

# **DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DELLA SPEZIA ADOTTATO CON DEL. C.C. N.35 DEL 10/10/2011**

## **Osservazione n.1 – Graziano CIDALE**

L'osservazione, articolata nella sua parte argomentativa su una molteplicità di punti, in sintesi rivendica la presenza nell'ambito di Biassa di una dinamica territoriale diversa dal resto della collina, per cui il territorio di Biassa sarebbe un caso oggettivamente differenziato dal resto degli insediamenti, sia con riferimento ai processi di accrescimento edilizio, ritenuti esigui rispetto agli altri casi, sia per quelli di abbandono territoriale, attribuiti, pur senza fornire documentazione, a fenomeni risalenti al primo dopoguerra. Si sottolinea che i lotti residui di dimensione sufficiente a determinare autonomamente nuova edificazione nel PUC vigente sono solo uno, come riportato nella tavola 11 del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, e che i parametri relativi all'asservimento di terreni da coltivare imposti dalla nuova variante per l'ampliamento degli edifici abitativi ai fini dell'attivazione dei meccanismi di perequazione ambientale sono "utopistici". Si eccepisce, erroneamente, sulla data di adozione del PUC, che è stata invece correttamente richiamata nei documenti della variante con riferimento all'anno 2000.

Viene formulata una critica al permanere di aree di nuova edificazione nella fascia periurbana pedecollinare a margine dei quartieri cittadini. Si contesta che Biassa sia rimasta esente dai fenomeni di erosione territoriale che hanno interessato altre zone collinari e che l'espansione edilizia sia stata molto contenuta. Si esprimono perplessità circa l'indirizzo politico richiamato nel rapporto preliminare a definizione delle scelte operate nella variante.

Le richieste che vengono formulate, come "possibili soluzioni" si condensano in tre punti:

- il "ritiro" della proposta di variante
- sospendere l'iter di approvazione della proposta di variante, rimandando la materia alla futura revisione del PUC
- "Rivedere le problematiche che hanno ispirato la proposta di variante" riconoscendo differenze tra i vari tessuti sparsi e superando le generalizzazioni rimodulando gli interventi possibili.

## **Controdeduzione**

Le analisi effettuate per la proposta di variante sono state condotte su tutto il sistema della collina prendendo in esame le suddivisioni in ambiti definite dal PUC vigente: tessuti sparsi collinari, tessuti collinari di consolidamento, aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, territori non insediabili. Ciò in quanto la proposta di variante non era mirata ad una ridefinizione della descrizione fondativa, ma alla introduzione di una normativa di salvaguardia dei territori collinari dall'edificazione in coerenza con il quadro fondativo vigente. L'indirizzo dell'amministrazione, concretamente espresso nelle scelte della variante, è stato dunque quello di operare una salvaguardia all'interno delle categorie normative del piano vigente rinviando alla revisione decennale nei termini di cui all'art. 45 della L.R. 36/97 una ridefinizione, laddove necessario, più incisiva del quadro delle conoscenze e della disciplina di pianificazione. Ciò premesso, è del tutto evidente che considerare Biassa un "caso a parte" rispetto al resto dei tessuti collinari significherebbe porsi in contrasto con la descrizione fondativa, con il documento degli obiettivi e con la struttura del piano, opzione che resta esclusivamente aperta, a fronte di un maggiore approfondimento del quadro conoscitivo, in sede di revisione del PUC. In questa fase, pertanto, le proposte, basate sulle reclamate differenze che contraddistinguerebbero l'insediamento di Biassa, non possono essere prese in considerazione in quanto è il PUC vigente stesso, di cui – ripetiamo – non rientra negli indirizzi politici di questa variante una modifica "strutturale", ad omologare Biassa ai casi di Valdurasca, San Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pitelli, Pianazza e, pur con parametri diversificati, a Foce e Sarbia. Nel merito delle differenze evidenziate dall'estensore dell'osservazione, deve essere precisato, comunque, che i processi di erosione territoriale hanno ampiamente interessato, contrariamente a quanto sostenuto nell'osservazione – priva peraltro di dati o di documenti - anche l'ambito territoriale di Biassa. Come ben visibile dalla tavola 3 allegata alla variante, la massima parte del territorio attorno al nucleo di Biassa risulta oggi abbandonato mentre era ancora coltivato al 1975, e ciò è chiaramente documentato dalle basi cartografiche ufficiali (EIRA). Pertanto non trova fondamento l'affermazione secondo la quale l'abbandono delle terre sia fenomeno ascrivibile al periodo del primo dopoguerra. E ciò a fronte, sul versante della nuova edificazione, della realizzazione di circa venti edifici nello stesso arco temporale, come visibili sulla medesima tavola 3 (colorati in rosso). Non trova pertanto riscontro l'affermazione, contenuta nell'osservazione, secondo cui "a Biassa sono stati costruiti 7 o 8 edifici in un arco di 33 anni". Per quanto vi siano oggettivamente situazioni di ben più evidente criticità, e differenze tra le diverse situazioni territoriali, che potrebbero essere prese in esame solo in sede di revisione generale dello strumento, le motivazioni che hanno sostenuto le scelte della variante adottata trovano – ad una lettura più documentata ed oggettiva del territorio – conferma anche nel caso di Biassa. Per quanto riguarda il fatto che la tavola 11 della variante individui un solo lotto edificabile residuale non va dimenticato che la selezione operata nella redazione di detta tavola ha preso in

considerazione solo i lotti catastali maggiori od uguali a 1.000 mq di superficie fondiaria, e che non può essere esclusa, come peraltro il caso evidenziato nell'osservazione conferma, la possibilità di unire proprietà di misura inferiore (alle condizioni chiaramente espresse nella norma vigente) fino a costituire un lotto minimo. Infine, circa la permanenza di previsioni edificatorie nella parte altimetricamente più bassa del territorio, nei pressi di Pegazzano, va precisato che l'indirizzo politico dell'amministrazione è stato, come ben evidenziato nella proposta di variante, di circoscrivere al solo territorio normato agli articoli 13 lett. e) e f), 20, 21 e 22 gli effetti della variante stessa.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 2 – Davide CIOCCONI**

L'osservazione chiede che nelle norme di conformità e congruenza del PUC vengano recepite le previsioni di progetto contenute nel P.U.O., adottato con delibera del consiglio Comunale n.38 del 9/12/2009 ed approvato in sede di conferenza di servizi deliberante il 28/5/2010, relativo alla realizzazione di un insediamento a prevalenza residenziale nell'ambito dei tessuti sparsi di Valdurasca.

### **Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura potenzialmente esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alla area urbanizzata in area collinare. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata, come il processo di crescita edilizia nei territori esterni alla città consolidata sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della perequazione ambientale, connettendo cioè in maniera più forte ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più intenso legame tra recupero edilizio e recupero territoriale. L'assenza di un tale legame e la prosecuzione di un'attività edificatoria non produrrebbe, come dimostrato dalle risultanze degli approfondimenti contenuti nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, che un ulteriore aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di completamento devono considerarsi saturi. Inoltre, con specifico riferimento al PUO adottato nel 2009, due anni prima della presente variante, e approvato il 28/5/2010 (un anno e cinque mesi circa prima dell'adozione della variante) si ritiene debbano valere gli stessi principi di salvaguardia previsti dalla L.R. 36/'97, dalla L. 1902/'52, per le quali, perché la salvaguardia non abbia efficacia per le opere edilizie in contrasto con le previsioni del piano, è necessario che i relativi lavori siano stati realmente iniziati mediante l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori, ciò in considerazione del fatto che, nel frattempo, non è stata stipulata la necessaria convenzione per dare efficacia attuativa alle previsioni del PUO stesso.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 3 – Carlo Gio Batta, Olivia, Giorgio BERTANO**

L'osservazione chiede una "deroga" agli effetti della variante che consenta l'edificazione in località Biassa di un fabbricato sulla proprietà degli estensori, con la motivazione che "1) la collina non risulta cementificata, 2) la zona è servita da infrastrutture, 3) esiste un progetto approvato recentemente dalla Provincia che porta una miglione dal punto di vista estetico e un rafforzamento e messa in sicurezza delle zone circostanti." L'osservazione, inoltre, reclama una differenza di Biassa rispetto alle altre zone collinari, che avrebbero subito in misura più consistente ed evidente i processi di espansione edilizia e di decadimento territoriale.

### **Controdeduzione**

La variante adottata ha analizzato e disciplinato i tessuti sparsi collinari così come definiti e normati dal PUC vigente, che tratta in modo omogeneo le aree di Biassa, Valdurasca, San Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pitelli, Pianazza e, pur con parametri diversificati, Foce e Sarbia. Una disciplina diversificata per territori che sono nell'attualità omologati dal PUC non rientra negli obiettivi e nella competenza di questa variante ma, investendo radicalmente la descrizione

fondativa, il documento degli obiettivi e la struttura stessa del piano, è eventualmente di competenza di una revisione complessiva dello strumento ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/'97. Inoltre, nel merito, devono essere richiamate, a ratifica delle ragioni a sostegno della variante, le argomentazioni relative alle dinamiche territoriali dell'ambito di Biassa come espresse a controdeduzione dell'osservazione n.1.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 4 – Davide DI MAIO**

L'osservazione riferisce di un progetto di nuova edificazione in area di produzione agricola ricadente nel territorio di San Venerio che risulta in contrasto con la variante, riportando i passaggi dell'iter approvativo, rimasto incompleto al momento dell'adozione della variante, della relativa pratica edilizia e paesaggistica. Viene chiesta l'esenzione dagli effetti della variante della pratica in oggetto e il rilascio del titolo edilizio secondo la normativa vigente.

#### **Controdeduzione**

Quanto richiesto appare in evidente contrasto con le norme che disciplinano la salvaguardia relativa agli strumenti urbanistici comunali, ed in particolare con il comma 9 dell'art. 44 della Legge Regionale 36/'97.

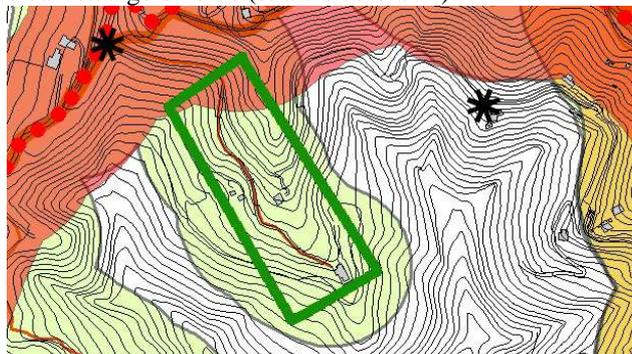
**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 5 – Egidio CELANO e Sara DE LUCA**

L'osservazione si riferisce all'indicazione "come percorso di pubblica utilità" di una strada poderale privata di accesso ad un'abitazione sita in via Marconi 187 (Fig.6 Mp.94) ritenendola non pertinente e chiedendone la modifica

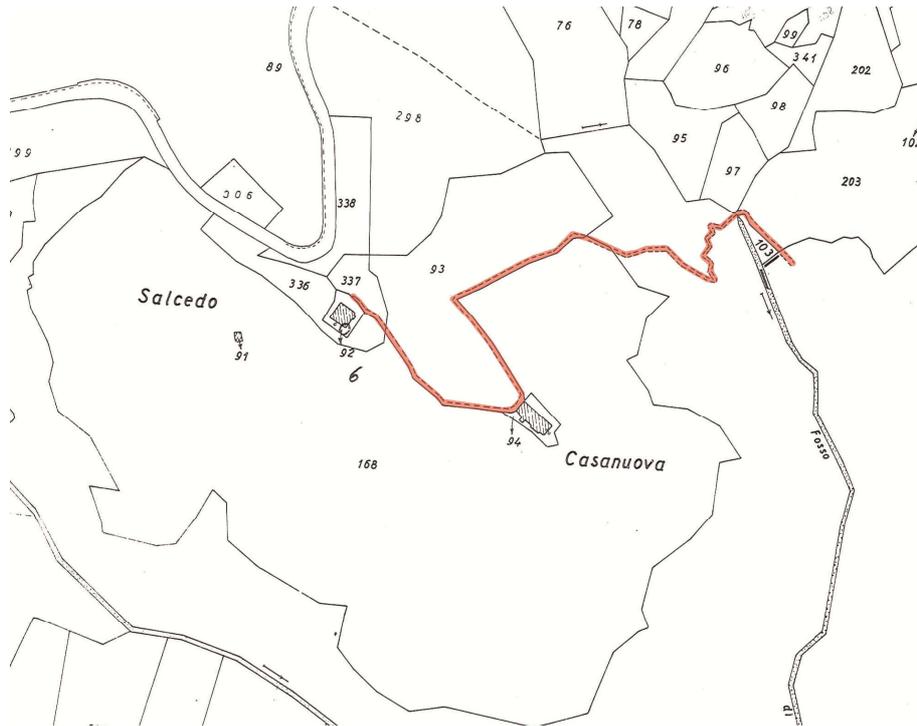
#### **Controdeduzione**

Nelle tavole della Variante al P.U.C. il percorso oggetto di osservazione interessa la proprietà degli osservanti all'incirca nel tratto evidenziato dal rettangolo verde (stralcio tavola 21).

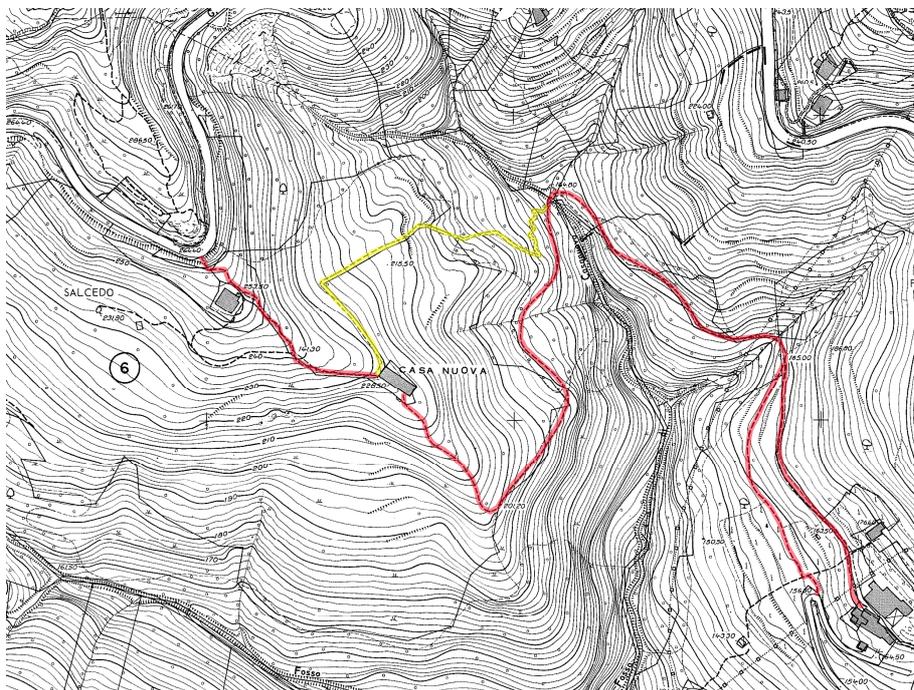


A seguito di specifico sopralluogo ed analizzando le cartografie si è rilevato quanto segue:

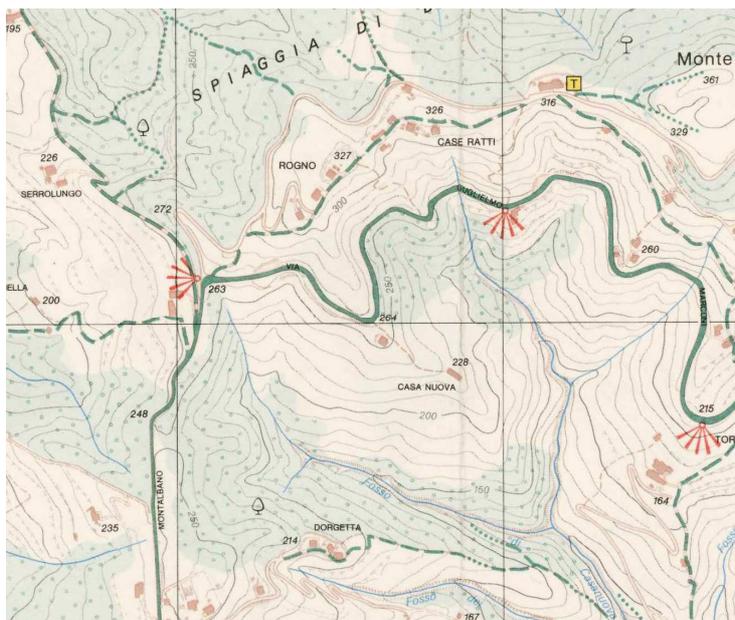
Come si evince dall'analisi dell'estratto di mappa catastale dell'anno 1955 sotto riportato, nella zona limitrofa a quella presa in esame dalla tavola della Variante al PUC, era presente un percorso pedonale di rilevanza catastale (colore marrone) che collegava i due fabbricati esistenti e da questi scendeva a valle in direzione della Via del Forno.



Analogamente l'estratto EIRA (sotto riportato) del 1975, che rappresenta il territorio a distanza di 20 anni dal primo esempio, mostra l'esistenza di un collegamento tra monte e valle realizzato però mediante l'abbandono di parte del percorso catastale sopracitato (tratto rappresentato in giallo) ed il conseguente utilizzo di un nuovo sentiero nel tratto che dalla "casa nuova" si dirama verso valle (in rosso).



Viceversa la carta turistica del 1975 (sotto riportata) nell'area interessata non evidenzia percorsi pedonali ritenuti degni di nota.



Allo stato attuale l'area interessata dal percorso Catastale anno 1955 ed EIRA anno 1975 (perimetrata in rosso foto aeree sotto riportate), facendo il confronto con lo stato dei luoghi desumibile dagli esempi cartografici sopra riportati, ha subito una pesante trasformazione territoriale causata dalla progressiva trasformazione dei terreni coltivati in bosco.



Resta infine da evidenziare che la tavola Pr6 della Variante al P.U.C. individua il percorso ritenuto di pubblica utilità in parte sulla via Marconi (planimetria sottostante tratto e punto rosso) ed in parte su di una strada privata asfaltata di recente costruzione (tratto continuo rosso – realizzata in concomitanza con i lavori di ristrutturazione della casa nuova) ovvero in altra posizione rispetto alla mappa catastale anno 1955 (giallo) ed EIRA anno 1975 (verde).



Si ritiene pertanto che l'osservazione in oggetto possa essere accolta in quanto il percorso di pubblica utilità è stato rappresentato mediante un tratto che essendo frutto di errore grafico, di fatto non corrisponde allo stato dei luoghi e nel contempo non rispetta la funzione di collegamento tra le varie parti del territorio (collegamento tra Via Marconi e Via del Forno come nella planimetria catastale del 1955 -giallo- ed EIRA del 1975 -verde-) in quanto si interrompe presso il fabbricato denominato "casa nuova". In sede di successiva revisione dello strumento urbanistico generale potrà essere valutata ipotesi per l'inserimento di una nuova più corretta individuazione del percorso storico in base ai precedenti approfondimenti.

**L'osservazione viene pertanto accolta.**

### **Osservazione n. 6 – ORDINE dei Dottori AGRONOMI e dei Dottori FORESTALI della PROVINCIA DELLA SPEZIA**

L'osservazione si concentra su alcuni punti chiaramente individuati:

- 1) Art. 20 comma 1: si suggerisce di definire un elenco delle specie vegetali utilizzabili nei vari contesti di riferimento e di applicare un sesto di impianto variabile funzionale al corretto sviluppo delle specie scelte.
- 2) Art. 20 comma 3 : in relazione allo "svolgimento di una specifica attività agricola a titolo principale" viene ritenuto opportuno precisare a quale figura si intende fare riferimento, così come prevista dalla normativa di settore.
- 3) Art. 20 comma 4 lettera a), si lamenta la presunta concessione di maggiori superfici in ampliamento degli edifici, e la contraddittorietà di ciò con le intenzioni dichiarate della variante;
- 4) Art. 20 comma 4 lettera b): in relazione al rapporto minimo tra superficie di territorio da asservire e coltivare attraverso PAMAA e Sul complessiva (esistente e in progetto) pari a 120 mq di Sf ogni mq di Sul si ritiene che non emerga chiaramente la modalità di applicazione di tale rapporto soprattutto in quanto potenzialmente in contrasto con la tabella relativa a tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA del medesimo articolo.
- 5) Art. 20 comma 8: si suggerisce di modificare la dicitura relativa alla commercializzazione dei prodotti agricoli in "prodotti agricoli tal quali e prodotti agricoli trasformati"
- 6) Art. 22 - comma 1 – lettera b): in relazione alla normativa citata si suggerisce di fare riferimento alla L.R. 4/99 e non alla L.R. 22/84 in quanto abrogata.
- 7) Si suggerisce di inserire specifiche indicazioni normative e tempistica per la verifica dell'applicazione delle misure di intervento contenute nei PAMAA.

### **Controdeduzione**

- 1) Art. 20 comma 1: l'osservazione pare pertinente e condivisibile, essendo finalizzata ad affinare la qualità ambientale degli interventi sotto il profilo della definizione delle specie vegetali appropriate, ed è pertanto **accolta nei termini più sotto esplicitati.**

Testo adottato in variante :

"Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare."

Testo modificato in accoglimento dell'osservazione:

**"Su entrambi i cigli della strada e lungo tutto il tracciato dovranno inoltre essere previste piantumazioni di alberi e arbusti scelti nelle essenze locali, il cui sesto di impianto dovrà essere funzionale al corretto sviluppo delle specie scelte."**

- 2) Art. 20 comma 3 : l'osservazione pare pertinente e condivisibile, essendo finalizzata a una chiara individuazione dei soggetti titolari all'edificazione di manufatti tecnici, ed è **pertanto accolta nei termini più sotto esplicitati.**

Testo adottato in variante:

"L'edificazione di manufatti tecnici, secondo i parametri di cui al successivo comma 5, a condizione che siano connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola a titolo principale, anche integrata con attività di tipo agrituristico, e comunque subordinatamente al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda."

Testo modificato in accoglimento dell'osservazione:

**"L'edificazione di manufatti tecnici, secondo i parametri di cui al successivo comma 5, a condizione che siano connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola a titolo principale (quale: coltivatore diretto,**

**imprenditore agricolo o azienda agricola), anche integrata con attività di tipo agrituristico, e comunque subordinatamente al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda.”**

- 3) Art. 20 comma 4 lettera a) l'osservazione si basa sul presupposto errato che le superfici concesse per gli ampliamenti nella variante siano superiori a quelle riconosciute dal piano vigente. Una semplice rilettura del testo della norma vigente all'art. 20 comma 6 dimostra come già il piano vigente consentisse di raggiungere i 250 mq per unità tipologica, peraltro a fronte di un assai minore impegno alla coltivazione di terreni. **Con riferimento a questo punto l'osservazione è pertanto respinta** in quanto basata un'errata lettura della norma.
- 4) Art. 20 comma 4 lettera b): l'osservazione non è condivisibile in quanto la norma individua chiaramente una doppia verifica: agronomica e urbanistico-territoriale. Il parametro, pienamente agronomico, relativo alla realizzazione dei PAMAA per tipo di colture in atto o a fine realizzazione dello stesso è individuato come una “superficie fondiaria MINIMA in proprietà” ed è pertanto finalizzato a definire una congrua dimensione MINIMA per l'espletamento delle attività agricole. Il parametro prettamente urbanistico-territoriale che fissa in 120 mq di superficie da asservire e coltivare per ogni mq di Sul esistente e in progetto il rapporto tra ampliamento edilizio e territorio è finalizzato ad un corretto controllo del rapporto tra dimensioni edilizie e spazi colturali, ed è pienamente compatibile con le modularità minime stabilite dal parametro agronomico. **Con riferimento a questo punto l'osservazione è pertanto respinta.**
- 5) Art. 20 comma 8: L'osservazione è pertinente e condivisibile perché contribuisce a specificare meglio le possibilità commerciali connesse allo svolgimento di attività agricole ed è pertanto **accolta**.

Testo adottato in variante:

“è altresì ammesso il cambio d'uso ad attività di commercializzazione di prodotti agricoli purché la relativa Sul non superi 100 mq. In tali casi dovrà essere garantito l'asservimento ad uso agricolo del terreno in proprietà.”

Testo modificato in accoglimento dell'osservazione:

**“è altresì ammesso il cambio d'uso ad attività di commercializzazione di prodotti agricoli tal quali e prodotti agricoli trasformati purché la relativa Sul non superi 100 mq. In tali casi dovrà essere garantito l'asservimento ad uso agricolo del terreno in proprietà.”**

- 6) Art. 22 - comma 1 – lettera b): L'osservazione, pertinente e opportuna, è **accolta** perché suggerisce un corretto riferimento di legge.

Testo adottato in variante:

“le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive modifiche e integrazioni;”

Testo modificato in accoglimento dell'osservazione:

**“le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. 4/99, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive modifiche e integrazioni;”**

- 7) L'osservazione, pertinente, è **accolta** nei termini normativi più sotto esplicitati in quanto contribuisce a garantire il controllo del territorio, condizione necessaria per l'efficacia della variante.

Testo adottato in variante:

“- su presentazione di un PAMAA su terreni liberi da precedenti asservimenti, da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;”

Testo modificato in accoglimento dell'osservazione:

**“- su presentazione di un PAMAA su terreni liberi da precedenti asservimenti, da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3. Al termine del terzo anno il Comune effettuerà controlli sullo stato di attuazione del PAMAA;”**

**L'osservazione viene pertanto parzialmente accolta sulla base delle precedenti controdeduzioni introducendo, laddove le osservazioni sono state ritenute accoglibili, le modifiche sopraindicate.**

### **Osservazione n. 7 – Daniela CIDALE**

L'osservazione chiede il ritorno alla vigente normativa per l'art.13/h tessuti collinari sparsi o, in subordine, la possibilità del mantenimento degli indici per l'ampliamento degli edifici esistenti come definiti nella norma vigente, rivendicando

la specificità del caso del territorio di Biassa, in particolare adducendo a motivazione il fatto che il lotto minimo di 1000 mq di Sf stabilito dalla norma vigente avrebbe ad oggi portato alla realizzazione di un solo edificio, che la frammentazione della proprietà incide in misura determinante sull'eventuale formazione del lotto minimo, che l'abbandono delle terre e l'aumento dell'età della popolazione che si dedica al mantenimento del territorio suggerisce un più ravvicinato rapporto tra terra e residenza.

### **Controdeduzione**

Analogamente alle osservazioni rubricate al n.1 e al n.3, viene reclamata una differenziazione del territorio di Biassa dagli altri individuati come "tessuti sparsi collinari". La proposta contenuta nell'osservazione non può essere presa in considerazione in quanto l'omologazione di insediamenti tra loro diversi nell'unica categoria di "tessuti sparsi collinari" è operata dal PUC vigente stesso, e non rientra negli indirizzi politici né nei limiti di competenza di questa variante una sua revisione generale, che presupporrebbe una completa riscrittura della descrizione fondativa, con la quale soltanto sarebbe possibile distinguere Biassa dai casi di Valdurasca, San Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pitelli, Pianazza. Inoltre, le motivazioni addotte in merito alla parcellizzazione delle proprietà e al fatto che il lotto minimo di 1000 mq abbia permesso la realizzazione di un solo edificio paiono poco pertinenti rispetto agli obiettivi della variante, alla luce delle motivazioni ampiamente illustrate nei documenti che la accompagnano, che ha nella riduzione drastica della nuova costruzione un irrinunciabile presupposto per sviluppare un nuovo e diverso modo di affrontare i problemi della collina. Infine, il mantenimento degli indici vigenti ai soli fini dell'ampliamento, che per le sopraesposte ragioni sarebbe impossibile, in questa fase, riconoscere al solo insediamento di Biassa, risulterebbe contraddittorio con gli obiettivi di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale descritti ed argomentati nei documenti della variante, e ne vanificherebbe gli effetti prefigurati.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 8 – Giovanni De Lisi**

L'osservazione – che, tra l'altro, lamenta il mancato rilascio nei termini di legge di un'autorizzazione paesaggistica relativa alla nuova costruzione di un edificio abitativo in area di produzione agricola - afferma, nell'ambito di altre considerazioni che vengono espone con riferimento alla relazione di sintesi e alle nuove norme della variante, che "i contenuti relativi la verifica (*sic*) della coerenza e delle criticità sostenuta nella relazione stessa risultano in apparente contrasto con quanto disposto dai documenti programmatici del PUC vigente (...)". Si afferma "che attualmente le porzioni di territori agricolo maggiormente conservato risulta quello ove esiste la presenza di fabbricati che di fatto concorrono al loro contorno il preservare del territorio con il mantenimento di alcune cause inerenti (*sic*) il rischio idrogeologico, la riduzione la suscettività agli incendi e riducono l'abbandono delle aree coltivate", senza supportare l'affermazione con alcun dato o documento. Inoltre, si afferma che la norma in variante limita la costruzione di manufatti tecnici ai soli agricoltori a titolo principale. L'osservazione chiede, infine, il mantenimento integrale della normativa vigente.

### **Controdeduzione**

Le affermazioni dell'osservazione non sono accompagnate da alcun riferimento puntuale o citazioni circostanziate al testo della variante e ai non meglio definiti "documenti programmatici" che dimostrino il contrasto con i contenuti introdotti dalla variante, e sono pertanto infondate. L'affermazione per cui le case sarebbero un fattore di presidio del loro intorno territoriale non è suffragata da alcun dato o documento verificabile, ma è solo una petizione di principio ampiamente smentita dai dati, dalle informazioni e dalle indagini e valutazioni contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS allegato alla variante, nei quali è dimostrato che il mantenimento, nel tempo, delle sole aree direttamente circostanti l'edificato non è che la dimostrazione dell'inefficacia della possibilità di nuova costruzione residenziale agli effetti del presidio del territorio, che è stato ampiamente edificato e abbandonato nel corso degli anni nelle quantità e nei modi dettagliatamente e documentatamente descritti nel citato rapporto. Inoltre, è falsa l'affermazione secondo cui la norma limiti la costruzione di manufatti tecnici ai soli agricoltori a titolo principale, bastando leggere l'art. 20 comma 7. Si segnala, infine, che la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica risulta sospesa per la mancata definizione, da parte del richiedente, di un atto chiaramente richiesto nel parere della competente commissione locale al paesaggio (verbale 22, seduta 7/7/2010), mai pervenuto agli uffici.

Vista l'infondatezza delle affermazioni e la genericità delle critiche rivolte alla variante,

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 9 – Paolo Paganini**

L'osservazione, riferita alle variazioni introdotte per i tessuti sparsi collinari (art.13/h), chiede il mantenimento degli indici di ampliamento della norma vigente per gli edifici esistenti o, in alternativa, la "possibilità di consentire la sopraelevazione dei fabbricati, sempre con l'utilizzo di un indice riferito all'art.13/h1 vigente, per l'adeguamento alle tipologie obiettivo del PUC (2 piani, max 200mq)".

#### **Controdeduzione**

Il mantenimento degli indici di ampliamento del PUC vigente previsti per i "tessuti sparsi collinari" contrasta con l'obiettivo della variante di potenziare i meccanismi della cosiddetta "perequazione ambientale", che prevede di collegare tutti gli ampliamenti edilizi alla manutenzione e al recupero del territorio agricolo con la finalità di attivare azioni diffuse di rigenerazione territoriale, ambientale e paesaggistica connesse con l'attività edilizia privata per mezzo di convenzione. La variante prefigura perciò, anche nei tessuti sparsi collinari una stretta correlazione delle possibilità di ampliamento con un insieme organico di compensazioni ambientali per potenziare gli effetti della perequazione ambientale. Peraltro la nuova norma in variante consente, per gli interventi di ampliamento su edifici ricadenti in "tessuti sparsi collinari", la possibilità di asservire terreni ricadenti in aree di produzione agricola o in territori di presidio ambientale. Per tali ragioni, il ritorno alla normativa vigente o l'introduzione della norma sulle sopraelevazioni come richiesto in subordine costituirebbero un grave depotenziamento degli effetti di estensione del presidio e della cura territoriale connessi agli ampliamenti edilizi.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 10 – Sergio Cavanna**

L'osservazione propone l'inserimento nella normativa relativa ai "tessuti collinari sparsi" di cui all'art.13 h), in alternativa agli ampliamenti già previsti, un ampliamento "una tantum" del 20% ed un rialzamento nel limite massimo di 60 cm per adeguamenti alla normativa sismica "o per recupero della quota di imposta o sommità originaria degli elementi architettonici", con esclusione dei fabbricati A1 e A2 e con una serie di attenzioni architettoniche. Ciò al fine di armonizzare, secondo l'estensore dell'osservazione, la normativa con il nuovo quadro legislativo e con le nuove norme ambientali e sull'efficienza energetica.

#### **Controdeduzione**

L'esigenza di ampliamento "una tantum" per gli edifici ricadenti nei "tessuti sparsi collinari" pare già ampiamente assecondata, anche nell'ottica delle esigenze di efficientamento dell'edilizia esistente sottolineate nell'osservazione, dalla normativa del PUC vigente, che per quanto attiene gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la r2 ed r3, non subisce alcuna modifica dalla variante adottata, né tantomeno gli interventi di manutenzione qualitativa. L'ampliamento degli edifici proposto resta peraltro conseguibile applicando i nuovi parametri relativi all'asservimento di terreno al fine della sua manutenzione e presidio, in applicazione del principio di "perequazione ambientale". La riconduzione ad un "una tantum" di tali ampliamenti, quindi senza asservimento di terreno e senza le conseguenti azioni di presidio, contrasta con la finalità della variante, che prevede di collegare gli ampliamenti edilizi al recupero del territorio per attivare azioni diffuse di riqualificazione territoriale, ambientale e paesaggistica (auspiccate peraltro anche nel testo dell'osservazione presentata).

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 11 – Maurizio Conte**

L'osservazione espone il caso di un avvenuto inizio lavori relativi a un permesso di costruire (località Cadimare) senza la prescritta comunicazione di avvio per dimenticanza del richiedente, e chiede la possibilità di non applicare le misure di salvaguardia previste dalla legge

#### **Controdeduzione**

I lavori di ampliamento del fabbricato di proprietà Conte di cui al permesso di costruire n. 1160 del 29.09.2011 risultano effettivamente iniziati in data 5.10.2011 con opere di demolizione, scavo e opere sul fabbricato esistente,

benché l'inizio di tali lavori non sia stato formalmente comunicato, se non in data successiva del 12.01.2012 con una comunicazione di inizio lavori tardiva.

Come meglio precisato nella integrazione all'osservazione alla variante al PUC presentata in data 26.03.2013 dal Sig. Conte, con il formale inizio lavori depositato in data 12.01.2012 veniva comunicato che i predetti lavori venivano iniziati in economia con l'ausilio di un artigiano in data 5.10.2011. Tale effettivo inizio lavori veniva dimostrato mediante allegazione del pagamento di fattura in data 07.10.2011 dove viene elencata l'esecuzione dei lavori effettuati a far data dal 05.10.2011.

Va poi rilevato che in data 13.03.2013 a seguito di sopralluogo veniva riscontrata l'avvenuta realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire, in particolare l'ampliamento del fabbricato esistente, le varianti prospettiche al manufatto, la posa degli infissi, dei pavimenti interni, restando da ultimare le finiture alle pareti perimetrali, la posa delle tegole sulla parte ampliata, nonché la pavimentazione dei camminamenti esterni.

Risulta pertanto dimostrato che i lavori atti ad integrare un effettivo inizio lavori sono stati effettuati prima della data di adozione della variante del 10.10.2011 e che pertanto ai predetti lavori non si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 44 comma 9 della L.R. 36/97

## **L'osservazione viene pertanto accolta nei termini sopra specificati**

### **Osservazione n. 12 – Giovanni Borrini**

L'osservazione, anche con riferimento a terreni ubicati in località Fabiano Alto, via del Ciodo, lamenta un presunto "apparente contrasto" della relazione di sintesi allegata alla variante adottata con i documenti programmatici del PUC vigente, sostenendo che "le porzioni di territorio agricolo maggiormente conservato risulta quello ove esiste la presenza di fabbricati che di fatto concorrono al loro contorno il preservare del territorio (...)" (sic); sottolinea che le opere di manutenzione richieste dalla variante sui sentieri e gradonate competono alla pubblica amministrazione poiché comprese negli oneri di urbanizzazione; lamenta la presunta limitazione della costruzione di manufatti tecnici allo svolgimento di una attività agricola a titolo principale sostenendo che ciò non prenderebbe in considerazione le legittime esigenze dei coltivatori non professionisti; lamenta infine il presunto annullamento dell'aspettativa edificatoria quale unico elemento "di compromesso tra la presenza dell'uomo ed il territorio". Alla luce di tali argomentazioni, con l'osservazione si chiede di mantenere integralmente la normativa vigente relativa ai fabbricati residenziali esistenti ed in particolare la norma di cui al comma 8 dell'art.20.

### **Controdeduzione**

L'osservazione sottolinea un contrasto presunto con i documenti programmatici del PUC, senza tuttavia evidenziare né i passaggi, né i punti della documentazione del PUC (descrizione fondativa e documento degli obiettivi) dalla cui lettura possa emergere tale contrasto. Contrasto che, infatti, non c'è, in quanto né nella descrizione fondativa né nel documento degli obiettivi la nuova costruzione di edifici nei territori extraurbani assume valore esplicito di indirizzo strutturale o, ancor meno, vincolante. Peraltro va sottolineato, con riferimento al presunto annullamento dell'aspettativa edificatoria, che la norma vigente, mantenendo la possibilità dell'ampliamento di edifici esistenti, ammette *ipso facto* la possibilità della nuova costruzione come definita nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 16/2008, limitandone semmai (al fine della riduzione del consumo di suolo) l'efficacia per l'appunto al solo ampliamento degli edifici, eliminando pertanto ogni eventuale residuo dubbio circa la compatibilità – pur non in discussione – tra la variante e i contenuti della Descrizione Fondativa e del Documento degli Obiettivi, che non esprimono in alcun punto la necessità, né indicano la modalità di previsione della nuova costruzione in tali zone. Pertanto l'affermazione dell'osservazione è totalmente infondata. Circa il fatto che nell'immediato intorno degli edifici vi sia il territorio maggiormente mantenuto, ciò non viene posto in discussione dalla variante adottata: quanto invece viene dimostrato come infondato è che all'aumento della nuova costruzione corrisponda un recupero di territorio nel suo complesso, e cioè che, al di là delle ben ridotte aree di pertinenza degli edifici, la politica della nuova costruzione in zona agricola o di presidio abbia prodotto un effetto di presidio significativo del più ampio territorio. Ciò è dimostrato esaurientemente dai dati analiticamente sviluppati nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, in cui anche nel periodo più recente si è assistito con piena evidenza ad una perdita di territorio coltivato e mantenuto, a fronte, comunque, di una avanzata della nuova costruzione. Sulla pertinenza delle opere di manutenzione di gradonate e sentieri alla Pubblica Amministrazione e sulla loro riconducibilità all'ambito degli oneri di urbanizzazione deve essere chiarito in base all'art. 9 comma 2 della L.R. 25/'95 la ascrivibilità di opere che producano positivi effetti paesistici ambientali a quelle per cui il Comune è tenuto a riconoscere una congrua riduzione del contributo di concessione edilizia è limitata alle sole opere che determinino un "onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l'operatore", con evidente riferimento a casi non prevedibili né contemplati né, soprattutto, resi obbligatori da norme, e che siano evidenziati in base a richiesta del concessionario. E' del tutto evidente come, se, come nel nostro caso, le opere manutentive fanno intrinsecamente parte degli obblighi codificati nella norma urbanistica generale, situandosi pertanto "a monte" della concessione (ora

permesso di costruire), non si possa parlare di onere “altrimenti evitabile”. La “remunerazione” dell’azione manutentiva del privato in favore dei beni pubblici (in questo caso i sentieri) è da intendersi già ricompresa, infatti, nella possibilità e nelle quantità di ampliamento edilizio consentite dalla variante. Pertanto, la norma in variante è pienamente compatibile con la citata legge regionale, relativamente agli oneri di urbanizzazione. Quanto alla presunta impossibilità di realizzare manufatti tecnici per i coltivatori non professionisti, l’osservazione è totalmente priva di fondamento in quanto la nuova variante non intacca la possibilità, per i lotti che non raggiungano le dimensioni caratteristiche dell’”azienda agricola”, di poter edificare manufatti tecnici una tantum, come previsto nel vigente comma 7 dell’art.20, con ciò confermando la possibilità, in favore di chi eserciti attività agricola a carattere non aziendale, di realizzare i necessari manufatti. Infine, la proposta di mantenimento della normativa dell’art.20 comma 8 espressa nella richiesta risulta incongruente con le osservazioni e le argomentazioni addotte, dal momento che la stessa si riferisce comunque all’ampliamento degli edifici residenziali esistenti, sia pure con indici e modalità diverse da quelle della variante, la cui validità – alla luce delle motivazioni espresse nel citato rapporto preliminare e nella relazione di sintesi – dev’essere pienamente confermata nell’ottica di un’intensificazione delle opere di presidio e manutenzione del territorio.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 13 – Bruna Bertellotti**

L’osservazione, con riferimento a terreni in proprietà localizzati presso l’abitato di Sant’Anna, chiede di ripristinare gli indici edificatori del PUC vigente relativi ai “tessuti collinari sparsi” di cui all’art.13 lettera h) delle NCC, o, in subordine, di considerare gli ampliamenti fino a 250 mq nell’ambito della ristrutturazione consentendo demolizioni e ricostruzioni ed eventuali traslazioni nel lotto di pertinenza agli edifici. La richiesta viene motivata sostenendo che non sia giusto che la “protezione” del territorio dai disastri di tipo idrogeologico venga estesa a parti del territorio ove non sussistono problematiche di dissesto.

### **Controdeduzione**

L’osservazione si basa sull’errato presupposto che la funzione della variante adottata sia quella di impedire semplicemente la nuova edificazione in zone a rischio di frana. In realtà la variante – che certamente comprende all’interno delle proprie finalità anche la riduzione del rischio di dissesto – ha la più ampia finalità della riduzione del consumo di suolo e dell’intensificazione di quel principio di “perequazione ambientale” che riguarda la necessità che gli ampliamenti edilizi siano sempre accompagnati da opere di manutenzione e riqualificazione del territorio. Ciò pertanto supera il semplice criterio di compatibilità della singola edificazione con le specifiche condizioni geologiche del suolo, e investe il ben più ampio problema del contenimento della crescita edilizia in collina attraverso la proposta di eliminazione della possibilità di nuova costruzione di nuove unità tipologiche (edifici autonomi) nei tessuti sparsi collinari, motivata sulla base del rilevante incremento di edificazione negli ultimi decenni e nel periodo di efficacia del PUC vigente, edificazione che non ha contribuito, alla luce delle risultanze delle analisi effettuate a supporto della variante e con essa pubblicate nel contesto del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, a riqualificare il territorio collinare. Inoltre, quanto alla richiesta esposta in subordine, si deve segnalare che l’ipotesi di una demolizione con ricostruzione e traslazione dei manufatti esistenti è in parte già prevista, senza possibilità di ampliamento, nell’ambito della ristrutturazione edilizia r5, ammessa dalla norma in variante che consente comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia. Un’estensione di tale possibilità fino alla completa traslazione dei volumi esistenti contestualmente ad ampliamenti fino a 250 mq verrebbe a configurare l’intervento come una vera e propria costruzione di una nuova unità tipologica del tutto svincolata rispetto ai volumi esistenti, eventualità che contrasterebbe con l’obiettivo della variante di ridurre il consumo di suolo, in particolare con riguardo agli impatti sul territorio dei nuovi volumi edilizi (ancorché derivanti in parte dalla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti), e dalle connesse opere di accesso carrabile, sia in termini di nuove strade che di estendimento delle esistenti, implicate dalla richiesta possibilità di delocalizzazione dei volumi esistenti.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 14 – Rinaldo Delvigo, Giovanni Feola**

L’osservazione, con riferimento ad un progetto di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato in località Vignale, chiede di inserire nell’ambito delle percorrenze individuate quali “frecce dell’Alta Via del Golfo” - come codificate nell’elaborato Pr6 e come disciplinate all’art.26 delle norme di conformità e congruenza nella variante adottata - un percorso dettagliatamente rilevato da documentazione fotografica che ne documenta il notevole interesse storico-architettonico.

### **Controdeduzione**

L'osservazione, alla luce anche della documentazione allegata, pare pertinente e congruente con gli obiettivi della variante. Si deve peraltro rilevare come nell'elaborato P9 il percorso segnalato sia stato già incluso nell'ambito delle "freccie" e come per un mero errore cartografico non sia stato invece riportato, come necessario, per coerenza, nell'elaborato Pr6.

**L'osservazione viene pertanto accolta.**

### **Osservazione n. 15 – Sandra Pettini, Andreina Cirillo**

L'osservazione, con riferimento ad un immobile ubicato sul versante collinare di Cadimare, chiede la possibilità per lo stesso di essere collegato alla strada comunale mediante previsione urbanistica specifica.

### **Controdeduzione**

L'osservazione non è pertinente perché riguarda una proprietà con destinazione urbanistica "ambiti di riqualificazione in area urbanizzata – tessuti recenti disomogenei" che non rientra tra quelle oggetto di variante e perché la previsione di nuovi tracciati viari non rientra, parimenti, nell'ambito della variante stessa.

**L'osservazione viene pertanto respinta in quanto non pertinente.**

### **Osservazione n. 16 – Salvatore Bardellini**

L'osservazione fa riferimento ad un progetto di nuova costruzione in località Montalbano in zona agricola, connessa all'esercizio di un'azienda agricola, approvato dalla commissione edilizia nel luglio del 2009, e del quale non è stato ritirato il permesso di costruire prima dell'adozione della variante al PUC. Viene chiesta la possibilità di realizzare un'abitazione monofamiliare ed attivare l'azienda agricola.

### **Controdeduzione**

L'osservazione fa riferimento ad un progetto specifico per il quale, non essendo stato ritirato il permesso di costruire, non può che essere applicata la normativa di salvaguardia relativa agli strumenti urbanistici comunali, ed in particolare il comma 9 dell'art. 44 della Legge Regionale 36/97. La riproposizione della possibilità di edificare nuove costruzioni ad uso abitativo intese come unità tipologiche autonome non derivanti da ampliamento di fabbricati esistenti contrasta con gli obiettivi della variante di ridurre il consumo di suolo e di intensificare le azioni di riqualificazione del territorio extraurbano, obiettivi che trovano la loro motivazione nelle analisi riportate nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, le quali dimostrano come la nuova costruzione in zona agricola non abbia contribuito e non contribuisca, anche alla luce dell'esperienza del PUC vigente, alla salvaguardia del territorio extraurbano, e alle cui argomentazioni più analitiche deve pertanto farsi riferimento.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 17 – Sandra Pettini, Stefano Faggioni**

L'osservazione, con riferimento ad un'area in proprietà ubicata in località Montale e ricadente in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata", chiede la edificabilità della stessa con tipologie assimilabili agli edifici esistenti confinanti.

### **Controdeduzione**

L'osservazione non è pertinente perché riguarda una proprietà con destinazione urbanistica che non rientra tra quelle oggetto di variante ed è pertanto da respingere. E' altresì in ogni caso da respingere in quanto la richiesta è in evidente

contrasto con la descrizione fondativa e il documento degli obiettivi del PUC vigente, che non ammettono interventi di nuova costruzione di edifici negli ambiti di conservazione.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 18 – Stefano Faggioni, Enrico Faggioni**

L'osservazione, con riferimento a due lotti in proprietà ubicati sul versante soprastante Cadimare e ricadente in "Territori non insediabili – aree di filtro", chiede la edificabilità degli stessi con tipologie assimilabili agli edifici esistenti confinanti.

#### **Controdeduzione**

L'osservazione, chiedendo la possibilità di edificare "con tipologia ed indici conformi al tessuto esistente edificato" confinante, è in evidente contrasto con la descrizione fondativa e il documento degli obiettivi del PUC vigente, che non ammettono interventi di nuova costruzione di edifici nei territori non insediabili con tipologie ed indici assimilabili ad ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente destinazione residenziale. E' altresì in contrasto con gli obiettivi della variante al PUC, finalizzata espressamente alla riduzione del consumo di suolo.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 19 – Sandra Pettini, Andreina Cirillo**

L'osservazione chiede il mantenimento dell'edificabilità di un lotto di terreno individuato come parte di unità minima di intervento in "Tessuti recenti disomogenei" in località Cadimare.

#### **Controdeduzione**

L'osservazione si basa sull'erroneo presupposto che la variante abbia interessato anche i "Tessuti recenti disomogenei" disciplinati all'art.13 lettera f) delle norme di conformità e congruenza del PUC. Essendo invece l'intervento della variante limitato agli ambiti di riqualificazione individuati in area urbanizzata come "tessuti collinari di consolidamento" e "tessuti sparsi collinari" di cui rispettivamente alle lettere g) e h) dell'art.13, l'osservazione non è pertinente.

**L'osservazione viene pertanto respinta in quanto non pertinente.**

#### **Osservazione n. 20 – Eva Piccoli - I Mastini Charter S.a.s**

L'osservazione contesta, con riferimento ad un progetto per l'edificazione di un edificio residenziale in località Pianazza la cui relativa istanza di permesso di costruire è stata sospesa per contrasto con la norma adottata, la fondatezza logica e giuridica della variante. Le argomentazioni addotte si concentrano, nel sostenere tale contestazione, esclusivamente sulle caratteristiche territoriali, urbanistiche, paesaggistiche e geologiche dell'area di Pianazza e del progetto edificatorio oggetto di sospensione, di cui si fornisce una lunga descrizione e valutazione anche in termini di presunti effetti di riqualificazione ambientale. In particolare viene sottolineata la presunta contraddittorietà dell'eliminazione della nuova costruzione con il mantenimento della possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, affermando che i due interventi risultano avere "un peso urbanistico e demografico del tutto assimilabile". Viene chiesto di modificare il contenuto della variante con esclusivo riferimento ai terreni di proprietà dell'esponente, "dichiarandone l'edificabilità nei limiti e alle condizioni della regolamentazione previgente".

#### **Controdeduzione**

L'impostazione dell'osservazione si basa prevalentemente sulle ragioni di compatibilità urbanistica e paesaggistica e sui presupposti di fattibilità geologica dello specifico progetto edilizio in riferimento al sito circostanziato di intervento, senza prendere in considerazione le più generali e sistemiche motivazioni territoriali della variante, né gli aspetti analitici che le hanno sostenute con riferimento al più ampio e complesso contesto della collina. Ciò si riflette, peraltro,

nella richiesta, invero contraddittoria, che pretende il ripristino dell'edificabilità solo per la proprietà dell'esponente, e non per l'intero ambito di Pianazza. Con ciò si dimostra la nulla validità delle argomentazioni, che si limitano a difendere la fattibilità tecnica di un progetto piuttosto che a considerare gli effetti generali della variante sul territorio. Infatti, l'osservazione non prende in considerazione gli effetti generali dell'edificabilità residua dei tessuti sparsi collinari, come invece è necessario fare ed è stato fatto negli elaborati di analisi del "rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" nell'ottica della variante urbanistica, che ha analizzato i potenziali effetti residui del PUC vigente sul territorio collinare come sistema complesso, nella sua interezza, giungendo a dimostrare la forte incidenza delle previsioni edificatorie del PUC precedente in un contesto già fortemente interessato da estesi processi edificatori. Tuttavia, anche limitando il campo di osservazione al solo tessuto di Pianazza, come è facilmente deducibile da una semplice osservazione delle tavole 3 e 4 degli elaborati allegati alla variante, è evidente che sia nel lungo periodo (dal 1975 al 2008), sia nel più recente periodo (dal 1996 al 2008), l'espansione dell'insediamento è stata consistente e non lieve, come sostenuto dagli esponenti, e tale comunque da giustificare pienamente, in rapporto all'obiettivo della variante di ridurre il consumo di suolo, la scelta dell'eliminazione delle residue potenzialità edificatorie relative alla costruzione di nuovi edifici indipendenti o nuove unità tipologiche (secondo la definizione del PUC). Quanto all'osservazione secondo la quale il solo ampliamento degli edifici avrebbe "un peso urbanistico e demografico del tutto assimilabile" alla nuova costruzione, la sua palese infondatezza è dimostrata, in piena autoevidenza, dal fatto che gli effetti urbanistici e paesistici di un semplice ampliamento degli edifici esistenti - reso già possibile dal PUC vigente - con le stesse caratteristiche tipomorfologiche e dimensionali, sono necessariamente meno intensi di quelli che si otterrebbero cumulando ad esso anche nuove costruzioni isolate.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 21 – Lucia Malvolti - Renzo Fenelli – Alessandro Fenelli – Giuseppe Fenelli**

L'osservazione viene presentata per correggere un errore cartografico nella definizione del tracciato in località Maggiano

#### **Controdeduzione**

Trattandosi della correzione di un mero errore di rappresentazione cartografica per adeguamento allo stato reale del percorso, l'osservazione consente un perfezionamento della cartografia della variante.

**L'osservazione viene pertanto accolta.**

#### **Osservazione n. 22 – Cristiano Livadoti**

L'osservazione chiede che nell'art. 20 delle norme della variante al PUC venga consentita la realizzazione di attività turistico-ricettive connesse al mantenimento e/o ripristino delle coltivazioni agricole nei terreni di pertinenza.

#### **Controdeduzione**

L'osservazione, formulata riferendosi esclusivamente ad "attività", non chiarisce se e quali eventuali interventi edilizi si chieda di prevedere. Precisando che il mero esercizio di attività a carattere turistico-ricettivo è già reso possibile, dalla norma in variante all'art. 20 comma 1 lettera e) nell'ambito degli interventi edilizi consentiti nel contesto dello stesso articolo e dell'articolo 26 comma 5, l'ipotesi di consentire interventi edilizi di nuova costruzione – che esuberino gli ampliamenti già contemplati nella variante per tali attività – risulta in contrasto con l'obiettivo della variante stessa di contenere il consumo di suolo. Tale obiettivo è suffragato e motivato nell'ambito del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, le cui analisi evidenziano le ricadute negative delle nuove costruzioni a carattere sparso sul territorio.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 23 – Pietro Salerno**

L'osservazione, anche con riferimento a terreni ubicati in località Casetta (Cadimare), lamenta un presunto "apparente contrasto" della relazione di sintesi allegata alla variante adottata con i documenti programmatici del PUC vigente,

sostenendo che “le porzioni di territorio agricolo maggiormente conservato risulta quello ove esiste la presenza di fabbricati che di fatto concorrono al loro contorno alla manutenzione e preservazione del territorio (...)”; sottolinea che le opere di manutenzione richieste dalla variante sui sentieri e gradonate competono alla pubblica amministrazione poiché comprese negli oneri di urbanizzazione; lamenta la presunta limitazione della costruzione di manufatti tecnici allo svolgimento di una attività agricola a titolo principale in quanto ciò non prenderebbe in considerazione le legittime esigenze dei coltivatori non professionisti; lamenta infine il presunto annullamento dell’aspettativa edificatoria quale unico elemento “di compromesso tra la presenza dell’uomo ed il territorio”. Alla luce di tali argomentazioni, con l’osservazione si chiede di mantenere integralmente la normativa vigente relativamente all’art. 20. In subordine, chiede il mantenimento degli attuali indici per l’ampliamento dei fabbricati esistenti nonché quelli relativi ai manufatti tecnici.

### **Controdeduzione**

L’osservazione sottolinea un contrasto presunto con i documenti programmatici del PUC, senza tuttavia evidenziare né i passaggi, né i punti della documentazione del PUC (descrizione fondativa e documento degli obiettivi) dalla cui lettura possa emergere tale contrasto. Contrasto che, infatti, non c’è, in quanto né nella descrizione fondativa né nel documento degli obiettivi la nuova costruzione di edifici nei territori extraurbani assume valore di indirizzo strutturale o, ancor meno, vincolante. Peraltro va sottolineato, con riferimento al presunto annullamento dell’aspettativa edificatoria, che la norma vigente, mantenendo la possibilità dell’ampliamento di edifici esistenti, ammette *ipso facto* la possibilità della nuova costruzione come definita nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 16/2008, limitandone semmai (al fine della riduzione del consumo di suolo) l’efficacia per l’appunto al solo ampliamento degli edifici, eliminando pertanto ogni eventuale residuo dubbio circa la compatibilità – comunque non in discussione – tra la variante e i contenuti della Descrizione Fondativa e del Documento degli Obiettivi, che non disciplinano in alcun punto né la necessità, né la modalità di previsione della nuova costruzione in tali zone. Pertanto l’affermazione dell’osservazione è totalmente infondata. Circa il fatto che nell’immediato intorno degli edifici vi sia il territorio maggiormente mantenuto, ciò non viene posto in discussione dalla variante adottata: quanto invece viene dimostrato come infondato è che all’aumento della nuova costruzione corrisponda un recupero di territorio nel suo complesso, e cioè che, al di là delle ben ridotte aree di pertinenza degli edifici, la politica della nuova costruzione in zona agricola o di presidio abbia prodotto un effetto di presidio significativo del più ampio territorio. Ciò è dimostrato ampiamente dai dati analiticamente sviluppati nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, in cui anche nel periodo più recente si è assistito con piena evidenza ad una perdita di territorio coltivato e mantenuto, a fronte, comunque, di una avanzata della nuova costruzione. Sulla pertinenza delle opere di manutenzione di gradonate e sentieri alla Pubblica Amministrazione e sulla loro riconducibilità all’ambito degli oneri di urbanizzazione deve essere chiarito che in base all’art. 9 comma 2 della L.R. 25/’95 la ascrivibilità di opere che producano positivi effetti paesistici ambientali a quelle per cui il Comune è tenuto a riconoscere una congrua riduzione del contributo di concessione edilizia è limitata alle sole opere che determinino un “onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l’operatore”, con evidente riferimento a casi non prevedibili né contemplati né, soprattutto, resi obbligatori da norme, e che siano evidenziati in base a richiesta del concessionario. E’ del tutto evidente che, se, come nel nostro caso, le opere manutentive fanno intrinsecamente parte degli obblighi codificati nella norma urbanistica generale, situandosi pertanto “a monte” della concessione (ora permesso di costruire), non si possa parlare di onere “altrimenti evitabile”. La “remunerazione” dell’azione manutentiva del privato in favore dei beni pubblici (in questo caso i sentieri) è da intendersi già ricompresa, infatti, nella possibilità e nelle quantità di ampliamento edilizio consentite dalla variante. Pertanto, la norma in variante è pienamente compatibile con la citata legge regionale, relativamente agli oneri di urbanizzazione. Quanto alla presunta impossibilità di realizzare manufatti tecnici per i coltivatori non professionisti, l’osservazione è totalmente priva di fondamento in quanto la nuova variante non intacca la possibilità, per i lotti che non raggiungano le dimensioni caratteristiche dell’“azienda agricola”, di poter edificare manufatti tecnici una tantum, come previsto nel vigente comma 7 dell’art.20, con ciò confermando la possibilità, in favore di chi eserciti attività agricola a carattere non aziendale, di realizzare i necessari manufatti.

Pertanto, la proposta di mantenimento integrale della normativa dell’art. 20 nella sua stesura vigente risulta incongruente con le finalità della variante, così come la richiesta in subordine di mantenere gli indici in ampliamento e relativi ai manufatti tecnici secondo l’attuale stesura normativa. Ciò in quanto tra gli obiettivi della variante, come sopra argomentato, c’è l’intensificazione dei meccanismi di “perequazione ambientale” e quindi l’incremento di territorio da coltivare e mantenere a fronte degli ampliamenti previsto dai nuovi parametri è motivato in base alla valutazione dei processi di abbandono territoriale correlati all’incremento di edificazione sparsa residenziale, sulla base delle analisi e valutazioni contenute nel richiamato documento del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. Inoltre, per quanto riguarda i manufatti tecnici, la limitazione della possibilità edificatoria di manufatti di maggiori dimensioni ai coltivatori in possesso di requisiti professionali e aziendali – ferma restando negli altri casi la già richiamata conferma del vigente art.20 comma 7 – rientra nella necessità di ridurre il consumo di suolo garantendo nel contempo le necessarie dotazioni ai soggetti in grado di assicurare un’effettiva conduzione agricolo-produttiva del territorio, e una sua conseguente salvaguardia.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 24 – Andrea Paganini, Enrico Paganini, Paolo Paganini**

L'osservazione, con riferimento ad un complesso immobiliare individuato dal PUC come territorio di presidio ambientale, chiede la possibilità di realizzare un edificio bifamiliare adibito a civile abitazione di superficie utile di almeno mq 250, motivata in base al fatto che la bassa pendenza del terreno determinerebbe limitate movimentazioni di terra.

#### **Controdeduzione**

L'osservazione prende in esame il solo caso specifico del terreno in proprietà ed è motivata sulla base delle caratteristiche di edificabilità del suolo con basso impatto. Le ragioni della variante sono inevitabilmente fondate invece su una visione complessiva delle problematiche territoriali, e si basano sulle analisi e valutazioni contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. Da tali analisi appare chiaramente come la possibilità di edificare nuove costruzioni ad uso abitativo intese come unità tipologiche autonome non derivanti da ampliamento di fabbricati esistenti contrasti con gli obiettivi, fatti propri dalla variante, di ridurre il consumo di suolo e di intensificare le azioni di riqualificazione del territorio extraurbano, obiettivi che trovano la loro motivazione nelle analisi citate, le quali dimostrano come la nuova costruzione in zona di presidio ambientale non abbia contribuito e non contribuisca, anche alla luce dell'esperienza del PUC vigente, alla salvaguardia del territorio extraurbano.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 25 – Giovanni Polvani**

L'osservazione è articolata in due punti. Il primo contesta l'"annullamento di ogni aspettativa/potenzialità edificatoria" attribuito alla variante di PUC, asserendo che tale disposizione risulta in contrasto "con i principi e le finalità che ispirano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e della Legge urbanistica regionale" che hanno il dichiarato obiettivo di "incentivare l'attività agricola quale settore produttivo dell'economia regionale, rendendola maggiormente efficiente e competitiva", e quello di assicurare "l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività, senza alterare i caratteri prevalenti del paesaggio." L'osservazione fa altresì riferimento all'art. 35 comma 3 della L.R.36/97 laddove si afferma che il PUC possa prevedere la realizzazione di manufatti residenziali. L'osservazione lamenta che l'eliminazione della possibilità di nuova edificazione in zona agricola inibisca fortemente, di fatto, l'iniziativa privata nell'ambito dell'agricoltura da parte di quelle proprietà nelle quali non insistano edifici preesistenti. Il secondo punto lamenta la mancanza di fondatezza dell'individuazione di un percorso quale sentiero di valore storico-ambientale, che risulterebbe inesistente, evidenziando che il sentiero pedonale individuato dalle tavole della Variante al P.U.C. (che interessa parte del terreno identificato con le particelle catastali n° 23 – 458 – 1080 – 496 – 1148 – 1151 – 1152 – 1043 - 1044 del Foglio 17) non avrebbe alcun riscontro oggettivo in quanto:

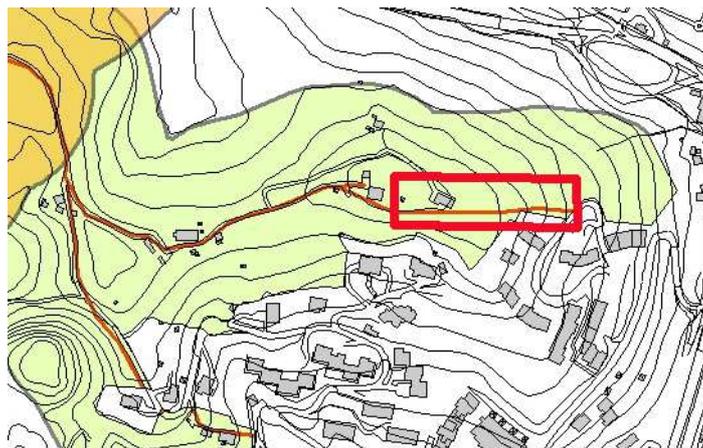
1. non esisterebbe e non sarebbe mai esistito alcun percorso che abbia attinenza alcuna con il tracciato evidenziato dalla variante;
2. allo stesso modo non sarebbero presenti pavimentazioni in pietra, muri di bordo, rocce affioranti, vegetazione di pregio ed in generale nessuna emergenza naturalistica e storico architettonica correlabile a qualsivoglia percorso o sentiero;
3. all'opposto il terreno in questione sarebbe da tempo immemorabile terrazzato, sostenuto da ciglioni inerbiti, piantumato ad oliveto e coltivato ad orto;
4. l'assenza di qualsiasi percorso, viottolo o sentiero preesistente renderebbe, quindi, non praticabile il "recupero" di camminamenti esistenti in precedenza, così come il regolamento normativo statuisce espressamente. Ciò consentirebbe anche di considerare superflua ogni ulteriore obiezione relativa all'incompatibilità di qualsivoglia camminamento con l'attuale stato dei luoghi interessati, rimasto, peraltro, immutato da tempo immemorabile.

#### **Controdeduzione**

Per quanto attiene al primo punto dell'osservazione, deve essere evidenziato che la norma della variante al PUC non è in contrasto né con il PTCP, né con la legge urbanistica regionale, né con alcun altro atto di pianificazione o di indirizzo sovraordinato. Ciò in quanto nel PTCP non è presente alcun indirizzo che sancisca un rapporto tra nuova edificazione

residenziale e sviluppo dell'attività agricola o di salvaguardia del territorio, né tantomeno che espliciti l'opportunità della nuova edificazione come fattore di presidio. Il citato articolo della L.U.R., oltre a subordinare, in generale, ad una verifica delle condizioni, in termini di "natura" e di "caratteristiche" delle attività che rendano "giustificata" l'edificazione la nuova costruzione residenziale, demanda in realtà al PUC la possibilità di consentire la nuova costruzione. In ciò pertanto non può che ravvisarsi una piena legittimazione del PUC ad effettuare la valutazione sulla opportunità di prevedere la nuova edificazione in territori agricoli o di presidio. Dunque, non c'è "indirizzo" che sia orientato favorire o a dimostrare la necessità, l'opportunità né tantomeno l'inevitabilità di nuove previsioni edificatorie, che sono trattate solo in termini di eventualità, conferendo al comune la piena potestà decisoria in merito. Tra le finalità della L.U.R., invece, figura espressamente, all'art. 2 comma 3 lettera a), la necessità che la pianificazione sia ispirata al principio "del minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irripetibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine". Le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano pertanto la scelta della variante dimostrando la presenza di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante gli stessi indici agricoli del D.M. 1444/68 e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che rendono evidentemente indimostrabile, a fronte del grave depauperamento del territorio avvenuto anche nel corso del decennio scorso, la effettiva necessità di prevedere ulteriore nuova costruzione in zona agricola e di presidio. Va altresì precisato che la variante non annulla totalmente le potenzialità edificatorie, perché ammette, comunque, la possibilità di realizzare, a beneficio dell'efficienza delle attività agricole esercitate a livello imprenditoriale, edifici con funzioni accessorie, nonché l'ampliamento di edifici residenziali esistenti. Infine, va sottolineato, a definitiva smentita di quanto erroneamente preteso nell'osservazione, che il pronunciamento espresso nel frattempo dalla Regione con Decreto Dirigente n.210 del 27/1/2012 sulla verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PUC non rileva alcun contrasto tra la variante adottata e il PTCP vigente.

Per quanto attiene la parte di osservazione relativa al percorso vincolato dalla variante, si evidenzia quanto segue.

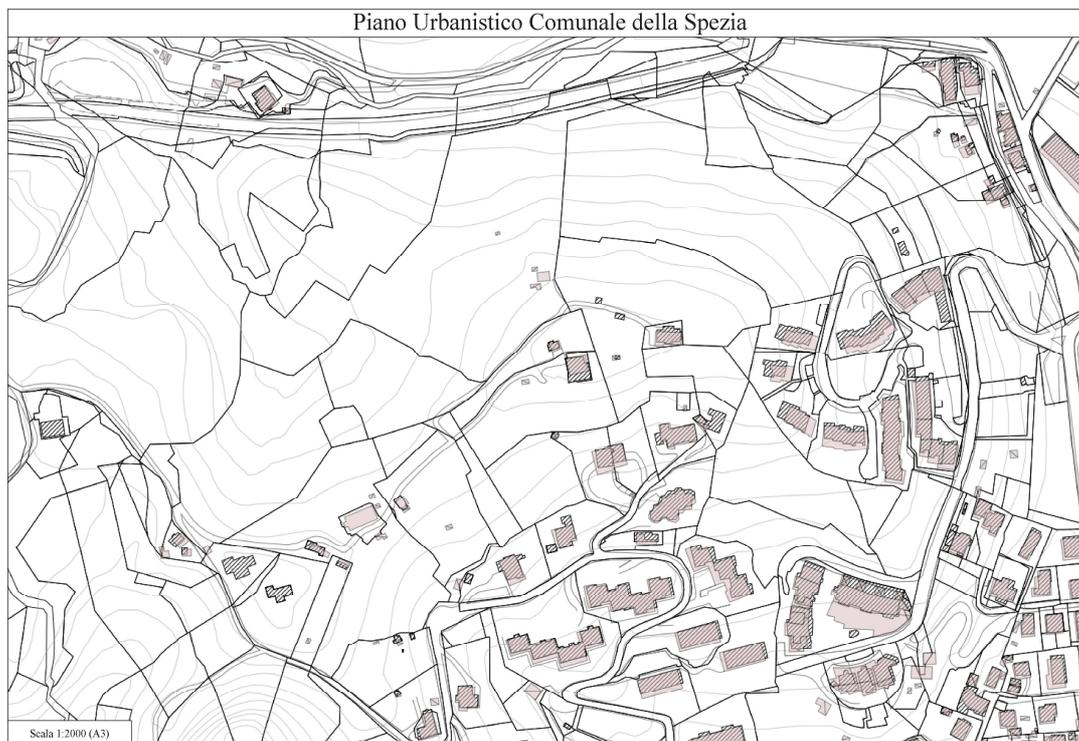


Nelle tavole della Variante al P.U.C. il sentiero preso in esame interessa la proprietà dell'osservante all'incirca nel tratto evidenziato dal rettangolo rosso (stralcio tavola 21 della variante al PUC).

Analizzando le cartografie si è rilevato quanto segue:



Come si evince dall'analisi dell'estratto cartografico EIRA dell'anno 1975 sopra riportato, l'intera zona era interessata da percorsi pedonali (colore rosso trasparente ) e collegata alla viabilità principale mediante una strada bianca che all'epoca si congiungeva anche alla Via del Forno di cui era ritenuta la prosecuzione (vedi rettangolo rosso ). Allo stato attuale, facendo il confronto con lo stato dei luoghi descritto dall'esempio cartografico sopra riportato, l'area ha subito una pesante trasformazione territoriale causata dagli interventi edificatori, dalla parcellizzazione delle proprietà ad opera dei fabbricati e delle relative recinzioni, dalla nuova viabilità veicolare sia asfaltata che non (vedi estratto catasto e carta tecnica regionale sotto riportato)



Eseguito dagli uffici sopralluogo, in relazione a quanto sino ad ora descritto, nonostante la notevole trasformazione territoriale ed il fatto che la proprietà interessata sia completamente recintata, è stato possibile constatare che nella zona permangono tuttora in modo evidente, con leggere modifiche di tracciato, i sentieri presenti nell'EIRA del 1975 come evidenziati nell'estratto sotto riportato in colore rosso. Gli stessi sono in grado di collegare la proprietà alla viabilità sottostante (colore azzurro e foto). In particolare quello definito "accesso lato scuola" è un diritto di passo esercitato su altra proprietà in quanto occupa una porzione posta a perimetro del mappale 309 (proprietà Colò – Tartarini). Inoltre la strada veicolare sterrata (colore rosso trasparente) si è consolidata pur avendo in parte modificato il suo percorso.



Quanto descritto è maggiormente evidente nella sotto riportata foto aerea:



Valutata la non coincidenza del tratto vincolato dalla variante al PUC con lo stato dei luoghi il punto dell'osservazione in oggetto può quindi essere accolto. In sede di successiva revisione dello strumento urbanistico generale potrà essere valutata ipotesi per l'inserimento di una nuova più corretta individuazione dei percorsi storici in base ai precedenti approfondimenti.

**L'osservazione viene pertanto parzialmente accolta con riferimento esclusivo alla parte relativa al sentiero.**

### **Osservazione n. 26 – Marino Polvani**

L'osservazione contesta l'annullamento di ogni aspettativa/potenzialità edificatoria" attribuito alla variante di PUC, asserendo che tale disposizione risulta in contrasto "con i principi e le finalità che ispirano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e della Legge urbanistica regionale" che hanno il dichiarato obiettivo di "incentivare l'attività agricola quale settore produttivo dell'economia regionale, rendendola maggiormente efficiente e competitiva", e quello di assicurare "l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività, senza alterare i caratteri prevalenti del paesaggio." L'osservazione fa altresì riferimento all'art. 35 comma 3 della L.R.36/97 laddove si afferma che il PUC possa prevedere la realizzazione di manufatti residenziali. L'osservazione lamenta che l'eliminazione della possibilità di nuova edificazione in zona agricola inibisca fortemente, di fatto, l'iniziativa privata nell'ambito dell'agricoltura da parte di quelle proprietà nelle quali non insistano edifici preesistenti.

### **Controdeduzione**

Deve essere evidenziato che la norma della variante al PUC non è in contrasto né con il PTCP, né con la legge urbanistica regionale, né con alcun altro atto di pianificazione o di indirizzo sovraordinato. Ciò in quanto nel PTCP non è presente alcun indirizzo che sancisca un rapporto tra nuova edificazione residenziale e sviluppo dell'attività agricola o di salvaguardia del territorio, né tantomeno che espliciti l'opportunità della nuova edificazione come fattore di presidio. Il citato articolo della L.U.R., oltre a subordinare, in generale, ad una verifica delle condizioni, in termini di "natura" e di "caratteristiche" delle attività che rendano "giustificata" l'edificazione la nuova costruzione residenziale, demanda in realtà al PUC la possibilità di consentire la nuova costruzione. In ciò pertanto non può che ravvisarsi una piena legittimazione del PUC ad effettuare la valutazione sulla opportunità di prevedere la nuova edificazione in territori agricoli o di presidio. Dunque, non c'è "indirizzo" che sia orientato favorire o a dimostrare la necessità, l'opportunità né

tantomeno l'inevitabilità di nuove previsioni edificatorie, che sono trattate solo in termini di eventualità, conferendo al comune la piena potestà decisoria in merito. Tra le finalità della L.U.R., invece, figura espressamente, all'art. 2 comma 3 lettera a), la necessità che la pianificazione sia ispirata al principio "del minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine". Le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano pertanto la scelta della variante dimostrando la presenza di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante gli stessi indici agricoli del D.M. 1444/'68 e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che rendono evidentemente indimostrabile, a fronte del grave depauperamento del territorio avvenuto anche nel corso del decennio scorso, la effettiva necessità di prevedere ulteriore nuova costruzione in zona agricola e di presidio. Va altresì precisato che la variante non annulla totalmente le potenzialità edificatorie, perché ammette, comunque, la possibilità di realizzare, a beneficio dell'efficienza delle attività agricole esercitate a livello imprenditoriale, edifici con funzioni accessorie, nonché l'ampliamento di edifici residenziali esistenti. Infine, va sottolineato, a definitiva smentita di quanto erroneamente preteso nell'osservazione, che il pronunciamento espresso nel frattempo dalla Regione con Decreto Dirigente n.210 del 27/1/2012 sulla verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PUC non rileva alcun contrasto tra la variante adottata e il PTCP vigente.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 27 – Giovanni Polvani e Marino Polvani**

L'osservazione, come quella di cui al precedente punto n.25, lamenta la mancanza di fondatezza dell'individuazione di un percorso quale sentiero di valore storico-ambientale, che risulterebbe inesistente, evidenziando che il sentiero pedonale individuato dalle tavole della Variante al P.U.C. (che interessa parte del terreno identificato con le particelle catastali n° 23 – 458 – 1080 – 496 – 1148 – 1151 – 1152 – 1043 - 1044 del Foglio 17) non avrebbe alcun riscontro oggettivo in quanto:

1. non esisterebbe e non sarebbe mai esistito alcun percorso che abbia attinenza alcuna con il tracciato evidenziato dalla Variante;
2. allo stesso modo non sarebbero presenti pavimentazioni in pietra, muri di bordo, rocce affioranti, vegetazione di pregio ed in generale nessuna emergenza naturalistica e storico architettonica correlabile a qualsivoglia percorso o sentiero;
3. all'opposto il terreno in questione sarebbe da tempo immemorabile terrazzato, sostenuto da ciglioni inerbiti, piantumato ad oliveto e coltivato ad orto;
4. l'assenza di qualsiasi percorso, viottolo o sentiero preesistente renderebbe, quindi, non praticabile il "recupero" di camminamenti esistenti in precedenza, così come il regolamento normativo statuisce espressamente. Ciò consentirebbe anche di considerare superflua ogni ulteriore obiezione relativa all'incompatibilità di qualsivoglia camminamento con l'attuale stato dei luoghi interessati, rimasto, peraltro, immutato da tempo immemorabile.

### **Controdeduzione**

**L'osservazione viene accolta in base alle pertinenti argomentazioni contenute nella precedente controdeduzione n.25 limitatamente alla parte riferita allo stesso oggetto.**

### **Osservazione n. 28 – Gabriele Ruffolo – SERACO S.r.l.**

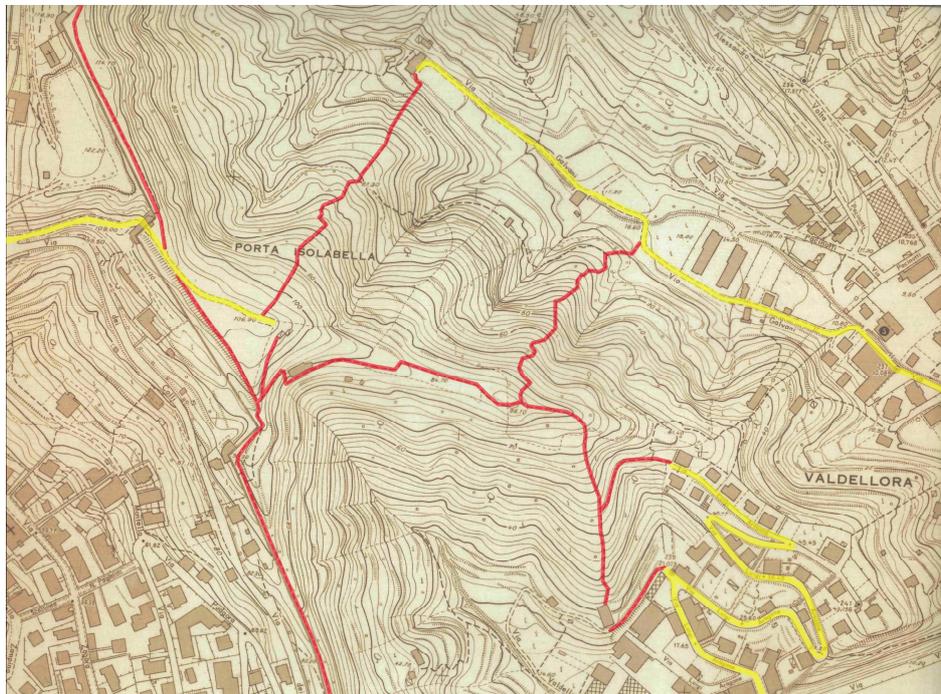
L'osservazione, con riferimento ad un terreno ubicato in località Porta Isolabella sul quale sono state già ottenute autorizzazioni all'esbosco e al risanamento di terreni abbandonati e per il quale era stato già richiesto permesso di costruire per un edificio bifamiliare, lamenta: a) la non sussistenza del carattere pubblico del percorso, sostenendo altresì che lo stesso non presenta pavimentazioni, muri di bordo, rocce affioranti, vegetazione di pregio, ecc.; b) lamenta inoltre l'equiparazione normativa tra territori di presidio ambientale e aree di produzione agricola (artt.21 e 20 del PUC) sostenendo l'illegittimità di un "trattamento indifferenziato" di due zone diverse sotto il profilo della definizione della LUR; c) si sostiene che sia errato "non considerare in sé (non solo compatibile, ma) finalizzata al presidio ambientale l'attività di nuova edificazione" come prevista nell'originario art.20 del PUC; d) si esprime non condivisibilità nei confronti dell'istruttoria posta a base della variante PUC laddove si afferma "che la normativa di piano sarebbe stata

insufficiente ad attuare il recupero del territorio in termini di densità di edificazione sparsa e di bassa incidenza della funzione residenziale primaria”, sostenendo che il primo parametro “attiene a una verifica dell’edificazione esistente ma nulla ha a che fare con la verifica delle effettive attività di tutela, presidio, recupero e riqualificazione ambientale”, e – inoltre – si afferma che anche il secondo parametro – di cui si mette in dubbio peraltro l’attendibilità – “non riguarda l’attuazione delle esigenze di presidio ambientale”; e) Si afferma che l’eliminazione della possibilità di nuova edificazione farebbe venir meno le possibilità di controllo e di promozione dell’utilizzo del territorio da parte della pubblica amministrazione sulla base delle relative convenzioni, e che il risultato presumibile della variante sarà l’incremento dell’abbandono delle terre perché private di effettive possibilità di sfruttamento.

Alla luce di tali argomentazioni, l’osservazione chiede di ripristinare le originarie previsioni dell’art. 21 del PUC.

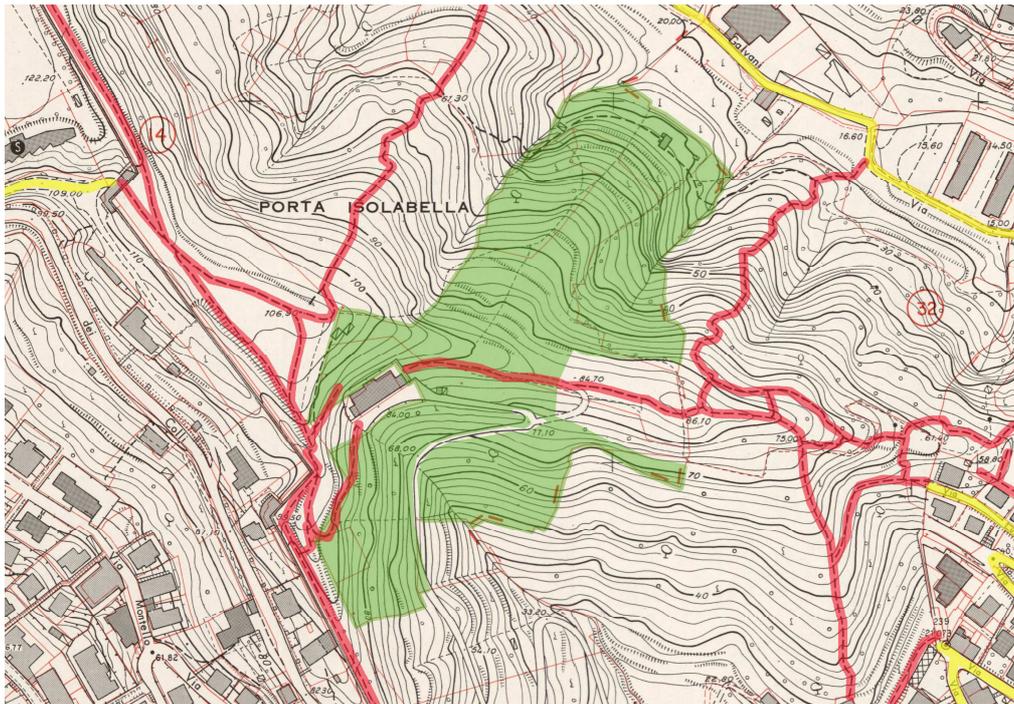
### **Controdeduzione**

Per quanto attiene il percorso individuato come percorso di valore ambientale e di uso pubblico (punto a)) va precisato che, agli effetti della apposizione del vincolo di cui all’art.11 lettera f), non rilevano in via esclusiva gli elementi di valore storico-architettonico-naturalistico quali muri di bordo in pietra, pavimentazioni in pietra, ecc. in quanto – come facilmente desumibile dalla norma – il vincolo si estende alla conservazione dei sentieri, oltreché delle gradonate, con la conservazione delle caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze. Inoltre, a seguito di sopralluogo ed analizzando le cartografie si è rilevato quanto segue:



come si evince dall’analisi dell’estratto cartografico EIRA dell’anno 1961 sopra riportato, il quartiere di Valdellora trovava uno stabile collegamento con la soprastante Via Dei Colli mediante il prolungamento delle strade asfaltate principali (colore giallo) per mezzo di una serie di percorsi pedonali (colore rosso) orientati in direzione della Porta Isabella. Peraltro analizzando la planimetria possiamo individuare i tratti iniziali di ulteriori percorsi di collegamento tra la collina posta alle spalle del quartiere di Valdellora ed il quartiere stesso (es. verso Casa Pradea), ciò a significare che le viabilità pedonali erano storicamente deputate a dare al quartiere uno sbocco verso monte seguendo le direttrici ovest, nord ed est.

Nell’estratto cartografico EIRA dell’anno 1975 sotto riportato si evidenzia come i percorsi pedonali (colore rosso) che interessavano l’area fossero addirittura aumentati rispetto a quelli individuati nella planimetria di epoca precedente, nonostante nell’anno 1975 i processi di trasformazione territoriale causati dall’abbandono dei terreni coltivati fossero già avanzati e si andasse consolidando un maggior uso dell’autovettura privata con il conseguente progressivo decadimento delle viabilità pedonali.



In particolare l'area attualmente di proprietà SERACO S.r.l. (perimetrazione verde) veniva attraversata (così come nell'anno 1961) da un sentiero che costituiva il collegamento principale tra la rete di percorsi provenienti da Valdellora e quelli posti sotto le Mura verso la Via Dei Colli.

Eseguito dagli uffici specifico sopralluogo ed in relazione a quanto sino ad ora descritto, allo stato attuale, facendo il confronto con lo stato dei luoghi descritto dagli esempi cartografici sopra riportati, l'area ha subito una pesante trasformazione territoriale a causa del degrado generato dall'abbandono delle terre coltivate ed il relativo avanzamento delle essenze boschive.

Dal punto di vista edilizio l'unica trasformazione di rilievo è da imputarsi alla ormai dismessa sede di un traliccio ripetitore per la tv comprensivo di postazione seminterrata e soprastante piazzale fornito di strada di accesso collegata ad altra privata proveniente da valle.

Il sentiero, la cui esistenza viene peraltro riconosciuta dagli stessi ricorrenti, risulta ben percorribile nel tratto che dalle mura scende al piazzale ex traliccio tv mentre il tratto verso la Via Aragone, pur presente, evidenzia alcune difficoltà in relazione alla crescita di vegetazione spontanea.



Nell'aereofotogrammetria sopra riportata è stato evidenziato in rosso il sentiero esistente.

Alla luce di quanto sopra l'osservazione in oggetto non può essere accolta in quanto :

il punto ritenuto fondante dall'osservazione: "ovvero che il sentiero esistente è frutto del solo lavoro di manutenzione di personale incaricato dalla proprietà" è manifestamente non veritiero in quanto il sentiero è cartograficamente riprodotto nell'aereo fotogrammetria risalente a 50 anni or sono;

la dichiarazione per cui: "detto percorso non è collegabile ad alcun tracciato ulteriore verso sud" non è veritiera in quanto il percorso procede verso la Via Aragone e la via Galvani all'interno di un soprasuolo boschivo che non risulta essere impenetrabile. Inoltre lo scopo del sentiero oggetto di osservazione è appunto quello di collegare le strade asfaltate poste a valle con la soprastante Via Dei Colli e dunque il collegamento con la Via Aragone e Via Galvani ne evidenzia e certifica la irrinunciabile valenza territoriale.

Per quanto attiene (punto b) del testo dell'osservazione, la pretesa illegittimità della presunta equiparazione tra "aree di produzione agricola" e "territori di presidio ambientale", va precisato che: 1) la norma continua a ravvisare una diversità descrittiva e normativa nella definizione delle due zone, evidenziando la maggiore diffusione del sottoutilizzo e dell'abbandono nei territori di presidio, differenza che si riflette nella definizione degli interventi ammessi al comma 2 dell'art. 21 relativo alle attività di presidio, prevedendo opere di pulizia, disboscamento, manutenzione del territorio, ecc. 2) Per di più, l'elaborato P9 fornisce una chiara mappatura delle situazioni di degrado presenti nel territorio collinare, individuando in modo dettagliato e puntuale (a differenza del PUC vigente) le differenze tra aree agricole in buono stato di manutenzione da quelle abbandonate. 3) In questo modo, la nuova norma non solo non equipara le due zone, ma fornisce elementi di approfondimento e di supporto alla gestione che non erano presenti nel PUC originario. 4) L'equiparazione che viene condotta, infatti, al comma 3 dell'art.21 riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi, ma ciò non contrasta in alcun modo con la legge urbanistica regionale, poiché l'art. 36 comma 2 - così come l'art.35 comma 3 per le aree di produzione agricola - non afferma né l'opportunità, né tantomeno la necessità della insediabilità di funzioni residenziali nei territori di presidio, che nella legge viene infatti solo contemplata come mera "possibilità". Con ciò, evidentemente, la legge urbanistica regionale - fermo restando l'indirizzo di recupero e riqualificazione del territorio - rinvia agli approfondimenti del PUC l'opportunità di codificare la specifica disciplina edilizia dei territori di presidio, disciplina che la variante adottata, in base al maggior grado di affinamento delle conoscenze sui processi edilizi avvenuti nel corso del tempo, e sullo stato del territorio, ha ritenuto opportuno ricondurre al solo ampliamento degli edifici, equiparando le due zone soltanto nella componente normativa riferita all'edilizia, ritenendo superate le condizioni per il ricorso alla nuova costruzione contemplate nella precedente stesura della norma. Va inoltre ricordato, a rafforzamento della piena legittimità della scelta normativa, che anche la stesura precedente del PUC ammetteva una sostanziale equiparazione delle due normative edilizie, laddove all'art. 21 comma 3 consentiva di applicare gli stessi parametri edificatori dell'art. 20 anche ai territori di presidio ambientale, laddove in essi fossero presenti colture in atto, conseguibili anche previa riconduzione di territori abbandonati alla condizione di territori agricoli. Per quanto attiene, al punto c), la presunta "erroneità" del "non considerare in sé (non solo compatibile, ma) finalizzata al presidio ambientale l'attività di nuova edificazione", si ribadisce quanto già affermato al punto precedente, e cioè che la legge urbanistica regionale, all'art. 36 comma 2 - così come all'art.35 comma 3 per le aree di produzione agricola - non afferma né l'opportunità, né tantomeno la necessità della insediabilità di funzioni residenziali nei territori di presidio, che nella legge viene infatti solo contemplata come mera "possibilità". Le analisi e valutazioni contenute nella variante adottata dimostrano come, a fronte della nuova costruzione ammessa dalla stesura precedente del PUC, non sia dimostrabile in alcun modo esservi stato un efficace recupero del territorio, evidenziando come nel corso degli ultimi quindici anni si sia assistito invece ad un rapido incremento dell'abbandono, a fronte di un incremento delle nuove costruzioni. Con riferimento al punto d) dell'osservazione, l'istruttoria posta a base della variante argomenta in modo chiaro il fatto che, anche nel periodo più recente - e quindi non solo con esclusivo riferimento all'edificazione preesistente, ma anche con riferimento a quella realizzata dal PUC in poi, a fronte dell'aumento di edificazione non vi sia stato alcun significativo incremento di attività di tutela, presidio, recupero e riqualificazione ambientale, con ciò ratificando la necessità e l'opportunità della variante. Sul fatto che la residenza a titolo principale non riguardi l'attuazione delle esigenze di presidio ambientale, si ritiene invece che un rapporto più diretto tra residenzialità a titolo principale e nuova costruzione di edifici autonomi sul territorio avrebbe potuto riflettersi in una maggiore garanzia di tutela del territorio, vincolando maggiormente le ragioni di un "abitare" a titolo principale, con quelle della "cura" dei luoghi. Con riferimento al punto e), sul fatto che l'eliminazione della possibilità di nuova edificazione farebbe venir meno le possibilità di controllo e di promozione dell'utilizzo del territorio da parte della pubblica amministrazione e che il risultato presumibile della variante sarà l'incremento dell'abbandono delle terre perché private di effettive possibilità di sfruttamento, si rinvia - ancora una volta - alle evidenti risultanze delle analisi propedeutiche alla variante contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, in cui viene dimostrato che la nuova costruzione non è stata accompagnata - né nel lungo né nel breve termine - che da un aumento dell'abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio. Va peraltro sottolineato come il parere nel frattempo reso dalla Regione Liguria sulla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante (Decreto Dirigenziale n.210 del 27/12/2012) non rilevi contrasto della variante adottata con gli strumenti di pianificazione regionale.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

## **Osservazione n. 29 – Francesco Rosa**

L'osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC sostenendo che la nuova edificazione avrebbe un effetto benefico sulla salvaguardia del territorio, assicurata dal presidio di chi lo abita.

### **Controdeduzione**

Le risultanze delle analisi propedeutiche contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla variante dimostrano che la nuova costruzione, sviluppata in grandi quantità nel corso degli ultimi tre decenni, non è stata accompagnata – né nel lungo né nel breve termine - che da un aumento sempre più rapido dell'abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio. Le stesse analisi dimostrano infatti come la nuova costruzione in zona agricola abbiano condotto, nel lungo periodo, al conseguimento di una densità edilizia superiore al doppio di quella indicata come riferimento per le zone agricole nel D.M. 1444/'68, i cui effetti urbanistici e paesaggistici sono quelli di una progressiva periferizzazione del territorio collinare, effetti cui la variante intende porre limite.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

## **Osservazione n. 30 – Mari Collorafi**

L'osservazione contesta l'annullamento di ogni aspettativa/potenzialità edificatoria" attribuito alla variante di PUC, asserendo che tale disposizione risulta in contrasto "con i principi e le finalità che ispirano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e della Legge urbanistica regionale" che hanno il dichiarato obiettivo di "incentivare l'attività agricola quale settore produttivo dell'economia regionale, rendendola maggiormente efficiente e competitiva", e quello di assicurare "l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività, senza alterare i caratteri prevalenti del paesaggio." L'osservazione fa altresì riferimento all'art. 35 comma 3 della L.R.36/'97 laddove si afferma che il PUC possa prevedere la realizzazione di manufatti residenziali. L'osservazione lamenta che l'eliminazione della possibilità di nuova edificazione in zona agricola inibisca fortemente, di fatto, l'iniziativa privata nell'ambito dell'agricoltura da parte di quelle proprietà nelle quali non insistano edifici preesistenti.

### **Controdeduzione**

Deve essere evidenziato che la norma della variante al PUC non è in contrasto né con il PTCP, né con la legge urbanistica regionale, né con alcun altro atto di pianificazione o di indirizzo sovraordinato. Ciò in quanto nel PTCP non è presente alcun indirizzo che sancisca un rapporto tra nuova edificazione residenziale e sviluppo dell'attività agricola o di salvaguardia del territorio, né tantomeno che espliciti l'opportunità della nuova edificazione come fattore di presidio. Il citato articolo della L.U.R., oltre a subordinare, in generale, ad una verifica delle condizioni, in termini di "natura" e di "caratteristiche" delle attività che rendano "giustificata" l'edificazione la nuova costruzione residenziale, demanda in realtà al PUC la possibilità di consentire la nuova costruzione. In ciò pertanto non può che ravvisarsi una piena legittimazione del PUC ad effettuare la valutazione sulla opportunità di prevedere la nuova edificazione in territori agricoli o di presidio. Dunque, non c'è "indirizzo" che sia orientato a favorire o a dimostrare la necessità, l'opportunità né tantomeno l'inevitabilità di nuove previsioni edificatorie, che sono trattate solo in termini di eventualità, conferendo al comune la piena potestà decisoria in merito. Tra le finalità della L.U.R., invece, figura espressamente, all'art. 2 comma 3 lettera a), la necessità che la pianificazione sia ispirata al principio "del minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine". Le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano pertanto la scelta della variante dimostrando la presenza di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante gli stessi indici agricoli del D.M. 1444/'68 e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che rendono evidentemente indimostrabile, a fronte del grave depauperamento del territorio avvenuto anche nel corso del decennio scorso, la effettiva necessità di prevedere ulteriore nuova costruzione in zona agricola e di presidio. Va altresì precisato che la variante non annulla totalmente le potenzialità edificatorie, perché ammette, comunque, la possibilità di realizzare, a beneficio dell'efficienza delle attività agricole esercitate a livello imprenditoriale, edifici con funzioni accessorie, nonché l'ampliamento di edifici residenziali esistenti. Infine, va sottolineato, a definitiva smentita di quanto erroneamente preteso nell'osservazione, che

il pronunciamento espresso nel frattempo dalla Regione con Decreto Dirigente n.210 del 27/1/2012 sulla verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PUC non rileva alcun contrasto tra la variante adottata e il PTCP vigente.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 31 – Gianni Luigi De Nobili, Maria Pia De Nobili**

L'osservazione contesta l'annullamento di ogni aspettativa/potenzialità edificatoria" attribuito alla variante di PUC, asserendo che tale disposizione risulta in contrasto "con i principi e le finalità che ispirano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e della Legge urbanistica regionale" che hanno il dichiarato obiettivo di "incentivare l'attività agricola quale settore produttivo dell'economia regionale, rendendola maggiormente efficiente e competitiva", e quello di assicurare "l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività, senza alterare i caratteri prevalenti del paesaggio." L'osservazione fa altresì riferimento all'art. 35 comma 3 della L.R.36/'97 laddove si afferma che il PUC possa prevedere la realizzazione di manufatti residenziali. L'osservazione lamenta che l'eliminazione della possibilità di nuova edificazione in zona agricola inibisca fortemente, di fatto, l'iniziativa privata nell'ambito dell'agricoltura da parte di quelle proprietà nelle quali non insistano edifici preesistenti. L'osservazione esprime poi la non condivisibilità nei confronti dell'istruttoria posta a base della variante PUC laddove si afferma "che la normativa di piano sarebbe stata insufficiente ad attuare il recupero del territorio in termini di densità di edificazione sparsa e di bassa incidenza della funzione residenziale primaria", sostenendo che il primo parametro "attiene a una verifica dell'edificazione esistente che non considera adeguatamente l'effettiva connessione tra la nuova edificazione secondo i parametri di PUC con la produzione agricola e la riqualificazione ambientale", e – inoltre – si afferma che anche il secondo parametro – di cui si mette in dubbio peraltro l'attendibilità – "non riguarda l'attuazione delle esigenze della produzione agricola". Viene pertanto chiesto di mantenere invariate le previsioni normative di cui all'art.20 del PUC vigente.

### **Controdeduzione**

Deve essere evidenziato che la norma della variante al PUC non è in contrasto né con il PTCP, né con la legge urbanistica regionale, né con alcun altro atto di pianificazione o di indirizzo sovraordinato. Ciò in quanto nel PTCP non è presente alcun indirizzo che sancisca un rapporto tra nuova edificazione residenziale e sviluppo dell'attività agricola o di salvaguardia del territorio, né tantomeno che espliciti l'opportunità della nuova edificazione come fattore di presidio. Il citato articolo della L.U.R., oltre a subordinare, in generale, ad una verifica delle condizioni, in termini di "natura" e di "caratteristiche" delle attività che rendano "giustificata" l'edificazione la nuova costruzione residenziale, demanda in realtà al PUC la possibilità di consentire la nuova costruzione. In ciò pertanto non può che ravvisarsi una piena legittimazione del PUC ad effettuare la valutazione sulla opportunità di prevedere la nuova edificazione in territori agricoli o di presidio. Dunque, non c'è "indirizzo" che sia orientato a favorire o a dimostrare la necessità, l'opportunità né tantomeno l'inevitabilità di nuove previsioni edificatorie, che sono trattate solo in termini di eventualità, conferendo al comune la piena potestà decisoria in merito. Tra le finalità della L.U.R., invece, figura espressamente, all'art. 2 comma 3 lettera a), la necessità che la pianificazione sia ispirata al principio "del minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irripetibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine". Le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano pertanto la scelta della variante dimostrando la presenza di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante gli stessi indici agricoli del D.M. 1444/'68 e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che rendono evidentemente indimostrabile, a fronte del grave depauperamento del territorio avvenuto anche nel corso del decennio scorso, la effettiva necessità di prevedere ulteriore nuova costruzione in zona agricola e di presidio. Va altresì precisato che la variante non annulla totalmente le potenzialità edificatorie, perché ammette, comunque, la possibilità di realizzare, a beneficio dell'efficienza delle attività agricole esercitate a livello imprenditoriale, edifici con funzioni accessorie, nonché l'ampliamento di edifici residenziali esistenti. Infine, va sottolineato, a definitiva smentita di quanto erroneamente preteso nell'osservazione, che il pronunciamento espresso nel frattempo dalla Regione con Decreto Dirigente n.210 del 27/1/2012 sulla verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PUC non rileva alcun contrasto tra la variante adottata e il PTCP vigente.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 32 – Giuliana Carli**

L'osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC per le aree di produzione agricola sostenendo che una nuova edificazione – anche di dimensioni contenute – laddove non esistano limitazioni derivanti da problematiche di tipo idrogeologico avrebbe un effetto benefico sulla salvaguardia del territorio, assicurata dal presidio di chi lo abita. Si sostiene altresì che l'impedimento della edificazione residenziale singola possa comportare un ulteriore abbandono dei territori.

#### **Controdeduzione**

Le risultanze delle analisi propedeutiche contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla variante dimostrano che la nuova costruzione, sviluppata in grandi quantità nel corso degli ultimi tre decenni, non è stata accompagnata – né nel lungo né nel breve termine - che da un aumento sempre più rapido dell'abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio. Le stesse analisi dimostrano infatti come la nuova costruzione in zona agricola abbia condotto, nel lungo periodo, al conseguimento di una densità edilizia superiore al doppio di quella indicata come riferimento nel D.M. 1444/'68, i cui effetti urbanistici e paesaggistici sono quelli di una progressiva periferizzazione del territorio collinare, effetti cui la variante intende porre limite.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 33 – Franca Devoto, Bruna Devoto, Renata Devoto**

L'osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC con riferimento ai “Tessuti sparsi collinari” sostenendo che la zona in cui sono ubicate le proprietà degli estensori dell'osservazione presenta caratteristiche morfologiche e geologiche adatte all'edificazione nonché scarso pregio paesistico trattandosi di area scarsamente visibile. Si sostiene che la perdita di edificabilità si tradurrebbe in una perdita di presidio di territorio.

#### **Controdeduzione**

Le risultanze delle analisi propedeutiche contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica alla variante dimostrano che la nuova costruzione, sviluppata in grandi quantità nel corso degli ultimi tre decenni, non è stata accompagnata – né nel lungo né nel breve termine - che da un aumento sempre più rapido dell'abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio. Le stesse analisi dimostrano infatti come la nuova costruzione in zona agricola abbia condotto, nel lungo periodo, al conseguimento di una densità edilizia superiore al doppio di quella indicata come riferimento nel D.M. 1444/'68, i cui effetti urbanistici e paesaggistici sono quelli di una progressiva periferizzazione del territorio collinare, effetti cui la variante intende porre limite. Tutto ciò a prescindere dalle specifiche caratteristiche geomorfologiche o paesaggistiche dei singoli ambiti, poiché l'obiettivo di salvaguardia è esteso all'organismo territoriale collinare nella sua interezza, a prescindere dai maggiori o minori livelli di “fattibilità” e/o di “compatibilità” di singoli interventi edilizi riferiti a zone specifiche.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 34 – Lorenzo Alessandri**

L'osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC con riferimento ai “Tessuti collinari di consolidamento” o, in alternativa, di mantenere un indice di edificabilità ridotto lamentando contrasto della variante con il regime paesistico ID-CO e sostenendo che un trattamento uniforme della normativa non risponde alle diverse modalità riscontrate di accrescimento edilizio nelle varie zone collinari, non tutte sature. Inoltre, si sostiene che la zona in cui sono ubicate le proprietà dell'estensore dell'osservazione presenta caratteristiche urbanizzative adatte all'edificazione.

#### **Controdeduzione**

Il lamentato contrasto con la disciplina paesistica è superato dalla stessa parte dispositiva della norma relativa al regime ID-CO, che si limita a “consentire” la nuova edificazione (art.45 delle norme del PTCP). Pertanto non si può parlare di contrasto, dal momento che la norma non assume evidentemente alcun valore cogente nei confronti della norma subordinata del PUC, la cui disciplina di livello puntuale può – in generale – svilupparsi verso un indirizzo più

restrittivo, comunque compatibile. A conferma della validità del nuovo indirizzo della variante con il piano paesistico, va altresì sottolineato che il pronunciamento della Regione (Decreto Dirigente n.210 del 27/1/2012) sulla verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PUC non rileva alcun contrasto tra la variante adottata e il PTCP vigente.

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura potenzialmente esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alla area urbanizzata in area collinare. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata, come il processo di crescita edilizia in collina sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della “perequazione ambientale”, connettendo cioè in maniera più intensa ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari e nei tessuti collinari di consolidamento, per fare in modo che vi sia un più forte legame tra processi edilizi e processi territoriali. L’assenza di un tale legame e la prosecuzione di un’attività edificatoria non produrrebbe che aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di completamento devono considerarsi saturi nella loro generalità, a prescindere dalle presunte “vocazioni” o compatibilità locali alla nuova costruzione di edifici isolati.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 35 – Maria Teresa Gagliardi**

L’osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC o, in alternativa, di prevedere un indice di edificabilità ridotto, nei “Tessuti collinari sparsi” della zona Foce e Sarbia, facendo specifico riferimento ad un compendio immobiliare identificato come “area di pertinenza di una villa storica”.

### **Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti sparsi collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno alla manutenzione e cura esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alle aree urbanizzate delle colline. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ad essa allegato, come il processo di crescita edilizia in collina sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento edilizio alle nuove regole della perequazione ambientale, connettendo in maniera più intensa ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con quelle di riqualificazione territoriale anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più forte legame tra processi edilizi e processi territoriali. L’assenza di un tale legame e la prosecuzione di un’attività edificatoria non produrrebbe altro, come dimostrato dalla trasformazione territoriale degli ultimi anni, come documentata nel citato rapporto preliminare, che un ulteriore aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di completamento devono considerarsi saturi, a prescindere dalle caratteristiche e dalla “compatibilità” alla nuova costruzione di singoli lotti.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 36 – Sauro Baratta**

L’osservazione chiede il mantenimento della potenzialità edificatoria prevista nel PUC vigente nei territori di Presidio Ambientale, con riferimento specifico ad un compendio immobiliare in proprietà.

### **Controdeduzione**

Le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano la scelta della variante dimostrando la presenza nei territori di presidio ambientale e in quelli di produzione agricola, di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che rendono evidentemente indimostrabile la effettiva necessità di prevedere ulteriore nuova costruzione in zona di presidio, soprattutto a fronte del grave depauperamento del territorio avvenuto anche nel corso del decennio scorso e ampiamente documentato nel citato rapporto preliminare. Va altresì precisato che la variante, in generale, non annulla totalmente le potenzialità edificatorie, perché ammette comunque la

possibilità di realizzare, a beneficio dell'efficienza delle attività agricole esercitate a livello imprenditoriale, edifici con funzioni accessorie, nonché l'ampliamento di edifici residenziali esistenti.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 37 – Renato Marmorì**

L'osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC o, in alternativa, di prevedere un indice di edificabilità ridotto, nei "Tessuti collinari sparsi" della zona di Carozzo, facendo specifico riferimento ad un compendio immobiliare ubicato nei pressi di un piccolo agglomerato lineare. L'osservazione chiede altresì il ripristino delle potenzialità edificatorie in area di produzione agricola della normativa del PUC vigente, sostenendo che la nuova edificazione residenziale sia un elemento che agevola la stanzialità e il recupero e la manutenzione del territorio.

### **Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, che implicano per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alle aree urbanizzate della collina. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata e contenuta nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, come il processo di crescita edilizia in collina sia stato complessivamente accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della perequazione ambientale, connettendo cioè in maniera più intensa ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più forte legame tra processi edilizi e processi territoriali. L'assenza di un tale legame e la prosecuzione di un'attività edificatoria non produrrebbe altro, come dimostrato dalla trasformazione territoriale degli ultimi anni, documentata nel citato rapporto preliminare, che aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di completamento devono considerarsi saturi, a prescindere dalle caratteristiche e dalla "compatibilità" alla nuova costruzione di singoli lotti." Inoltre, le approfondite indagini conoscitive, le analisi critiche e le valutazioni espresse nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica che costituiscono parte integrante della variante al PUC motivano la scelta della variante dimostrando la presenza di un patrimonio edilizio ampiamente sovrabbondante gli stessi indici agricoli del D.M. 1444/68 e la destinazione a seconda casa di gran parte del patrimonio residenziale esistente. Condizioni che mostrano come la nuova costruzione sia stata accompagnata – né nel lungo né nel breve termine - non da un aumento della stanzialità, ma da un aumento dell'abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio.

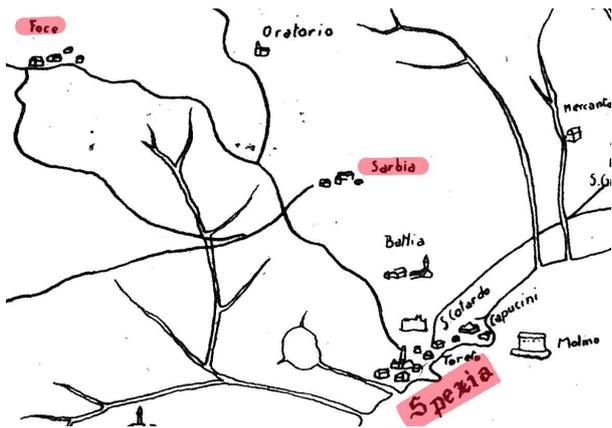
**L'osservazione viene pertanto respinta.**

### **Osservazione n. 38 – Santina Tuzzi, Giuliano Baggiani, Rita Panico, Fortunata Zampolini, Norberto Maggiani**

Viene lamentata l'individuazione di un percorso tra quelli di interesse paesistico-ambientale, percorso che, secondo le affermazioni degli osservanti, sarebbe di loro uso esclusivo. In particolare il sentiero pedonale individuato dalle tavole della Variante al P.U.C. che interessa parte del terreno identificato con le particelle catastali n° 811 – 51 – 276 – 219 del Foglio 5 non avrebbe mai fatto parte delle percorrenze previste nel paragrafo "f" dell'Art.11 della Variante al P.U.C. in quanto:

1. si tratterebbe di percorso che sarebbe stato utilizzato sempre, solo ed esclusivamente dai proprietari ricorrenti in quanto conduce alle loro proprietà, abitazioni e terreni;
2. Il predetto percorso esclusivo sarebbe sempre stato delimitato da recinzione e cancellata che ne avrebbe impedito da sempre l'accesso a terzi;
3. Il predetto percorso terminerebbe di fatto in adiacenza delle già citate abitazioni e condurrebbe, si ribadisce, solo ed esclusivamente a proprietà immobiliari degli scriventi.

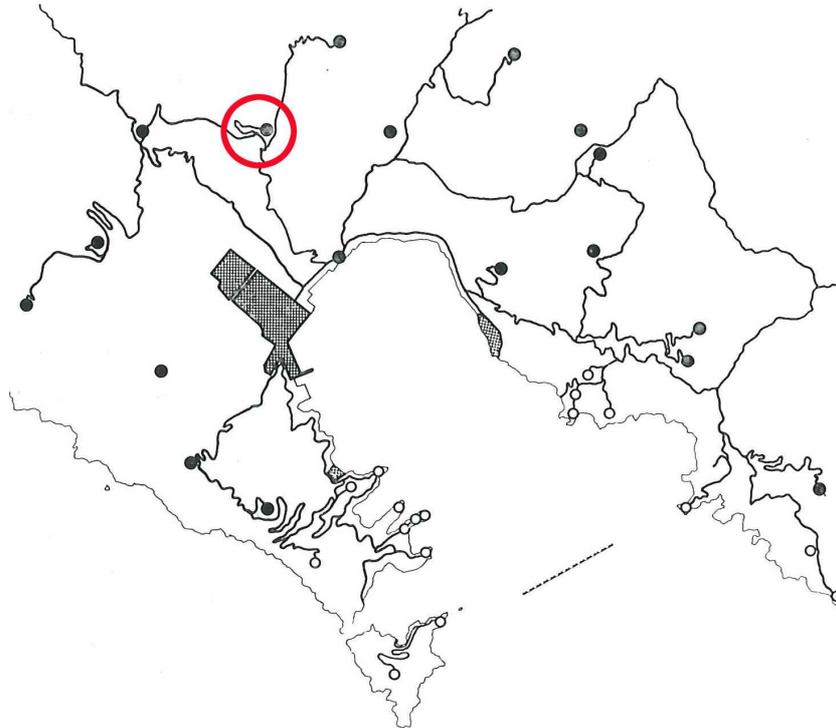




Sarbia viene nuovamente citata in una cartografia del 1840 che (relativamente a quella del 1784) disegna il territorio con buona accuratezza e giusta proporzione.

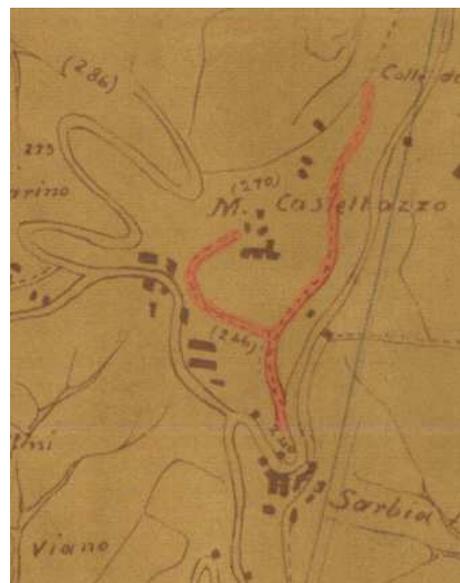
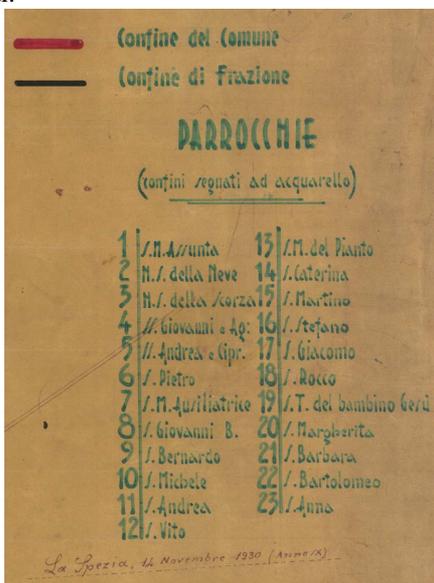


Entrambi gli estratti soprariportati documentano la vetustà del nucleo di Sarbia ed evidenziano altresì per che negli anni presi in esame la viabilità carraia era estremamente ridotta e si sviluppava attraverso poche ed individuate direttrici. Questo a significare che la quasi totalità della viabilità di collegamento tra le varie parti del territorio avveniva esclusivamente mediante viabilità pedonali e/o mulattiere. E' la costruzione del Sistema Fortificato del Golfo della Spezia ad interessare l'arco collinare con un poderoso sviluppo della viabilità carrabile, inizialmente ad uso militare.



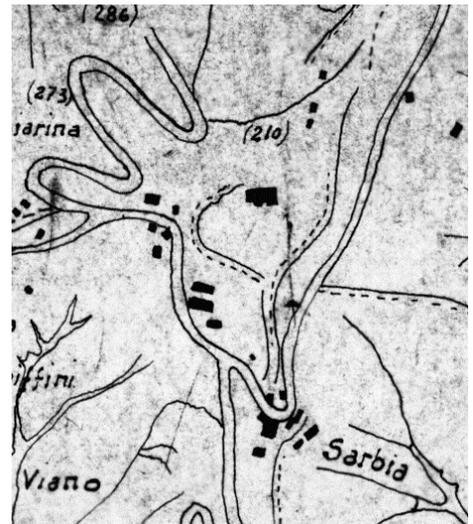
L'estratto sopra riportato evidenzia le fortificazioni e la relativa viabilità presenti a fine ottocento. Il cerchio rosso pone l'attenzione sull'area in esame ed in particolare descrive la direttrice principale costituita dalla strada Militare di Montalbano e la strada di collegamento all'opera Mista di Castellazzo.

Il nucleo "Case Castellazzo" viene descritto cartograficamente in una mappa del 1930 (vedi estratto) dove è evidente, tra l'altro, come la strada militare di Montalbano intersechi la Via Castellazzo interrompendola a monte del nucleo di Sarbia. La strada che staccatasi dalla Via Montalbano collega i 3 forti di Castellazzo (definita: Opera Mista) è riprodotta in modo approssimativo mentre risulta più aderente al vero la Via Castellazzo nel tratto che riproduce il collegamento tra il nucleo di Sarbia e le "Case Castellazzo" (colore rosso trasparente deviazione a sinistra). Peraltro nell'esempio allegato la Via Castellazzo sembra giungere direttamente a costruzioni poste a monte ed ascrivibili alle fortificazioni presenti.

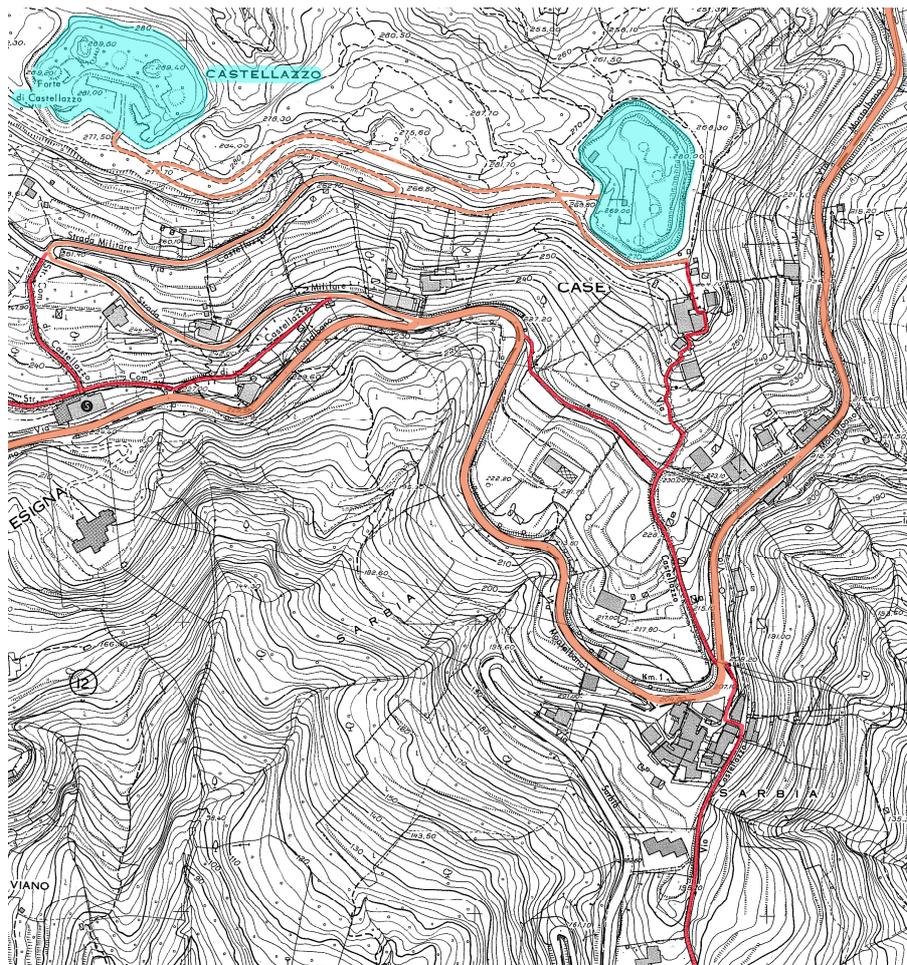


La stessa cartografia viene utilizzata ancora nel 1944, ma il nucleo "Case Castellazzo" è identificato in quanto tale con maggiore precisione.

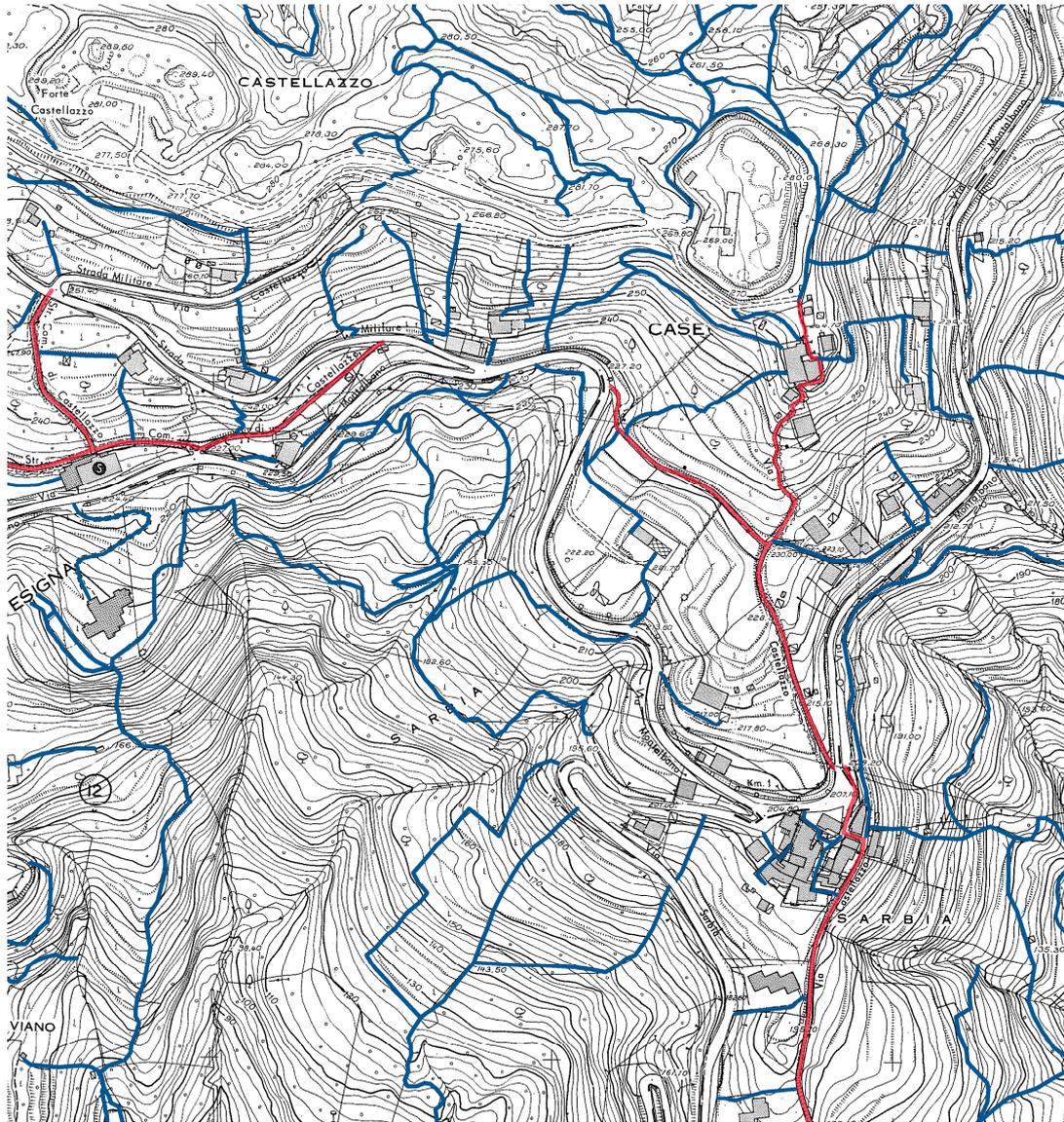
COMMISSARIO MINISTERIALE PER LA COSTRUZIONE  
 DEI RICOVERI A.A.  
 RICOVERI IN GALLERIA PER I COMUNI DI  
 LA SPEZIA - LERICI - PORTOVENERE  
 AL 30 GIUGNO 1944



Per avere l'esatta riproduzione del territorio occorre avvalersi dell'estratto (sotto riportato) dell'aerofotogrammetria del 1975; si notano (in azzurro chiaro) le due fortificazioni dell'Opera Mista Castellazzo tutt'oggi esistenti (delle originarie tre), il complesso della viabilità militare (marrone chiaro) costituita dalla strada Militare Montalbano e la deviazione verso l'Opera Mista mediante la secondaria strada Militare di Castellazzo. In rosso viene evidenziata la Via Comunale Castellazzo interrotta od utilizzata dalla sede stradale delle viabilità militari.



Il seguente estratto pone altresì l'attenzione sulla complessa e radicata rete di percorsi pedonali (in blu) che interessavano la zona in esame ed erano presenti sul territorio ancora nell'anno 1975, nonostante l'ormai consolidata presenza della viabilità carrabile di origine militare. E' evidente come la stessa Via Castellazzo può considerarsi una sorta di arteria principale all'interno di un complesso viario pedonale di straordinaria ramificazione.

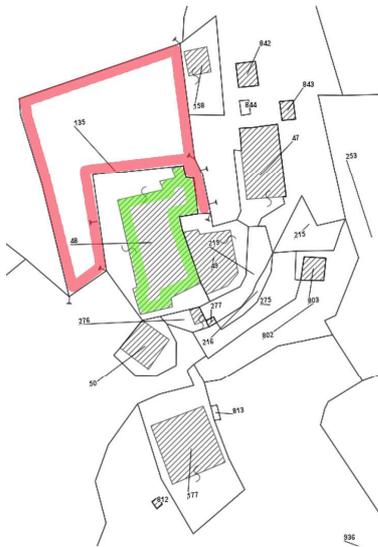


La rete viaria pedonale evidenziata consentiva di percorrere ed utilizzare il territorio in tutte le sue parti e nel contempo collegava le case sparse alla viabilità principale ed al nucleo di Sarbia.

In particolare la località “Case Castellazzo” costituisce il “polo d’attrazione” della rete di percorsi antistante l’Opera Mista Castellazzo.

Necessita ora una considerazione relativamente alla proprietà di terreni e manufatti ascrivibili al nucleo definito “Case Castellazzo”.

Da un’analisi sulle proprietà (vedi schema sotto riportato) si evince che l’osservazione presentata non è stata sottoscritta dalla totalità dei proprietari che gravitano nell’area in esame, in particolare tra i mancanti occorre citare i proprietari di appartamenti ubicati nel mappale 48 (evidenziati in giallo) tra cui spicca il Demanio dello Stato. Il Demanio risulta inoltre proprietario di un appezzamento di terreno che consente al nucleo “Case Castellazzo” l’accesso posto a monte, ovvero la continuità della Via Castellazzo a monte del nucleo “Case Castellazzo” è garantita dalla proprietà demaniale (vedi anche foto denominata: accesso a monte) .



**Foglio: 5 Mappale: 48**

Sub	indirizzo	zona	categoria	classe	consistenza	rendita	dati derivanti da	Planimetria
1	VIA CASTELLAZZO nr.20 piano T 1	3	A/4	5	5 vani	247.90	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Immagine non presente
2	VIA CASTELLAZZO nr. piano T 1	3	A/5	3	2.5 vani	83.92	Istrumento (atto pubblico) del 12/05/1989 n. 3139 .1/1989 in atti dal 02/05/1996 CONVALIDA	<a href="#">Immagine</a>
3	VIA CASTELLAZZO nr.16 piano T-1 2	3	A/4	5	5 vani	247.90	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE del 16/04/2012 n. 5228 .1/2012 in atti dal 16/04/2012	<a href="#">Immagine</a>
4	VIA CASTELLAZZO nr.20 piano 1 P T	3	A/5	5	3.5 vani	160.88	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Immagine non presente
7	VIA CASTELLAZZO nr.18 piano T	3	A/3	1	4.5 vani	244.03	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 28/12/2006 n. 13796 .1/2006 in atti dal 28/12/2006	Immagine non presente

**Subalterno 1**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
1	<b>DEMANIO DELLO STATO</b>		Proprietà per 1000/1000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Subalterno 2**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
2	<b>CUCURNIA ROSANNA</b> nata a CARRARA il 23/01/1947	CCRRNN47A63B832T	Proprietà per 13/15	Ricongiungimento di usufrutto del 02/08/2009 n. 9075 .4/2009 in atti dal 26/11/2009 IN MORTE DI BANTI LUCIANA
2	<b>RICCO ANGELA</b> nata a SARZANA il 23/08/1946	RCCNGL46M631449M	Proprietà per 2/15	Ricongiungimento di usufrutto del 02/08/2009 n. 9075 .4/2009 in atti dal 26/11/2009 IN MORTE DI BANTI LUCIANA

**Subalterno 3**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
3	<b>CURLANTE ALESSANDRO</b> nato a LA SPEZIA il 08/08/1976	CRLLSN76M08E463S	Proprietà per 1/1	Istrumento (atto pubblico) del 28/03/2007 Trascrizione n. 1791 .1/2007 in atti dal 02/04/2007 COMPRAVENDITA

**Subalterno 4**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
4	<b>DEMANIO DELLO STATO</b>		Proprietà per 1000/1000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Subalterno 7**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
7	<b>MAGGIANI GIULIANO</b> nato a LA SPEZIA il 04/03/1947	MGGGLN47C04E463O	Proprietà per 1/1	9127 .1/2006 in atti dal 22/09/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

**Foglio: 5 Mappale: 135 Superficie: 700 mq**

Sub	qualità	classe	mq	partita	reddito domenicale	reddito agrario	dati derivanti da	annotazioni
	semin arbor	2	700 mq	2932	5.06	4.34	Impianto meccanografico del 02/01/1976	

**Subalterno**

Sub	Dati anagrafici	cod. fiscale	diritti	dati derivanti da
	<b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO ESERCITO</b>		Proprietà per 1000/1000	Impianto meccanografico del 02/01/1976

Ciò premesso, eseguito dagli uffici specifico sopralluogo ed in relazione a quanto sino ad ora descritto, si è potuto constatare che la Via Castellazzo non ha subito variazioni degne di nota e mantiene autonoma continuità di percorso, nonostante il territorio circostante mostri numerosi segni di abbandono e degrado.

Il cerchio nero nella planimetria sotto riportata evidenzia il punto ove è posto un cancello in ferro sempre aperto (la foto del particolare mostra come la serratura del cancello è inattiva da tempo a causa della ruggine), viceversa a monte non esiste alcun manufatto o recinzione che possa impedire il passo (su terreno demaniale).





Oppure, più semplicemente, proseguire passando da Case Castellazzo<sup>(1)</sup> e scendendo lungo il sentiero 5 fino alla strada di Monte Albano. Da qui l'A.V.G. segue l'ex strada militare, ossia l'attuale via Montalbano, verso Nord.

- (1) Gli abitanti della borgatella di Castellazzo sono piuttosto gelosi della loro "privacy", specie quando transitano dalle case i corridori delle consuete gare di marcia in montagna, e cercano di difendersi specie con tabelle anonime di divieto di transito e qualche cancelletto. Pertanto il Sig. Panico Gianpiero, un simpatico esponente di Case Castellazzo, raccomanda agli escursionisti di attraversare la borgatella con il dovuto riguardo e di socchiudere sempre il cancello, apribile in basso. Così facendo saranno sempre benvenuti. Il percorso da seguire per l'attraversamento della borgatella, oltre che evidente, è anche indicato dalle piastrelle di marmo sulle case che precisano "Loc. Castellazzo - Via Castellazzo".

Si ritiene pertanto che l'osservazione in oggetto non possa essere accolta in quanto :

punto 1 - 3) il punto ritenuto fondante dall'osservazione – ovvero l'uso esclusivo della Via Castellazzo da parte dei proprietari delle case e terreni che si affacciano su questa in località "case castellazzo" - è manifestamente non veritiero, anzi storicamente si può affermare l'esatto contrario, ovvero che la Via Castellazzo è sempre stata ad uso pubblico, a maggior ragione nel periodo in cui non esistevano viabilità carrabili alternative;

Peraltro l'uso pubblico è riconosciuto dalla denominazione attribuita dalla cartografia comunale e dalla conseguente attribuzione della numerazione civica;

Inoltre la dichiarazione dei firmatari relativamente al fatto che la Via Castellazzo oggetto di osservazione è stata utilizzata esclusivamente dai proprietari delle case e terreni che si affacciano su questa in località "Case Castellazzo" sancisce ulteriormente, a dispetto delle intenzioni, l'uso pubblico della stessa in quanto tra i proprietari non troviamo solo i firmatari dell'osservazione (peraltro non la totalità di tutti i proprietari potenzialmente interessati) ma oltre alla Castellazzo S.R.L., anche il Demanio dello Stato ovvero un Ente Pubblico;

Si evidenzia altresì che il percorso non termina, come dichiarato, in adiacenza delle abitazioni bensì prosegue su strada sterrata e successivamente asfaltata in direzione dell'Opera Mista Castellazzo ora di proprietà dell'Istituto Delle Suore Benedettine Di S.Maria Del Mare In Marinasco e da questa in direzione Strà – Foce. Quindi la Via Castellazzo non può e non deve essere considerata come una viabilità a "fondo cieco" in quanto questo non trova corrispondenza né storicamente né tantomeno nella attuale situazione dei luoghi;

per quanto attiene il punto 2), il fatto che la via Castellazzo è delimitata a valle della località "Case Castellazzo" da un cancello e da una recinzione non ha, come dichiarato, "da sempre impedito accesso a terzi" né tantomeno costituisce evidenza di un uso privatistico della viabilità Comunale, bensì sancisce che dal cancello in poi la scalinata prosegue su proprietà privata e pubblica (vedi demanio);

Peraltro il percorso a monte, ovvero l'accesso alla località "Case Castellazzo" posto sulla prosecuzione della viabilità che porta all'Istituto delle Suore Benedettine, non è né recintato né tantomeno chiuso in quanto percorre un terreno di proprietà del Demanio dello Stato. Il fatto che il percorso non può essere delimitato alle due estremità evidenzia che lo stesso non può essere considerato di uso privato ed induce alla considerazione che non può essere chiuso il cancello a valle in quanto questo costringerebbe l'eventuale utilizzatore della viabilità comunale che procede in direzione monte – valle a tornare sui suoi passi;

Inoltre il cancello non è nelle condizioni di essere chiuso in quanto la serratura da tempo non è funzionante, non è fornito di impianto citofonico che consenta di poter sollecitare l'apertura del cancello da parte degli abitanti delle Case Castellazzo e di conseguenza pare evidente che lo stesso non è "mai" stato chiuso per non impedire il passo ad utilizzatori con mansioni pubbliche (postino ecc.), la Via Castellazzo è inserita come percorso AVG nelle mappe del CAI, è stata utilizzata per gare podistiche e pertanto anche in questo caso viene sancito l'uso pubblico della Via Castellazzo;

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

**Osservazione n. 39 – Santina Tuzzi, Giuliano Maggiani, Castellazzo S.r.l., Fortunata Zampolini, Norberto Maggiani, Anna Lutilde Maggiani**

L'osservazione, con riferimento ad un'area di proprietà interessata da un progetto approvato in tessuti sparsi collinari, chiede il mantenimento degli indici di edificabilità al fine di poter proporre varianti al progetto stesso.

**Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alla area urbanizzata in area collinare. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata, come il processo di crescita edilizia in collina sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della perequazione ambientale, connettendo cioè in maniera più forte ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più intenso legame tra processi edilizi e processi territoriali. L'assenza di un tale legame e la prosecuzione di un'attività edificatoria non produrrebbe altro, come dimostrato dalla trasformazione territoriale degli ultimi anni, come documentata nel citato rapporto preliminare, che un ulteriore aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di completamento devono considerarsi saturi, a prescindere dalle caratteristiche e dalla "compatibilità" alla nuova costruzione di singoli lotti.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

**Osservazione n. 40 – PONENTE IMMOBILIARE S.r.l.**

L'osservazione, con riferimento ad un'area di proprietà interessata da un progetto approvato in ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - tessuti di impianto con presenza di edilizia storica, chiede il mantenimento degli indici di edificabilità al fine di poter proporre varianti al progetto stesso.

**Controdeduzione**

L'osservazione è riferita ad un ambito di riqualificazione in area urbanizzata che non è stato oggetto della variante

**L'osservazione viene pertanto respinta perché non pertinente.**

**Osservazione n. 41 – Andrea BUONDONNO**

L'osservazione, con riferimento ad un'area di proprietà interessata da un progetto approvato in tessuti sparsi collinari, chiede il mantenimento degli indici di edificabilità al fine di poter proporre varianti al progetto stesso.

**Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alla area urbanizzata in area collinare. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata, come il processo di crescita edilizia in collina sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della perequazione ambientale, connettendo cioè in maniera più forte ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più intenso legame tra recupero edilizio e recupero territoriale. L'assenza di un tale legame e la prosecuzione di un'attività edificatoria non produrrebbe altro, come dimostrato dalla trasformazione territoriale degli ultimi anni, come documentata nel citato rapporto preliminare, che un ulteriore aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di consolidamento

devono considerarsi saturi, a prescindere dalle caratteristiche e dalla “compatibilità” alla nuova costruzione di singoli lotti.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

#### **Osservazione n. 42 – Lorenzo ZACUTTI**

L’osservazione chiede di ripristinare la normativa vigente del PUC sostenendo che la nuova edificazione avrebbe un effetto benefico sulla salvaguardia del territorio, assicurata dal presidio di chi lo abita.

#### **Controdeduzione**

Le risultanze delle analisi propedeutiche alla variante contenute nel rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dimostrano che la nuova costruzione non è stata accompagnata – né nel lungo né nel breve termine - che da un aumento dell’abbandono dei territori. Pertanto, non si può ragionevolmente sostenere che la nuova costruzione abbia dimostrabili positivi effetti come fattore di presidio del territorio. Inoltre, le stesse analisi dimostrano come la nuova costruzione in zona agricola abbiano condotto, nel lungo periodo, al conseguimento di una densità edilizia superiore al doppio di quella indicata come riferimento nel D.M. 1444/’68, i cui effetti urbanistici e paesaggistici sono quelli di una progressiva periferizzazione del territorio collinare, effetti cui la variante intende porre limite.

**L’osservazione viene pertanto respinta.**

### **OSSERVAZIONI PRESENTATE FUORI TERMINE:**

#### **Osservazione VITER S.r.l. pervenuta il 15/11/2012**

L’osservazione, presentata ampiamente dopo i termini di legge, con riferimento ad un progetto di nuova costruzione di insediamento residenziale presentato relativamente ad un compendio immobiliare in località la Foce ricadente in “Tessuti collinari di consolidamento” disciplinati all’art.13 lettera g), chiede che venga eliminata dalla variante adottata la normativa che esclude dal novero degli interenti urbanistico-edilizi la nuova costruzione e che venga ripristinato il testo normativo vigente che consente la nuova costruzione. Viene in particolare evidenziato che “la naturale vocazione residenziale dell’area e dei fabbricati di proprietà è inequivocabilmente attestata – oltre che dall’individuazione operata dallo strumento urbanistico generale (...)” dall’atto di sottomissione stipulato in riferimento al progetto di nuova costruzione.

#### **Controdeduzione**

La variante sviluppa un obiettivo, per i tessuti collinari, di riduzione del consumo di suolo e di potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale, implicando per gli interventi di ampliamento edilizio un impegno di manutenzione e cura esteso ai territori agricoli e di presidio esterni alla area urbanizzata in area collinare. A sostegno di questo obiettivo la variante ha evidenziato, nella documentazione analitica ad essa allegata, come il processo di crescita edilizia in collina sia complessivamente stato accompagnato da un generale depauperamento e degrado del territorio coltivato, ponendo in evidenza la necessità di ridurre la pressione edificatoria relativa alle nuove costruzioni e di ricondurre tutti gli interventi di ampliamento alle regole della perequazione ambientale, connettendo cioè in maniera più forte ed estesa le attività di riqualificazione edilizia con le attività di riqualificazione territoriale, anche nei tessuti sparsi collinari, per fare in modo che vi sia un più intenso legame tra recupero edilizio e recupero territoriale. L’assenza di un tale legame e la prosecuzione di un’attività edificatoria non produrrebbe altro, come dimostrato dalla trasformazione territoriale degli ultimi anni, come documentata nel citato rapporto preliminare, che un ulteriore aggravamento del divario tra espansione edilizia e declino del territorio. In questo senso i tessuti collinari sparsi e di consolidamento devono considerarsi saturi, a prescindere dalle caratteristiche e dalle presunte “vocazioni” alla nuova costruzione di singoli lotti. La stipula di un atto di sottomissione e non può di per sé costituire prova di una naturale “vocazione edificatoria” di un terreno, essendo comunque la stessa subordinata al regime stabilito dagli strumenti di pianificazione

territoriale, né la stessa costituisce elemento sufficiente a superare i limiti derivanti dalla salvaguardia operante ai sensi delle leggi vigenti sulla variante adottata.

**L'osservazione viene pertanto respinta.**

**Osservazione Deborah Biasi pervenuta il 5/12/2012**

L'osservazione, presentata ampiamente dopo i termini di legge, chiede che i terreni in proprietà vengano stralciati dalla vigente disciplina di cui all'art.11 lettera e) delle norme di conformità e congruenza quali "Giardini e parchi di organismi di villa" per poter essere destinati ad un utilizzo edificatorio.

**Controdeduzione**

L'osservazione presentata non è pertinente in quanto la variante adottata non propone modifiche alle zone disciplinate dall'art.11 lettera e) delle norme di conformità e congruenza quali "Giardini e parchi di organismi di villa".

**L'osservazione viene pertanto respinta in quanto non pertinente.**