

UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO

Comuni di Andora, Stellanello,
Testico, Cesio, Chiusanico

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DELLA

GIUNTA UNIONE

N. 74 Registro deliberazioni

**OGGETTO: P.U.O. RELATIVO ALL'AMBITO RE-ERP3 DEL PUC AI SENSI
DELL'ART. 51 COMMA 2 DELLA L.R. N. 36/97 - APPROVAZIONE**

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventiquattro** del mese di **maggio** alle ore **13:15** nella Sede Comunale di Andora.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunita la Giunta Unione.

Risultano:

	Presenti	Assenti
CAVALLO CLAUDIO		X
ZERBONE PAOLO	X	
BOTTERO CLAUDIO	X	
DEMICHELIS MAURO	X	
TALLONE NICLA		X

Assiste Il Segretario Generale **Dott.ssa Torre Mariacristina**;

Mauro Demichelis, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

LA GIUNTA UNIONE

PREMESSO:

- che in data 09.02.2016 prot. 4208 è stata presentata istanza dal Sig. Maurizio Ettore Maccarini in qualità di Presidente della Cooperativa Edilizia Metta e Cooperativa Edilizia Metta Due domiciliata presso lo Studio della B.G.M. Progettazione e Servizi s.r.l. sito ad Andora in Via Colombo n. 34, ai fini dell'approvazione del P.U.O. citato in oggetto;

- che successivamente sono stati presentati elaborati sostitutivi/integrativi in data 16.03.2016 prot. n. 8985 – 13.04.2016 prot. n. 11903 - 18.04.2016 prot. n. 12330 - 23.05.2016 prot. n. 15659;

- che i Soggetti attuatori sopra elencati, sono titolari di proprietà rappresentanti il 100% del valore calcolato in base all'imponibile catastale degli immobili ricadenti nel P.U.O. e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;

DATO ATTO:

- che in data 27/05/2016 con D.G.C. n. 100 la giunta Comunale ha adottato il PUO – AMBITO RE-ERP3, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della L.R. 36/1997

- che la D.G.C. sopraccitata è stata trasmessa agli Uffici della Regione Liguria in data 18/08/2016 con prot. n. 1463

- che in data 25/10/2016 prot. n. 6729 è stata trasmessa dalla Regione Liguria la Deliberazione di Giunta Regionale n. 954 del 18/10/2016, con la quale sono state formulate le osservazioni, ai sensi della lettera a), comma 2 dell'art. 51 della L.R. n. 36/97, in merito alla non compatibilità della soluzione progettuale proposta rispetto alle indicazioni del PTCP;

- che in data 15/11/2016 prot. n. 8604 è pervenuto il Decreto n. 5127 del 04/11/2016 della Regione Liguria - Dipartimento del Territorio - Settore Valutazione Impatto Ambientale, che dispone l'inammissibilità del PUO di cui all'oggetto, per il contrasto con il regime di PTCP vigente sull'area.

DATO ATTO altresì che le considerazioni e valutazioni pervenute dalla Regione Liguria, prot. n. 6729 del 25/10/2016, sono così riassunte:

1) con riferimento alla compatibilità del PUO al PTCP:

"i fabbricati sono semplicemente reiterati nella foggia e nelle dimensioni in una composizione rigida ed indifferente al contesto configurandosi pertanto come contrastante con il PTCP e con la normativa di livello puntuale del PUC ed in particolare con le indicazioni progettuali contenute al punto 3.6 della scheda di PUC relativa all'ambito RE Erp3 laddove viene precisato che l'intervento dovrà costituire un accrescimento del nucleo di Metta (derogando a tal fine anche dal rispetto del limite di inedificabilità di 60 m stabilito dal PUC) e che le nuove volumetrie dovranno tenere conto del rapporto con il nucleo preesistente al fine di non compromettere la visibilità dell'insediamento storico, eventualmente riducendo, ove necessario le volumetrie previste per il rispetto di tale rapporto"

2) ... ai fini delle restanti valutazioni in capo all'Amministrazione Comunale competente all'approvazione del PUO in oggetto - adottato con DGC n. 100/16

in quanto dalla stessa dichiarato conforme allo strumento urbanistico generale vigente . si richiama altresì l'attenzione sui seguenti aspetti:

il PUO prevede alcune modificazioni (rappresentate nella tavola A2a e pari a una differenza di circa 1.004 mq in più). Tali modifiche determinano da un lato la non riqualificazione delle parti a margine della strada, oggi interessate da volumi incongrui con il contesto, che vengono inclusi nel PUO, dall'altro all'esclusione da interventi di nuova edificazione di parti dell'ambito che, in quanto a margine della viabilità, meglio avrebbero corrisposto agli indirizzi operativi di carattere paesistico dettati da livello puntuale e dal livello locale del PTCP

.....al riguardo si evidenzia che le modifiche come sopra prospettate superino i margini di flessibilità ...configurando piuttosto una variante allo strumento urbanistico generale sia al mancato rispetto del requisito di non incremento del peso insediativo, sia alla conseguente necessità di variare e ridefinire la destinazione urbanistica delle aree interessate dalle suddette modifiche

3) non risulta prodotto l'elaborato n. 8

VISTE le integrazioni pervenute in data 24/04/2017 prot. n . 9086, in data 10/05/2017 prot.n . 10169, in data 25/05/2017 prot. n. 11448, in data 16/05/2017 prot. n. 10639 ed in data 25/05/2017 prot. n. 11448 riguardanti la nuova soluzione progettuale, finalizzata al superamento delle osservazioni e valutazioni della Regione Liguria sopra richiamate;

CONSIDERATO.

- che con D.G.C. n. 66 del 26.05.2017 è stato espresso atto di indirizzo per il superamento delle osservazioni di cui alla DRG n. 954/2016 a seguito della nuova soluzione progettuale presentata;
- che con D.G.U. n. 74 del 21.07.2017 sono state controdedotte le osservazioni di cui alla DGR n. 954/2016 a seguito della nuova soluzione progettuale presentata;
- che in data 31.08.2017 con nota prot. n. 19340 è stata trasmessa alla Regione Liguria la D.G.U n. 74 del 21.07.2017;
- che con nota R.L. del 26.09.2017 assunta agli atti di questa Amministrazione in pari data prot. n. 21354, comunicava a questa Amministrazione di procedere alla riadozione del PUO in oggetto sulla base della nuova soluzione progettuale adeguata alle soprarichiamate osservazioni regionali, unitamente al Rapporto Preliminare in vista della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012;

DATO ATTO che con nota prot. n. 1816 del 23.01.2018 è stato presentato l'Elaborato G – Rapporto Preliminare, in sostituzione dell'Elaborato G prot. n. 11448 del 25.05.2017;

CONSIDERATO altresì, che con D.G. Unione Valmerula e Montarosio n. 11 del 08.02.2018 è stato riadottato il PUO in oggetto;

DATO ATTO che la D.G.U. n. 11 del 08.02.2018 comprensiva dei suoi elaborati è stata pubblicata dal 28.02.2018 al 30.03.2018, e come certificato dall'Ufficio Messi in tale periodo non sono pervenute opposizioni al riguardo;

CONSIDERATO:

- che con provvedimento n. 1 del 03.01.2019, "Provvedimento di verifica di assoggettabilità VAS", (**ALLEGATO A**) è stato determinato di escludere, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32, il PUO di iniziativa privata – ambito di completamento ReERP3, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della l.r. 36/1997, di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui all'art. 8 e seguenti della citata L.R. 32/2012 in subordine alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere presentata a Rivieracqua la documentazione relativa all'ingegneria di dettaglio come da parere della Società Stessa;
- dovranno prevedersi le misure di mitigazione degli imatti di cui al Rapporto Preliminare con particolare riferimento al monitoraggio dei corpi idrici a tutela della biodiversità, il monitoraggio acustico al fine di verificare la conformità ai limiti di cui alla zonizzazione specifiche per la riduzione dell'impatto acustico tali da garantire una emissione sonora non superabile a 50 dB";

- che con nota del 07.01.2018 prot. 291 il Settore Urbanistica dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, ha trasmesso alla Regione Liguria e alla Provincia di Savona la documentazione del PUO riadottato comprensiva del "rende noto" e "certificazione di avvenuto deposito", del provv. dir. N. 1 del 03.01.2018, per l'ottenimento dei pareri previsti ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 36/97;

- che con nota della Provincia di Savona Servizio Procedimenti Concertativi, pervenuta in data 06.02.2019 prot. 3095, (**ALLEGATO B**), è stato trasmesso il parere del Settore Pianificazione territoriale ed Urbanistica, in merito alla compatibilità al PTC Provinciale non ritenendo di dover formulare osservazioni;

- che con nota del 11.03.2019 prot. 5807 (**ALLEGATO C**), la Regione Liguria Settore Urbanistica ha formulato osservazioni, ai sensi del sopra richiamato art. 51 c. 2 lett. a) della L.R. 36/97, con specifico riferimento alle indicazioni del livello locale del PTCP assetto insediativo;

- che con nota del 19.03.2019 prot. 6740 il Settore Urbanistica dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio, ha trasmesso al soggetto attuatore le osservazioni pervenute dalla Regione Liguria;

DATO ATTO:

- che il soggetto attuatore in data 29.04.2019 prot. 9969, in data 15.05.2019 prot. 11241 e in data 22.05.2019 prot. 11832, ha trasmesso la documentazione progettuale del PUO di che trattasi modificata secondo le osservazioni della Regione Liguria sopra richiamate, di cui all'elenco degli elaborati analogico (**ALLEGATO D**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che l'elaborato A2 del suddetto elenco "Relazione illustrativa sull'adeguamento alle Osservazioni regionali" si ritiene che le modifiche apportate al progetto di PUO risultano migliorative in quanto comportano una riduzione dell'entità degli scavi e dei movimenti di terra e che, con lo stralcio delle due unità abitative previste nella parte inferiore del nucleo, si determina una riduzione della superficie agibile (SA) pari a mq 170,10, senza che ciò costituisca modifica alle originarie previsioni insediative di PUC per l'Ambito di completamento ERP 3;

CONSIDERATO:

- che il progetto integrato e modificato è stato revisionato al fine di superare le osservazioni riportate dalla sopracitata nota del 11.03.2019 prot. 5807 della Regione Liguria, in quanto:

- sono state diversamente disposte piano altimetricamente le due unità previste nella porzione più ad ovest dell'intervento ed orientate secondo le curve di livello;
- il relativo accesso carrabile alle autorimesse è previsto dalla Strada di Metta;
- è stata ridotta la larghezza della strada vicinale che dalla Via di Metta scende verso il rio Metta mantenendo il sedime della carreggiata esistente e prevedendo un semplice allargamento finalizzato alla realizzazione dei marciapiedi con eliminazione totale dei posti auto originariamente previsti, che sono stati spostati nel parcheggio centrale;
- sono state stralciate le due unità abitative che erano previste nella parte inferiore del nucleo sopra il parcheggio pubblico nello specifico i fabbricati denominati N3 e N4 con una riduzione della superficie agibile (SA) pari a mq 170,10;
- è stato previsto il collegamento pedonale del nucleo originario di Metta al nuovo nucleo abitativo, mediante la realizzazione di un camminamento pedonale realizzato fuori dall'ambito di P.U.O. su terreni già gravati di servitù di passo pubblico;
- è stata spostata l'isola ecologica in posizione più vicina alle abitazioni del nucleo originario di Metta.

- che l'area oggetto di intervento è interessata, lungo il margine a valle, dal tracciato dell'Aurelia bis, pertanto il PUO considera tale previsione di tracciato e mantiene una fascia di rispetto non edificata dall'ipotizzato margine stradale, organizzata con aree sistemate a verde ed alberate con piante ad alto fusto e siepi tali da determinare un filtro sia visivo che acustico nei confronti delle aree edificate in progetto;

- che l'ipotesi progettuale modificata rispetto alla precedente soluzione, mantiene la superficie agibile SA, e prevede la realizzazione di n. 13 manufatti con altezza massima entro il limite previsto dalla scheda di ambito di m. 7,50, per complessive 39 unità abitative;

-che la superficie agibile realizzabile è pari a mq. 2.686,05, di cui 1.491,25 mq, pari al 72% della SA, di edilizia convenzionata, e 744.80 mq, pari al 28% di SA, a libero mercato, comprensiva dell'incremento di cui all'art. 21 delle Norme di Conformità e congruenza del P.U.C., per gli edifici realizzati con materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici;

- che le unità immobiliari sono costituite da manufatti mono e bifamiliari di n. due piani fuori terra ed un piano interrato con coperture caratterizzate da una eterogeneità di tipologia, in coerenza con quanto rilevato per il superamento delle osservazioni di cui sopra

- che il progetto di sistemazione delle aree a contorno degli edifici prevede una congrua fascia di vegetazione naturale verso la strada finalizzata a filtrare la

viabilità in previsione con gli edifici in progetto; inoltre vengono previsti aree destinate a parcheggi pubblici e aree verdi attrezzate.

- che è prevista la rete di regimazione delle acque meteoriche con l'installazione di vasche interrato per la raccolta delle acque da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi.

- che i parametri edilizi previsti dalla nuova soluzione progettuale del PUO sono così di seguito riassunti:

DATI DI PROGETTO:

Superficie totale del PUO Ambito Re ERP3*	mq	28.123,00
Superficie dei mappali di cui si utilizza l'indice*	mq	
25.534,14		
Indice territoriale 0,10 mq/mq		
Superficie Agibile edificabile		
(mq 25.534,14 x 0,10 mq/mq)	mq	2.553,41 < mq
2.750		
Incremento percentuale ammesso della SA (ex art. 21 NUG)		
Fino a mq 100 - 10%	mq	10
Oltre mq 100 - 5%		
(mq 2.553,41 - 100) x 5% mq	122,67	
Totale	mq	132,67
TOTALE (SA) EDIFICABILE		
(mq 2.553,41 + 132,67)	mq	2.686,08
SUPERFICIE AGIBILE (SA) PREVISTA*	mq	2.515,95 < mq
2.686,08		

*Vedi Tav.A2c *Tabella dati di progetto*

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Rapporto percentuale SA edilizia convenzionata in progetto sul totale=1771,15
mq/2515,95 mq=0.70 (70%)

Rapporto percentuale SA edilizia di libero mercato in progetto sul totale=744,80
mq/2515,95 mq=0.30 (30%)

Standard richiesti

Parcheggi pubblici	mq
550	
Verde pubblico attrezzato	mq
2.200	
Parcheggi privati	
(2515,95 x 0.35)	mq
880,58	
N° posti auto privati: n.1 posto auto x alloggio	n. 35
posti auto	

Standard previsti

Parcheggi pubblici	mq 839
> mq 550	
Verde attrezzato di uso pubblico	mq 4456 >
mq 2.200	

Parcheggi privati (box interrati e posti auto interrati) mq 961,90 >
mq 880,58
N° posti auto privati in progetto n. 43>
n. 35

RITENUTO che la nuova soluzione progettuale assolve e superi le osservazioni contenute nella nota del 11.03.2019 prot. 5807 della Regione Liguria;

RITENUTO altresì che l'approvazione del progetto di PUO in oggetto e delle opere previste di urbanizzazione abbia valore di dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza delle relative opere, come previsto dal DPR n. 327/2001;

VISTO il parere espresso dal servizio tecnologici e ambiente del 24/05/2016 prot. n. 15858;

VISTO il P.U.C. vigente;

VISTA la L.R. 36 del 04.09.1997 e ss.mm. e ii.;

VISTA la L.R. 32/2012;

VISTO il D.P.R. n. 327/2001;

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

AD UNANIMITA' di voti espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di approvare a seguito della nuova soluzione progettuale del P.U.O. – ambito RE-ERP3, composta dai sopraelencati elaborati compresi nell'Elenco dei documenti analogici progettuali (**ALLEGATO D**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati ed in premessa richiamati, ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.R. n. 36/97.

3) di demandare all'Ufficio Urbanistica ogni altro atto successivo per la conclusione dell'Iter di approvazione del PUO in oggetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Mauro Demichelis

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Torre Mariacristina

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.