

OGGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE -

IL DIRIGENTE

sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale la seguente proposta:

PREMESSO

- che in data 11/01/2012, prot. n. 753, la società Matrix S.r.l. tramite il suo legale rappresentante sig. Rosso Silvano, codice fiscale 01456620093 / RSSSVN48R25E632Q, ha presentato la domanda intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al vigente P.R.G. per la riqualificazione ambientale dei comparti Mazzocchi e Trexende;
- che l'intervento consiste sommariamente nella riqualificazione ambientale dei comparti Mazzocchi e Trexende, non conforme allo strumento urbanistico in quanto comporta variante contestuale al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 372 del 4/12/1998;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30/06/2014, è stato adottato lo Strumento Urbanistico Generale in variante contestuale al P.R.G., avente per oggetto "Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Variante al vigente P.R.G. dei comparti Mazzocchi e Trexende – Adozione e preventivo assenso alla conferenza dei servizi";
- che in data 24/09/2014 si è svolta presso la Regione Liguria la Conferenza di Servizi in seduta referente;
- che la deliberazione di cui sopra, unitamente alla documentazione progettuale ad essa relativa ed al verbale della Conferenza di Servizi referente è stata depositata, a libera visione del pubblico, per quindici giorni consecutivi dal 8/10/2014 al 22/10/2014 compreso, così come stabilito nella deliberazione del C.C. n. 12 del 2014;
- che l'avviso di deposito degli atti di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale web dell'Ente dal 7/10/2014 al 23/10/2014 e che l'avviso rendeva altresì noto che nello stesso periodo del deposito, chiunque avesse avuto interesse avrebbe potuto presentare eventuali osservazioni scritte all'Ufficio Protocollo del Comune;

ACCERTATO che, nel suddetto periodo, è pervenuta n. 1 (una) osservazione, come di seguito specificata, allegata in copia al documento redatto in data 02/12/14, a firma del Dirigente Dott. Luigi Guerrera, denominato "Elenco delle osservazioni pervenute", che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante (Allegato A):

- osservazione in data 17/10/2014, agli atti con protocollo n. 32859 del 20/10/2014, da parte del sig. Pellegrini Michele, in rappresentanza del gruppo locale denominato "Cittadini Attivi Loanesi";

CONSIDERATO che il Comune è tenuto ad esaminare le osservazioni pervenute e a formulare con deliberazione dell'organo consiliare le proprie controdeduzioni da sottoporre alla decisione della conferenza dei servizi, cui compete l'assunzione delle determinazioni conclusive sulla variante urbanistica proposta;

CONSIDERATO altresì che l'Amministrazione Comunale ha la più ampia discrezionalità nel campo della pianificazione del proprio territorio;

ESAMINATA ed istruita dagli uffici l'Osservazione N. 1 (vedere Allegato A);

RIPORTATO sinteticamente il contenuto dell'osservazione pervenuta, alla cui lettura integrale si rimanda;

L'osservazione presentata e sottoscritta dal sig. Pellegrini Michele, in rappresentanza del gruppo locale denominato "Cittadini Attivi Loanesi" sostiene l'assoluta contrarietà alla realizzazione della variante urbanistica in oggetto.

Esprime perplessità nell'apportare varianti parziali al PRG scaduto che possono essere approvate solo se "siano motivate da comprovate esigenze di interesse pubblico" rilevando che mancano atti pubblici che rilevano la necessità comprovata da parte dell'amministrazione di reperire locali ad uso ufficio/magazzino.

Valutato l'impatto che il nuovo complesso, consistente in oltre 8 mila metri cubi, avrà sul quartiere dei Mazzocchi fa le seguenti osservazioni

Nel comparto Mazzocchi:

- 1) chiede la verifica degli Enti preposti di rivalutare l'impatto di questo progetto verificando la portata del rio Monachette;*
- 2) chiede di non realizzare la nuova strada di accesso al complesso, mantenendo unicamente la strada esistente a monte;*
- 3) chiede di non modificare l'andamento originale della crocia;*
- 4) chiede di dotare la zona di telecamere di videosorveglianza;*
- 5) chiede una riduzione dei volumi dei caseggiati, limitando l'altezza degli stessi al massimo a 3 piani;*
- 6) chiede che la quota di ERP venga realizzata per destinarla a famiglie residenti.*

Nel comparto Trexende:

- 7) chiede di far mettere in sicurezza la frana dal soggetto attuatore, rinunciando all'acquisto dei terreni adiacenti al fabbricato "ex Camuzzi" e chiede di far riqualificare e mettere in sicurezza la via Trexende, compresa la sistemazione del ponte sul Nimbalto.*

RITENUTO respingere l'osservazione presentata per i seguenti motivi:

Occorre innanzi tutto rilevare che le osservazioni costituiscono uno strumento partecipativo al procedimento di adozione di un piano urbanistico, o di una sua variante, in quanto permettono al privato di concorrere con i propri "suggerimenti". Esse devono quindi rappresentare un apporto critico o collaborativo nel procedimento di formazione della variante, ma non certo un elemento di censura tale da comportare l'annullamento dell'atto deliberativo di adozione.

Le osservazioni presentate dai privati allo strumento urbanistico adottato, non costituiscono veri e propri rimedi giuridici ma, dei semplici apporti collaborativi dati dai cittadini alla formazione dello stesso.

L'amministrazione ha il compito di esaminarle e valutarle e nel caso in cui le osservazioni siano ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano, può rigettarle anche senza una motivazione specifica.

Ciò premesso, in merito all'osservazione presentata si formulano le considerazioni che vengono di seguito esposte.

Per quanto attiene l'assoluta contrarietà del gruppo esponente alla realizzazione della variante urbanistica si ritiene che tale considerazione non sia meritevole di valutazione in quanto non costituisce un apporto collaborativo al procedimento di formazione della variante.

In merito alla possibilità di apportare varianti parziali al PRG scaduto; la normativa vigente prevede che l'Amministrazione possa approvarle solo se "siano motivate da comprovate esigenze di interesse pubblico". Nel caso della variante in oggetto, le motivazioni dell'interesse pubblico sono chiaramente contenute ed evidenziate nella Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/06/14 con la quale è stata adottata la variante stessa, che risulta pertanto legittima.

Per quanto riguarda le osservazioni relative al comparto Mazzocchi, si esprime quanto segue.

- 1) Gli Enti preposti sicuramente verificheranno e rilasceranno il loro parere sull'intervento proposto, conformemente alle normative vigenti. Il Rio delle Monache ha un bacino sotteso tra 0.25 e 0.1

Kmq, appartiene quindi alla categoria dei RII MINORI. L'intervento in progetto è fuori dalla fascia di inedificabilità assoluta di 3 m e dalla fascia di rispetto di 10 m, che compete al rio. Tuttavia, verrà realizzato, a cura e spese dei soggetti attuatori, uno scolmatore che raccoglierà le acque piovane dell'area di interesse convogliandole mediante condotta direttamente nel Nimbolto, ed alleggerendo le portate del rio.

2) La creazione della nuova viabilità e dei nuovi parcheggi costituiscono un elemento di riqualificazione e di completamento del comparto. La conversione della porzione di area pubblica necessaria per la realizzazione della nuova viabilità è compensata dalla realizzazione nel comparto di ulteriori aree a verde attrezzato di pubblico utilizzo.

3) Si condivide il contenuto dell'osservazione ma, si ritiene che quanto segnalato sia di fatto già previsto nella proposta di SUA adottato.

4) Si condivide il contenuto dell'osservazione ma, si ritiene che quanto segnalato sia di fatto già previsto nella proposta di SUA adottato.

5) Una riduzione delle volumetrie a fronte degli impegni assunti dai Soggetti Attuatori non garantirebbe la sostenibilità finanziaria; ciò premesso, a parità di volume, una tipologia su tre piani "piatta e lineare" avrebbe generato un maggiore consumo di suolo.

6) La deliberazione di adozione dello SUA in oggetto prevede espressamente il ricorso all'istituto della monetizzazione di una quota ERP pari al 10% come previsto dalle vigenti leggi.

Per quanto riguarda le osservazioni relative al comparto Trexende, si esprime quanto segue.

7) Si rileva che il complesso immobiliare in cessione comprende oltre al fabbricato anche l'area ad essa circostante; ne costituisce sostanzialmente un unicum che non ha senso scorporare. Inoltre l'area confina con altra area di proprietà comunale e dunque ne amplierebbe la superficie complessiva.

RITENUTO di dover procedere, agli ulteriori adempimenti al fine di conseguire l'approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. adottato con Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/06/14;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in relazione all'art. 42, comma 2, lettera b) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTA la Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e s.m.i.;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 in calce al presente atto;

PROPONE

1 - **DI DARE ATTO** che durante la fase di pubblicazione della variante in oggetto, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30/06/2014, è stata presentata n. 1 (una) osservazione, come di seguito specificata, allegata in copia al documento redatto in data 02/12/14, a firma del Dirigente, Dott. Luigi Guerrera, denominato "Elenco delle osservazioni pervenute", che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante (Allegato A):

- osservazione in data 17/10/2014, agli atti con protocollo n. 32859 del 17/10/2014, da parte del sig. Pellegrini Michele, in rappresentanza del gruppo locale denominato "Cittadini Attivi Loanesi";

2 - **DI RESPINGERE** l'osservazione presentata per le motivazioni sopra esposte;

3 - **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione dovrà essere sottoposta alla decisione della Conferenza dei servizi, in seduta deliberante, cui compete l'assunzione della determinazione conclusiva sulla variante urbanistica;

si propone l'immediata eseguibilità motivandosi come segue:
in ragione del rispetto delle tempistiche dettate dalla legge.

Li 02/12/2014

schema predisposto

da Benerecetti Arch. Bruno

IL DIRIGENTE

Documento firmato digitalmente



Comune di Loano
(Provincia di Savona)

**Proposta di
Consiglio Comunale n. 59 del 02/12/2014**

Oggetto:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE -**

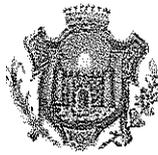
Sulla proposta suddetta il sottoscritto

esprime

ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 4A del Regolamento Comunale sul sistema dei controlli interni, il parere preventivo obbligatorio per legge di cui al seguente prospetto:

Tipo	Esito	Data	Il Dirigente
Parere Tecnico	Favorevole	19/12/2014	Luigi Guerrera

Documento firmato digitalmente



Comune di Loano
(Provincia di Savona)

**Proposta di
Consiglio Comunale n. 59 del 02/12/2014**

Oggetto:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE -**

Sulla proposta suddetta il sottoscritto

esprime

a sensi degli articoli 4A e 5C del Regolamento Comunale sul sistema dei controlli interni approvato con deliberazione consiliare n. 4 dell'08/03/2013, esecutiva, il visto di cui al seguente prospetto:

Tipo	Esito	Data	Il Segretario
Visto preventivo di controllo	Favorevole	19/12/2014	Luigi Guerrera

Documento firmato digitalmente

OGGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. DEI COMPARTI MAZZOCCHI E TREXENDE

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

N.	DATA	PROT.	PROPONENTE	SINTESI CONTENUTO
1	20/10/14	32859	Michele PELLEGRINI in rappresentanza del gruppo CITTADINI ATTIVI LOANESI	L'osservazione sostiene la contrarietà al progetto e chiede di apportare alcune modifiche

Loano, 02/12/2014

x Il Dirigente Area Gestione Territorio

Dott. Luigi GUERRERA

BB

Documento firmato digitalmente da Luigi Guerrera

COMUNE DI LOANO		
20 OTT 2014		
PROT. N.	32858	
Can.	Classe	Pesc.

All'attenzione del

Sindaco Luigi Pignocca

Segretario comunale Guerrera

componenti del Consiglio Comunale

Comune di Loano

RICEVUTO 17 OTT 2014

**Oggetto: Osservazioni alla variante PRG denominata "Mazzocchi/Trexende"
da parte dei CITTADINI ATTIVI LOANESI**

Il sottoscritto Pellegrini Michele nato a Milano il 31/08/1974 e residente a Loano in via Pontassi 24, in rappresentanza del gruppo locale denominato Cittadini Attivi Loanesi espone quanto segue:

PREMESSO che in differenti date sono state protocollate un totale di 508 firme contro la realizzazione di questo progetto, di cui 400 di residenti a Loano, le quali sostengono la nostra posizione di ASSOLUTA CONTRARIETA' alla realizzazione di tale variante urbanistica espressa anche all'assessore regionale all'urbanistica Gabriele Cascino in occasione di un incontro da noi richiesto e tenutosi in data 30 Settembre 2014;

CONSIDERATO che il PRG risulta scaduto da diversi anni e che a nostro avviso, vi è la violazione dell'art. 6.b.4 L.R.30/92 in quanto, a queste condizioni possono essere apportate varianti parziali che "siano motivate da comprovate esigenze di interesse pubblico" e che, per questo motivo, il progetto non deve essere approvato in quanto mancano atti pubblici che rilevino la necessità comprovata da parte dell'amministrazione di reperire locali ad uso ufficio/magazzino, fermo restando che, se vi fosse stato questo bisogno impellente si poteva utilizzare il capannone(o parte di esso) di nuova realizzazione che verrà invece destinato all'allestimento dei carri del carnevale ;

TENUTO CONTO che, nelle linee programmatiche di questa amministrazione, manifestate al suo insediamento, nel capitolo relativo all'urbanistica ed edilizia-lavori pubblici-demanio vi è scritto: " In una logica di corretto sviluppo del

territorio e di salvaguardia dell'ambiente....omissis....Si porrà attenzione a che gli interventi urbanistici, anche di ristrutturazione e sistemazione dell'esistente, siano di qualità e correttamente inseriti in un contesto che salvaguardi il territorio e crei il minor impatto possibile al tessuto urbanistico della città, garantendo la difesa del paesaggio..."

VALUTATO l'impatto che questo nuovo complesso, consistente in oltre 8 mila metri cubi di cemento avrà sul quartiere dei Mazzocchi;

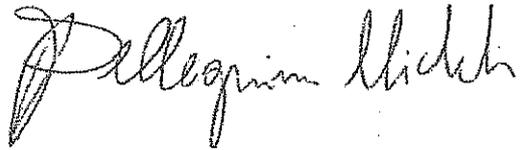
Facciamo le seguenti osservazioni:

- 1) Considerata l'imminente modifica dei piani di bacino ad opera della provincia di Savona, si chiede a tutti gli enti preposti di rivalutare "ex novo" l'eventuale impatto su questo progetto, verificando la portata del Rio Monachette, interrato, sotto il parco pubblico;**
- 2) Per l'area Mazzocchi si chiede di non convertire (e quindi lasciare inalterato) i 350mq di verde pubblico(Parco San Giuseppe) in strada pubblica, al fine di salvaguardare il paesaggio e tutelarne il territorio, lasciando come sola strada di accesso al complesso soltanto quella più a monte;**
- 3) Per l'area Mazzocchi si chiede di non modificare l'andamento originale della crosa, limitandosi alla riparazione delle parti di muro mancanti a causa di cedimento strutturale;**
- 4) Per l'area Mazzocchi si chiede, in fase di riqualificazione, di dotare tutta la zona di telecamere di videosorveglianza;**
- 5) Per l'area Mazzocchi si chiede una riduzione dei volumi dei caseggiati al fine di non superare in altezza quelle esistenti, limitandosi ad arrivare al massimo a 3 piani compresa eventuale piano mansardato;**
- 6) Per l'area Mazzocchi si chiede che per una quota di alloggi(30%) venga garantita una superficie minima calpestabile di 60mq da destinare ad edilizia residenziale pubblica(ERP), a disposizione ed in concessione al Comune di Loano in modo da poterli assegnare a famiglie residenti che ne facciano richiesta ai sensi dell'apposito regolamento comunale tuttora in vigore;**
- 7) Per l'area Trexende, vista l'inutilità dei terreni adiacenti sopra il fabbricato "ex Camuzzi", fermo restando la messa in sicurezza della frana da parte del soggetto**

promotore, si chiede di rinunciare all'acquisto (valore stimato 64.350 euro) e imporre al soggetto promotore, stante il reale valore di vendita degli appartamenti ai Mazzocchi, la riqualificazione, asfaltatura e messa in sicurezza della strada di via Trexende, compresa sistemazione del ponte sul Nimbalto, attualmente senza paratie di protezione, 200m più a monte.

Loano il 17 Ottobre 2014

In fede

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pellegrino Bichler". The signature is written in a cursive style with a large initial 'P'.