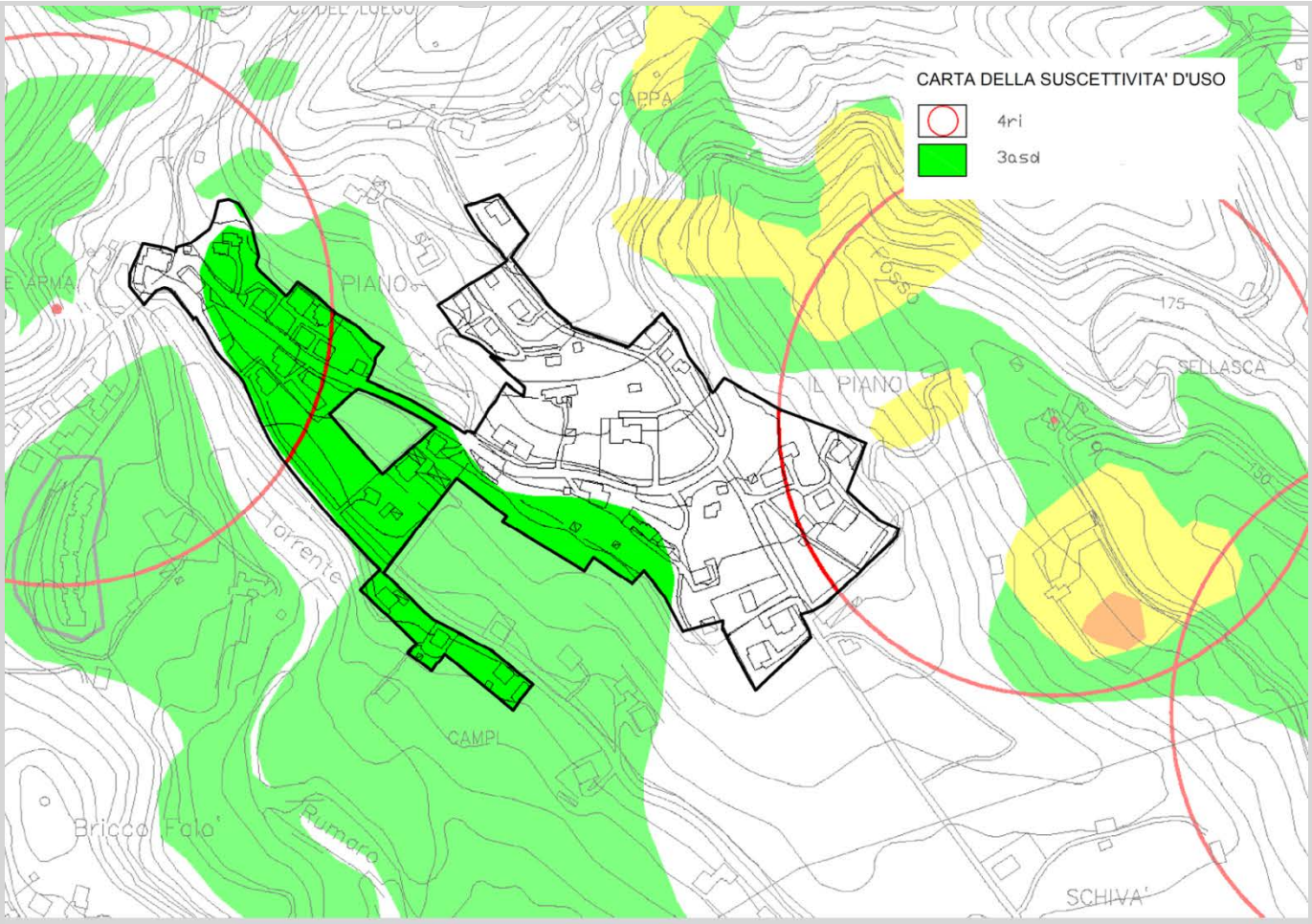
Art.38.12 ARR-6 PONTE ARMA [Superficie territoriale: ~~72.037,28~~ 75.295,35 mq]

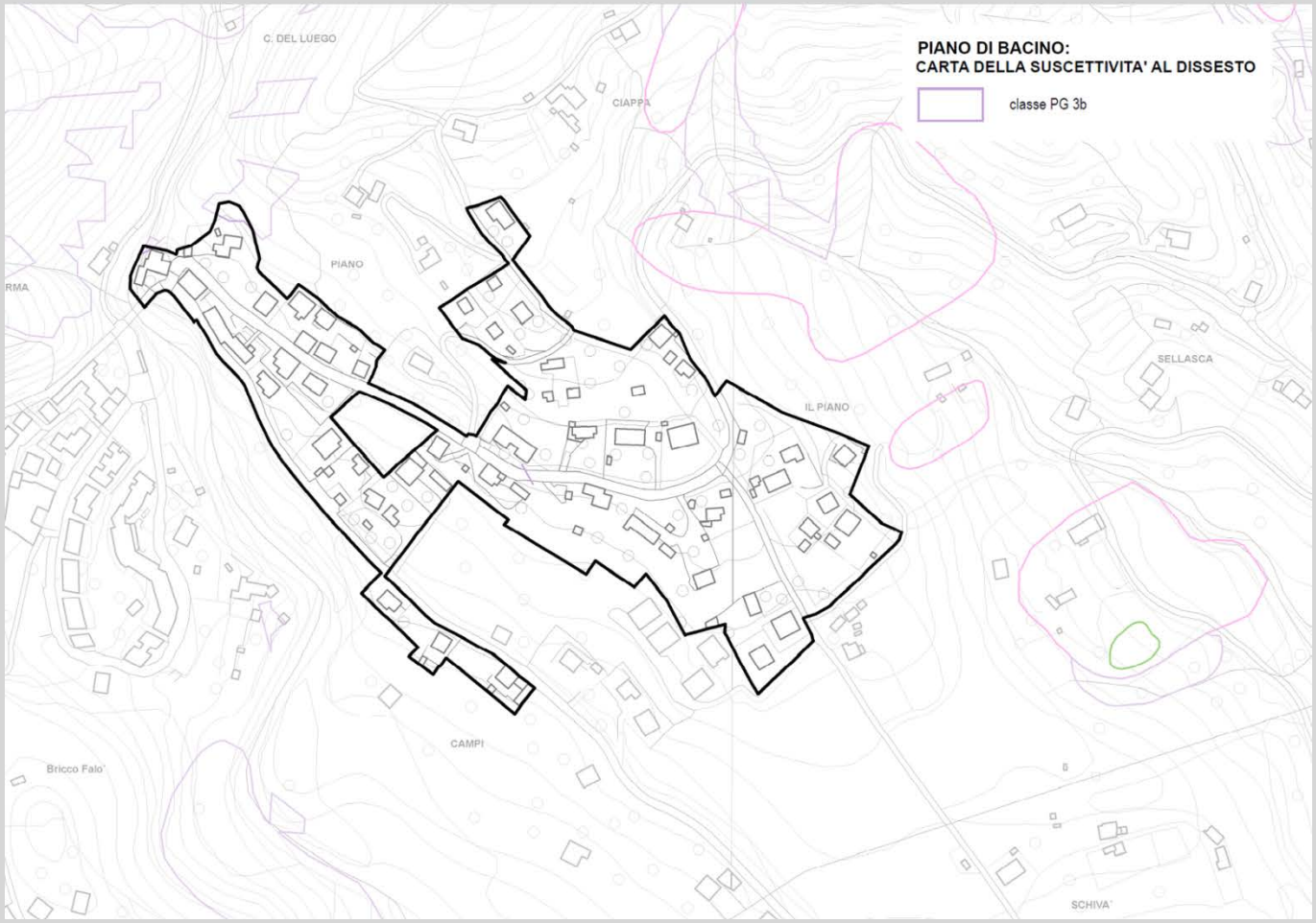
Si sviluppa a partire dal bivio stradale di Ponte Arma, lungo il tracciato della strada Lerca - Sciarborasca, sino alla confluenza con la Via Ceola; è caratterizzato da edifici sparsi a due/tre piani, costruiti, perlopiù, dopo gli anni '60, fino ai giorni nostri.

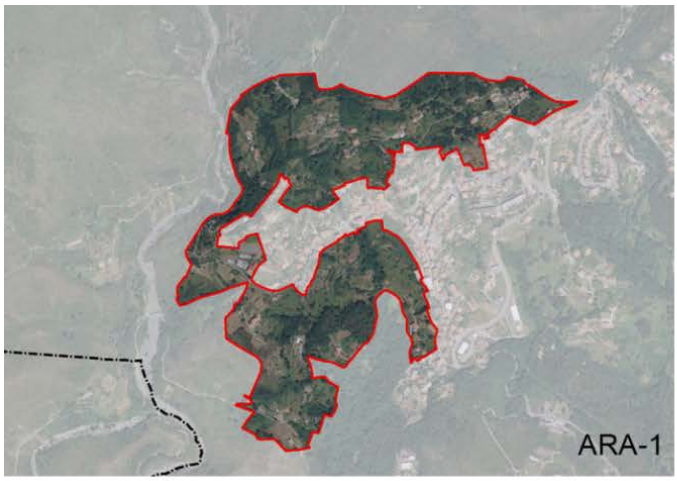

CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
4rl
3asd
C. DEL LUEGO
CASE
CIAPPA
PIANO
IL PIANO
SELLASCA
175
Torrente
CAMPI
Bricco Falo'


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3b
CASE MAR'
C. DEL LUEGO
CIAPPA
PIANO
IL PIANO
SELLASCA
CAMPI
Bricco Falo'

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento



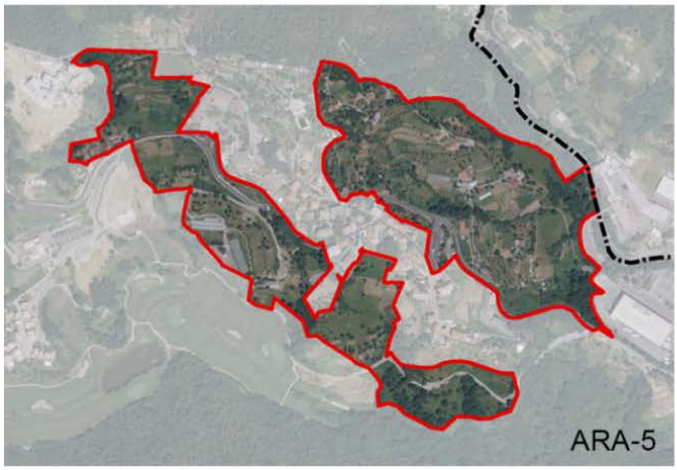


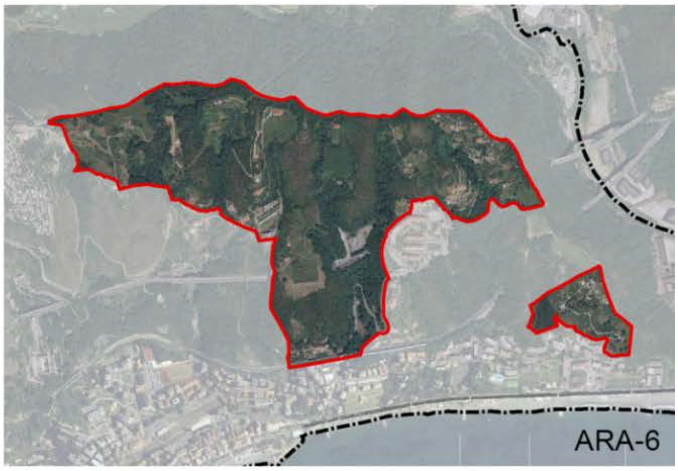

ARA-1

ARA-2

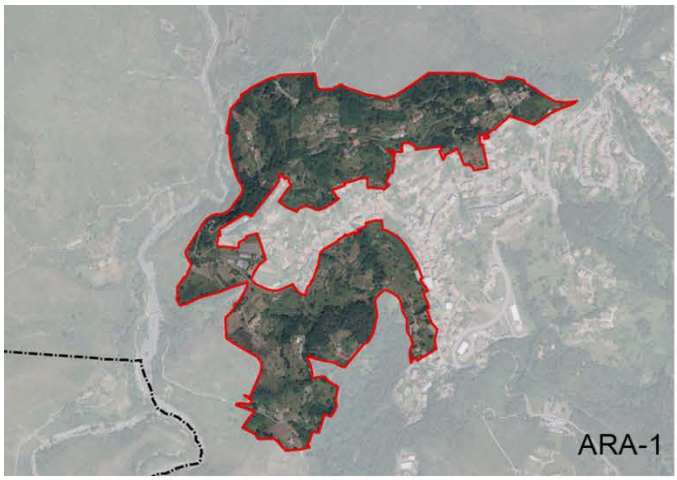
ARA-3

ARA-4


ARA-5


ARA-6

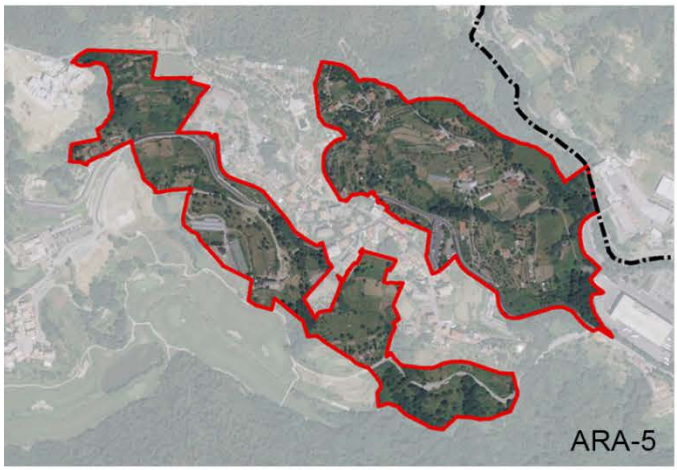
ARA-7

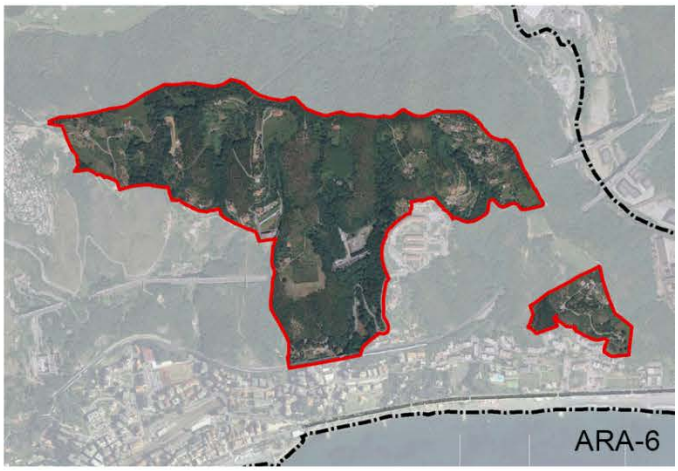

ARA-1

ARA-2

ARA-3

ARA-4

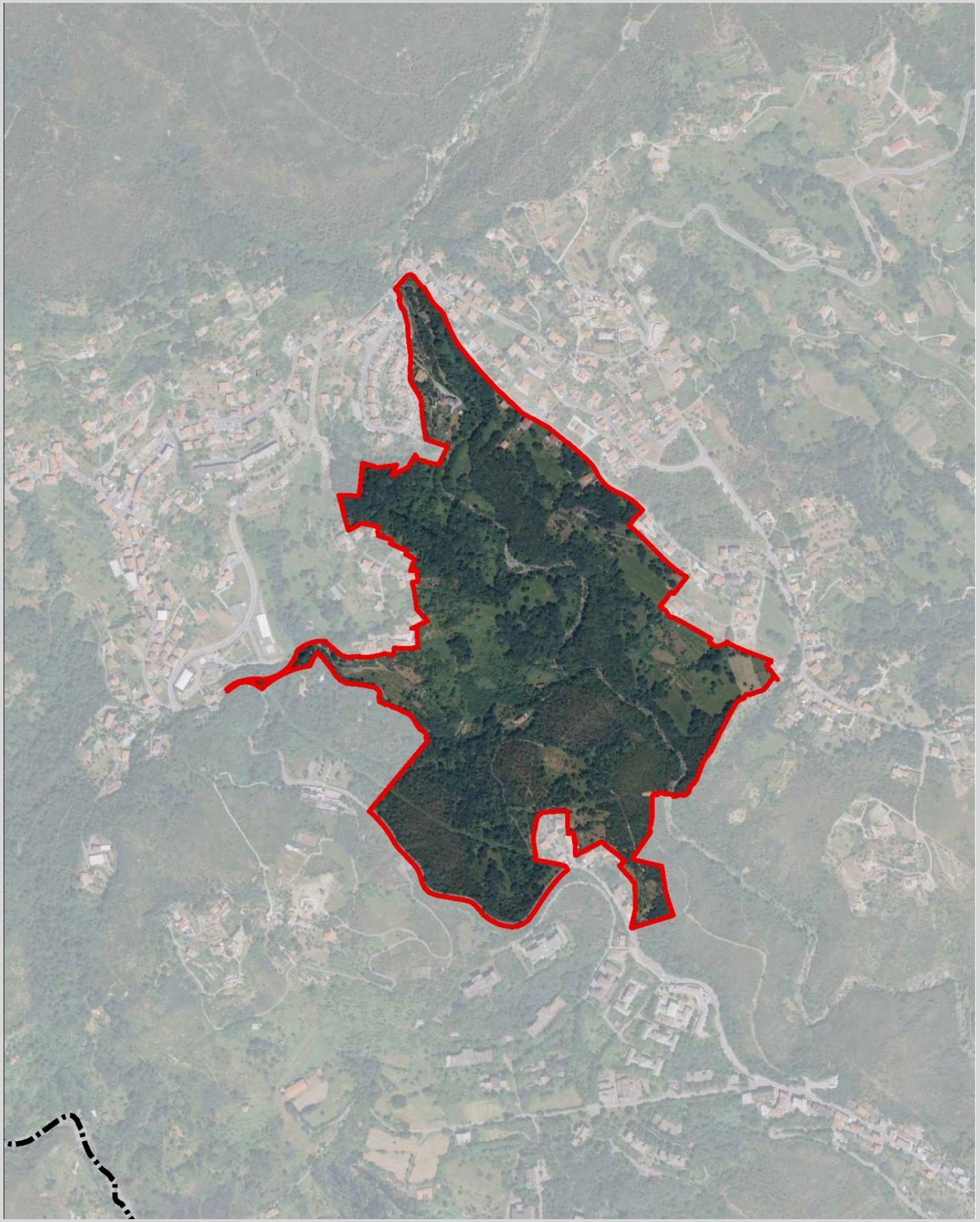

ARA-5


ARA-6

ARA-7

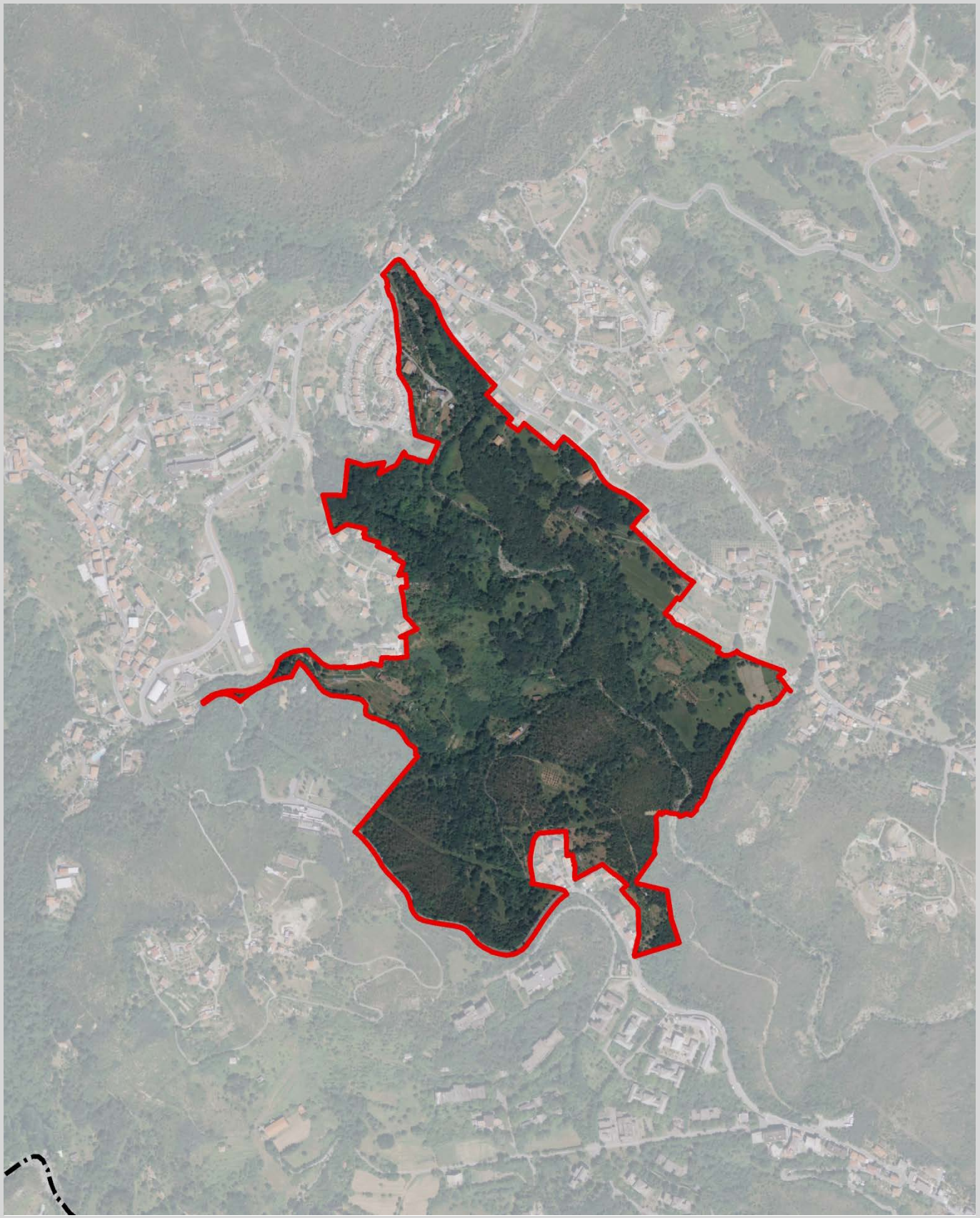
Art.41.3 ARA-3 RUMARO [Superficie territoriale: 408.498,90 mq]

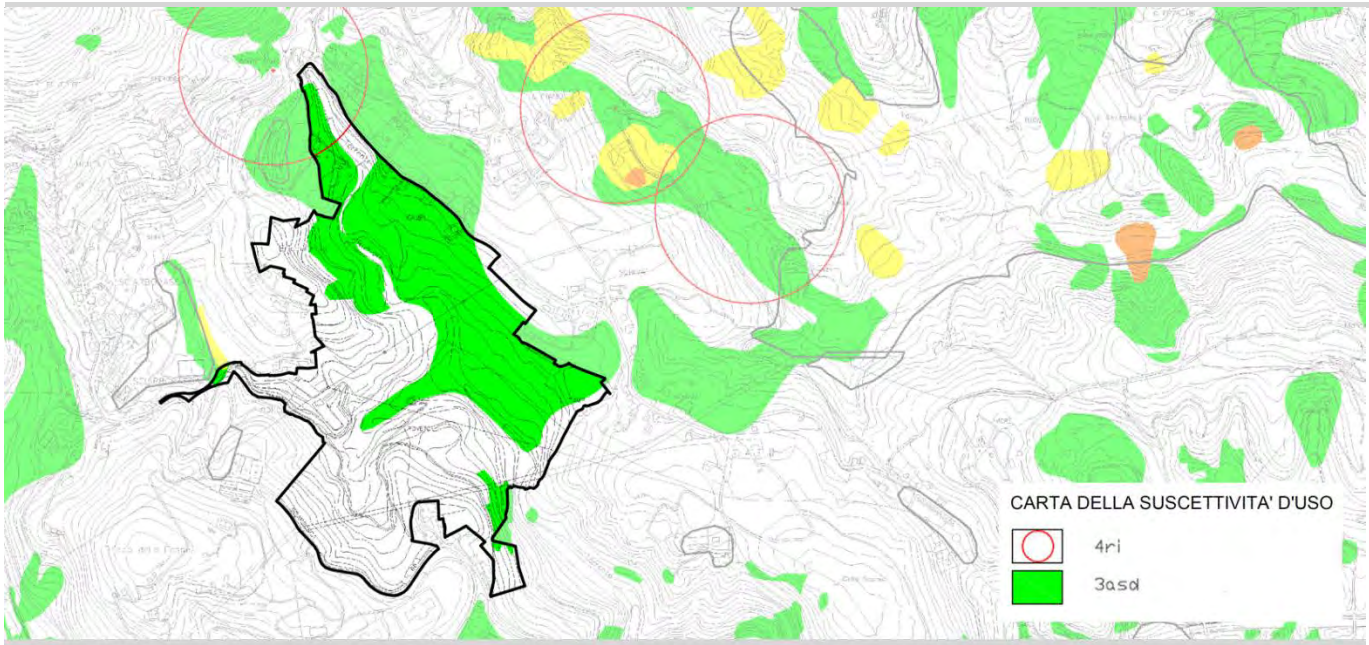
Riguarda l'area che si sviluppa sui versanti in sponda destra e sinistra del torrente *Rumaro* a partire dalla confluenza con il ponte in località *Arma*. delimitata ad ovest dai nuclei abitati di via *Ciosa* e *Bricco Falò* e dal cimitero di *Sciarborasca* e a sud est-est dal bosco e dall'abitato che si distende lungo il tracciato della strada provinciale *Cogoleto - Schivà – Sciarborasca*.

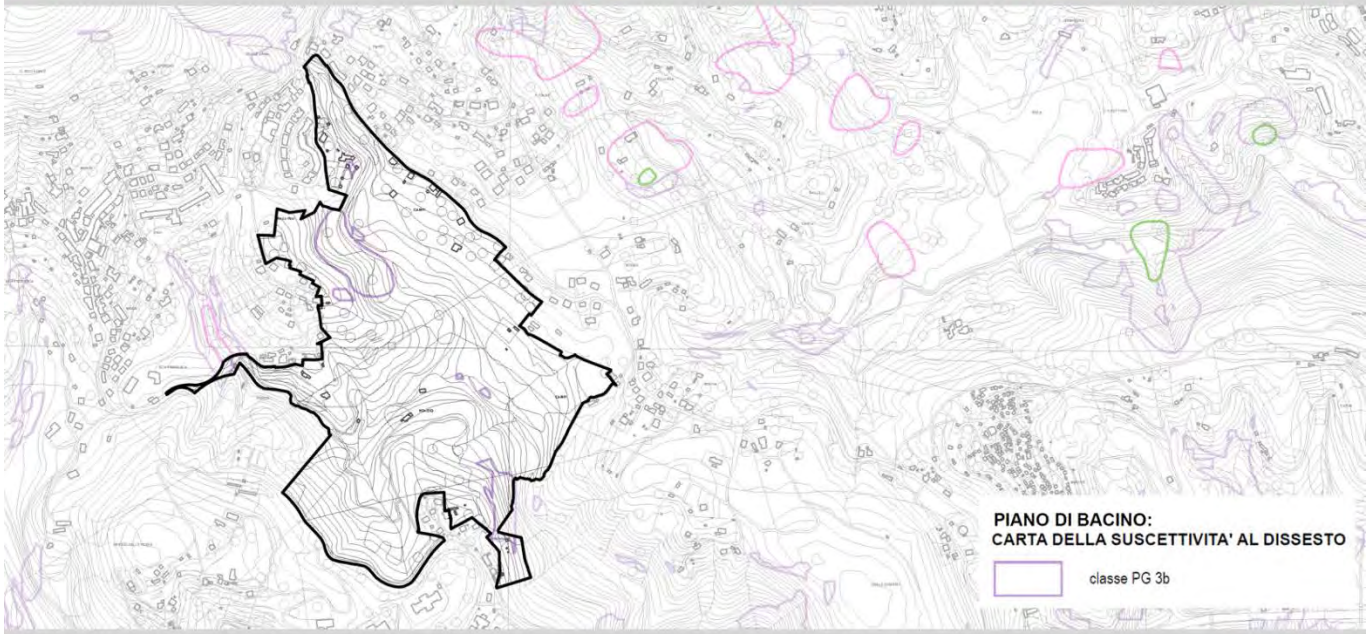


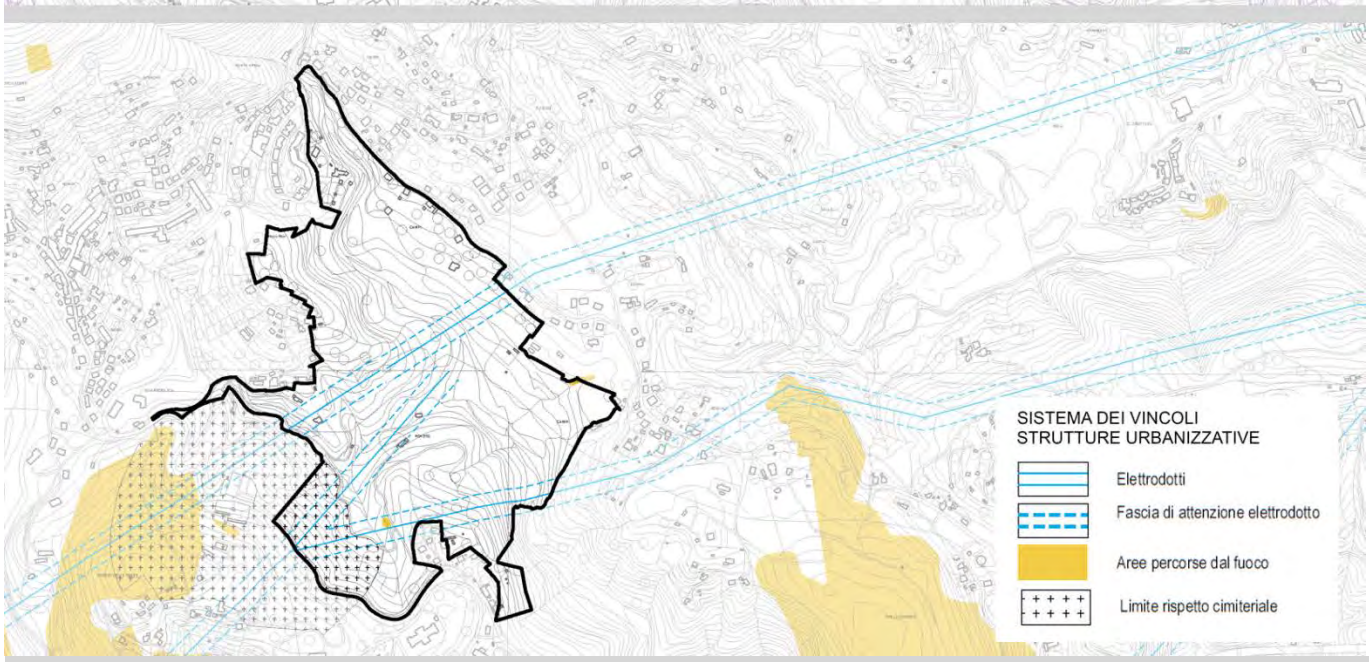
Art.41.3 ARA-3 RUMARO [Superficie territoriale: ~~408.498,90~~ 405.505,84 mq]

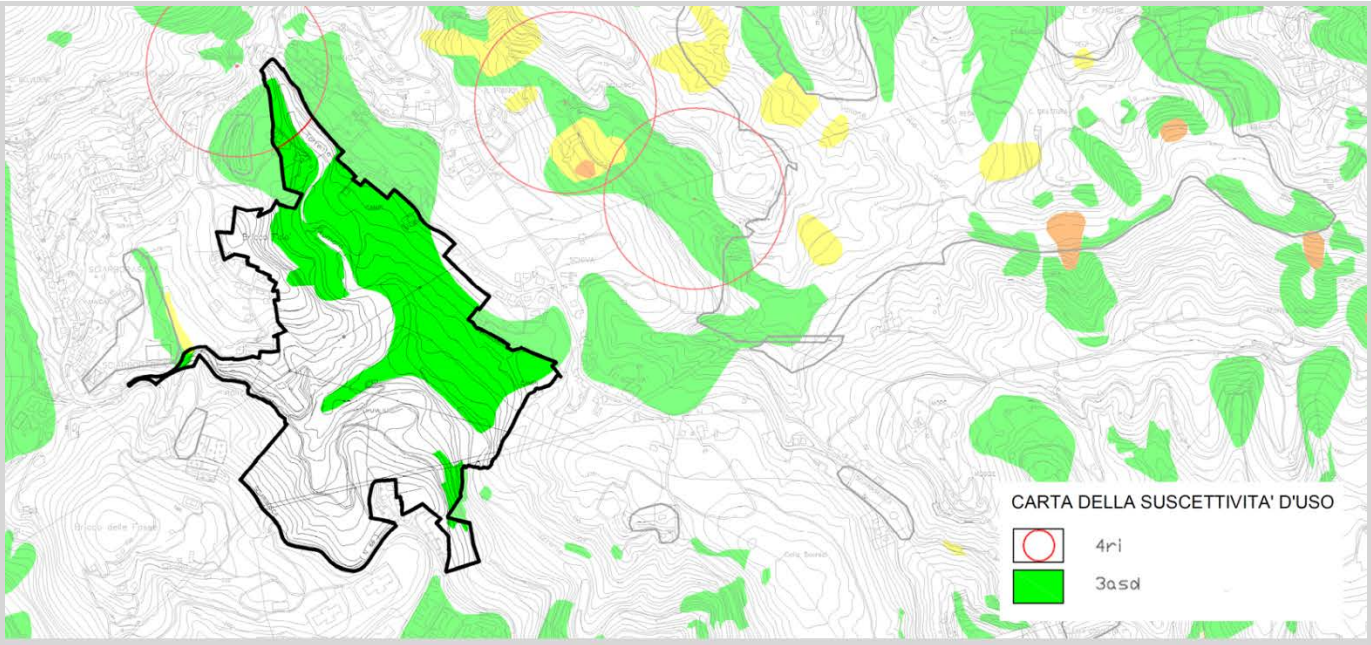
Riguarda l'area che si sviluppa sui versanti in sponda destra e sinistra del torrente *Rumaro* a partire dalla confluenza con il ponte in località *Arma*. delimitata ad ovest dai nuclei abitati di via *Ciosa* e *Bricco Falò* e dal cimitero di *Sciarborasca* e a sud est-est dal bosco e dall'abitato che si distende lungo il tracciato della strada provinciale *Cogoleto - Schivà – Sciarborasca*.

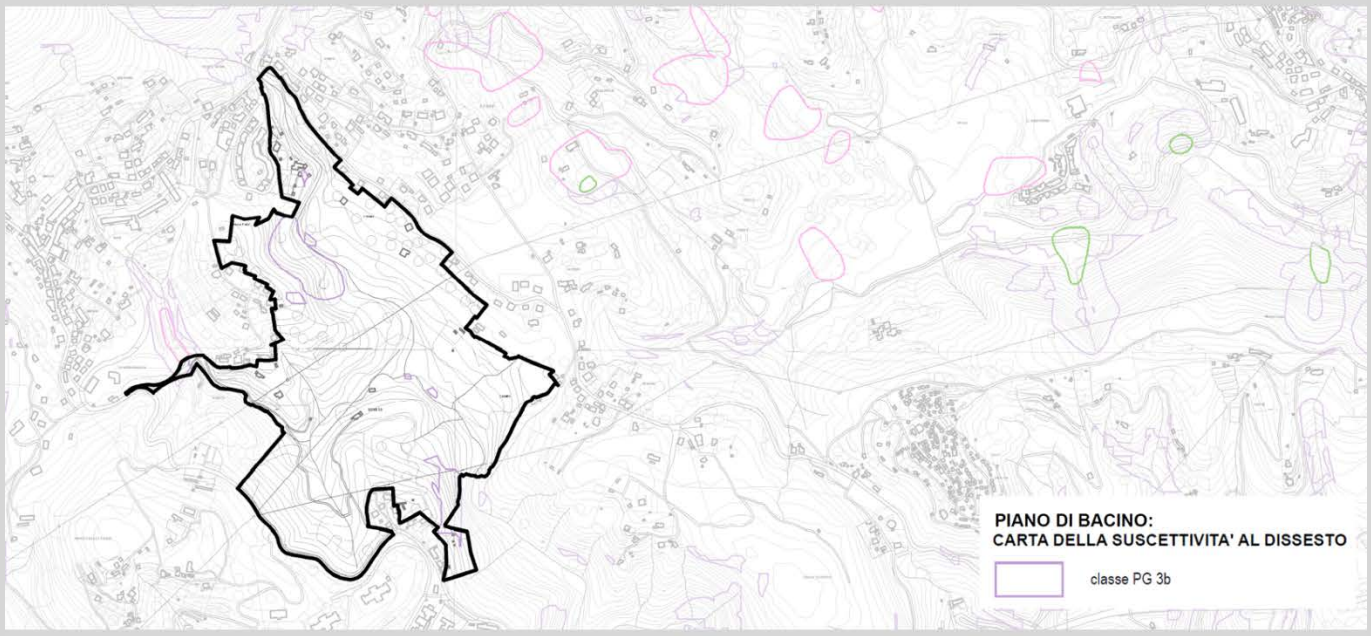


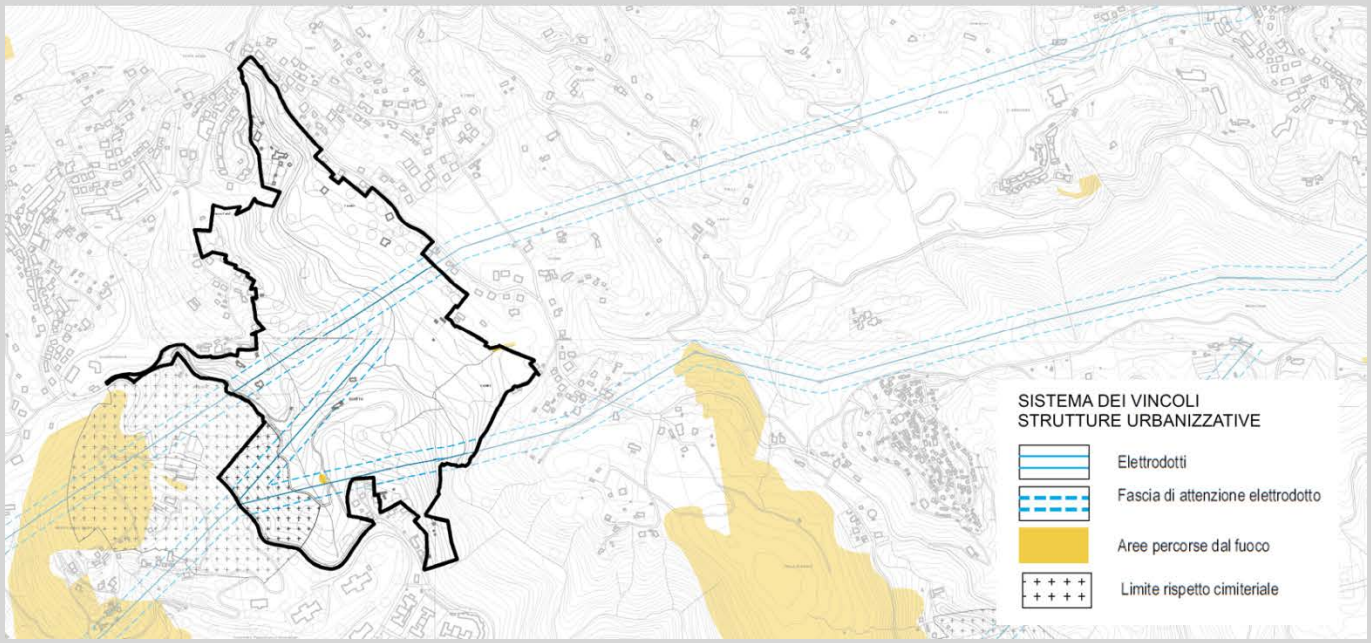

CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
4ri
3asd


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3b


SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Aree percorse dal fuoco
Limite rispetto cimiteriale


CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
4ri
3asd


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3b


SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Aree percorse dal fuoco
Limite rispetto cimiteriale

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 17			
Protocollo Comunale n.	**4785**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Maria Riva	**proprietaria**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
17.1.1 In riferimento all'articolo *38 ARR AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURI* si osserva che non è consentita alcuna nuova edificazione e in caso di S.E. e R.U. si attua mediante PdCc. Quanto sopra premesso si chiede di eliminare l'obbligo di intervenire con Permesso di Costruire convenzionato in caso di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione per il fatto che nei casi di *sostituzione edilizia* e *ristrutturazione urbanistica* si ritiene indispensabile il ricorso al convenzionamento finalizzato alla riqualificazione del sito.
17.1.2 Si chiede di limitare la possibilità di utilizzare l'incremento solo se già utilizzato nell'ultimo strumento urbanistico vigente e non nei precedenti.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto non si ritiene opportuno fare distinzioni tra le diverse fasi temporali in cui sono stati autorizzati gli ampliamenti.
17.1.3 Si chiede di motivare la diversa possibilità di realizzare Superficie Accessoria nelle varie zone e di applicare una percentuale uniforme su tutte le aree pari ad almeno il 40% (media di quanto previsto attualmente).	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto le percentuali ammissibili di S.A. nei diversi ambiti territoriali sono state attribuite riconoscendo ad essi i diversi caratteri di impianto urbanistico edilizio.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 18			
Protocollo Comunale n.	**4787**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Francesca Valle	**comproprietaria**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

		18.1 RESPINTA
18.1 In riferimento all'articolo *29.11 Aree di rispetto cimiteriale* si osserva che nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è consentito intervenire solo sui manufatti edilizi esistenti senza possibilità di realizzare nuova costruzione salvo quanto consentito dalla legislazione nazionale e/o regionale. Quanto sopra premesso si chiede di ridurre la profondità del vincolo cimiteriale a 50 metri lineari almeno fino alla strada provinciale in prossimità del parcheggio pubblico. La richiesta nasce dalla necessità di utilizzare i terreni, ad oggi interessati da attività agricola, per la realizzazione di serre, locali tecnici per il ricovero di materiale agricolo e/o la vendita di prodotti a "km 0".		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto il vincolo relativo al rispetto cimiteriale non può essere ridotto nell'ambito di approvazione del PUC. Si precisa inoltre che le attività proposte sui terreni oggetto della presente osservazione non sono consentite in quanto le aree ricadono in ambito ACO-2 ambiti di conservazione dei centri storici.

	18.2 PARZIALMENTE ACCOLTA	
18.2.1 In riferimento all'articolo *41 ARA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA* si osserva che non sono espliciti i requisiti che si debbano possedere per realizzare edifici residenziali , inoltre gli edifici esistenti sono fortemente penalizzati per eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni. Per quanto premesso si chiede di specificare meglio chi può realizzare nuove residenze agricole in ambiti ARA.		Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
18.2.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, tenuto conto della frammentazione della proprietà nonché dell'impegno economico necessario per gestire ampi terreni.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto indicata nelle NTA della Struttura di Piano sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC.
18.2.3 Si chiede di inserire la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti.		Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del

	piano di sviluppo agro-silvo-pastorale accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC.
18.2.4 Si chiede di consentire la realizzazione di edifici non residenziali slegati dalla convenzione.	Si propone l'ACCOGLIMENTO del presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.
18.2.5 Si chiede di incentivare e promuovere le aziende agricole presenti cercando di limitare la burocrazia ed i costi senza creare ulteriori difficoltà.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto non si tratta di richiesta di natura urbanistico – edilizia.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.41.9 pag.317)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 18.2.4

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 19			
Protocollo Comunale n.	**4788**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Carlo Delfino	**proprietario**

Richiesta di modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art. 41)

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
19.1.1 In riferimento all'articolo *41 ARA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA* si chiede di rivedere la normativa di detti ambiti che di fatto non favoriscono lo sviluppo agricolo.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che le norme siano state redatte con l'obiettivo di favorire lo sviluppo agricolo sul territorio ed evitare l'abbandono delle aree e delle attività esistenti.
19.1.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, tenuto conto della frammentazione della proprietà nonché dell'impegno economico necessario per gestire ampi terreni.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto indicata nelle NTA della Struttura di Piano sia congruo rispetto agli obiettivi del PUC.
19.1.3 Si chiede di favorire la realizzazione di edifici non residenziali per la conduzione del fondo slegati dal requisito del lotto minimo e dalla necessità di stipulare la convenzione.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE del presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.
19.1.4 Si chiede di agevolare l'insediamento e la gestione del territorio anche da parte di figure non professionali.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
19.1.5 Si chiede di rendere meno penalizzanti gli interventi sugli edifici esistenti, precedentemente realizzati con normativa diversa, ed oggi inseriti in ambiti ARA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione perché si ritiene che la normativa sia congrua rispetto agli obiettivi del PUC. Non si ritiene opportuno inoltre procedere alla distinzione tra categorie di edifici esistenti.
19.1.6 Si chiede di inserire la possibilità di accorpare le	Si ritiene che la richiesta relativo all'accorpamento

volumetrie esistenti e consentire il cambio di destinazione d'uso.	delle volumetrie esistenti NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC. Si propone inoltre di ACCOGLIERE la richiesta relativa al cambio di destinazione d'uso con l'inserimento del paragrafo 41.9.5 che recita: *"I fabbricati non residenziali esistenti non asserviti e non pertinenziali ad edifici residenziali agricoli esistenti possono essere trasformati in residenza agricola a condizione che si disponga di un lotto minimo contiguo non già asservito di 5.000 mq, previa presentazione di un piano di sviluppo agricolo e con la convenzione art. 35 comma 3 della LR 36/97 e s.m.i.."*
19.1.7 Si chiede di modificare e/o integrare la tabella di cui all'articolo 44.11 inserendo le residenze.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto tutti gli edifici in zona agricola sono equiparati alle residenze agricole (vedasi articolo 41.9.4 delle NTA della Struttura di Piano).

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art. 41.9 pag.317)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 19.1.3, 19.1.6

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro – silvo – pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

omissis

5. Per i fabbricati non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile (S.U.) fino ad un massimo di 50 mq di SU complessiva (superficie utile esistente + superficie ampliamento).

Omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro – silvo – pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

Omissis

5. Per i fabbricati non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile (S.U.) fino ad un massimo di 50 mq di SU complessiva (superficie utile esistente + superficie ampliamento).

I fabbricati non residenziali esistenti non asserviti e non pertinenziali ad edifici residenziali agricoli esistenti possono essere trasformati in residenza agricola a condizione che si disponga di un lotto minimo contiguo non già asservito di 5.000 mq, previa presentazione di un piano di sviluppo agricolo e con la convenzione art. 35 comma 3 della LR 36/97 e s.m.i..

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 20			
Protocollo Comunale n.	**4789**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Cirri Elisa	**tecnico**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

		20.1 RESPINTA
20.1.1 In riferimento all'articolo 6.10 si chiede di spiegare meglio l'applicazione della normativa relativa alle pertinenze al fine di evitare interpretazioni e applicazioni errate.		Il presente punto NON DA LUOGO A PROVVEDERE. Si CHIARISCE che le pertinenze, così come definite dall'articolo 6.10 delle NTA della Struttura di Piano, si intendono incluse nella Superficie Accessoria S.A. e come tali sono da computarsi all'interno dei parametri ammessi nei singoli ambiti, fermo restando che comunque le pertinenze non possono eccedere 45 mc. Le pertinenze sono ammesse in tutto il territorio comunale con esclusione degli ambiti soggetti a conservazione, degli ambiti di riqualificazione residenziali saturi, dei territori prativi boschivi naturali e delle aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal *PTC Sistema del verde.*
20.1.2 Si chiede che possano essere realizzate pertinenze su tutto il territorio comunale, includendo almeno gli ambiti saturi.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto le caratteristiche del tessuto urbano degli ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale saturi non sono compatibili con la realizzazione di pertinenze staccate dagli edifici.
20.1.3 Si chiede inoltre lo stralcio del punto 5 dell'articolo 6.10, o di specificare che l'adeguamento richiesto è relativo solo alle finiture.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto risulta chiaro che l'adeguamento delle pertinenze esistenti è riferito all'aspetto edilizio architettonico.

20.2 ACCOLTA		
20.2.1 Si chiede di verificare la definizione di cui all'articolo *8.12 Superficie Accessoria* in quanto sembrerebbe esserci un refuso: *"….misurata al netto della superficie accessoria e di murature, ….."* ed eventualmente apportare le opportune correzioni.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi effettivamente di refuso, pertanto si propone lo stralcio della seguente parte della definizione *"…della superficie accessoria e"* di cui all'articolo 8.12 delle NTA della Struttura di Piano.	
20.2.2 Si chiede inoltre, al fine di evitare problematiche sulla dimensione delle intercapedini si chiede di fare espresso riferimento alla normativa che si intende applicare.	Il presente punto NON DA LUOGO A PROVVEDERE. Si CHIARISCE che le dimensioni delle intercapedini sono normate dall'articolo 28.1.7 del Regolamento Edilizio Comunale REC.	

20.3 ACCOLTA		
20.3 In riferimento all'articolo 8.18 si chiede, al fine di evitare problematiche relative alla misurazione delle altezze degli edifici, di esplicitare il piano di riferimento.	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto necessita introdurre nelle NTA della Struttura di Piano del PUC un nuovo articolo 8.17bis relativo all'altezza dei fronti così come definiti ai punti 26, 27 e 28 del *Quadro definizioni uniformi* del Regolamento Edilizio Comunale.	

	20.4 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.4.1 In riferimento all'articolo 8.20 si chiede di esplicitare nel calcolo della distanza fra pareti finestrate, rispetto a quale facciata il segmento debba essere ortogonale al fine di evidenziare che la distanza stessa non è quella definita dal segmento minimo (distanza radiale).	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto la distanza tra pareti finestrate non è normata nel PUC e nel REC ma da norme statali e da prassi giurisprudenziale.	
20.4.2 Si chiede inoltre di inserire esplicita deroga alle distanze dai confini e fabbricati per la realizzazione di pertinenze interrate.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione integrando la normativa della Struttura di Piano con disposizioni normative specifiche per i fabbricati interrati, permettendo la loro realizzazione anche lungo i confini (integrazione articoli 8.20, 29.4).	

	20.5 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.5.a Si chiede in riferimento all'articolo 8.21, punto A, di spiegare cosa si intende per il termine frontistante o cambiare lo stesso in "limitrofo", adiacente, confinante.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione sostituendo il termine *"frontistante"* con il termine *"adiacente"* nell'articolo 8.21 lettera a) delle NTA della Struttura di Piano, al fine di una migliore comprensione dei disposti normativi.	
20.5.b Si chiede di equiparare le costruzioni di cui all'articolo 8.21, punto E a quelle del punto D in quanto realizzate nello stesso periodo e con la medesima norma urbanistica, eliminando il lotto minimo di 1.000 mq.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che un lotto minimo di 1.000 mq si a congruo in zona agricola o di presidio ambientale.	
20.5.c Si chiede di eliminare all'articolo 8.21, punto F ogni riferimento a norme che nulla hanno a che fare con l'urbanistica e di prevedere, se l'A.C. lo ritiene,	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto per le attività agricole il riferimento è il PTCp.	

comunque un lotto minimo slegato dallo svolgimento dell'attività agricola.	Si ritiene comunque necessario integrare la norma di cui al punto F dell'articolo 8.21 con la seguente frase: *"una unità culturale così come definita nel capitolo 10 punto 1.2.2 della Struttura del PTCp".*
20.5.d Si chiede di eliminare all'articolo 8.21 il punto I in quanto risulta un ulteriore onere a carico del cittadino senza alcun vantaggio per l'A.C.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto è prassi concentrare in un unico atto tutti gli obblighi e impegni previsti dalle norme.

	20.6 RESPINTA
20.6.1 Si chiede di eliminare all'articolo 8.21, punto F, ogni riferimento al lotto minimo, salvo che l'edificio non sia stato autorizzato come residenza agricola secondo le definizioni delle stesse NTA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto i fabbricati residenziali esistenti realizzati alla data di approvazione del primo PRG (Decreto regionale n. 981 del 24/07/78) sono assimilabili a residenze agricole.
20.6.2 Si chiede inoltre di confermare la descrizione di residenza agricola così come interpretata dall'osservante.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione e si rimanda alla proposta di pronunciamento del precedente punto dell'osservazione.

	20.7 PARZIALMENTE ACCOLTA
20.7 Si chiede in riferimento agli articoli 10, 11 e 13 di rivedere le modalità attuative del PUC snellendo le procedure burocratiche e di progettazione.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto trattasi di richiesta generica e relativa all'applicazione di norme sovracomunali. SI RITIENE COMUNQUE OPPORTUNO INTEGRARE l'articolo 13 comma 1 delle NTA della Struttura di Piano inserendo dopo PTCP la seguente frase: *"laddove prescritto dal PTCP o dal PUC stesso."*

	20.8 PARZIALMENTE ACCOLTA
20.8 Si chiede in riferimento all'articolo 18 di specificare meglio la grave insufficienza urbanistica al fine di evitare spiacevoli ed incongrue interpretazioni della norma.	Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE la presente osservazione in quanto la grave insufficienza urbanizzativa è adeguatamente esplicitata all'articolo 18.2 delle NTA della Struttura di Piano. Si ritiene peraltro opportuno modificare il comma 1 dell'articolo 18.1 nel modo seguente: *"...deve essere prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui sia stata ravvisata la necessità e la cessione gratuita delle aree necessarie per realizzare dette opere nei casi in cui ciò sia richiesto dalla Amministrazione Comunale ".*

		20.9 RESPINTA
20.9 Si chiede di inserire nelle norme la dotazione per nuovi impianti e/o loro ristrutturazione totale (intesa quale completo rifacimento dell'impianto di carburante consistente nella totale sostituzione o riposizionamento delle attrezzature petrolifere, eseguito anche in momenti successivi nell'arco di 3 anni) l'obbligo di dotarsi di infrastrutture di ricarica elettrica nonché di rifornimento di GNC o GNL.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto le norme del PUC disciplinano aspetti urbanistici e non le caratteristiche tecniche degli impianti, per i quali sono delegate le Regioni.

20.10 ACCOLTA		
20.10 In riferimento all'articolo 29.2, al punto 6 *"…la percentuale del verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto …"* Si sottolinea che i riferimenti ai commi 1 e 2 sono errati. Si chiede la correzione degli errori.		Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto trattasi di refuso da correggere, pertanto si propone la modifica dei riferimenti ai commi 1 e 2 con i commi 2 e 3 di cui all'articolo 29.2 punto 6.

	20.11 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.11 In riferimento all'articolo 29.4 si chiede di eliminare il vocabolo *"mai"* dalla tabella riportante le distanze.		Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE la presente osservazione in quanto il termine *"mai"* sembra coerente con le finalità della norma. Si ritiene invece opportuno modificare la tabella di cui all'articolo 29.4 relativa alle distanze, laddove in caso di PdC o altri titoli edilizi la distanza dagli edifici è fissata pari a H, mai minore di 10 ml, scrivendo invece: "10 ml salvo i casi di cui all'articolo 31.13.2 e per edifici con pareti non finestrate per i quali è prescritta una distanza minima di 5 ml".

	20.12 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.12.1 In riferimento all'articolo 29.5 si chiede di modificare la tabella eliminando la voce *"muro di sostegno lungo i confini"* ed in ogni caso aumentare le altezze consentite per detta tipologia di struttura.		Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione in quanto è prassi che i muri di sostegno realizzati per contenere scarpate e fronti naturali esistenti possano avere altezza superiore a ml 1,5 / 2,0. Si rettifica pertanto la dicitura in tabella con *"muri di contenimento"* al posto di *"muri di sostegno"* e si aggiunge: *"per i muri di sostegno l'altezza è determinata in ragione dello stato dei luoghi".*
20.12.2 Si chiede di spiegare la *frase "piano naturale di campagna modificato"* inserita al punto 5 della norma.		Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto, al fine di non generare equivoci interpretativi, si ritiene opportuno stralciare l'ultima frase di cui all'articolo 29.5, comma 5 delle NTA della Struttura di Piano.

20.13 ACCOLTA	
20.13 In riferimento all'articolo 29.6 si chiede di spiegare cosa si intende con la precisazione posta al punto 2 e confermare comunque l'applicabilità dell'intero articolo 19 della LR 16/08 su tutto il territorio comunale.	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione integrando la normativa di cui all'articolo 29.6, comma 2 con la seguente frase: *"fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 19 della LR 16/08 e s.m.i.",* specificando che la norma è estesa a tutto il territorio.

20.14 ACCOLTA	
20.14.1 In riferimento all'articolo 29.9 si chiede di rettificare l'incongruenza tra il punto 1) ed i successivi punti 4) e 5).	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione introducendo una precisazione all'articolo 29.9, comma 1 dopo "*nuova costruzione*": *"ad eccezione di quelle elencate ai successivi punti 4 e 5".*
20.14.2 In riferimento all'articolo 29.9, si chiede di correggere e definire le abbreviazioni delle superfici riportate al punto 5). In caso integrare le definizioni dell'articolo 8.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione introducendo una correzione all'articolo 29.9, comma 5, nello specifico "*S.U.*" al posto di "*S.A.*".

	20.15 RESPINTA
20.16 In riferimento al codice di suscettività 4ri (articolo 30.2.2) si chiede di rettificare tutta la cartografia di piano ove sono presenti le aree di rispetto della captazione delle acque sorgive. In alternativa di eliminare da tutte le carte tali aree e rimandare la tutela ad un grado di dettaglio più approfondito in fase di singoli interventi. La richiesta nasce dal fatto che captazioni conosciute e regolarmente concessionate non sono riportate nelle carte e di quelle indicate molte non coincidono con captazioni o addirittura coincidono con scarichi in rio di depuratori acque reflue.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto le competenze in materia sono definite dall'articolo 21 del Piano di Tutela delle Acque Norme di Attuazione, approvato con DCR n.11 del 29/03/16.

		20.16 RESPINTA
20.16.1 Si chiede di eliminare gli obblighi inseriti all'articolo 30.5 delle NTA relativamente agli interventi minori in assenza di relazione geologica, sia nella parte del preambolo dell'articolo 30.5 sia nelle note esplicative sulla redazione della relazione geologica.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di disposizioni in ordine a normativa di settore sovraordinata.
20.16.2 In caso di necessità di richiedere il titolo edilizio per la realizzazione di opere minori, comunque non soggette alla LR 4/99, che l'eventuale dichiarazione sulla non influenza dei lavori sugli assetti geologico, geomorfologico ed idrogeologico possa essere sottoscritta dal tecnico.		Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE, in quanto la normativa geologica prevede all'articolo 30.5 delle NTA del PUC che in caso di interventi minimi non sia necessaria la relazione geologica, il geologo dovrà produrre certificazione attestante la non influenza dei lavori sugli assetti geologico, geomorfologico e idrogeologico del sito.
20.16.3 Si chiede di escludere interventi di minima rilevanza dall'attestazione tecnica sulla compatibilità dell'intervento con i manufatti circostanti a firma del progettista.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto trattasi di disposizioni in ordine a normativa di settore sovraordinata.

20.17 ACCOLTA		
20.17 Si chiede di rivedere l'obbligo previsto all'articolo 31.12 e legare l'approfondimento progettuale all'entità dell'intervento senza chiedere a priori progettazione non congrua con l'oggetto della richiesta.		Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione precisando che l'elenco degli elaborati richiesti, a corredo dei progetti relativi ad interventi nel Centro Storico debba essere modulato sulla base della effettiva consistenza degli interventi richiesti e, conseguentemente, del titolo abilitativo, perciò si propone di sostituire il primo capoverso con il testo seguente: *"Per ogni intervento all'interno di centri storici, il progetto dovrà essere corredato dagli elaborati di quelli di seguito elencati, selezionati in rapporto alla tipologia dell'intervento e al titolo abilitativo necessario."*

	20.18 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.18.a In riferimento all'articolo 31.13, punto 6 lettera b) si chiede di rivedere l'elenco dei materiali alla luce dell'effettiva presenza degli stessi all'interno dei centri storici e dell'esclusione di alcuni interventi sulle finiture dall'obbligo della relazione paesaggistica, che potrebbe portare a incongruenze sulla base del titolo abilitativo richiesto.		Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione specificando che: *"i serramenti e gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno".* Si propone inoltre l'eliminazione dalla norma dei riferimenti estranei al contesto locale stralciando le seguenti voci virgolettate: - *"a capriate"* [articolo 31.13, comma 6, lettera a)]; - *"coppi o"* [articolo 31.13, comma 6, lettera a)]; - cornici delle forometrie *"in pietra (possibilmente locale)"* [articolo 31.13, comma 6, lettera b)]; - *"Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice."* [articolo 31.13 comma 6 lettera b)]; - *"oppure la riproposizione della tessitura muraria a*

	vista" [articolo 31.13, comma 6, lettera c)]; - *"cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni) oppure di"* [articolo 31.13, comma 6, lettera d)]; - inserendo un nuovo punto all'articolo 31.13, comma 6, lettera c): *"qualora la facciata sia dipinta dovrà essere ripreso il disegno originario"*. Si ritiene di non modificare il riferimento alla Commissione Locale per il Paesaggio in quanto organo consultivo ai sensi del REC.
20.18.b In riferimento all'articolo 31.13, punto 7 si chiede di eliminare la prescrizione che obbliga la stesura dello stesso paramento murario sugli sportelli dei servizi tecnologici, e l'inserimento dell'obbligo che lo sportello eventualmente dotato delle necessarie feritoie sia tinteggiato dello stesso colore del paramento cui è inserito.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE del presente punto dell'osservazione permettendo anche gli sportelli tinteggiati di cui all'articolo 31.13, comma 7 delle NTA della Struttura di Piano del PUC.

		20.19 RESPINTA
20.19 In riferimento all'articolo 31.15 si chiede di rivedere l'intera norma in particolare vincoli su interventi forme e materiali, nonché richiesta di pertinenti titoli non contemplati dalla vigente normativa.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto è ritenuta congrua con le norme e le disposizioni di carattere nazionale e finalizzate alla migliore tutela dell'impianto del centro storico.

		20.20 RESPINTA
20.20 Si chiede di inserire l'ex area ZC12 Montà in zona satura di ambito ARR come tutti gli altri interventi della stessa tipologia che hanno dato vita a volumetrie ben maggiori di quest'area di espansione.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto la zona è ancora in fase di ultimazione in esito a *Permesso di Costruire convenzionato*, per questo motivo non può essere ascrivibile ad aree che necessitano di *riqualificazione urbanistica* come sono gli ambiti ARR.

	20.21 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.21 In riferimento all'articolo 33 si chiede di verificare la zonizzazione del sistema del verde applicando gli stessi criteri a tutti gli edifici in essa ricompresi, evitando incomprensibili diversificazioni che portano ad applicare norme molto differenti tra loro (ambiti ARR o ambiti AREE VERDI) che creano forti incongruenze tra edifici con caratteristiche simili. Si chiede inoltre di scorporare tutti gli edifici residenziali dal sistema del verde		Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE la presente osservazione integrando l'articolo 33.2 comma 2 lettera c) con quanto di seguito specificato: *"Per gli edifici esistenti ricadenti in aree verdi di cui all'articolo 33 è consentita l'applicazione delle norme degli ambiti ARR-1 a condizione che non pregiudichino il verde esistente; in alcuni casi l'ufficio potrà richiedere la redazione di uno specifico studio sul verde."*

	20.22 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.22.a In riferimento all'articolo 36.4, punto 1, si chiede di modificare la prescrizione relativa ai muri di contenimento che devono essere rivestiti in pietra a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti.		Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE il presente punto dell'osservazione integrando l'articolo 36.4 comma 2 con le parole *"anche ricostruita"* da inserire dopo la frase *"rivestiti in pietra".*
20.22.b In riferimento all'articolo 36.4, punto 7 si chiede di eliminare la prescrizione riferita all'altezza massima dei muri di contenimento, legandoli all'orografia del luogo d'intervento ed eventualmente normare i muri realizzati per creare riempimenti. In tutti i casi aumentare il possibile fronte fuori terra riportandolo almeno a quanto previsto dalle vecchie norme del PRG.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che le soluzioni prescritte dalla normativa della Struttura di Piano siano quelle più idonee da adottare per il proprio territorio.

		20.23 RESPINTA
20.23 In riferimento all'articolo 37 si chiede di rivedere integralmente i parametri previsti per gli ambiti ACOA incentivando e favorendo il recupero dell'esistente senza gravarlo di costi e burocrazia (vedi PdCc e collegati). Di dare la possibilità ad eventuali imprenditori agricoli di poter realizzare manufatti idonei all'attività senza imporre limiti di superficie al compendio agricolo ed ai manufatti e mediante autorizzazioni più snelle e di evitare di creare delle NTA che debbano essere costantemente superate con leggi in deroga, vedi LR 49/09, LR 10/12 ecc., perché inidonee al mantenimento ed allo sviluppo del territorio.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto trattasi di ambiti nei quali la finalità è quella di conservare la produzione agricola e lo stato attuale dei luoghi e non di utilizzare aree abbandonate e/o libere da sottoporre a trasformazione.

20.24 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.24.1 In riferimento all'articolo 38 ambiti ARR: Si chiede di eliminare l'obbligo di intervenire tramite PdCc in caso di SE o RU.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto in caso di SE (sostituzione edilizia) e di RU (ristrutturazione urbanistica) è necessario garantire il reperimento di dotazioni territoriali attraverso il Permesso di Costruire convenzionato.
20.24.2 In riferimento all'articolo 38 ambiti ARR: si chiede di limitare la possibilità di utilizzare l'incremento solo se già utilizzato nell'ultimo strumento urbanistico vigente.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto non si ritiene opportuno fare distinzioni tra le diverse fasi temporali in cui sono stati autorizzati gli ampliamenti.
20.24.3 In riferimento all'articolo 38 ambiti ARR: si chiede di realizzare SA nelle varie zone e di applicare una percentuale uniforme su tutte le aree pari almeno al 40% (media di quelle previste attualmente).	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto le percentuali ammissibili di S.A. definite nei diversi ambiti territoriali di cui alla Struttura di Piano sono state attribuite riconoscendo ad essi diversi caratteri di impianto urbanistico edilizio.
20.24.4 Si chiede di modificare invariabilità dell'altezza degli edifici.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione modificando la definizione del parametro riferito all'altezza max assentita per gli ambiti ARR indicando che la stessa altezza massima assentita è da valutare e determinarsi caso per caso.

20.25 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.25.1 In riferimento all'articolo 41 si chiede di esplicitare in modo chiaro anche chi non esercita attività agricola professionale può realizzare una residenza agricola in ambito ARA.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
20.25.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo, sproporzionato per il territorio e la sua frammentazione e comunque non legato alle reali esigenze di eventuali aziende agricole.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto è congrua rispetto alle finalità e agli obiettivi del PUC.
20.25.3 Si chiede di consentire la realizzazione di edifici non residenziali slegati dalla convenzione.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione (art. 41.9)
20.25.4 Si chiede di prevedere la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti e consentire il cambio di destinazione d'uso.	Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE del presente punto dell'osservazione in quanto la normativa consente già l'accorpamento delle volumetrie esistenti, di fatto nell'ambito del Piano di Sviluppo agricolo è consentito realizzare accorpamenti

	anche mediante l'attuazione della sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC. In merito al cambio di destinazione d'uso si intende integrare la normativa della Struttura di Piano inserendo un nuovo paragrafo all'articolo 41.9.5 con quanto segue: *"I fabbricati non residenziali esistenti non asserviti e non pertinenziali ad edifici residenziali agricoli esistenti possono essere trasformati in residenza agricola a condizione che si disponga di un lotto minimo contiguo non già asservito di 5.000 mq e previa presentazione di un Piano di Sviluppo Agricolo con la convenzione prevista dall'articolo 35 comma 3 della LR 36/97 e s.m.i.."*
20.25.5 Si chiede di rendere meno penalizzanti gli interventi sugli edifici esistenti, realizzati con diversa normativa, ed oggi inseriti in ambito ARA.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la normativa di Piano sia congrua rispetto agli obiettivi prefissati dal PUC; inoltre non si ritiene opportuno fare distinzioni tra le categorie di edifici esistenti.
20.25.6 Si chiede di modificare e integrare la tabella di cui all'articolo 41.11 inserendo le residenze.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto tutti gli edifici residenziali esistenti in zona agricola sono equiparati alle residenze agricole (vedasi articolo 41.9.4).

20.26 PARZIALMENTE ACCOLTA	
20.26.1 Si chiede di rivedere le NTA delle zone ARPA che di fatto risultano inapplicabili.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che le finalità delle prescrizioni di cui agli ambiti ARPA determinate dalla normativa della Struttura di Piano siano congrue rispetto alle disposizioni normative stesse.
20.26.2 Si chiede di eliminare il lotto minimo, legando la realizzazione degli edifici alle effettive proposte di presidio che il richiedente può mettere in atto all'interno dei lotti di proprietà.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che le finalità delle prescrizioni definite dalla normativa siano congrue rispetto agli obiettivi prefissati dal PUC.
20.26.3 Si chiede di eliminare l'obbligo del PdCc in caso di ampliamenti e cambio di destinazioni d'uso.	Si propone di ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto le modalità di intervento di *ampliamento* e *cambio di destinazione d'uso* non ricadono nei casi di cui all'articolo 49 comma 1 della LR 36/97 e s.m.i..

		20.27 RESPINTA
20.27.1 Si chiede di eliminare la progettazione richiesta per il PdCc in ambito ACMR non prevista dalla normativa del vigente PRG (progettazione estesa al contesto, corredata da analisi su urbanizzazioni, accessibilità ed altri elementi).		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto in caso di Nuova Costruzione si ritiene che il Permesso di Costruire convenzionato sia il titolo più idoneo a garantire un corretto procedimento con gli approfondimenti progettuali richiesti dall'articolo.
20.27.2 Si chiede di spiegare sulla base di quale parametro e/o impatto è stato quantificato il danno ecologico di cui si richiede la compensazione e nel caso che tale danno non ci sia, che venga eliminato e/o legato all'effettiva SU realizzata e non a quella potenziale.		Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto qualsiasi trasformazione comporta comunque un'alterazione ecologica-ambientale, pertanto non si ravvisa il caso in cui tale danno non venga riscontrato. La compensazione ecologica stabilita dalle norme è da intendersi e da applicare alla S.U. che si va a realizzare nel lotto al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo. Per quanto riguarda la quantificazione economica si sottolinea che è stata individuata una cifra unitaria in ordine ai principi di perequazione, pertanto uguale per tutti, e sono stati individuati 5,00 € al mq di S.U. per contenere il più possibile l'incidenza economica.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.8.12 pag.15, art.8.17bis nuovo pag.16, art.8.20 pag.16, art.8.21 pag.16-17, art.13 pag.21, art.18.1 pag.25, art.29.2.6 pag.41, art.29.4 pag.42, art.29.5 pag.42, art.29.6 pag.43, art.29.9 pag.44, art.31.13 c.6-7 pag.80-81, art.33.2 pag.144, art.36.4 pag.161, art.38.4 pag.193, art.38.9 pag.205, art.38.15 pag.220, art.38.19 pag.228, art.41.9 pag.317, art.42.7 pag.341).

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 20.2.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

8.12 Superficie Accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

8.12 Superficie Accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto ~~della superficie accessoria e~~ di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:

omissis

Riferimento 20.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

8.17 Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

8.17 Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

8.17bis

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;

Specificazione applicativa: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti specificazione applicativa.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 cm per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm per i solai intermedi;

- i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina di misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

Riferimento 20.4.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

8.20 Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Specificazione applicativa. Per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

8.20 Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Specificazione applicativa. Per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.

I fabbricati interrati possono essere realizzati anche lungo i confini.

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.4 Distanze

Distanze da:	*In caso di PUO o Permesso di Costruire Convenzionato*		*In caso di Permesso di costruire o di altri titoli edilizi*
	(esterni al comparto)	*(interni al comparto)*	
Confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
Edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
Strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PUO/PdCc	Mai < 5,00 m

La disciplina di cui sopra va applicata a tutto il territorio comunale. Sono fatte salve, laddove superiori, le norme di cui al D.M. 1404 del 01/04/1968 e del Codice della Strada e relativo Regolamento.

Nei casi in cui subentrino atti di classificazione da parte delle competenti autorità, ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento, l'attuale disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.4 Distanze

Distanze da:	*In caso di PUO o Permesso di Costruire Convenzionato*		*In caso di Permesso di costruire o di altri titoli edilizi*
	(esterni al comparto)	*(interni al comparto)*	
Confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
Edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
Strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PUO/PdCc	Mai < 5,00 m

La disciplina di cui sopra va applicata a tutto il territorio comunale. Sono fatte salve, laddove superiori, le norme di cui al D.M. 1404 del 01/04/1968 e del Codice della Strada e relativo Regolamento.

Nei casi in cui subentrino atti di classificazione da parte delle competenti autorità, ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento, l'attuale disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

I fabbricati interrati possono essere realizzati anche lungo i confini.

Riferimento 20.5.a

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

8.21 Superficie asservita

Si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..
Ad integrazione di quanto sopra si precisa:
A. Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I.(Indici di Utilizzazione Insediativa) previsti dalle presenti norme, si considerano contigui i terreni frontistanti aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade (esclusa autostrada) o corsi d'acqua.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

8.21 Superficie asservita

Si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..
Ad integrazione di quanto sopra si precisa:
A. Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I.(Indici di Utilizzazione Insediativa) previsti dalle presenti norme, si considerano contigui i terreni ~~frontistanti~~ **adiacenti** aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade (esclusa autostrada) o corsi d'acqua.

Riferimento 20.5.c

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

8.21 Superficie asservita

Si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..

Ad integrazione di quanto sopra si precisa:

A. Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I.(Indici di Utilizzazione Insediativa) previsti dalle presenti norme, si considerano contigui i terreni frontistanti aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade (esclusa autostrada) o corsi d'acqua.

omissis

F. Negli ambiti di produzione agricola di presidio ambientale e nei territori prativi per le costruzioni esistenti alla data di approvazione del primo P.R.G. (Decreto Regionale n. 981 del 24.07.78), qualora il lotto attinente al fabbricato alla data di adozione del presente P.U.C. sia di dimensioni superiori a quanto previsto al paragrafo precedente, possono essere ceduti su tali aree gli indici edificatori a terzi dei terreni oltre il lotto minimo da garantire come prima indicato, ma deve comunque rimanere in capo alla proprietà del fabbricato esistente un lotto che consenta di svolgere attività agricola delle dimensioni minime di una unità culturale ogni 2 alloggi esistenti.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

8.21 Superficie asservita

Si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..

Ad integrazione di quanto sopra si precisa:

A. Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I.(Indici di Utilizzazione Insediativa) previsti dalle presenti norme, si considerano contigui i terreni ~~frontistanti~~ **adiacenti** aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade (esclusa autostrada) o corsi d'acqua.

omissis

F. Negli ambiti di produzione agricola di presidio ambientale e nei territori prativi per le costruzioni esistenti alla data di approvazione del primo P.R.G. (Decreto Regionale n. 981 del 24.07.78), qualora il lotto attinente al fabbricato alla data di adozione del presente P.U.C. sia di dimensioni superiori a quanto previsto al paragrafo precedente, possono essere ceduti su tali aree gli indici edificatori a terzi dei terreni oltre il lotto minimo da garantire come prima indicato, ma deve comunque rimanere in capo alla proprietà del fabbricato esistente un lotto che consenta di svolgere attività agricola delle dimensioni minime di una unità culturale **così come definita nel capitolo 10 punto 1.2.1 della Struttura del PTCp** ogni 2 alloggi esistenti.

Riferimento 20.7

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.13 STUDIO ORGANICO d'INSIEME (S.O.I.)

1. La pianificazione attuativa o il permesso di costruire convenzionato devono essere supportati da uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) ai sensi dell'articolo 32bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.).

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.13 STUDIO ORGANICO d'INSIEME (S.O.I.)

1. La pianificazione attuativa o il permesso di costruire convenzionato devono essere supportati da uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) ai sensi dell'articolo 32bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) **laddove prescritto dal PTCp o dal PUC stesso**.

omissis

Riferimento 20.8

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.18 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

18.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del Permesso di Costruire

1. Qualora se ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sia stata ravvisata la necessità. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
Qualora il valore delle opere necessarie superi la quota dovuta per oneri di urbanizzazione, le stesse dovranno comunque essere realizzate.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.18 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

18.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del Permesso di Costruire

1. Qualora se ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista ~~la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e~~ la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sia stata ravvisata la necessità **e la cessione gratuita delle aree necessarie per realizzare dette opere nei casi in cui ciò sia richiesto dalla Amministrazione Comunale**.
In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
Qualora il valore delle opere necessarie superi la quota dovuta per oneri di urbanizzazione, le stesse dovranno comunque essere realizzate.

Riferimento 20.10

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.2 Tutela e conservazione del verde e delle alberature

omissis

6. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
a) di qualsiasi superficie pavimentata;
b)dei passaggi veicolari;
c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.2 Tutela e conservazione del verde e delle alberature

omissis

6. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi ~~1 e 2~~ **2 e 3** del presente articolo s'intende al netto:
a) di qualsiasi superficie pavimentata;
b)dei passaggi veicolari;
c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

Riferimento 20.11

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.4 Distanze

Distanze da:	*In caso di PUO o Permesso di Costruire Convenzionato*		*In caso di Permesso di costruire o di altri titoli edilizi*
	(esterni al comparto)	*(interni al comparto)*	
Confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
Edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
Strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PUO/PdCc	Mai < 5,00 m

La disciplina di cui sopra va applicata a tutto il territorio comunale. Sono fatte salve, laddove superiori, le norme di cui al D.M. 1404 del 01/04/1968 e del Codice della Strada e relativo Regolamento.
Nei casi in cui subentrino atti di classificazione da parte delle competenti autorità, ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento, l'attuale disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.4 Distanze

Distanze da:	*In caso di PUO o Permesso di Costruire Convenzionato*		*In caso di Permesso di costruire o di altri titoli edilizi*
	(esterni al comparto)	*(interni al comparto)*	
Confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PUO/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
Edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PUO/PdCc	~~Pari a H, mai <~~ 10,00 m *
Strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PUO/PdCc	Mai < 5,00 m

* Salvo i casi di cui all'articolo 31.13.2 e per edifici con pareti non finestrate per i quali è prescritta una distanza minima di 5,00 metri.

La disciplina di cui sopra va applicata a tutto il territorio comunale. Sono fatte salve, laddove superiori, le norme di cui al D.M. 1404 del 01/04/1968 e del Codice della Strada e relativo Regolamento.
Nei casi in cui subentrino atti di classificazione da parte delle competenti autorità, ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento, l'attuale disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.
I fabbricati interrati possono essere realizzati anche lungo i confini.

Riferimento 20.12.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.5 Recinzioni, muri di sostegno

(Destinazioni)				*A (confini pubblici)*	*B (confini privati)*
Produttivo	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	1,50 m	2,00 m

Residenziale Turistico-ricettivo Direzionale Commerciale	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	1,50 m	1,50 m

Servizi pubblici	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno		(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)

omissis

7. Sono ammesse deroghe alle norme di cui sopra al fine di armonizzare recinzioni e muri di sostegno al contesto.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.5 Recinzioni, muri di ~~sostegno~~ contenimento

(Destinazioni)				*A (confini pubblici)*	*B (confini privati)*
Produttivo	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di ~~sostegno~~ contenimento		(altezza massima)	1,50 m	2,00 m

Residenziale Turistico-ricettivo Direzionale Commerciale	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di ~~sostegno~~ contenimento		(altezza massima)	1,50 m	1,50 m

Servizi pubblici	Recinzioni	I	solo superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di ~~sostegno~~ contenimento		(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)

omissis

7. Sono ammesse deroghe alle norme di cui sopra al fine di armonizzare recinzioni e muri di sostegno al contesto.

8. Per i muri di sostegno l'altezza è determinata in ragione dello stato dei luoghi.

Riferimento 20.12.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.5 Recinzioni, muri di sostegno

omissis

5. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.5 Recinzioni, muri di sostegno

omissis

5. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. ~~In caso di piano naturale di campagna modificato non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.~~

Riferimento 20.13

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.6 Parcheggi pertinenziali

1. Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 16/08 e s.m.i.

2. Si specifica ulteriormente: nel caso di interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti parcheggi privati, nella misura minima di 35 m^2 ogni 100 m^2 di superficie utile (S.U.) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.6 Parcheggi pertinenziali

1. Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 16/08 e s.m.i.

2. Si specifica ulteriormente: **in tutto il territorio comunale** nel caso di interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti parcheggi privati, nella misura minima di 35 m^2 ogni 100 m^2 di superficie utile (S.U.) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva **fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'articolo 19 della LR 16/2008.**

Riferimento 20.14.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.9 Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.9 Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione**, ad eccezione di quelle elencate ai punti successivi punti 4 e 5,** né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

Riferimento 20.14.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

29.9 Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità

omissis

5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla LR 16/2008 di 35,00 mq ogni 100,00 mq di s.a. o s.l.p.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

29.9 Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità

omissis

5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla LR 16/2008 di 35,00 mq ogni 100,00 mq di ~~s.a.~~ **SU** o s.l.p.

Riferimento 20.17

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.31.12 Documentazione obbligatoria

1. Per ogni intervento all'interno dei centri storici, indipendentemente dal titolo abilitativo che si dovrà richiedere, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.31.12 Documentazione obbligatoria

~~1. Per ogni intervento all'interno dei centri storici, indipendentemente dal titolo abilitativo che si dovrà richiedere, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:~~ **Per ogni intervento all'interno di centri storici il progetto dovrà essere corredato dagli elaborati di quelli di seguito elencati, selezionati in rapporto alla tipologia dell'intervento e al titolo abilitativo necessario.**

omissis

Riferimento 20.18.a

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.31.13 Indici e parametri

[…]

6. Materiali

Gli interventi di ristrutturazione e restauro in edifici esistenti dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nei gradi di operatività. I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

a) Coperture

- Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.
- Coperture in coppi o tegole marsigliesi in cotto o ardesia.
- Grondaie in rame o di colorazione scura.
- Comignoli tradizionali “alla ligure”.
- Da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.
- Da evitare l’introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

b) Aperture, serramenti, sporti

- Infissi in legno verniciati.
- Serramenti in legno con persiane alla genovese, sempre in legno, verniciati.
- Cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.
- I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.
- Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.
- Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.
- Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

c) Facciate

- Deve essere previsto di norma l’intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo comma 8, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.
- Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.
- I rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in ardesia.
- Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull’intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).
- E’ vietata la realizzazione di nuovi poggioli, logge e porticati.

d) Pavimentazioni ed altri elementi esterni

- Deve essere preferito l’impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili).
- Per altre componenti quali muri di cinta o spazi pertinenziali, si veda il successivo punto 31.15.
- E’ da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni. La Commissione per il paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

Art.31.13 Indici e parametri

[…]

6. Materiali

Gli interventi di ristrutturazione e restauro in edifici esistenti dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nei gradi di operatività. I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

a) Coperture

- Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura ~~a capriate~~ ove presente.
- Coperture in ~~coppi o~~ tegole marsigliesi in cotto o ardesia.
- Grondaie in rame o di colorazione scura.
- Comignoli tradizionali "alla ligure".
- Da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.
- Da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

b) Aperture, serramenti, sporti

- Infissi **preferibilmente** in legno verniciati.
- Serramenti **preferibilmente** in legno con persiane alla genovese, sempre in legno, verniciati.
- Cornici delle forometrie ~~in pietra (possibilmente locale)~~ o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.
- I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.
- Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.
- ~~Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice~~.
- Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

c) Facciate

- Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo comma 8, ~~oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista~~.
- Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.
- I rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in ardesia.
- Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).
- E' vietata la realizzazione di nuovi poggioli, logge e porticati.
- **Qualora la facciata sia dipinta dovrà essere ripreso il disegno originario.**

d) Pavimentazioni ed altri elementi esterni

- Deve essere preferito l'impiego di ~~cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di~~ porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili).
- Per altre componenti quali muri di cinta o spazi pertinenziali, si veda il successivo punto 31.15.
- E' da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni. La Commissione per il paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

Riferimento 20.18.b

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.31.13 Indici e parametri

omissis

7. Impianti tecnologici

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle Norme tecniche di Piano.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.31.13 Indici e parametri

omissis

7. Impianti tecnologici

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate **o tinteggiati**, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle Norme tecniche di Piano.

Riferimento 20.21

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

33.2 Disposizioni di carattere generale

1. Con specifico riferimento agli elementi arborei ed arbustivi presenti, sono in ogni caso consentiti gli interventi di abbattimento resi necessari da gravi fitopatie che compromettano la stabilità e/o da ragioni di pubblica incolumità, con obbligo della loro sostituzione con esemplari della stessa specie o con specie indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P., autorizzati dai competenti uffici comunali.

2. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

a) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 m²/m² con un limite massimo di 20,00 m² di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in materiale tradizionale (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
b) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di Piano adiacenti;
c) gli edifici esistenti potranno essere oggetto, esclusivamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione;

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

33.2 Disposizioni di carattere generale

1. Con specifico riferimento agli elementi arborei ed arbustivi presenti, sono in ogni caso consentiti gli interventi di abbattimento resi necessari da gravi fitopatie che compromettano la stabilità e/o da ragioni di pubblica incolumità, con obbligo della loro sostituzione con esemplari della stessa specie o con specie indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P., autorizzati dai competenti uffici comunali.

2. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

a) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi **o in alternativa tettoie in legno** per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 m²/m² con un limite massimo di 20,00 m² di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in materiale tradizionale (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
b) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, **arredi esterni fissi (forni, barbecue, ecc..)** che non determinino volume, **pergolati, gazebo e serre, aventi rispettivamente le caratteristiche previste all'articolo 6.11 lettere h) e d)**. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di Piano adiacenti;
c) ~~gli edifici esistenti potranno essere oggetto, esclusivamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione.~~
Per gli edifici esistenti ricadenti in aree verdi di cui all'articolo 33 è consentita l'applicazione delle norme degli ambiti ARR-1 a condizione che non pregiudichino il verde esistente; in alcuni casi l'ufficio potrà richiedere la redazione di uno specifico studio del verde.
d) parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dall'articolo 19 della LR16/08 e s.m.i. a condizione che l'area interessata dall'intervento sia priva di essenze arboree di particolare pregio e meritevoli di salvaguardia. Tali parcheggi dovranno essere interrati; dovrà inoltre essere ricostituito il profilo naturale del terreno soprastante garantendo uno strato minimo di terreno di 70 cm sulla copertura.

Riferimento 20.22.a

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

36.4 Norme per il corretto inserimento paesistico-ambientale dei manufatti edilizi

omissis

2. I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

36.4 Norme per il corretto inserimento paesistico-ambientale dei manufatti edilizi

omissis

2. I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra **anche ricostruita** a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti.

Riferimento 20.24.4

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.38.4 Indici ARR-1 PONENTE, ARR-2 CENTRO, ARR-3 LEVANTE

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		Preesistente
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.38.4 Indici ARR-1 PONENTE, ARR-2 CENTRO, ARR-3 LEVANTE

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		~~Preesistente~~ **
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

** Da determinarsi caso per caso

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

38.9 Indici ARR-4 LERCA, ARR-7 SCIARBORASCA, ARR-10 PRATOZANINO

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		Preesistente
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

38.9 Indici ARR-4 LERCA, ARR-7 SCIARBORASCA, ARR-10 PRATOZANINO

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		~~Preesistente~~ **
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

** Da determinarsi caso per caso

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

38.15 Indici ARR-5 SCHIVA', ARR-6 PONTE ARMA, ARR-8 BRICCO FALO', ARR-9 MALUEA

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		Preesistente
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

38.15 Indici ARR-5 SCHIVA', ARR-6 PONTE ARMA, ARR-8 BRICCO FALO', ARR-9 MALUEA

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		~~Preesistente~~ **
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

** Da determinarsi caso per caso

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

38.19 Indici ARR-11 EX TUBI GHISA, ARR-12 EX TUBI GHISA

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		Preesistente
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

38.19 Indici ARR-11 EX TUBI GHISA, ARR-12 EX TUBI GHISA

1.

Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	\
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m²/m²	Preesistente
	Edificabilità predefinita	m²	\
		% SC	30
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m²/m²	*
	Copertura predefinita	m²	\
Volume predefinito (V)		m³	\
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)
	S.A.	%	(vedasi c. 2)
	S.C.	%	(vedasi c. 2)
Altezza (H) massima	m		~~Preesistente~~ **
	Mantenimento valori esistenti > H max		\

* Incremento preesistente in caso di ampliamento

** Da determinarsi caso per caso

Riferimento 20.25.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

Riferimento 20.25.4

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

omissis

5. Per i fabbricati non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile (S.U.) fino ad un massimo di 50 mq di SU complessiva (superficie utile esistente + superficie ampliamento).

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

omissis

5. Per i fabbricati non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile (S.U.) fino ad un massimo di 50 mq di SU complessiva (superficie utile esistente + superficie ampliamento).

I fabbricati non residenziali esistenti non asserviti e non pertinenziali ad edifici residenziali agricoli esistenti possono essere trasformati in residenza agricola a condizione che si disponga di un lotto minimo contiguo non già asservito di 5.000 mq, previa presentazione di un piano di sviluppo agricolo e con la convenzione art. 35 comma 3 della LR 36/97 e s.m.i..

Riferimento 20.26.3

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

42.7 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARPA-1 LAMBERTA, ARPA-2 GIUMMA, ARPA-3 I PIANI, ARPA-4 CIAZZE, ARPA-5 RONCO

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
												c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.							m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	A	P	P	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																
	Residenze di servizio	1d	NA																
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																
	Studi e uffici professionali	1f	NA																
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																
	Locande	2c	NA																
	Alberghi diffusi	2d	NA																
	Villaggi turistici	2e	NA																
	Campeggi	2f	NA																
	Case per ferie	2g	NA																
	Ostelli	2h	NA																
	Aree di sosta	2i	NA																
	Mini aree di sosta	2j	NA																
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																
	Logistica	3b	NA																
	Ingrosso	3c	NA																
	Terziario - Direzionale	3d	NA																
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA																
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																
	Pubblici esercizi	4d	NA																
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																
	Centri commerciali	4f	NA																
	Parchi commerciali	4g	NA																
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																
	Parcheggi privati	6b	NA																

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

42.7 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARPA-1 LAMBERTA, ARPA-2 GIUMMA, ARPA-3 I PIANI, ARPA-4 CIAZZE, ARPA-5 RONCO

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	MDU	NC	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
												c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.							m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	A	P	P	TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	~~PdCc~~ TA	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze agricole	1b	A	100	\	TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	~~PdCc~~ TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																
	Residenze di servizio	1d	NA																
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																
	Studi e uffici professionali	1f	NA																
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																
	Locande	2c	NA																
	Alberghi diffusi	2d	NA																
	Villaggi turistici	2e	NA																
	Campeggi	2f	NA																
	Case per ferie	2g	NA																
	Ostelli	2h	NA																
	Aree di sosta	2i	NA																
	Mini aree di sosta	2j	NA																
	Agriturismi	2k	A	100	\	TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ittiturismi	2l	NA																
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	NA																
	Logistica	3b	NA																
	Ingrosso	3c	NA																
	Terziario - Direzionale	3d	NA																
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																
	Depositi a cielo aperto	3g	NA																
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	NA																
	Media distribuzione di vendita *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA								—								
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																
	Pubblici esercizi	4d	NA																
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																
	Centri commerciali	4f	NA																
	Parchi commerciali	4g	NA																
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti	5b	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre	5d	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Commercio di prodotti agricoli	5e	A	(secondo PSA)		TA	TA	TA	~~PdCc~~ TA	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	NA																
	Parcheggi privati	6b	NA																

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
PSA: piano di sviluppo aziendale

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
NC: nuova costruzione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 21			
Protocollo Comunale n.	**4869**	del	**28/02/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Attilio Zanetti - Fondazione Pio Lascito Baglietto	**Presidente pro tempore e legale rappresentante**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

		21.1 RESPINTA
21.1 Si chiede di individuare una nuova zona ACMR-6 avente le stesse caratteristiche dimensionali della zona ACMR-5, con superficie edificabile di circa 3.000 mq, come da planimetria allegata all'osservazione.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto si andrebbe ad incidere su aree le cui caratteristiche non sono idonee a nuovi insediamenti che comporterebbero profonde trasformazione del suolo.

21.2 ACCOLTA		
21.2 Si chiede in rifermento alla tabella di cui all'articolo 35.4 della normativa del PUC di modificare le destinazioni ammesse in tali ambiti (ACOP) ammettendo la possibilità di realizzare le strutture di media distribuzione di vendita (alimentare e non) in quanto lo schema attuale pur prevedendo i relativi dati, non ne consente l'ammissibilità e che venga chiarito dalla normativa quanto riguarda le dotazioni minime di parcheggio per dette destinazioni commerciali, che venga determinato dalle attuali norme nazionali in materia.		Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto nelle intenzioni del pianificatore tale destinazione d'uso è già ammessa ma per un mero refuso nella tabella di cui all'articolo 35.4 tale destinazione risulta non consentita. Si propone pertanto la correzione della tabella all'articolo 35.4 prevedendo per la destinazione *4b Media distribuzione di vendita/Media distribuzione di vendita alimentare* l'ammissibilità *A-AMMESSO*.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.35.4 pag.157)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 21.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

35.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ACOP-1 ARRESTRA, ACOP-2 PRATOZANINO

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni				Modalità d'intervento						Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	RU	MDU	SE	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	NA																	
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	A	5	100	TA	TA	TA	/	PdCc	TA	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																	
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	NA																	
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Logistica	3b	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Ingrosso	3c	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Terziario - Direzionale	3d	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	80	100	\	\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita / *Media distribuzione di vendita alimentare*	4b	NA	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100 / 250	100 / 100	\	\	A	A	A
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	NA																	
	Allevamenti	5b	NA																	
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																	
	Serre	5d	NA																	
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																	
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	A	100	\	TA	TA	TA	\	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	TA	TA	\	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

35.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ACOP-1 ARRESTRA, ACOP-2 PRATOZANINO

	Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)		Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici							
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	A	RU	MDU	SE	PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o S.U.	m² S.U.								m²/ab.	% S.U.	% c)	% S.U.	% d)	a.u.	I	II
comma 1, lettera a)	*Residenze*	1a	NA																	
	Residenze agricole	1b	NA																	
	Residenze extra-agricola in zone agricole	1c	NA																	
	Residenze di servizio	1d	A	5	100	TA	TA	TA	/	PdCc	TA	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
	Studi e uffici professionali	1f	NA																	
	Affittacamere, b&b, case/appart. per vacanze	1g	NA																	
comma 1, lettera b)	*Alberghi*	2a	NA																	
	Residenze turistico-alberghiere	2b	NA																	
	Locande	2c	NA																	
	Alberghi diffusi	2d	NA																	
	Villaggi turistici	2e	NA																	
	Campeggi	2f	NA																	
	Case per ferie	2g	NA																	
	Ostelli	2h	NA																	
	Aree di sosta	2i	NA																	
	Mini aree di sosta	2j	NA																	
	Agriturismi	2k	NA																	
	Ittiturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)	*Attività artigianali e industriali*	3a	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Logistica	3b	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Ingrosso	3c	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
	Terziario - Direzionale	3d	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	80	100	\	\	A	A	A
	Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
	Produtt. non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
	Depositi a cielo aperto	3g	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	20	100	\	\	A	A	A
comma 1, lettera d)	*Esercizio di vicinato*	4a	A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	~~NA~~ A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	\	A	A	A
	Media distribuzione di vendita alimentare													250	100					
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA																	
	Pubblici esercizi	4d	NA																	
	Distretti commerciali tematici	4e	NA																	
	Centri commerciali	4f	NA																	
	Parchi commerciali	4g	NA																	
comma 1, l. e)	*Ricovero attrezzi e prodotti agricoli*	5a	NA																	
	Allevamenti	5b	NA																	
	Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																	
	Serre	5d	NA																	
	Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																	
c.1, l. f)	*Autorimesse e rimessaggi*	6a	A	100	\	TA	TA	TA	\	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
	Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	TA	TA	\	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
SNV: superficie netta di vendita
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
A: ampliamento
RU: ristrutturazione urbanistica
MDU: mutamento di destinazione d'uso (con opere), dalla destinazione principale a quelle complementari
SE: sostituzione edilizia

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
b): quota massima monetizzabile di standard
c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione degli standard con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

1. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 22			
Protocollo Comunale n.	**4892**	del	**01/03/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Pietro Rapetto	**comproprietario** (comproprietari Ghigliazza Nicoletta, Bavazzano Stefano)

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Per quanto riguarda l'articolo 6.11 in riferimento all'ambito TPBN-6 Ciappin Capieso si chiede la modifica della normativa all'articolo 46.6 richiamando quanto consentito con il PTG del 11/12/1998, dove per le aree agricole boschive era previsto: *"….. le nuove costruzioni non residenziali ad uso esclusivo di servizio per il bosco e per le attività silvicolturali con i seguenti parametri e fino ad una volumetria massima di 30 mc:* *if = 0,01 mc/mq* *Ds = 20 mt* *De = 20 mt* *Dc = 10 mt* *H max = 4,50 mt"*	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto si ritiene sufficiente quanto già assentito all'articolo 6.11 lettera c) delle NTA della Struttura di Piano del PUC.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 23			
Protocollo Comunale n.	**4900**	del	**01/03/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Luisa Smiraglia – Soc. Green Life Projects	**amministratore unico**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede che le 17 unità immobiliari oggi destinate a R.T.A. vengano destinate a civile abitazione (U.I. identificate a NCEU al fg. 17 mappale 873, sub. 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93). Si chiede inoltre che l'articolo 39.10.5 venga sostituito con il seguente: *"Per l'ambito ART-3 BEUCA: sulle costruzioni o unità immobiliari esistenti a destinazione diversa da quella ricettiva sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti del 22% della superficie esistente e ristrutturazione edilizia."* Si chiede altresì che le restanti 27 unità immobiliari oggi destinate a R.T.A. possano essere oggetto di un incremento di superficie pari al 45% della superficie esistente per la realizzazione di accessori alla funzione (fg. 17 mappale 873, sub. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76). Si chiede ulteriormente che le restanti 27 unità immobiliari oggi destinate a R.T.A. possano essere trasformate in albergo tradizionale con contestuale aumento del 55% della superficie esistente (fg. 17 mappale 873, sub. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76).	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto la richiesta avanzata, che ricalca solo parzialmente quella presentata in ultimo in data 20/01/2017 con altra procedura sulla quale la Giunta si era espressa con DGC n° 101 del 03/07/2017, richiede la mera trasformazione di parte dell'esistente RTA in residenza, oltre ad ampliamenti superficiari della struttura ricettiva e residenziale senza proporre quei doverosi contrappesi e impegni di interesse pubblico che la richiesta dovrebbe avere, e depaupera la capacità ricettiva complessiva del Comune. Peraltro la necessaria contropartita che tale richiesta dovrebbe proporre comporterebbe valutazioni e ponderazioni non compatibili con la tempistica che questo Ente deve rispettare per rispondere alle osservazioni nei tempi dati dalla normativa regionale.

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 24			
Protocollo Comunale n.	**4914**	del	**01/03/2018**
presentata nel termine			

	PARZIALMENTE ACCOLTA	

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Simone Calcagno	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
24.1.1 In riferimento all'articolo 41 si chiede di chiarire chi può realizzare residenze agricole in ambito ARA.	Il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE in quanto non è stata formulata una vera osservazione ma trattasi di diretta richiesta di chiarimenti circa le NTA della Struttura di Piano. Pertanto si rimanda alla lettura integrale della Normativa, che prevede la possibilità di realizzare fabbricati finalizzati alla conduzione del fondo, ovvero i proprietari che predispongono un *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* possono realizzare fabbricati indipendentemente dalla loro qualificazione professionale.
24.1.2 Si chiede di ridurre il lotto minimo in considerazione della frammentazione della proprietà, nonché dell'impegno e del costo che servono per gestire migliaia di mq di terreno.	Si propone di NON ACCOGLIERE il presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene che la dimensione del lotto è congrua rispetto alle finalità e agli obiettivi del PUC.
24.1.3 Si chiede di prevedere la possibilità di accorpare le volumetrie esistenti.	Si ritiene che il presente punto dell'osservazione NON DA LUOGO A PROVVEDERE; di fatto la normativa della Struttura di Piano consente già nell'ambito del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* accorpamenti delle volumetrie esistenti attuabili con la sostituzione edilizia se incongrui articolo 16 NTA PUC.
24.1.4 Si chiede di consentire la realizzazione di edifici non residenziali slegati dalla convenzione.	Si propone l'ACCOGLIMENTO del presente punto dell'osservazione in quanto si ritiene utile favorire la conduzione del fondo introducendo la possibilità di realizzare un deposito attrezzi avente dimensione massima 15 mq e altezza max 3 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e della presentazione del *piano di sviluppo agro-silvo-pastorale* ancorché senza obbligo di convenzione.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.41.9 pag.317)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 24.1.4

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

41.9 Indici ARA-1 DESERTO MONTA', ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO, ARA-3 RUMARO, ARA-4 ERXIO SCHIVA', ARA-5 LERCA, ARA-6 CIAPPIN CAPIESO, ARA-7 SCHIVA' STRADA ROMANA

Disposizioni di carattere generale

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati, finalizzati alla conduzione del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un piano di sviluppo agro - silvo - pastorale ed alla stipula di una convenzione attuativa registrata in conformità ai disposti di cui al comma 3 articolo 35 della legge regionale 36/97 e s.m.i..
Al fine di favorire la conduzione del fondo è possibile realizzare un fabbricato per deposito attrezzi con una dimensione massima di 15 mq e altezza massima H max 3,00 metri, fatto salvo l'obbligo di un lotto minimo di 1.000 mq e l'obbligo della presentazione del Piano di Sviluppo agro silvo pastorale ancorché senza obbligo di convenzione.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 25			
Protocollo Comunale n.	**4953**	del	**01/03/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Enrico Giusto	**comproprietario** (comproprietari Silvana Guandalini, Maurizio Giusto)

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

25.1 ACCOLTA	
25.1 Si chiede che i lotti di cui ai mappali 624 e 628 vengano interamente ricompresi in ambito ARA-5.	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto si ritiene compatibile con le caratteristiche degli ambiti ARA la porzione di area per la quale l'osservante chiede l'inserimento in detti ambiti.

25.2 PARZIALMENTE ACCOLTA	
25.2 Si chiede la modifica dell'articolo 16 comma 5 come segue: *"Negli ambiti di produzione agricola, negli ambiti di presidio ambientale e nei territori prativi boschivi e naturali: a seguito di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso è consentita solo una nuova unità immobiliare derivata; è consentita la trasformazione dei locali agricoli purché venga comunque reperita una quota di locali a tale uso destinata pari al 35% della superficie utile esistente (SU)."*	Si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE la presente osservazione in quanto si ritiene corretto integrare l'articolo 16 comma 5 delle NTA della Struttura di Piano inserendo la seguente frase: "….(SU) *in caso di intervento ex articolo 3 della LR 49/09 e 35% in caso di intervento ex articoli 6, 7 e 7 bis della LR 49/09 e smi."*

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	T01-01a-bSP T01-02SP T01-03SP T01-04SP T01-05SP T01-06SP T01-07SP T01-08SP T01-09SP A01SP NTA (art.16 c.5 pag.25, art.37 pag.164, art.37.2 pag.169, art.37.2.2 pag.172, art.41 pag.288, art.41.5 pag.305, art. 41.5.2 pag.308)

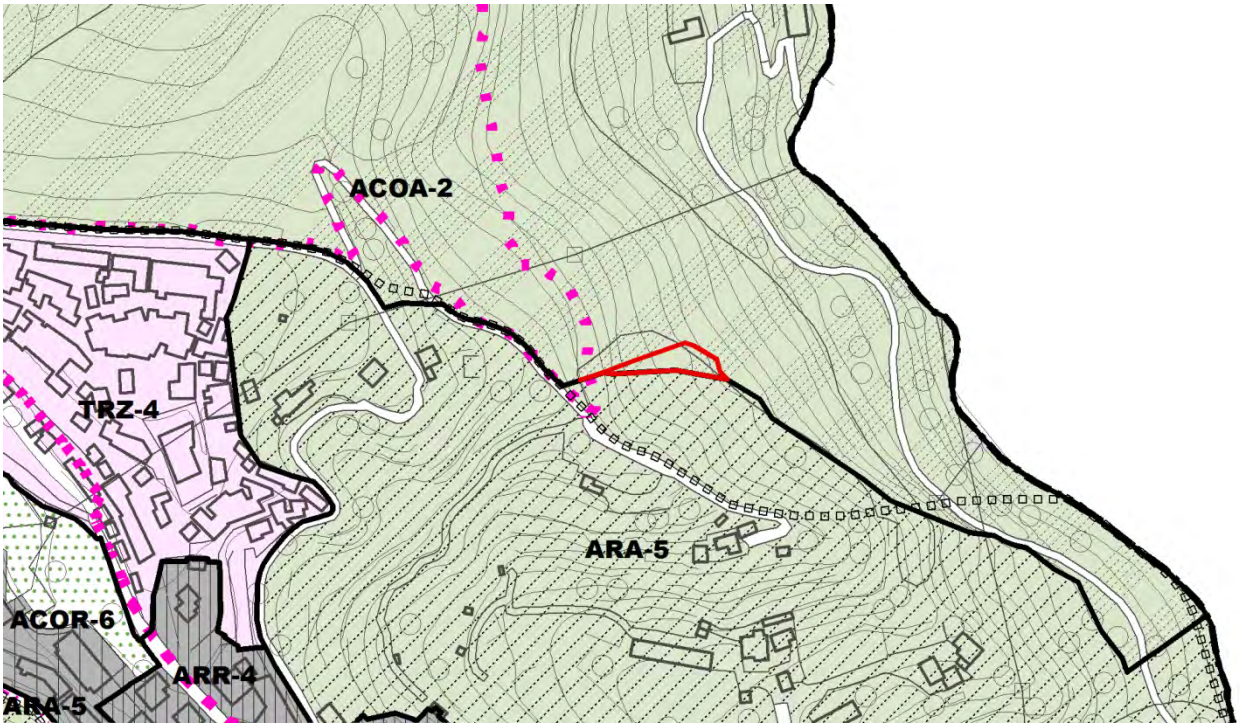
Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

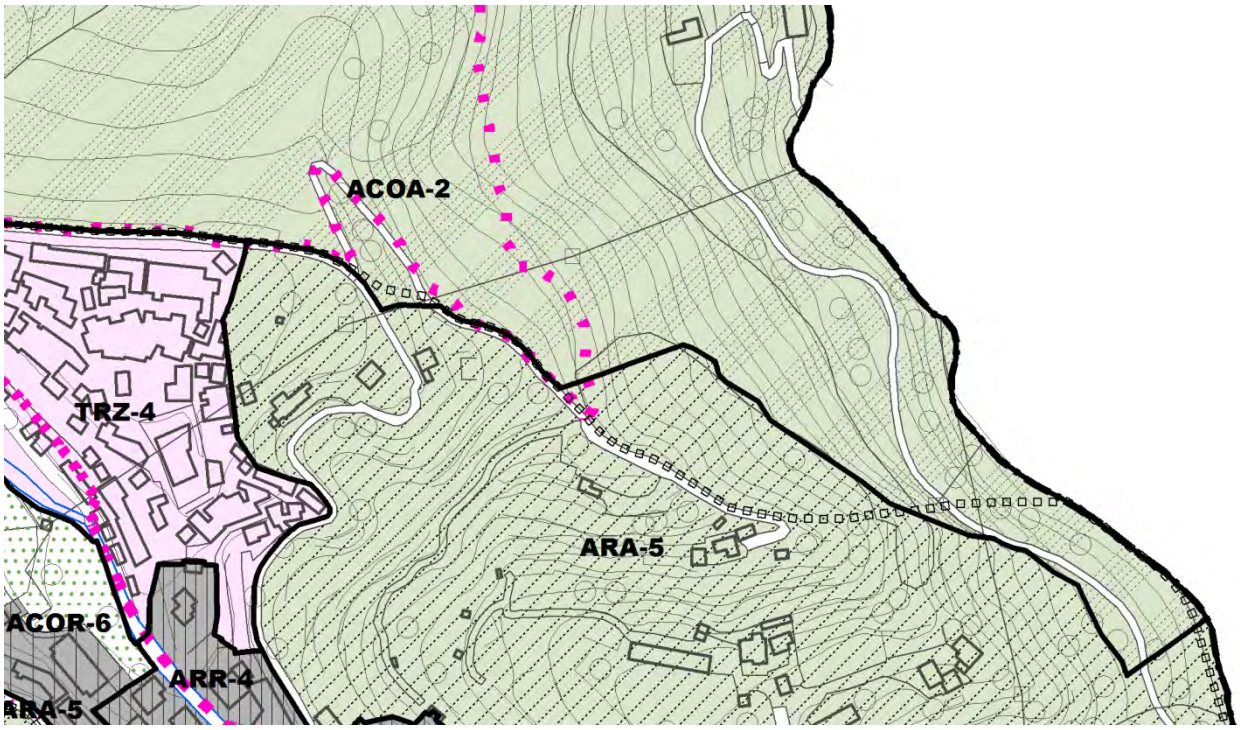
Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 25.1

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)



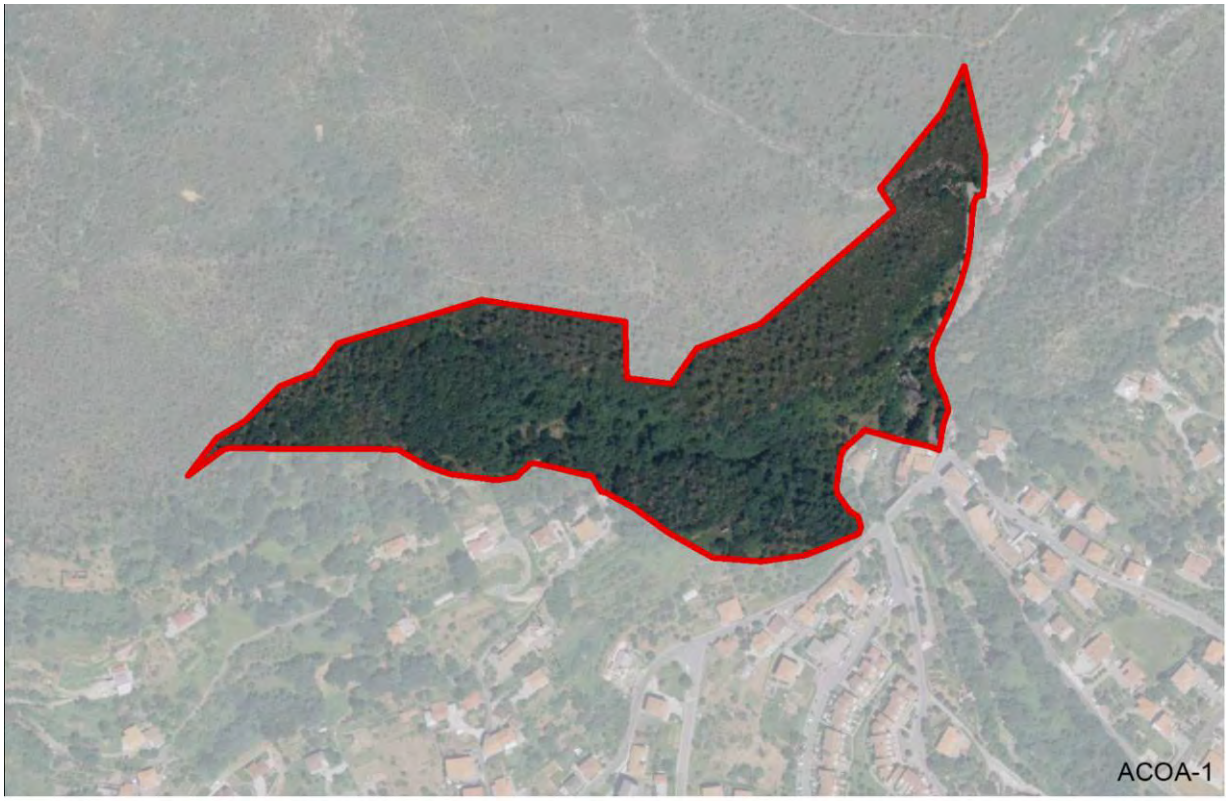
STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

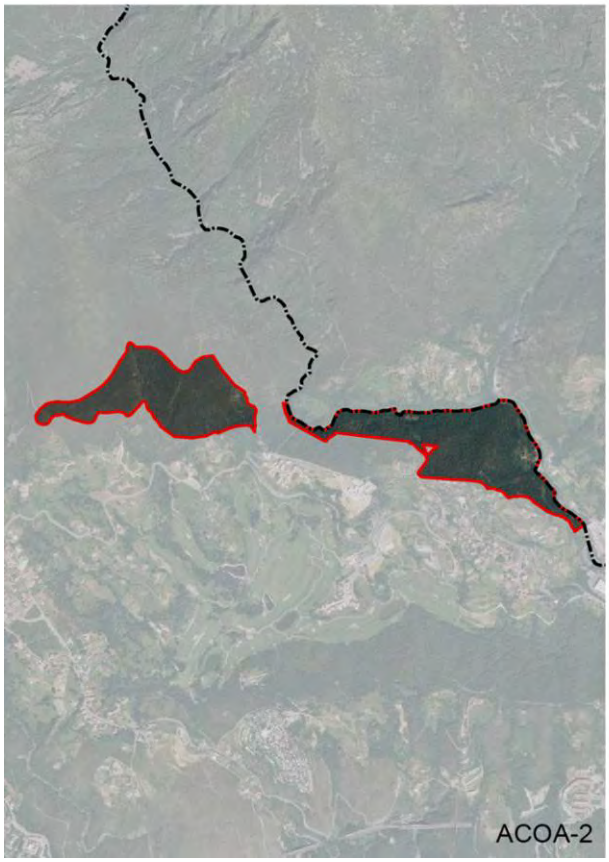


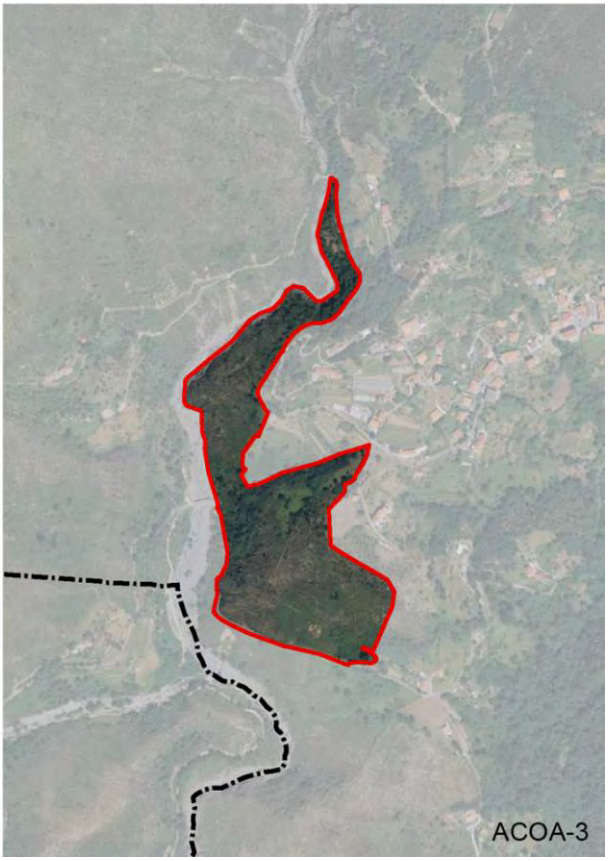
Art.37 ACOA – AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA

Ambiti di conservazione di territori di produzione agricola (articolo 4 R.R. n° 2 del 25/07/2017)

omissis



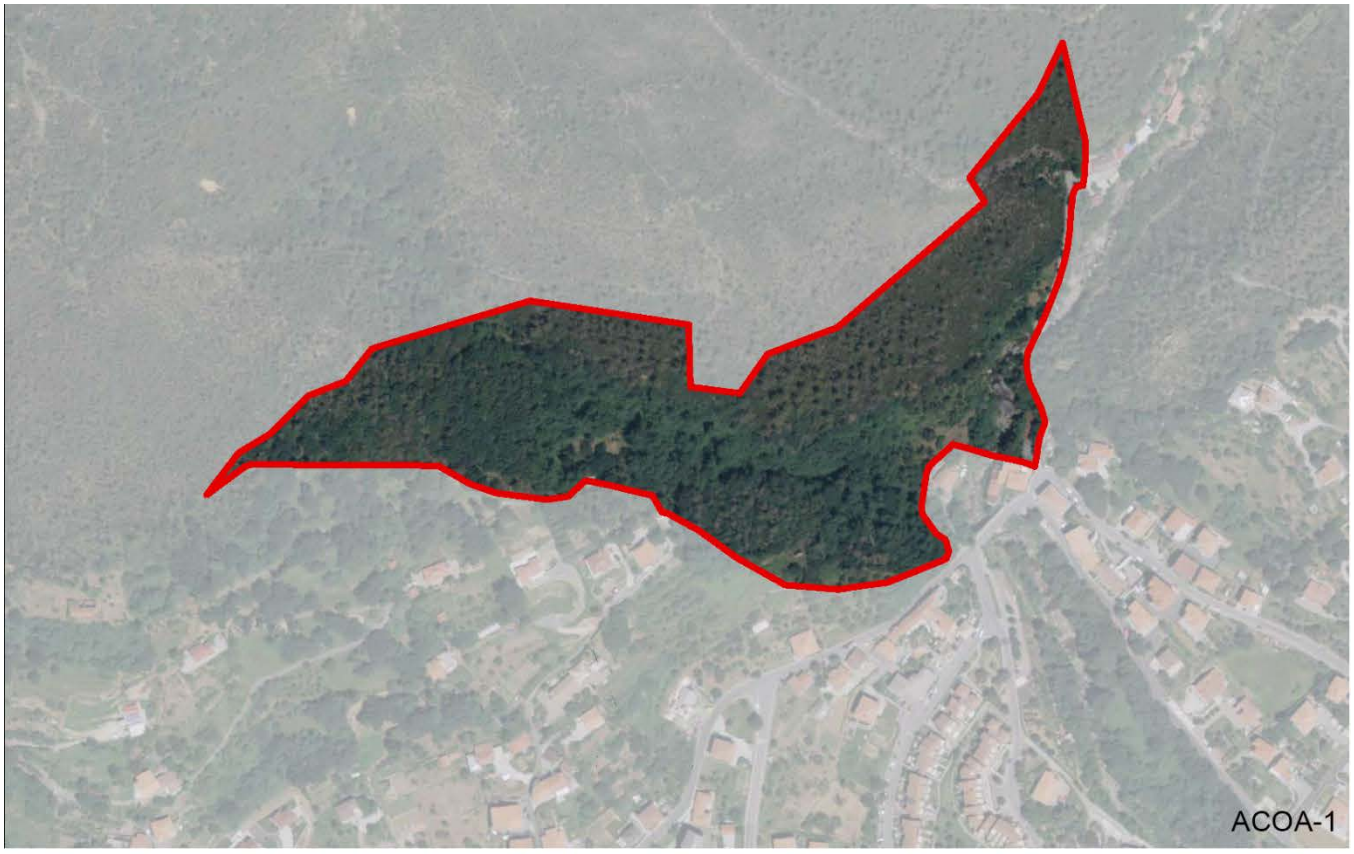


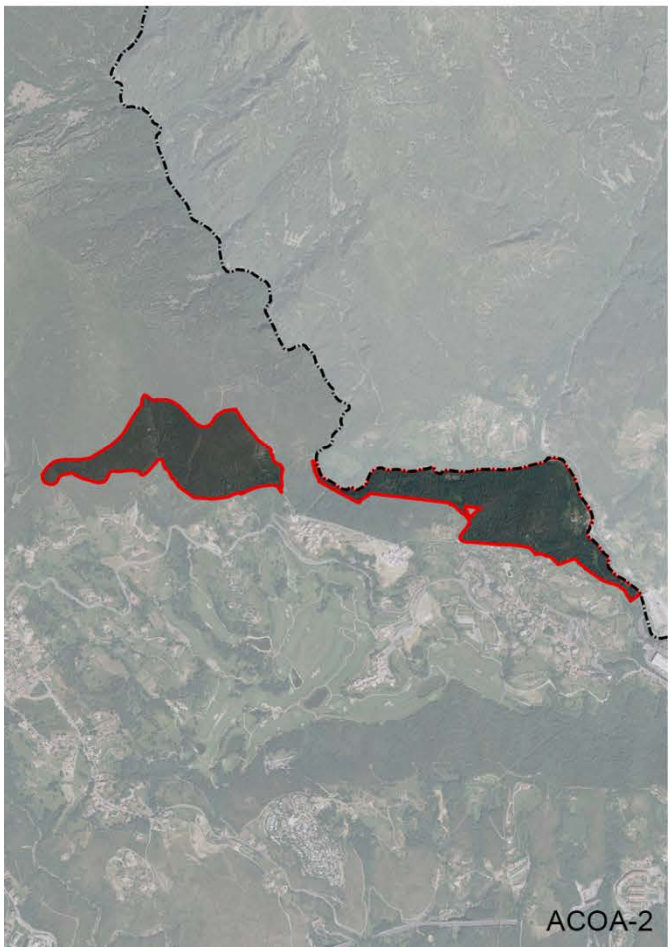


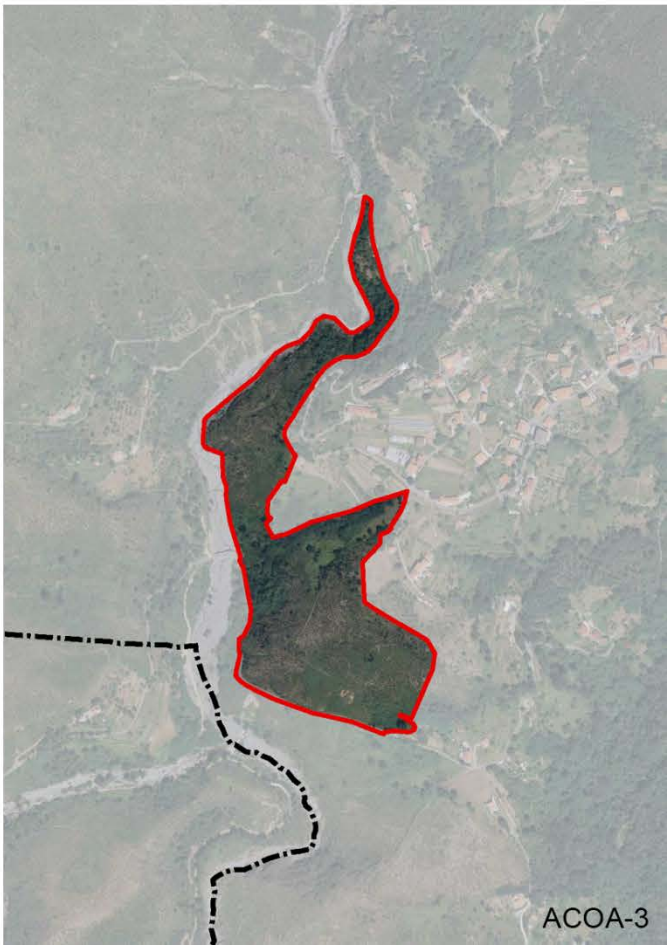
Art.37 ACOA – AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA

Ambiti di conservazione di territori di produzione agricola (articolo 4 R.R. n° 2 del 25/07/2017)

omissis

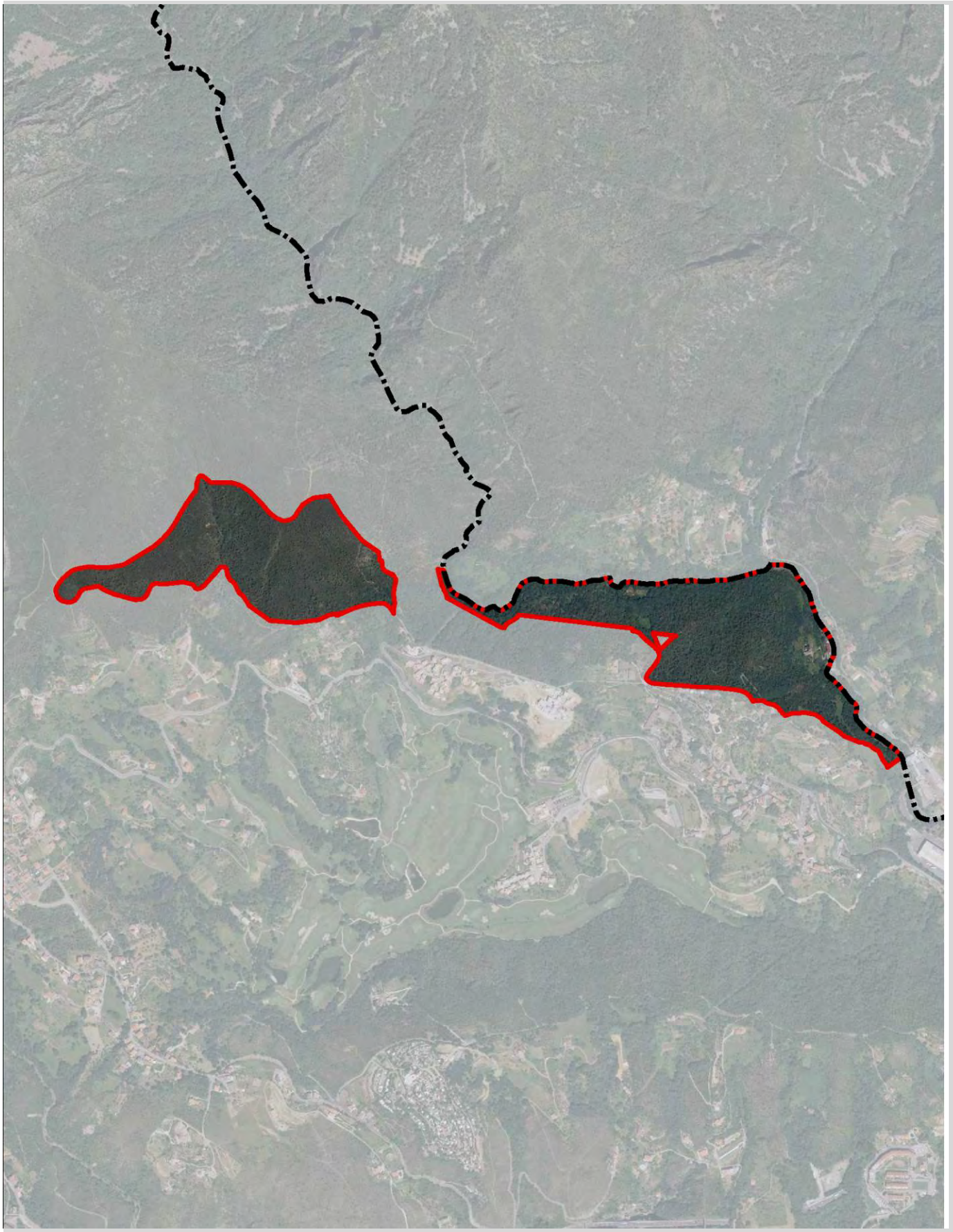






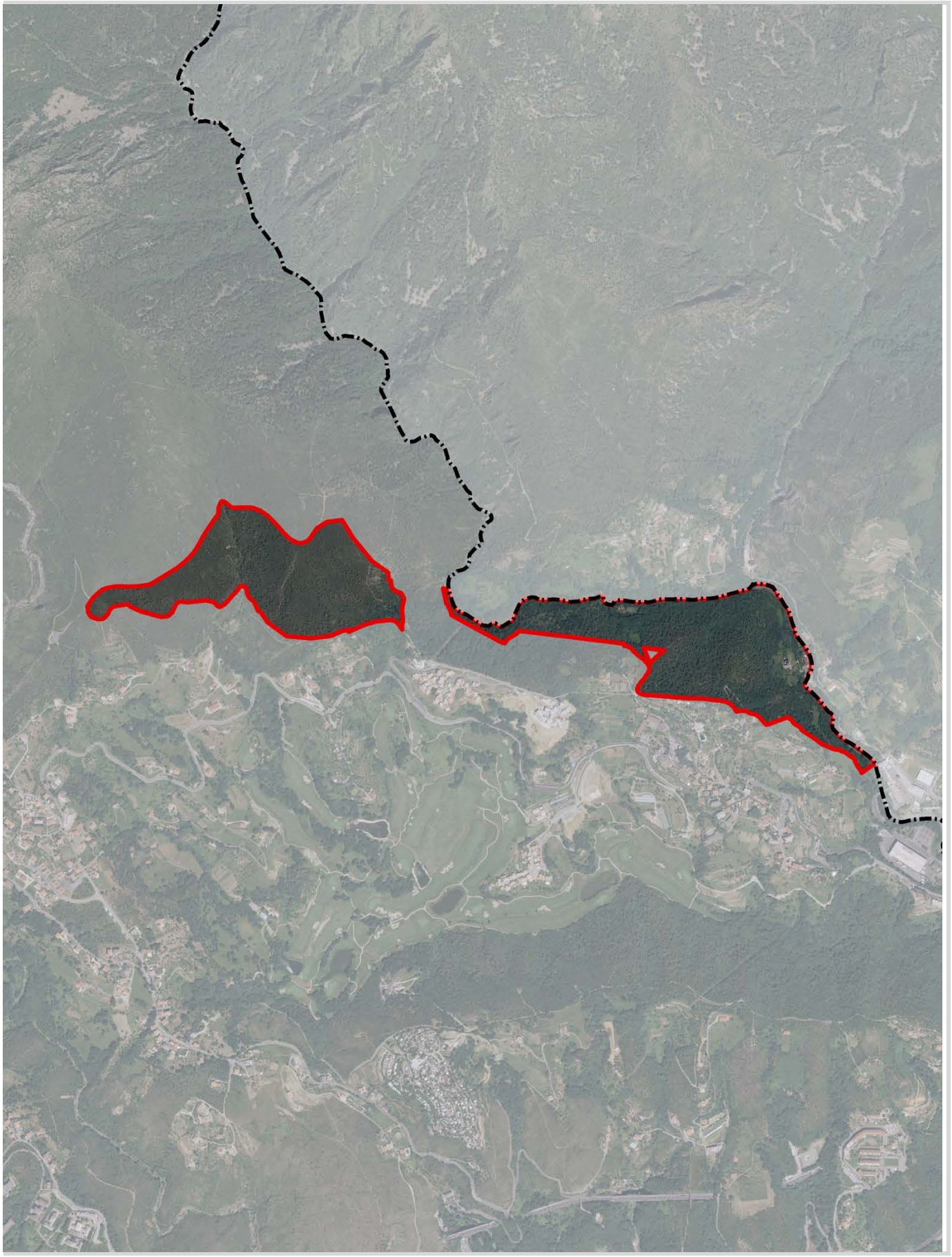
Art.37.2 ACOA-2 LERCA CUGNAZZO [Superficie territoriale: 380.552,79mq]

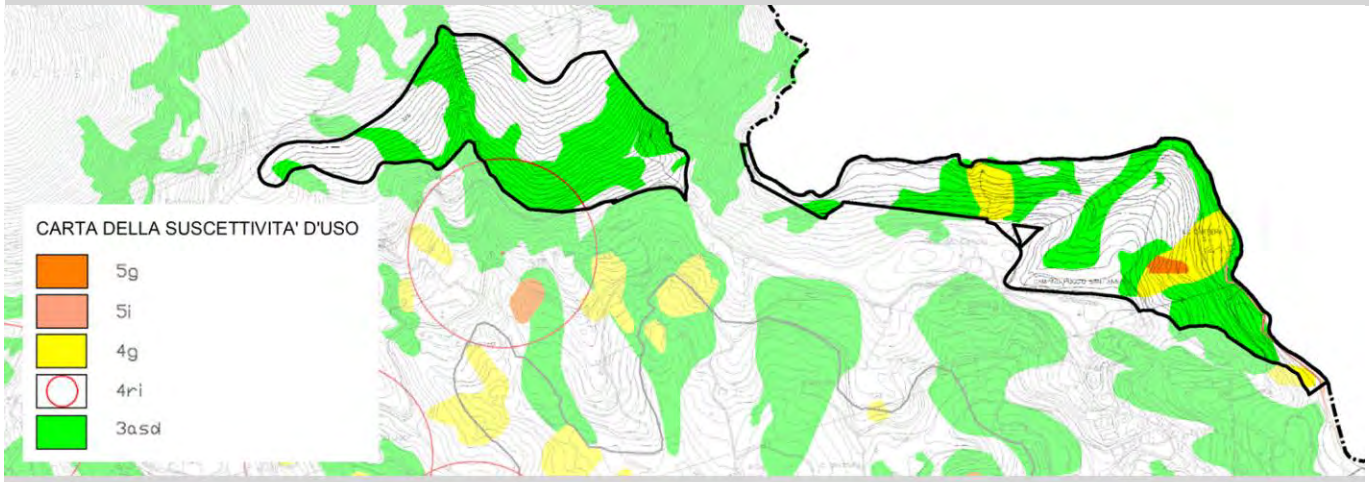
omissis



Art.37.2 **ACOA-2 LERCA CUGNAZZO** [Superficie territoriale: ~~380.552,79~~ 380.068,12 mq]

omissis

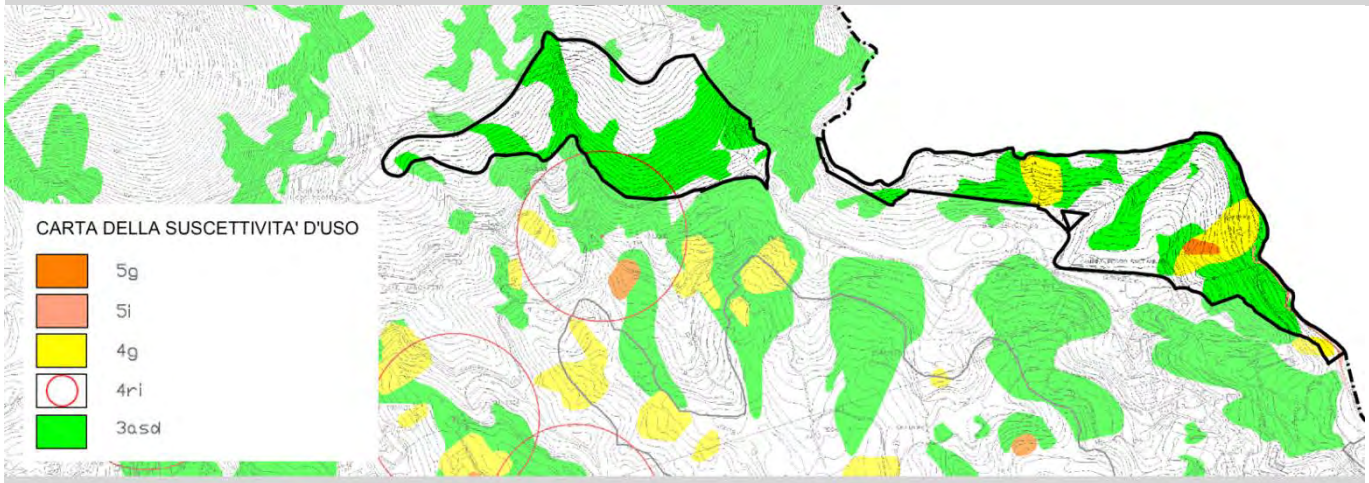


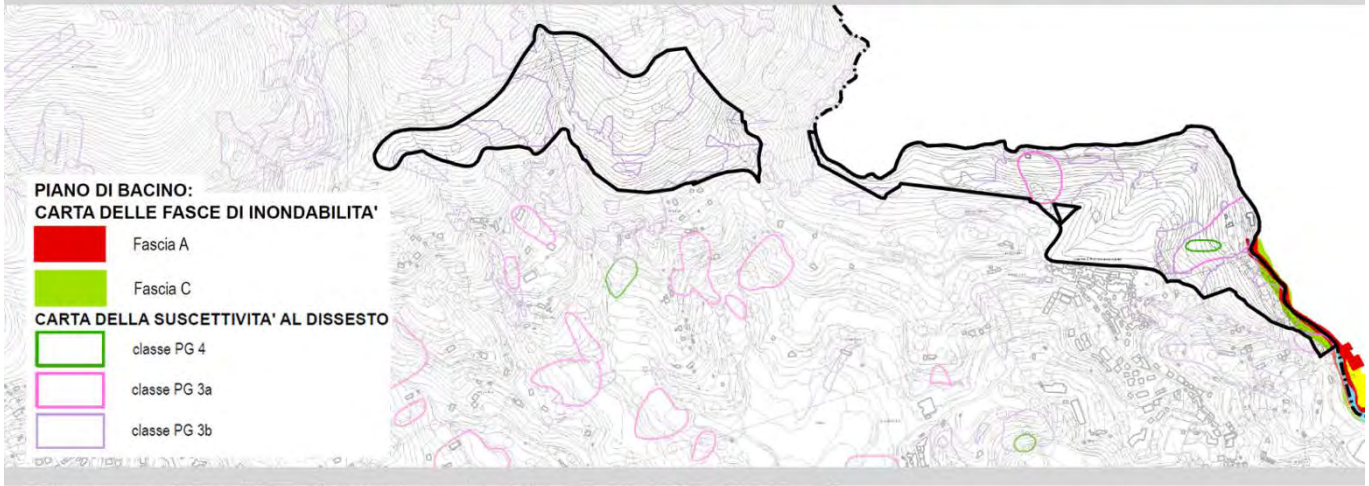

CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
5g
5i
4g
4ri
3asd

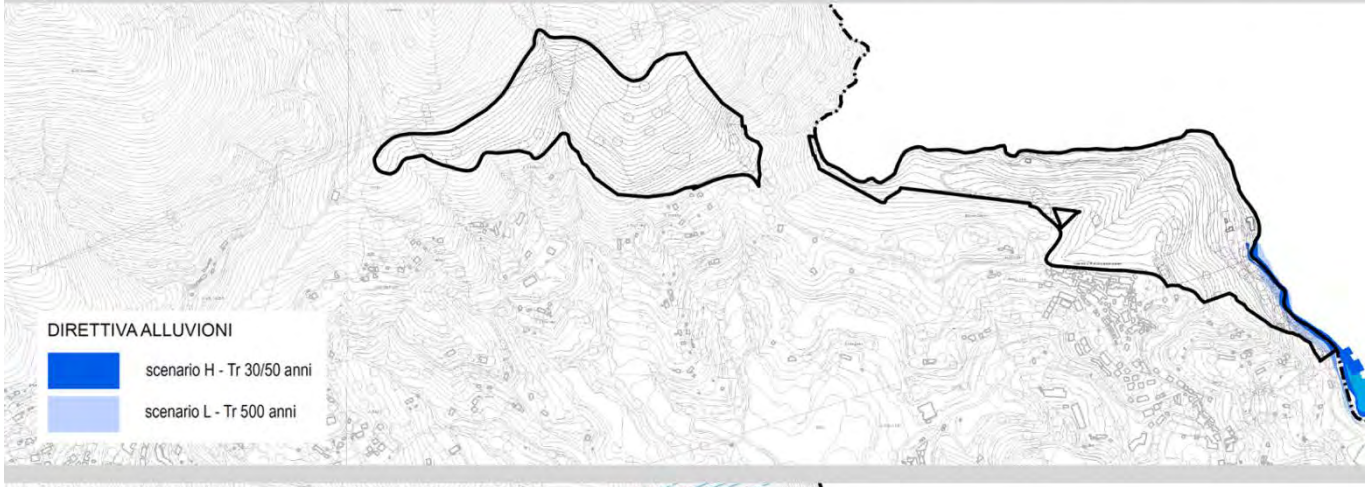
PIANO DI BACINO:
CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA'
Fascia A
Fascia C
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 4
classe PG 3a
classe PG 3b

DIRETTIVA ALLUVIONI
scenario H - Tr 30/50 anni
scenario L - Tr 500 anni

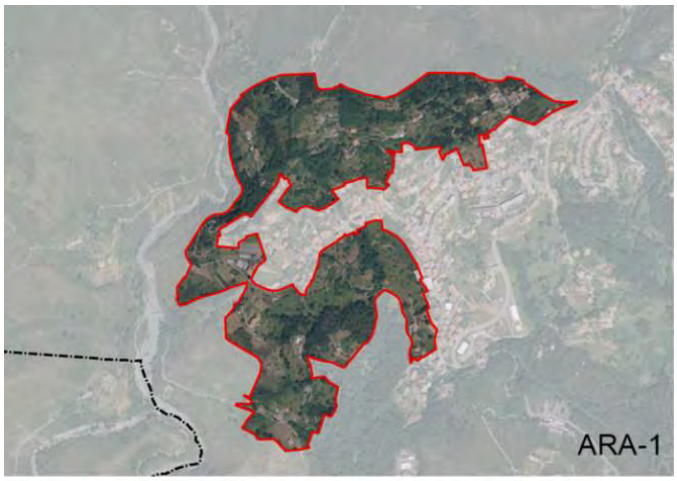
SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Aree percorse dal fuoco


CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
5g
5i
4g
4ri
3asol


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA'
Fascia A
Fascia C
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 4
classe PG 3a
classe PG 3b


DIRETTIVA ALLUVIONI
scenario H - Tr 30/50 anni
scenario L - Tr 500 anni

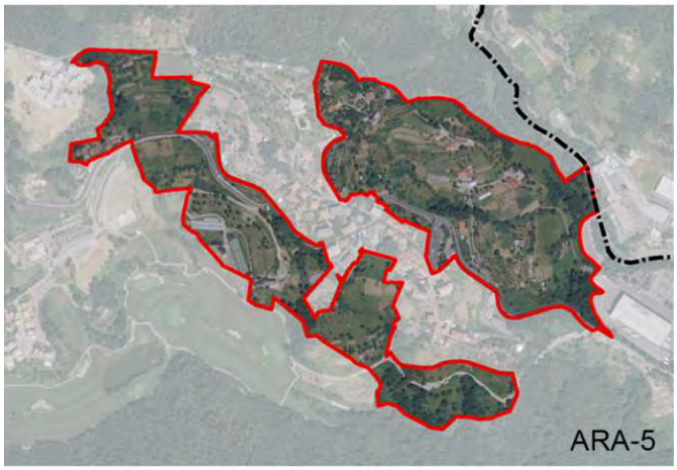
SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Aree percorse dal fuoco

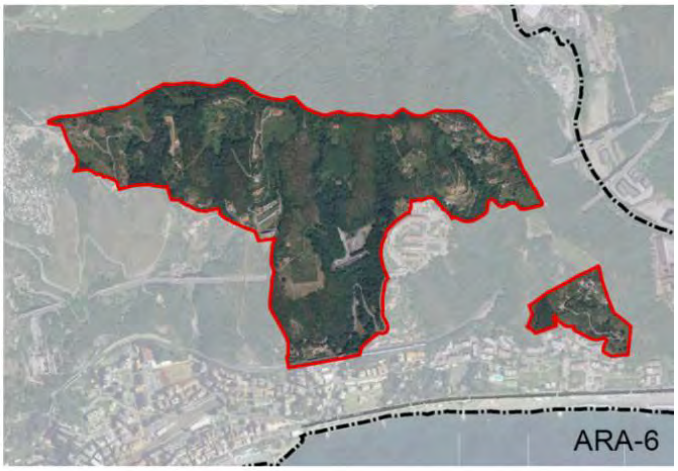

ARA-1

ARA-2

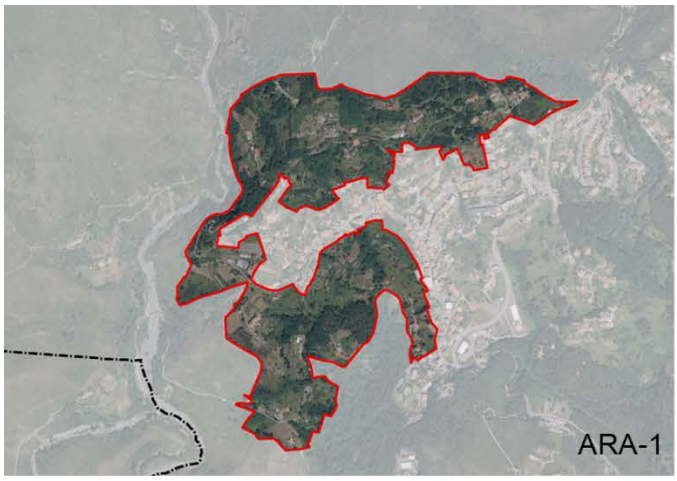
ARA-3

ARA-4


ARA-5


ARA-6

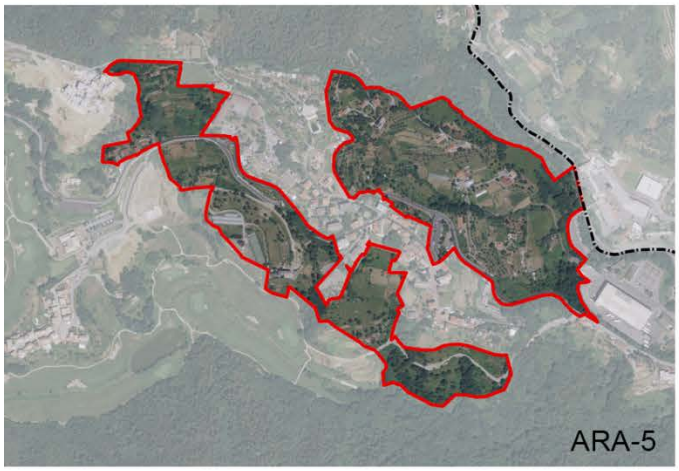
ARA-7

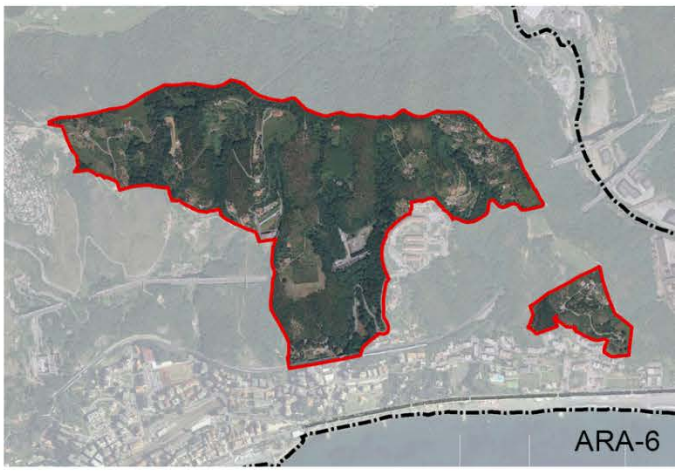

ARA-1

ARA-2

ARA-3

ARA-4

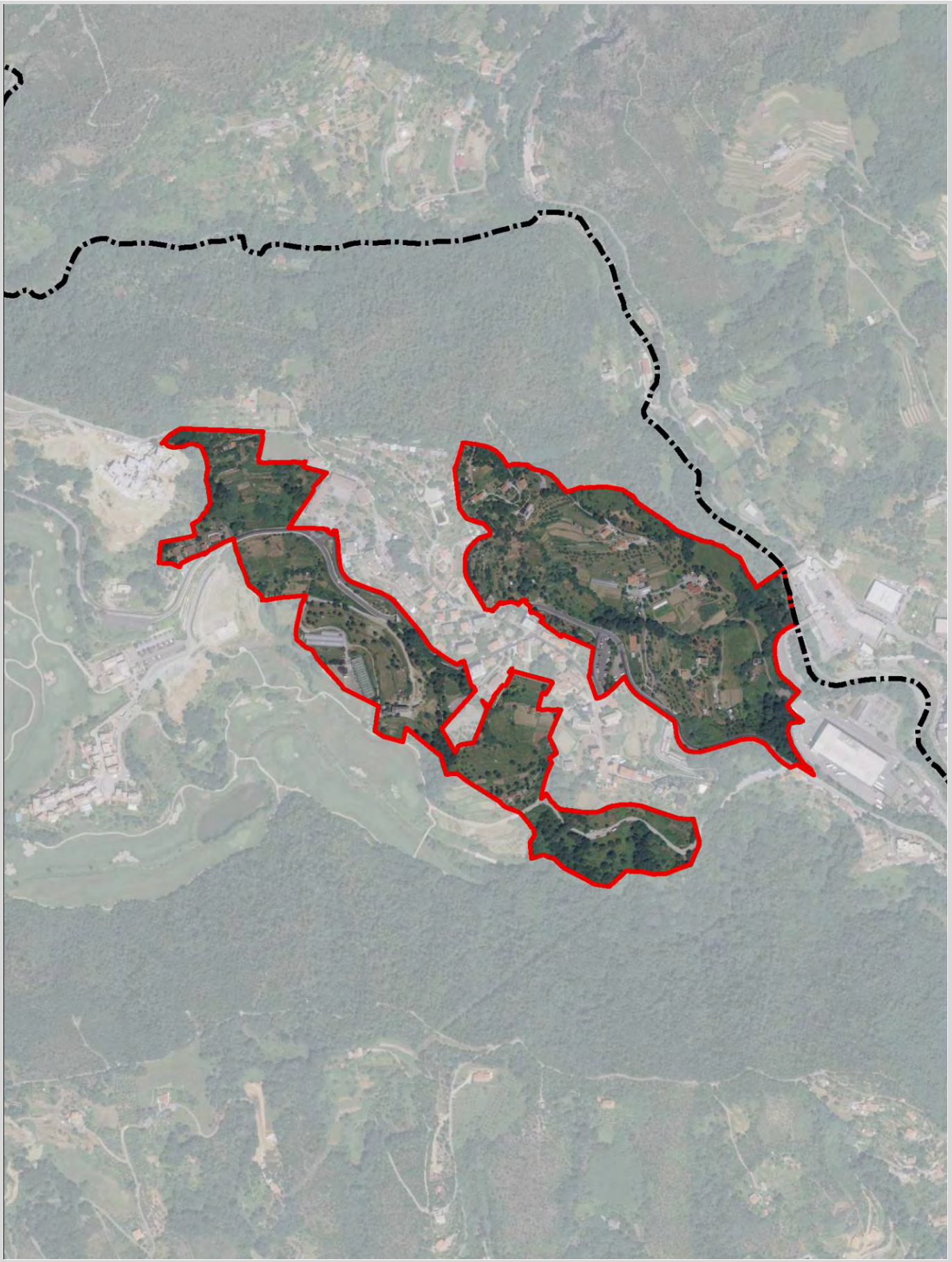

ARA-5


ARA-6

ARA-7

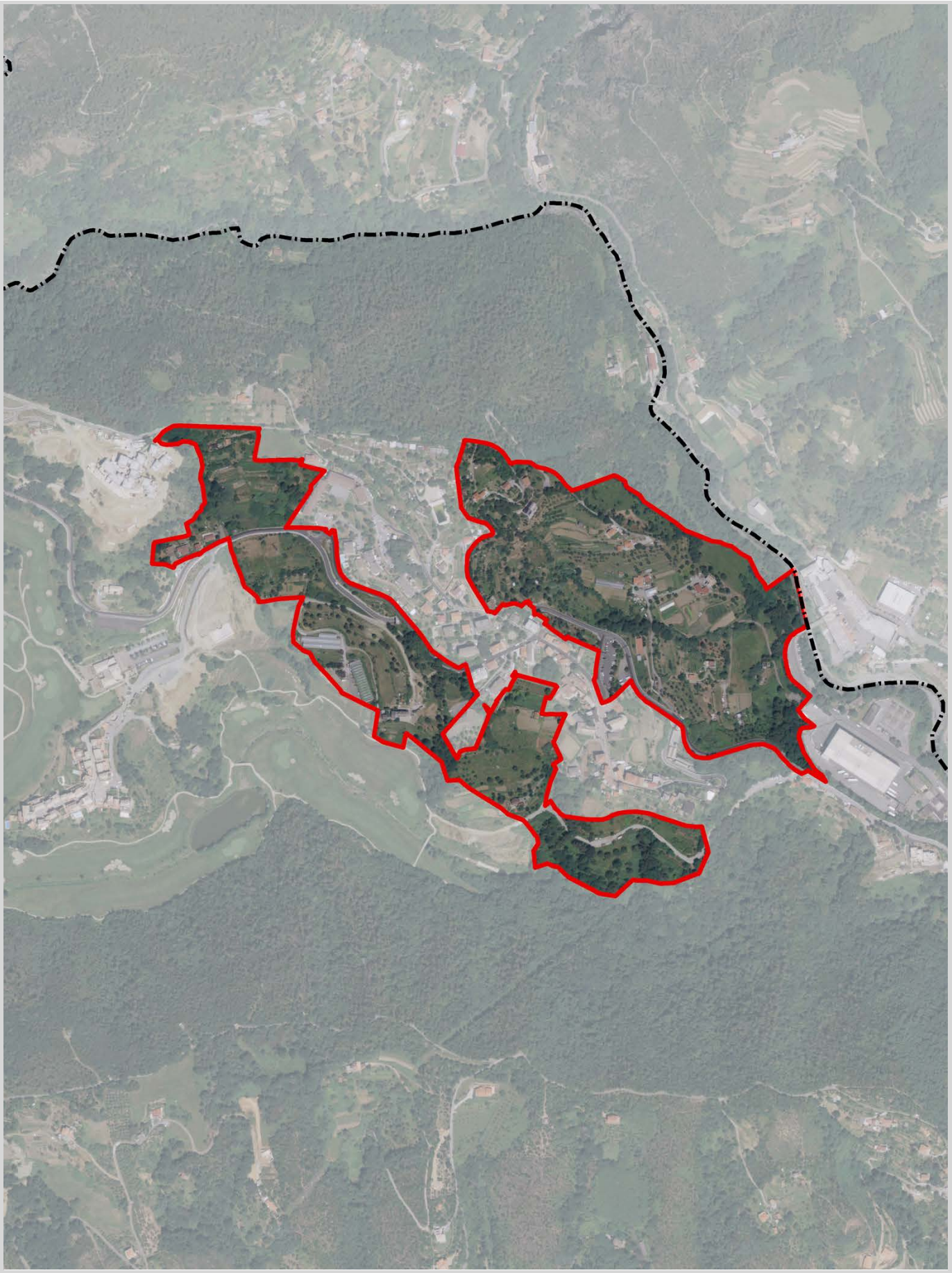
Art.41.5 ARA-5 LERCA [Superficie territoriale: 229.880,28 mq]

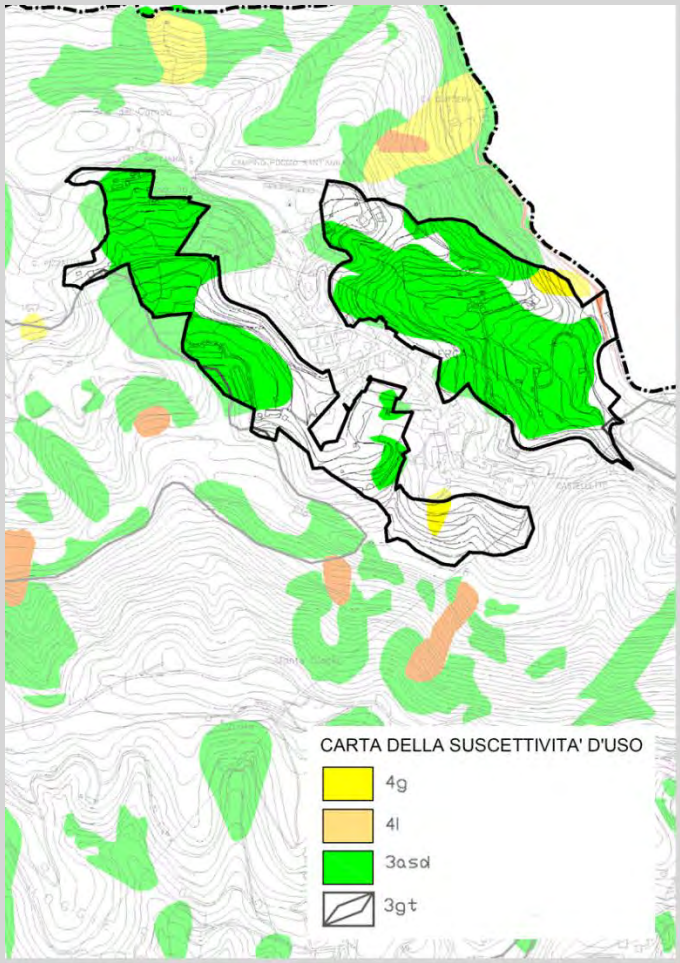
omissis

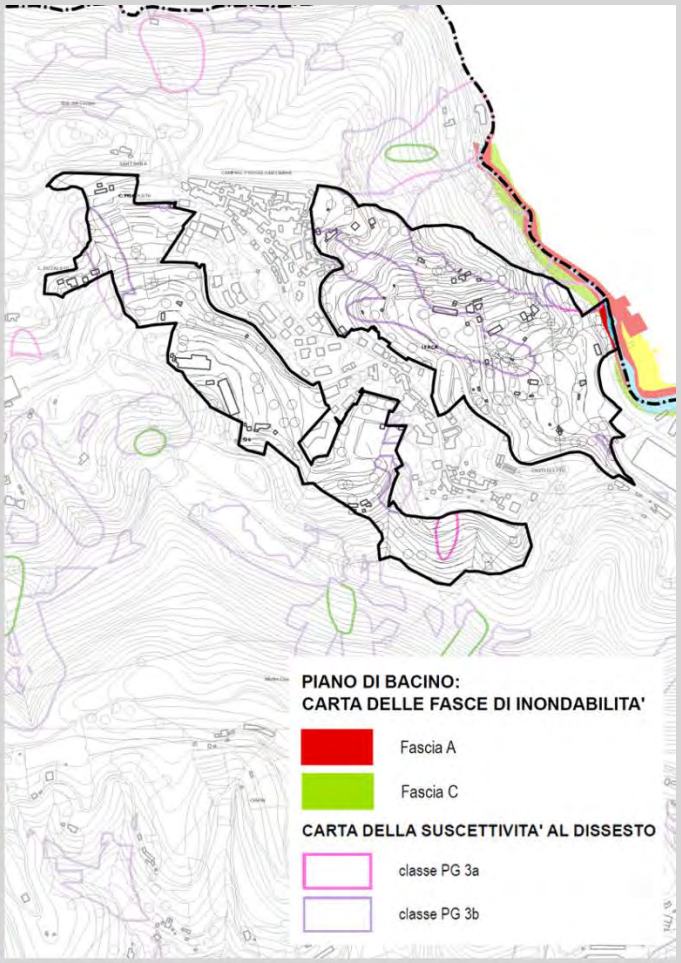


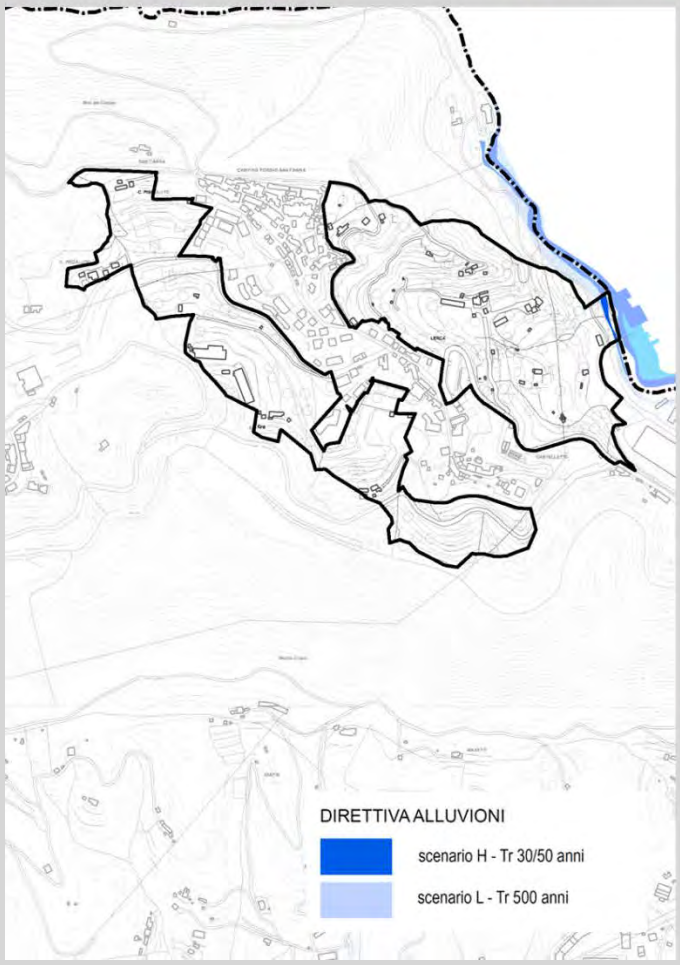
Art.41.5 ARA-5 LERCA [Superficie territoriale: ~~229.880,28~~ 230.364,98 mq]

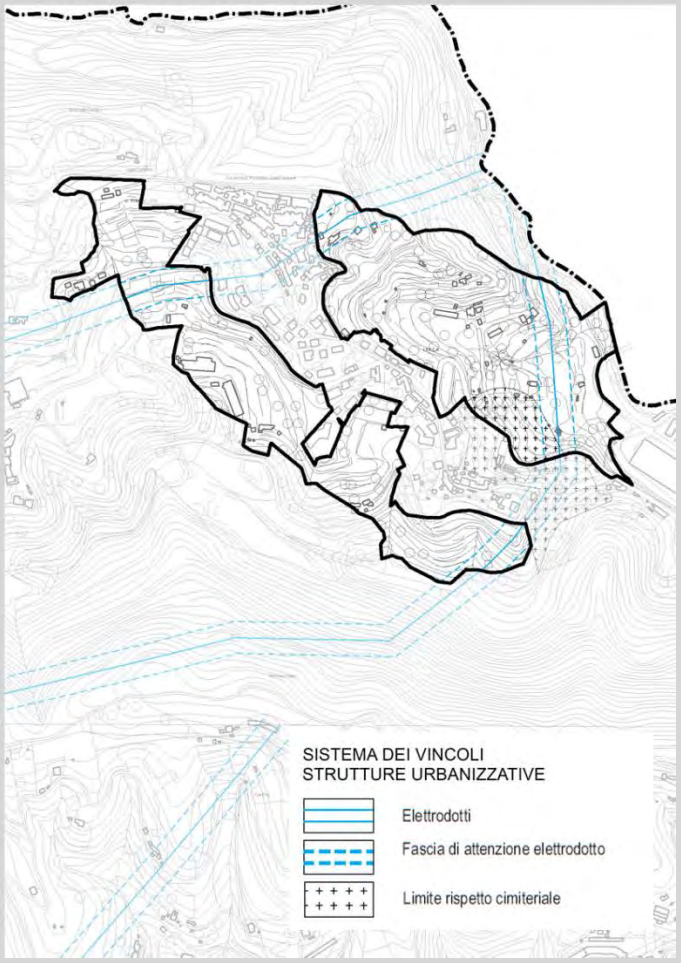
omissis

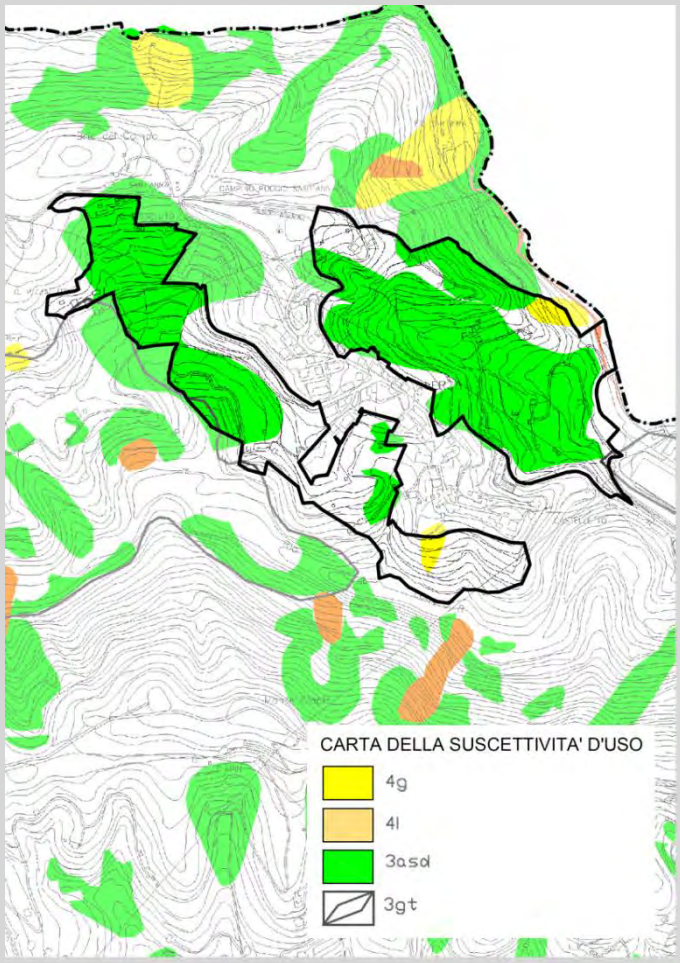


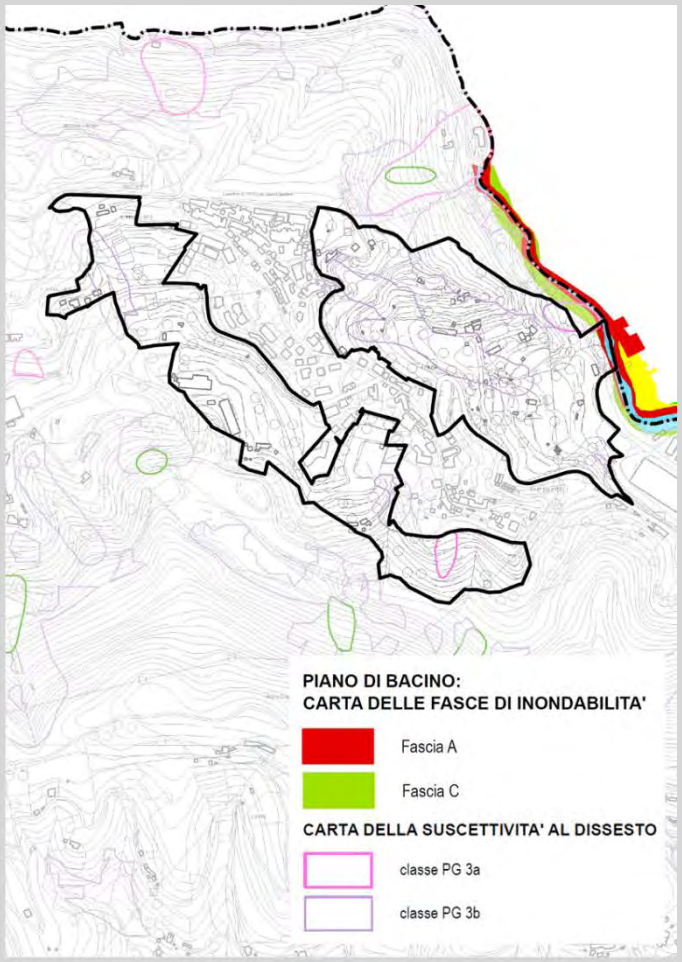

CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
4g
4l
3asd
3gt

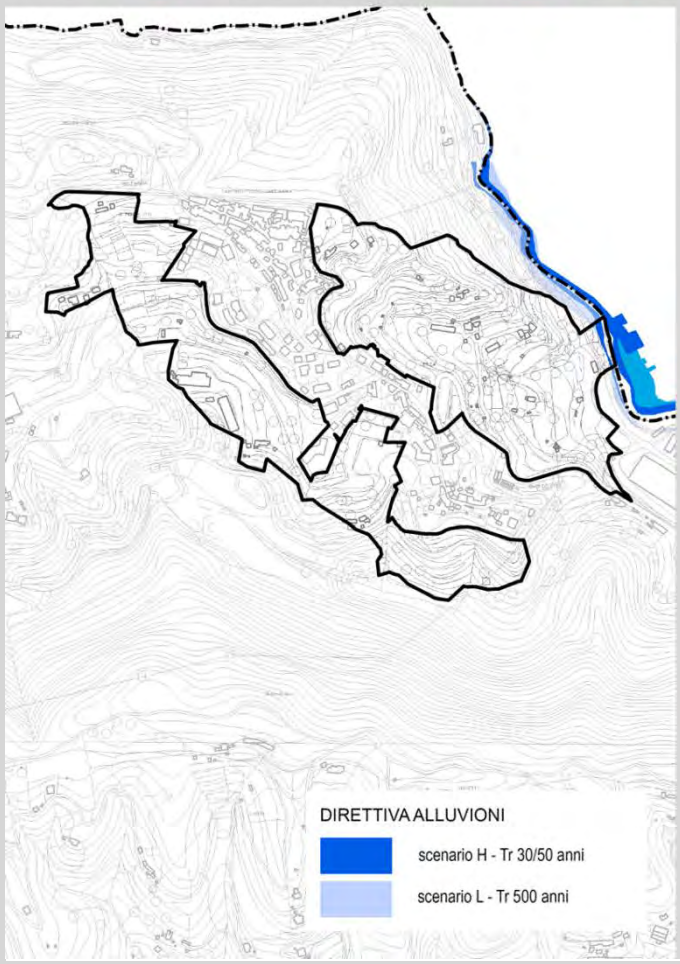

PIANO DI BACINO:
CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA'
Fascia A
Fascia C
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3a
classe PG 3b

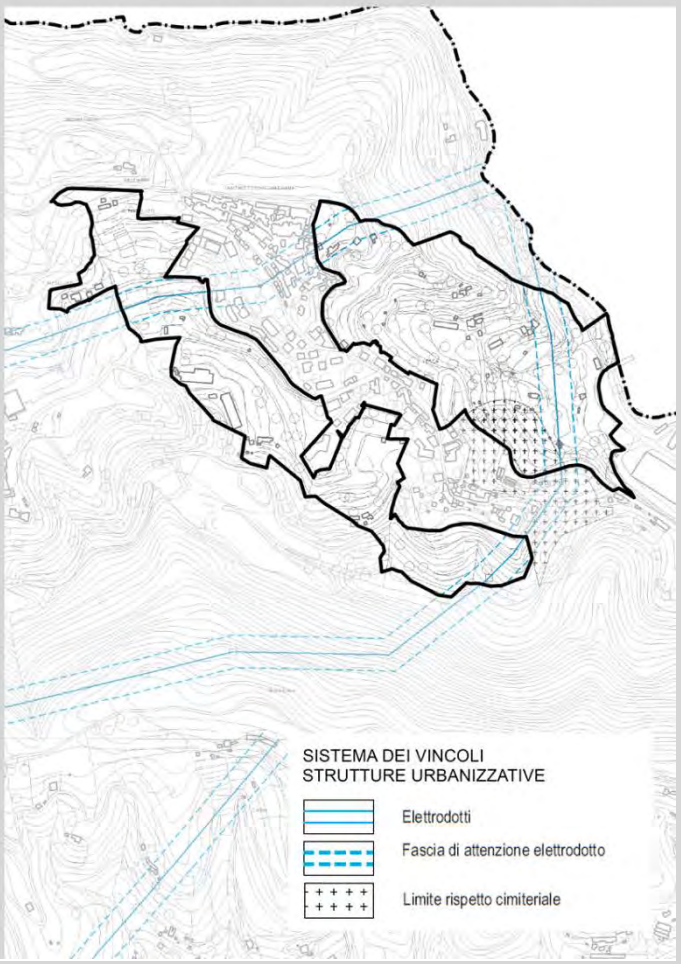

DIRETTIVA ALLUVIONI
scenario H - Tr 30/50 anni
scenario L - Tr 500 anni


SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Limite rispetto cimiteriale


CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO
4g
4l
3asd
3gt


PIANO DI BACINO:
CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA'
Fascia A
Fascia C
CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO
classe PG 3a
classe PG 3b


DIRETTIVA ALLUVIONI
scenario H - Tr 30/50 anni
scenario L - Tr 500 anni


SISTEMA DEI VINCOLI
STRUTTURE URBANIZZATIVE
Elettrodotti
Fascia di attenzione elettrodotto
Limite rispetto cimiteriale

Riferimento 25.2

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

Art.16 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELLA LR 49/2009 E s.m.i.

omissis

5. Negli Ambiti di produzione agricola, negli Ambiti di presidio ambientale e nei Territori prativi, boschivi e naturali:

- a seguito di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso, è consentita solo una nuova unità immobiliare derivata;

è consentita la trasformazione dei locali agricoli purché venga comunque reperita una quota di locali a tale uso destinata pari al 50% della superficie utile esistente (SU).

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

Art.16 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELLA LR 49/2009 E s.m.i.

omissis

5. Negli Ambiti di produzione agricola, negli Ambiti di presidio ambientale e nei Territori prativi, boschivi e naturali:

- a seguito di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso, è consentita solo una nuova unità immobiliare derivata;

è consentita la trasformazione dei locali agricoli purché venga comunque reperita una quota di locali a tale uso destinata pari al 50% della superficie utile esistente (SU) **in caso di intervento ex articolo 3 della LR 49/09 e 35% in caso di intervento ex articoli 6, 7, 7bis della LR 49/09 e s.m.i..**

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 26			
Protocollo Comunale n.	**4954**	del	**01/03/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Francesca Bruzzone	**proprietaria**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

		26.1 RESPINTA
26.1 Si osserva che all'interno dell'articolo 35.3 Indici ACOP-1 Arrestra e ACOP-2 Pratozanino al punto 3 viene specificato che sono consentiti ampliamenti della SU e della SA esclusivamente all'interno della sagoma esistente. Si richiede una modifica delle norme che consenta un ampliamento della SA anche con modifica della sagoma, in modo da consentire la realizzazione di tettoie oltre 1,5 metri o piccoli ripostigli per la migliore gestione dell'attività nell'ambito produttivo. Si chiede pertanto la modifica dell'articolo 35.3 comma 3 come segue: - che siano consentiti ampliamenti della S.U. esclusivamente all'interno della sagoma esistente; - che siano consentiti ampliamenti della S.A. anche con modifica della sagoma.		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto non si ritiene compatibile con l'assetto degli ambiti di conservazione la realizzazione di ampliamenti fuori sagoma; peraltro si ricorda che le pensiline sono consentite ai sensi dell'articolo 6.11 comma 2 lettera f).

		26.2 RESPINTA
26.2 All'interno dell'art. *6.10 Pertinenze di un fabbricato* (art. 17 Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.) al comma 2 viene specificato che possono essere realizzate in tutto il territorio comunale con esclusione degli *ambiti soggetti a conservazione*, degli *ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale saturi,* dei *territori prativi boschivi e naturali* e delle *aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal PTC Sistema del verde* di cui al successivo articolo 33. Si richiede una modifica delle norme che consenta una realizzazione anche negli ambiti soggetti a conservazione a destinazione prevalentemente produttiva, in modo da poter realizzare ad esempio impianti tecnologici (locali tecnici per impianti termici o di climatizzazione) e le opere di sistemazione e di arredo. Si chiede quindi la modifica dell'articolo 6.10 comma 2		Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto non si ritiene compatibile con l'assetto degli ambiti di conservazione la realizzazione di pertinenze. Si segnala comunque che la realizzazione di manufatti edilizi diversi dagli edifici e dalle pertinenze è comunque già consentita (vedasi articolo 6.11 comma).

come segue, al fine di consentire la realizzazione delle pertinenze negli ambiti di conservazione: *"Le pertinenze come definite dall'articolo 17 della LR 16/08 e ss.mm.ii., possono essere realizzate in tutto il territorio comunale con esclusione degli ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziali saturi, dei territori prativi boschivi e naturali e delle aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal PTC Sistema del Verde di cui al successivo articolo 33. Ove si tratti di volumi chiusi o aperti non possono eccedere il 20% della superficie utile dell'edificio principale, né comunque risultare superiori a 45 mc. Tale superficie utile si intende comprensiva di eventuali pertinenze già esistenti. Dovranno inoltre rispettare i parametri urbanistico edilizi di seguito definiti."*	

L'esito NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 27			
Protocollo Comunale n.	**5011**	del	**02/03/2018**
presentata nel termine			

		RESPINTA

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Edoardo Siri	**proprietario**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**
Si chiede la variazione della destinazione urbanistica per l'area al mappale 106 fg 14, da ambito ARA-3 ad ambito di completamento residenziale ACMR per la realizzazione di una casa avente i seguenti indici: SU = 0,05 mq/mq Superficie Utile = 110 mq S.A. = 30% della SU H max = 6 metri.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto non si ritiene opportuno apportare un ulteriore incremento del carico insediativo complessivo del PUC, soprattutto a svantaggio di aree agricole, inoltre trattasi di lotto isolato

L'esito dell'osservazione n° 27 NON comporta modifica agli elaborati del PUC adottato.

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 28			
Protocollo Comunale n.	**5075**	del	**02/03/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Emanuele Cola	**Presidente Ass. Bagni Marini CogoBeach**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

28.1 ACCOLTA	
28.1 Si chiede che, nel caso in cui venga realizzato il porticciolo turistico nella collocazione ipotizzata dal PUC, dovrà essere prevista la ricollocazione dell'attuale concessione demaniale marittima ricadente all'interno a totale carico del titolare del progetto e le ricadute di qualsiasi natura sulle concessioni demaniali marittime interessate.	Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione integrando la normativa del *TRZ-5 PORTO TURISTICO* all'articolo 53.3 con la seguente frase: *"Nell'ambito del progetto del porto dovrà essere prevista la ricollocazione delle attuali concessioni demaniali".*

	28.2 RESPINTA
28.2 Si osserva la completa assenza di interesse del PUC nei confronti della presenza delle spiagge nel territorio comunale e del loro ruolo nell'economia locale, nel sociale, sia presenti che futuri.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto trattasi di opinione e non di vera e propria osservazione. Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha sviluppato politiche e strumenti per la valorizzazione delle attività turistico ricettive tra le quale in particolare il PUD (Piano di Utilizzazione delle aree Demaniali) e che il PUD stesso è stato recepito dal PUC.

	28.3 RESPINTA
28.3 Si osserva che la previsione del porticciolo ha le seguenti criticità normative: - è in contrasto con la DGR 936 del 29/07/2011 con la quale è stata stralciata la previsione di porto turistico; - è in contrasto con il PTC della Provincia che prevedeva per Cogoleto opere di miglioramento e ripascimento delle spiagge; - la collocazione lungo la foce del Lerone comporta numerose criticità sia per problemi di conformazione dei fondali sia per lo stato della battigia e delle spiagge. Si chiede una revisione del PUC che metta in risalto e riconosca esplicitamente la centralità delle spiagge e delle attività turistico-balneari ad esse legate per lo sviluppo turistico ed economico del Comune.	Si propone di NON ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto introduce elementi tecnico operativi che, seppur comprensibili, attengono ad una sfera subordinata alla fase attuale. Si evidenzia che la DGR n° 936 del 29/07/2011 è stata oggetto di parere comunale contrario, espresso con DCC 39 del 10/11/2011 e che ad oggi la variante di aggiornamento del Piano della Costa adottata con DGR 936 del 29/07/2011 non è stata ancora approvata.

L'esito comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC adottato:	
STRUTTURA DI PIANO	A01SP NTA (art.53.3 pag.484)

Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 28.1

NORMA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017

53.3 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

53.3.1 Indici

omissis

NORMA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento

53.3 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nell'ambito del progetto del porto dovrà essere prevista la ricollocazione delle attuali concessioni demaniali.

53.3.1 Indici

omissis

COMUNE DI COGOLETO (GE)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28 novembre 2017

OSSERVAZIONE 29			
Protocollo Comunale n.	**5082**	del	**02/03/2018**
presentata nel termine			

osservanti	
dati identificativi	In qualità di/per conto di
Giovanni Zunino, Battistina Delfino	**proprietari**

Dettaglio delle motivazioni	
Sintesi dell'osservazione	**Proposta di pronunciamento**

29.1 ACCOLTA		
29.1 Si chiede la correzione della perimetrazione dell'ambito ACMR-4, sia nelle schede di cui alla norme sia nella tavola di struttura, includendo tutta la fascia parallela alla strada via Prato del Cirio a parità di superficie e di volumetria realizzabile del precedente piano regolatore.		Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto si riscontra effettivamente un errore di rappresentazione del perimetro del comparto ACMR-4. Si propone pertanto la correzione della perimetrazione al fine di renderla uguale a quella del vigente PRG.

29.2 ACCOLTA		
29.2 In riferimento all'articolo 43.4 si chiede la correzione dell'indicazione della superficie territoriale dell'ambito ACMR-4 da 11.652,66 mq a 9.667 mq.		Si propone di ACCOGLIERE la presente osservazione in quanto si riscontra effettivamente un errore di rappresentazione della superficie territoriale del comparto ACMR-4 che deve essere pari a 9.667 mq. Si propone pertanto la correzione della superficie territoriale riportata nella normativa della Struttura di Piano.

L'ACCOGLIMENTO della presente osservazione comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUC:	
STRUTTURA DI PIANO	T01-01bSP T01-02SP T01-03SP T01-04SP T01-05SP T01-06SP T01-07SP T01-08SP T01-09SP A01SP NTA (art.38 pag.179, art.38.11 pag.207, art.38.11.2 pag.210, art.41 pag.287, art.41.3 pag.297, art.41.3.2 pag.300, art.43 pag.342, art.43.4 pag.359, art.43.4.2 pag.361)

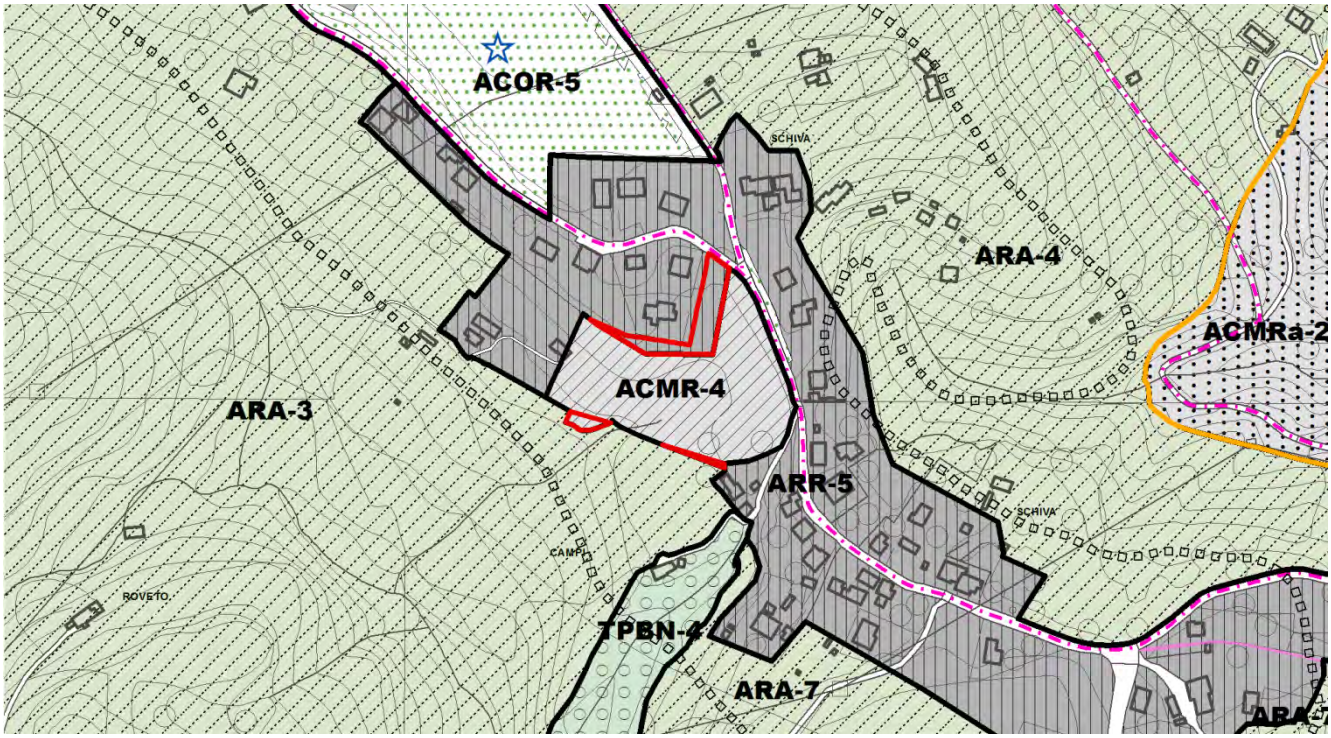
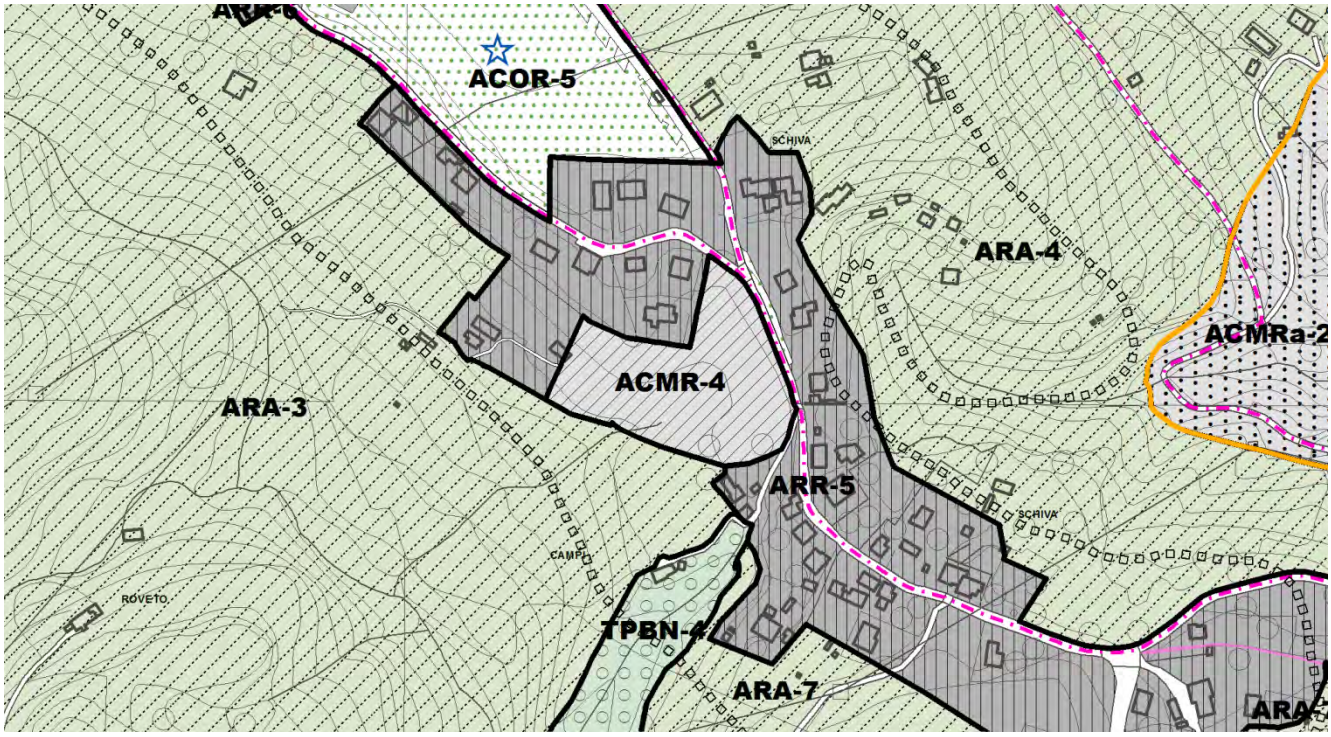
Seguono le modifiche proposte alle NTA della Struttura di Piano:

- le parti ~~barrate~~ in colore blu sono proposte di stralcio a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni;
- le parti **grassetto in colore nero** sono proposte di inserimento a seguito del pronunciamento di cui alle osservazioni.

Per facilitare l'individuazione delle modifiche relative a ciascun punto dell'osservazione accolta o parzialmente accolta, è evidenziato in **grassetto colore verde** il relativo riferimento.

Riferimento 29.1

STRUTTURA ADOTTATA DCC 57 del 28/11/2017 con individuazione area oggetto di osservazione (colore rosso spessore grosso)



STRUTTURA VARIATA a seguito della proposta di pronunciamento