REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI IMPERIA
COMUNE DI PONTEDASSIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(P.U.C.)

SINTESI DELLE VALUTAZIONI RESE DALLA PROVINCIA E DALLA REGIONE
redatta ai sensi dell'art. 38, c. 7, della L.R. 36/1997 e s.m.

Dott. Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Arch. Giuliano Tonelli

Risposte al parere della Provincia di Imperia di cui all'art. 38, c. 7, della L.R. 36/1997 e s.m.
relativo al progetto di PUC del Comune di Pontedassio (IM)

Piano Urbanistico Comunale
Determinazioni provinciali

VALUTAZIONI PROVINCIA DI IMPERIA	RISPOSTE COMUNALI
I contenuti e le previsioni del PUC non comportano evidenti difformità o criticità rispetto alle indicazioni contenute nel Quadro Strutturale del PTC provinciale vigente, con particolare riferimento alle proposizioni aventi efficacia di prescrizione ivi contenute. Si rimarca tuttavia che, in ragione delle modalità di attuazione del PUC consentite a regime dai disposti della L.R. 49/09 e s.m. e i., il Comune dovrà prestare particolare attenzione a eventuali interferenze che potessero manifestarsi in particolare rispetto alle tematiche attinenti le aree di pregio naturalistico, di tutela idrica, di recupero e valorizzazione della rete viabilistica e sentieristica connessa allo sviluppo turistico della zona, e comunque ai contenuti del Quadro Strutturale del PTC provinciale che si intendono integralmente richiamati. Il Comune dovrà tempestivamente accertarsi dell'eventuale manifestarsi di tali circostanze, dandone informazione a questa Provincia per l'attivazione, ove del caso, delle procedure di variazione o aggiornamento del Piano provinciale in questione.	In merito a quanto indicato, il PUC ha tenuto conto delle disposizioni contenute nel quadro strutturale del PTC, a cui s'è fatto esplicito riferimento nella parte della Descrizione fondativa e della Struttura del Piano, alle quali si rimanda per il dettaglio riportato nelle relazioni descrittive. Inoltre, si evidenzia quanto segue: - per quanto concerne le aree di pregio naturalistico, come ad es. il SIC del Pizzo d'Evigno che marginalmente interessa il territorio comunale, il tema è stato affrontato e riportato all'interno delle parti legate al Rapporto ambientale, con diversi approfondimenti effettuati in rispondenza delle richieste effettuate dal settore VAS regionale, parte alla quale si rimanda direttamente; - analogamente, in merito alla tutela idrica il tema è stato direttamente verificato sia evidenziando le aree di inedificabilità assoluta nei pressi delle sorgenti, riportate sulla cartografia di Piano, sia con il gestore della rete di approvvigionamento che ha risposto al Comune con nota della Direzione Tecnica AMAT S.p.A. del 31.05.2016, prot. 2016/3471/P e con successiva nota esplicativa sempre della Direzione Tecnica AMAT S.p.A. del 07.06.2016, prot. 2016/3555/P, all'interno delle quali è stato, inoltre, definito un positivo accoglimento della proposta di incremento del carico insediativo previsto; - in merito alla rete viabilistica storica, in riferimento anche a quanto richiesto dalla competente Soprintendenza archeologica, è stata eseguita un'accurata relazione sulle percorrenze storiche che interessano il territorio, con la finalità di valutarne anche la possibilità di recupero in funzione della rete escursionistica locale e sovraordinata, in considerazione del potenziale interesse turistico che detti tracciati possono avere. In tal senso, la rete rivolta verso il crinale assume interesse sia per il collegamento con siti di interesse archeologico sia per il raccordo che può fornire tra il tracciato dell'Alta Via dei Monti Liguri (in questo caso posta più a monte) e il raccordo con l'area costiera incrementando l'interesse itinerario. Le valutazioni effettuate, anche a seguito delle modifiche apportate all'apparato normativo del PUC dal settore VAS e dal parere regionale che si riportano nel seguito, permettono di ridurre in modo apprezzabile le inteferenze con le tematiche illustrate anche nei confronti dei contenuti del Quadro Strutturale del PTC provinciale, senza dover incorrere al momento a procedure di variazione o aggiornamento del Piano provinciale.

Risposte al Parere Motivato n. 72
da seduta del CTVAS del 18.05.2017
VAS COMUNE DI PONTEDASSIO

COMPLETEZZA E QUALITA' DOCUMENTALE	
VALUTAZIONI REGIONALI	RISPOSTE COMUNALI
(pg. 4) ***Prescrizione**, la documentazione di Piano (sia relazioni che cartografia) deve essere correttamente individuata dalla relativa data di revisione, così da poter distinguere rispetto a documenti ritenuti errati o superati e fr riferimento ad un eleneco che consenta la lettura corretta e completa dei contenuti del Piano stesso, relativamente agli elementi sia conoscitivi che vincolistici della struttura*	- A seguito delle integrazioni richieste dal settore Urbanistica rgionale sono state mofificate diverse tavole e documenti. Si effettua una consegna complessiva, interamente aggiornata, su supporto magnetico contente la documentazione complessiva che ha interessato lo sviluppo del Piano
(pg. 5) ***Prescrizione: occorre stralciare la previsione di infrastruttura stradale a servizio della sponda dx e che attraversa due volte l'Impero.***	- Il tracciato della strada, riferita al progetto ANAS oggetto di VIA con valutazioni contenute nella DGR n. 868 del 25.07.2003, è stato stralciato per quanto concerne il tratto spondale dell'Impero e il primo ponte di attraversamento. È stato conservato il tratto che collega la sponda sinistra con l'ambito DM 1 a seguito della validità del progetto in quanto la sua realizzazione condiziona l'attuabilità dell'intervento stesso (come riconosciuto anche nel Parere VAS nella prescrizione di pg. 16 in caso di intervento tramite SUAP).
(pg. 6-7) ***Relazione su carico insediativo (PUC 2015)*** - Distretti di trasfromazione (DT1 e DT2): 270 ab - Ambiti RE: 348 ab - Aree PA, Pag, EPA): 130 ab Totale: **748 ab (32% in più)** Variazione ultimo ventennio: + 19,5% Variazione ultimo decennio: + 17,7% Ulteriori abitanti recepiti dal PUC attraverso SUA approvati: - CR4A: 89 ab - CR5A: 11 ab - CR7A: 27 ab Totale: 127 ab Non sono riportati i potenziali abitanti provenienti dal recupero dell'esistente.	- In riferimento alla nota riportata, il nuovo carico insediativo del Piano a seguito delle modifiche richieste dal CTVAS e dal parere urbanistico regionale, disposto su un parametro di 25m²/ab, conduce alle seguenti valutazioni: - Distretto DT1: 191 ab - Ambiti RE: 305 ab - Aree PA, Pag, EPA: 130 ab Totale: **626 ab (26,5% in più)** Variazione ultimo ventennio: + 19,5% Variazione ultimo decennio: + 17,7% Ulteriori abitanti: - SUA approvati: 127 ab - Recupero esistente: 72 ab Totale: 199 ab
QUADRO CONOSCITIVO E STIMA DEGLI IMPATTI	
(pg. 9)	

***Prescrizione**, occorre che il Comune si attivi presso l'ente gestore allo scopo di verificare l'idoneità all'uso idropotabile del pozzo nell'alveo dell'Impero*	- Il pozzo individuato nell'alveo del Torrente Impero in cartografia è situato all'interno del territorio del Comune di Imperia e non è utilizzato a fini idropotabili. I pozzi utilizzati per l'acquedotto, nei soli momenti di siccità, e citati dal gestore sono situati in ambito dei comuni di alta valle (Chiusavecchia, ecc.).
(pg. 9) ***Prescrizione**, anche alla luce delle verifiche di cui sopra, è necessario che il Comune verifichi presso l'ente gestore del ciclo idrico l'effettiva disponibilità idropotabile rispetto il totale del carico insediativo prvisto dal PUC.*	- Con nota della Direzione Tecnica AMAT S.p.A. del 31.05.2016, prot. 2016/3471/P, in riferimento alla richiesta dati proveniente dal Comune, si rileva che: *[…] nei periodi più piovosi è garantito, nel caso di Pontedassio, per la totalità dell'abitato, dalle sorgenti di Lucinasco e di Rezzo, con l'eccezione delle frazioni di Villa Viani e Villa Guardia, dotate di proprie sorgenti. Nei periodi più siccitosi, invece, siamo costretti ad emungere acqua dalle falde del torrente Impero a compensare il ridotto apporto dalle sorgenti summenzionate, compensazione che talvolta raggiunge percentuali importanti. È tuttora attiva la sorgente Viesci, che alimenta la c.d. "*vasca rotonda*", dove la risorsa viene miscelata, di norma con l'acqua proveniente dall'acquedotto di Rezzo, a ridurre il forte potere incrostante.* - Con nota della Direzione Tecnica AMAT S.p.A. del 07.06.2016, prot. 2016/3555/P, in riferimento alla richiesta di integrazioni proveniente dal Comune, si rileva che: *[…] si precisa che che le fonti di approvvigionamento dell'abitato di Pontedassio, costituite dalle sorgenti di Rezzo e Viesci, nonché di alcune sorgenti minori frazionali, integrate, nel periodo estivo, dai pozzi del torrente Impero, sono al momento in grado di soddisfare l'utenza sottesa anche con i presunti incrementi stimati in n. 500 unità*. Tale documentazione è allegata ai documenti del PUC.
(pg. 12) *Per quanto sopra premesso, si **prescrive** quanto segue:* - ***Occorre integrare la carta geomorfologica […]*** - ***Ribadendo quanto già prescritto con la citata nota PG/2016/96046 […]*** - ***In riferimento agli artt. 16 c. 3-ter e 19 delle NdA del PdB […]*** - ***Relativamente alle incongruenze rilevate fra le previsioni urbanistiche del PUC nelle aree di fondovalle con i vincoli imposti dal PdB e dal Regolamento regionale n. 3/2011 come aggiornato dal n. 1/2016 (DM1, DT2, RePD-Cs4 e 7, Pr-Cs, Pr-Co in sponda sinistra del T. Impero sia nella porzione meridionale sia settentrionale del territorio comunale), richiamando anche il parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino di Rilievo Regionale della Liguria n. 3/2017 relativo alla seduta del 09.02.2017, occorre evidenziare che la fattibilità di tali previsioni è condizionata alla preventiva risoluzione delle criticità idrauliche che interessano il territorio entro cui ricadono, che, peraltro, non risulta essere conseguibile in tempi brevi (vedi prescrizioni relative alle singole previsioni).***	- Si rimanda alle indicazioni riferite alle disposizioni riportate nella parte geologica. - All'interno delle disposizioni delle Norme di Conformità e Congruenza le indicazioni sono state accolte e disposte le opportune modifiche all'interno rispettivamente degli articoli 62.10 (RE-PDCs4), 62.13 (RE-PDCs7), 63 (PR-Cs e PR-Co). In merito al DT2 il distretto soppresso e l'ambito è stato modificato con disposizioni normative inerenti gli ambiti di Riqualificazione, diventando RE-PDCs10, regolato all'art. 62.11.
(pg. 13) ***Al fine di pervenire ad un'adeguata tutea della naturalità del SIC, si ritiene necessaria l'introduzione delle seguenti ulteriori prescrizioni:***	- Le disposizioni indicate sono state riportate all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza all'art. 59.

- la documentazione progettuale dovrà essere accompagnata da una relazione dettagliata inerente l'organizzazione e la durata dei cantieri, mettendo in evidenza ogni accorgimento volto a: ***a) evitare l'impegno, anche temporaneo, di zone vegetate e comunque non caratterizzate già da una condizione di degrado;*** ***b) seguire un calendario dei lavori che non interferisca con le esigenze delle specie animali sensibili alle tipologie di attività previste;*** ***c) evitare in particolare, nel caso di ristrutturazione di fabbricati, disturbo all'eventuale chirotterofauna presente;*** ***d) mettere in sicurezza l'area di cantiere al fine di evitare introduzioni accidentali di animali selvatici;*** ***e) mantenere le aree in condizioni di pulizia drenante tutta la durata del cantiere, anche al fine di limitare il proliferare di specie ruderali-sinantropiche;*** ***f) evitare con ogni mezzo l'introduzione di specie alloctone, con particolare attenzione alle invasive;*** ***g) evitare sversamenti di sostanze oleose od altre sostanze inquinanti, anche provenienti dall'utilizzo e dalla pulizia dei mezzi meccanici;*** ***h) evitare interferenze con la circolazione idrica, superficiale e sotterranea;*** ***i) ripristinare perfettamente le aree naturali al termine dei lavori,*** ***l) disciplinare qualsiasi altra attività passabile di generare interferenze con l'ambiente naturale.*** ***- nel caso di progetti che comportino la modificazione della circolazione idrica – da ritenersi in ogni caso eventi eccezionali – viene richiesta l'introduzione di una figura di affiancamento al responsabile dei lavori, rappresentata da un esperto in materia e gestione e tutela della biodiversità, al fine di effettuare una valutazione delle eventuali alterazioni sulla componente naturalistica.*** ***- nel caso di progetti che coinvolgano aree agricole o residenziali funzionalmente connesse al SIC saranno oggetto della Valutazione di Incidenza secondo l'iter ordinario previsto dalla normativa di settore.***	
(pg. 13 - 14) **Prescrizioni di carattere generale.** - **Divieto di qualsiasi intervento di trasformazione territoriale nelle aree ancora libere, per un intorno di 50 m per sponda lungo tutti i rii e torrenti alla RER;** - **Gli interventi rappresentati dalla realizzazione di aree sportive o parchi pubblici, anche del tipo "percorsi natura", ecc., se rientranti nel suddetto intorno, devono necessariamente subire una procedura di valutazione di incidenza, con necessità d'integrare le strutture previste con la riqualificazione naturalistica delle aree perifluviali;** - **Per il distretto DT 2, obbligo di realizzare, nei suddetti 50 metri, un intervento di recupero vegetazionale, con ricostruzione dell'habitat perifluviale idoneo, da realizzarsi dietro presentazione di dettagliata progettazione ed attraverso l'introduzione di una figura competente durante l'esecuzione dei lavori, in grado di fornire indicazioni precise nel corso delle diverse fasi di realizzazione;** - **Le stesse prescrizioni di cui al punto precedente sono da applicarsi anche nelle previsioni di cui al DM1; inoltre, data la localizzazione particolarmente sensibile di tale area, la previsione dovrebbe subire una procedura di valutazione di incidenza.** **Infine, con riferimento a tutte le aree appartenenti alla RER, sarebbe opportuno disposrre che, per alcune categorie d'intervento ritenute maggiormente impattanti, rappresentate**	- Le disposizioni indicate sono state riportate all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza, in riferimento ai diversi articoli interessati (61.4, 62.4, 64.1.4, 65.1.4). - Quanto indicato nel voto è stato riportato all'interno dell'art. 68 delle Norme di Conformità e Congruenza. - A seguito della rispondenza con la L.R. 36/1997 il DT 2 è stato ricondotto all'ambito RE-PDCs10, riportando all'interno delle disposizioni quanto richiesto (art. 62.11). - Analogamente a quanto sopra sono state riportate le indicazioni richieste per il DM1 all'art. 51.1. - Trova rispondenza a quanto richiesto la normativa del PUC agli art. 55, 56 e 57.

dagli interventi di trasformazione in ambito agricolo, da quelli edificatori a vario titolo, dalle sistemazioni idrauliche e dalla realizzazione di infrastrutture, si renda obbligatoria una valutazione di incidenza.	
(pg. 14) ***Prescrizione: è pertanto necessario che vengano esplicitati nelle norme di attuazione degli obbiettivi di efficienza energetica (es: almeno classe energetica B o più elevata per le ristrutturazioni e la classe A di massima efficienza per le nuove edificazioni e assimilabili).***	- È stato effettuato l'adeguamento richiesto. Le modifiche apportate riguardano gli articoli 62.2, 62.13, 64.1.2 e 66.6.
(pg. 14) ***Prescrizione: occorre redigere una tavola di sovrapposizione della struttura con i tematismi ambientali che risolva le criticità evidenziate***	- È stata realizzata opportunamente la tav. 8i di sovrapposizione al fine di evidenziare i potenziali punti di criticità.
COERENZA LOCALIZZATIVA	
(pg. 15) ***Prescrizione: il DT deve essere rivisto in termini riduttivi alla luce di quanto sopra e la relativa norma opportunamente integrata***	- Il DT1 è stato riveduto in base alle disposizioni sia provenienti dagli Uffici Urbanistica sia in riferimento a quanto richiesto nel parere VAS, con riduzione dell'IUI.
(pg. 15) ***Prescrizione: il DT deve essere rivisto alla luce di quanto sopra e la relativa norma opportunamente integrata***	- Come riportato più sopra, il DT 2 è stato compeltamente riclassificato in ambito RE, introducendo le disposizioni riportate sia dall'Urbanistica sia da quanto richiesto nel parere VAS (cfr. art. 62.11).
(pg. 16) ***Prescrizione: ferma restando l'efficacia dello SUA come sopra approvato, quantomeno fino alla relativa scadenza del novembre 2017, non è possibile prevedere l'uso produttivo dell'ambito individuato come DM 1, alla luce dei vincoli posti dalla pianificazione di bacino. A tali aree dovrà essere attribuita una disciplina più consona, atta a consentire gli usi attuali (agricolo/presidio).*** ***Nel caso si volesse procedere con uno SUAP in variante (quindi a fronte di istanza specifica e finalizzata al reale insediamento di un'attività produttiva), la relativa variante, procedibile solo a fronte di una verifica sulla disponibilità di volumi liberi nelle aree produttive esistenti, dovrà essere assoggettata a verifica ex art. 13 della L.R. n. 32/2012 smi in materia VAS, condizionata alla realizzazione del ponte di accesso e della messa in sicurezza, a seguito di progettazione adeguata a escludere effetti negativi sulle aree contermini e a garantire il mantenimento della funzione ecologica del corridoio fluviale attraverso il mantenimento della fascia spondale di cui sopra. Tutto ciò deve avere chiara definizione nelle Norme di Confomità e Congruenza.***	- Le disposizioni indicate sono state riportate all'art. 51.1 in merito ai limiti di validità degli SUA approvati.
(pg. 17) ***Prescrizione: la perimetrazione del PR-Co deve pertanto essere rivista escludendo le aree interessate dalla presenza di edifici ad uso residenziale.***	- In cartografia sono stati ridefiniti i perimetri dell'ambito PR-Co, isolando le parti occupate da edifici ad uso preminente residenziale.
(pg. 17) ***Prescrizione: la perimetrazione del PR-Co in sponda sx dell'Impero al confine con Chiusavecchia deve pertanto essere rivista escludendo le aree inondabili e specificando che non sono ammissibili alterazioni morfologiche e altimetriche di quella che appare a tutti gli effetti la sponda del torrente. Di tale sponda, per un'ampiezza adeguata, occorre anche***	- Le disposizioni sono state riportate all'interno dell'art. 65.1.4 delle Norme.

prevedere la riqualilficazione naturalistica a tutela della funzione di connessione ecologica attribuita all'Impero.	
(pg. 17) ***<u>Prescrizione</u>: occorre scrivere una disciplina specifica che escluda la nuova edificazione ed agisca sull'esistente tendendo alla soluzione delle problematiche rilevate.***	- La parte PR-Co di Santa Lucia è stata oggetto di specifica indicazione in ambito dell'art. 65.1.4 delle Norme di Conformità.
(pg. 17) ***<u>Prescrizione</u>: occorre che tale indicazione venga perfezionata nella versione finale della relativa norma.***	- L'ex discarica del Rio Aribaga è stata stralciata dalle disposizioni dell'ambito PR-Co: come dispone l'art. 65.1.8 le finalità della pianificazione sono esclusivamente volte alla rinaturazione e consolidamento delle superfici al fine di ricondurre l'area al regime degli ambiti Ag.
(pg. 18) ***<u>Prescrizione</u>: la previsione del tracciato deve essere verificata ed eventualmente rivista alla luce di quanto sopra.***	- Al fine di non ingenerare difficoltà di interpretazione, in cartografia sono stati riportati i diversi tratti del percorso con i ripondenti interventi (nuovo tracciato, potenziamento di strada esistente), correggendo le eventuali distonie con i progetti già approvati.
(pg. 18) ***<u>Prescrizione</u>: è necessaria una revisione della disciplina e della delimitazione cartografica degli ambiti normativi, tale da renderle maggiormente coerenti con la realtà dei luoghi ed adeguate ad ottenere gli obiettivi prefissati di mantenimento/recupero dell'attività agricola produttiva, anche se non con caratteristiche propriamente aziendali. Deve essere comunue favorito il recupero rispetto alla nuova edificazione e potenziati i contenuti convenzionali, sia rispetto al mantenimento e recupero dell'oliveto, sia rispetto a semplici obblighi di presidio (quali la riqualificazione vegetazionale, la bonifica idrogeologica, la manutenzione morfologica, ecc.). devono essere chiariti i limiti di distanza dalla viabilità esistente sulla cui base sono state calcolate le potenzialità insediative delle aree esterne ai centri abitati.*** ***Occorre inoltre integrare le cautele aggiuntive indicate da ARPAL ai fini della tutela delle aree ed entità con funzione di connessione ecologica, nonché esplicitare i vincoli di inedificabilità definiti dal RR n. 3/2011, aggiornato con RR n. 1/2016.***	- La normativa inerente i territori extra-urbani è stata modificata anche in riferimento a quanto pervenuto dalle disposizioni dell'area urbanistica regionale e le disposizioni ARPAL sono state incluse nei diversi articoli delle Norme di Piano (ad es. art. 59). - In merito ai vincoli disposti dal RR 3/2011, come aggiornato dal RR n. 1/2016, si dispone di valutare gli eventualil progetti ricadenti nei margini fluviali alla luce delle disposizioni contenute negli stessi, con riferimento diretto alle norme sovraordinate.
<u>MONITORAGGIO</u>	
(pg. 19) ***<u>Prescrizione</u>: il programma di monitoraggio deve essere rivisto alla luce delle indicazioni di cui sopra e gli obblighi pertinenti specificatamente individuati nell'ambito dell'apparato normativo.***	- Il Programma di monitoraggio è stato adeguato a quanto conseguente delle modifiche apportate all'apparato normativo. Il Programma di monitoraggio è raccolto in un apposito fascicolo.

Risposte al parere regionale di cui all'art. 38, c. 7, della L.R. 36/1997 e s.m.
relativo al progetto di PUC del Comune di Pontedassio (IM)
come da D.G.R. n. 692 del 04.08.2017

STRUTTURA DEL PUC **DESCRIZIONE SINTETICA**	
VALUTAZIONI REGIONALI	RISPOSTE COMUNALI
(pg. 6) **Con riferimento ai dati forniti dal Comune relativamente al carico insediativo**, occorre rilevare la mancanza di alcuni elementi di seguito elencati: - per gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione il piano non tiene conto del potenziale carico insediativo derivante dagli interventi di recupero;	- come illustrato nella documentzione inerente il Rapporto Ambientale (cfr. pp. 18, 53, 54 e 55) il patrimonio edilizio non utilizzato del Comune di Pontedassio è pari al 3,85% dell'esistente (dati ISTAT 2001) equivalenti a 30 edifici dei quali 5 completamente diruti. Nel periodo di validità dello SUG gli interventi attuati hanno coinvolto in modo preminente l'esistente (26,05% sul totale della volumetria interessata): della volumetria teorica di riferimento ben il 66,35% è stato recuperato nel corso del decennio di valildità del Piano, riducendo di fatto i fabbricti da recuperare da 25 a 8. In considerazione dello stato d'uso dei fabbricati (p. 55 del Rapporto Ambientale) componendo una proiezione 7 dei fabbricati recuperabili possono essere considerati a fini residenziali. Teoricamente la volumetria disponibile ammonta a mc 6.300, riconducibile a mq 1.800 di SA (utilizzando il parametro di conversione, seppure omesso dalle recenti modifiche alla L.R. 16/2008), con un apporto virtuale di **72 nuovi abitanti**.
(pg. 6) - per le aree produttive si registra la totale assenza di dati riferita sia ai volumi esistenti che a quelli di previsione	- la maggior concentrazione volumetrica riferita alle attività artigianali e commerciali è concentrata nel fondovalle, ambiti PR Co, verso il confine con il Comune di Imperia (località Aribaga), in fascia di sponda sinistra (località Santa Lucia) e al confine con il Comune di Chiusavecchia. In considerazione della tav. 03 della DF (Consistenza dell'Edificato) si desumono le seguenti volumetrie: - località Aribaga: m^3 110.131,00 - località Santa Lucia: m^3 207.495,00 - confine con Chiusavecchia: m^3 142.043,00 nelle volumetrie poste sul confine con Chiusavecchia sono state inserite quelle già esistenti (m^3 68.059,00) e quelle di prossima realizzazione (m^3 73.984,00). Sono poi presenti i due volumi in ambito PR Cs, per complessivi m^3 21.879,00. Le altre strutture artigianali e commerciali si presentano integrate nel tessuto edilzio e difficilmente scorporabili dallo stesso. All'interno delle strutture artigianali/produttive sono state inserite anche le attività collegate alla produzione olearia (frantoi, filiera dell'olio, ecc.) e di

	produzione alimentare, anche se dotate di spaccio e vendita. Nel caso del commerciale sono state inserite le medie e grandi strutture presenti nell'area, quali Magaglio, Bennet o Schiavetti. Operando una distinzione tra le strutture produttive e quelle commerciali si ricava (si rimanda alla tav. 09 per l'elencazione delle diverse attività): - strutture commerciali: m^3 157.469,00 - strutture produttive: m^3 324.079,00 - come riportato nella tabella degli SUA approvati, le volumetrie di progetto già proposte conducono ai seguenti quantitativi: - DM 1: m^3 103.140,00 - DM3/DM4: m^3 135.000,00 mentre per quanto concerne le aree PR-Co presentano aree libere utilizzabili per m^2 39.560 con un rapporto di copertura di 0,30 che permette un incremento volumetrico massimo complessivo di m^3 118.680,00. - Dai dati illustrati si evince che le volumetrie legate all'artigianale e commerciale presenti ammontano a **m^3 481.548,00**, con SUA approvati per ulteriori m^3 238.140,00 e possibilità edificatoria proveniente dalle disposizioni del Piano di m^3 118.680,00 (il totale degli SUA in associazione della potenzialità di Piano conduce a **m^3 356.820,00**). - In riferimento al numero di addetti, la valutazione è indicata all'interno del Piano del Commercio comunale che riporta un dato complessivo di **432 addetti** impiegati nelle diverse aree (produttivo e commerciale), la maggior parte concentrati nel fondovalle (250 addetti, pari a circa il 58% del totale). Rispettivamente, gli addetti coinvolti nella parte commerciale sono 243 (dei quali 152 impiegati nelle medie e grandi strutture di vendita) e 189 coinvolti nel produttivo. Per quanto concerne la nuova disposizione degli addetti nelle aree di previsione e nelle parti interessate dagli SUA approvati, considerandone valida la commistione attuale, si può valutare un incremento di ulteriori **320 addetti**.
(pg. 6) - per le zone interessate dagli SUA in attuazione oppure richiamati il Piano dovrà quantificare il carico insediativo aggiunto	- sono state consegnate apposite tabelle di riferimento agli stati di attauzione degli SUA in itinere, all'interno delle quali sono indicati i parametri e gli apporti conseguenti alle nuove costruzioni, ivi inclusi gli standard urbanistici necessari ai sensi del DM 1444/1968. In sintesi, si riportano i valori degli SUA a preminenza residenziale: - CR4A: 89 abitanti - CR5A: 11 abitanti - CR7A: 27 abitanti Per un totale di **127 nuovi abitanti** insediabili.
(pg. 6) - per gli ambiti di presidio ambientale e agricolo le potenzialità edificatorie stimate sulla base di una percentuale del 3,2% del totale della SA realizzabile appare eccessivamente riduttivo rispetto alle potenzialità, seppur teoriche, del Piano	- la scelta effettuata nella programmazione coinvolge diversi aspetti, tra i primi il fatto di non considerare le aree agricole e di presidio come zone di espansione, come di fatto è invece avvenuto nell'attuazione del Piano precedente (oltre un terzo delle nuove costruzioni sono state concentrate nelle aree agricole) che di fatto ha saturato le zone aventi caratteristiche

	idonee ai nuovi insediamenti; il secondo aspetto è collegato alla prossimità di aree alla viabilità esistente, al fine di non dover prevedere una rete infrastrutturale di collegamento capillare di raccordo alle nuove costruzioni: la scelta è stata quella di individuare zone idonee entro un massimo di 150 m dall'intorno stradale esistente. Per tali motivi la potenzialità edificatoria è stata notevolmente contenuta, considerando le differenti fasce di utililzzo produttivo dell'agricoltura locale.
(pg. 6) - nel documento del Bilancio dei Servizi il Piano ipotizza due possibili parametri di calcolo considerando i 30 mq/ab ed i 25 mq/ab come da legge; sono da assumere al fine della stima complessiva i valori relativi ai 25 mq/ab	- la valutazione effettuata, come riportato a pag. 55 del Rapporto Ambientale, si origina da dati reali, disponibili dall'ISTAT, che permettono una valutazione caratteristica locale e non generalizzata rispetto ad area vasta. Fermo restando questo, le valutazioni sono state definite apponendo il correttivo richiesto: il quantitativo di standard già in essere (mq 76.427,61), come illustrato a p. 19 del Rapporto Ambientale, andrebbe a soddisfare l'insediamento di ulteriori 1.885 abitanti rispetto l'esistente (2.360 unità). Pertanto il carico insediativo previsto dal Piano seguendo la valutazione di 25 mq/ab (626 unità), più i potenziali abitanti riferiti al recupero del costruito (72 unità) e dei SUA (127 unità) per un totale di **825** nuovi abitanti (circa il 35% in più), sarebbe già di fatto riassorbito nel quantitativo di servizi esistenti. Le previsioni, in realtà, per quanto concerne i nuovi insediamenti richiedono il soddisfacimento diretto degli standard, aumentandone di fatto la dotazione (come riportato nel fascicolo del bilancio dei servizi, la nuova previsione conduce ad ulteriori m^2 22.799,77 di standard che garantiscono il pieno soddisfacimento delle previsioni di nuovo insediamento). Tale aumento del carico insediativo, in merito alla risorsa idropotabile e di smaltimento dei reflui, è comunque riassorbito dalle attuali dotazioni in disponibilità.
(pg. 6-7-8) **I servizi pubblici**, sono individuati nelle tavole 14 e 15 a, b, c della Descrizione fondativa e nelle tavole 3 e 4 della struttura, con una suddivisione quantitativa in relazione alle UTE (Unità Territoriali Elementari) – intermini non del tutto coerenti con quanto definito dall'art. 32 c. 2) della L.R. 36/97 e s.m. che richiede la verifica del rispetto delle dotazioni di legge in rapporto a ciascun ambito di Conservazione/Riqualificazione/Completamento. I dati forniti, inoltre, non distinguono tra servizi pubblici o privati che, qualora convenzionati, possono concorrere in base al c. 4) del ridetto articolo alla determinazione delle quantità di servizi pubblici necessari in misura non superiore al 50%. La tabella contenuta nell'elaborato "Bilancio dei Servizi" della Struttura del Piano non evidenzia, inoltre, se i quantitativi riportati sono stati valutati al totale delle quantità corrispondenti oppure avvalendosi della possibilità, per zone riconducibili alle categorie A e B del DM 1444/68, di valutazione doppia degli stessi. Al fine, inoltre, di una corretta quantificazione del fabbisogno complessivo delle aree di standard risulta necessario che la CA espliciti le diverse componenti (residenziale, turistica, produttiva …) che determinano il carico insediativo (esistente e di previsione considerando in tale parte anche gli Strumenti Attuativi approvati ma non ancora attuali) integrando (anche sulla base delle indicazioni sopra fornite) i dati forniti con le voci mancanti.	- I servizi sono stati suddivisi in riferimento ai diversi ambiti che costituiscono il PUC, come disposto nell'allegato del bilanciamento de servizi sostituito rispetto al precedente che prevedeva la suddivisione in UTE. - Sono stati suddivisi i servizi tra le funzioni pubbliche e quelle private, introducendo le determinazioni in riferimento ai convenzionamenti per l'inserimento del quantitativo pari al 50% del servizio interessato dall'uso pubblico. In riferimento alla tabella del bilancio dei servizi, la stessa è stata compeltamente rifatta: la definzione delle colonne permette di comprendere l'applicazione di quanto relativo ai servizi di tipo privato ma di uso pubblico (invero in quantità molto modeste) a seguito della riduzione del 50% del servizio stesso; i servizi che ricadono in ambiti di completamento o riqualificazione, valutati nel quantitativo pieno; i servizi ricadenti in zone assimilate alle zone A o B sature come definite dal DM 1444/1968 con la valutazione doppia.

Pertanto sulla base di tali nuovi dati dovrà essere dato atto della verifica del soddisfacimento degli standard pubblici in rapporto ai diversi ambiti e distretti (in luogo delle macro aree UTE). Occorre inoltre rilevare che nel documento relativo all'accoglimento delle osservazioni viene indicata la necessità di modificare alcune aree a parcheggio pubblico (osservazioni n. 5, 11, 13, 14, 18 e 19) e conseguentemente di mutare le schede dei servizi esistenti e di previsione ed il bilancio complessivo degli stessi. Si evidenzia tuttavia che tali modifiche non sono state apportate. La disciplina di intervento relativa alle aree a servizi (artt. da 35 a 37 del capitolo II delle Norme di PUC) non indica i relativi parametri urbanistici demandando alla fase progettuale la loro definizione. Risulta pertanto necessario che la stessa venga implementata con il richiamo al rispetto del regime paesistico dell'ambito nel quale il servizio pubblico verrà realizzato mentre con riferimento ai servizi di carattere privato (anche se oggetto di convenzione) il PUC dovrà predefinire, in rapporto sia con il Piano Paesistico che con la categoria urbanistica dell'area in cui si collocano, i relativi parametri edilizi potendosi assimilare a servizio pubblico, a copertura di dotazione di standard necessari, solo quelli soggetti a vincolo di uso pubblico permanente. Il penultimo comma dell'art. 38 dovrà inoltre meglio specificare modalità e quantità dell'incremento di S.A. privata attribuita a seguito di cessione da parte di privati di aree da destinare a servizi, non potendo la sua quantificazione essere demandata ad una fase successiva del tutto discrezionale. In ragione delle criticità idrauliche che interessano le aree a servizi a confine con il Comune di Chiusavecchia, la CA dovrà specificare per tale ambito, all'interno della norma urbanistica, i condizionamenti sia alla fruizione delle aree stesse che alla possibilità di attuare interventi. Relativamente alla classificazione dei diversi ambiti della struttura del PUC occorre, al fine di addivenire ad una perfetta coerenza con quanto disposto dagli artt. 28, 29, 35, 36 e 37 della L.R. 36/97 e s.m., che la CA riclassifichi in ragione dei rispettivi contenuti di Piano: - il Distretto di trasformazione residenziale DT 2, quale Ambito di Riqualificazione in quanto lo stesso risulta caratterizzato da un assetto idrogeologico inadeguato che richiede – oltreché una rivalutazione del carico insediativo di previsione e conseguentemente la portata trasformativa rispetto al contesto già urbanizzato in cui si colloca – anche l'imposizione, a carico degli operatori, delle opere di messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posto che la fattiiblità delle previsioni di PUC è da subordinare al parere del Settore Assetto del Territorio relativamente alla risoluzione delle criticità idrauliche che interessano le aree in argomento; - per quanto riguarda gli Ambiti si invita la CA ad un esame complessivo delle caratteristiche degli stessi al fine di distinguere quelli assimilabili alla categoria degli ambiti di Riqualificazione – in quanto caratterizzati da assetti fisico, idrogeologici ed urbanistici inadeguati e quindi suscettibili di azioni di riqualificazione urbanistica ed ambientale – rispetto a quelli assimilabili alla categoria Ambiti di Completamento – in quanto caratterizzati da situazioni di sicurezza idraulica e idrogeologica e da previsioni di nuova costruzione coerenti con i valori paesaggistici dei luoghi e con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. A titolo esemplificativo, per quanto riguarda la zona RePD Cs5 (vicino alla zona Cr7A oggetto di SUA mai realizzato) si rileva che tale ambito viene nel PUC classificato di riqualificazione in termini non coerenti con l'azione nel PUC di Consolidamento e con lo stato dei luoghi (in quanto ad oggi l'area risulta essere interamente coperta da oliveti); - per glil ambiti Ag, PA ed EPA il PUC dovrà specificare, in base alla relativa disciplina e utilizzo attuale dei suoli, l'appartenenza all'effettiva categoria della produzione agricola ovvero al presidio nonché l'attribuzione al regime normativo di Conservazione o Riqualificazione in relazione a quanto previsto dagli articoli 35 e 36 della L.R. 36/97 e s.m.; - il territorio non insediato TNI è da rinominare "Territorio prativo, boschivo e naturale" in accordo con l'art. 37 della ridetta L.R. 36/97 e s.m.	- Le tabelle che compongono gli allegati del Piano (carico insediativo, bilanciamento dei servizi, ecc.) riportano le differenti funzioni componenti (residenziale, eventualmente turistica, produttiva, ecc.) che incidono sul carico insediativo (esistente e di previsione). Sono stati introdotti anche i valori discendenti dagli SUA approvati, siano essi di riferimento residenziale o produttivo/commerciale. - Le tavole dei servizi (siano essi esistenti, siano essi di previsione) sono state aggiornate in riferimento allo stato in essere e alle istanze di precisazione presentate. I conteggi riportati sono riferiti allo stato esistente o di previsione, senza le valutazioni effettuate in ambito di bilancio in rispondenza al DM 1444/1968 o per le aree private, pertanto riportano misure effettive. Le valutazioni di dettaglio sono contenute nell'elaborato del bilancio dei servizi. - Gli articoli dal 35 al 37 riportano le modifiche richieste; si suppone che il riferimento all'art. 38 sia in realtà da riportare all'art. 37 (corretto con il quantitativo richiesto in merito alla SA ampliabile). - Tutte le disposizioni indicate in riferimento ai diversi ambiti sono state riportate nei diversi articoli (in parte coincidenti con le disposizioni provenienti dal parere VAS), in specifico modo per l'area a confine con il Comune di Chiusavecchia e per il DT 2 trasformato cerentemente alle disposizioni di legge in ambito di Riqualificazione. È stata effettuata la suddivisione richiesta tra ambiti di Riqualificazione ed ambiti di Completamento e maggiormente specificate le disposizioni in riferimento agli ambiti Ag, PA ed EPA. L'ambito TNI (territori non insediati) è stato mutato in ambito di territori prativi, boschivi e naturali, ai sensi dell'art. 37 della LUR. - Le modifiche apportate in campo normativo sono state riportate sugli elaborati di riferimento.

Quanto sopra indicato dovrà comportare un adeguamento oltreché dei corrispondenti articoli normativi anche delle voci di identificazione degli ambiti operata con la legenda delle tavole di struttura.	
VALUTAZIONE DELLA CONFORMITA' GENERALE DELLA STRUTTURA DEL PUC **Rispetto agli indicatori di tipicità, conformità e recepimento della legislazione regionale in materia urbanistico edilizia**	
(pg. 8) - la disciplina paesistica del PUC non risulta coordinata con la disciplina urbanistica e riferita ad "unità paesaggistiche omogenee", le cui descrizioni spesso non corrispondono allo stato dei luoghi e nelle quali sono invece presenti situazioni insediative molto diverse. Il livello di discrezionalità amministrativa che deriva dall'applicazione della disciplina paesistica del PUC è dunque **potenzialmente elevato**.	- le "unità paesaggistiche omogenee" sono state rivedute e sono state corrette le difformità descrittive contenute all'interno della parte introduttiva delle Norme ambientali, rendendole coerenti con lo stato in atto del paesaggio e dell'assetto territoriale ricnoscibile. A tal fine, si rimanda all'intero corpo inerente la prima parte delle Norme, con evidenziate le modifiche apportate (in rosso barrato le parti eliminate; in verde corsivo le parti aggiunte).
(pg. 8) - **la normativa del PUC non risulta allineata alla L.R. 16/2008** e s.m. (la cui validità è confermata dall'art. 47 della L.R. 15/2017) specie con riferimento alla definzione delle tipologie di intervento, alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilzio esistente, alla disciplina della sostituzione edilizia, alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 13, né alla nozione di pertinenze degli edifici.	- all'interno dell'apparato normativo (cfr. Norme di Conformità e Congruenza) tutte le disposizioni riferite alla L.R. 16/2008 e s.m. sono state introdotte secondo le modifiche apportate dalla L.R. 15/2017. Al fine di renderle meglio evidenti, è stato realizzato apposito elaborato di confronto con indicate in rosso barrato le parti eliminate e in verde corsivo le parti aggiunte. qualora richiesto, è stato fatto esplicito rifferimento al DPR 380/2001.
(pg. 8) - **nessuna delle normative regionali di settore risulta recepita nel PUC**	- sono stati effettuati appositi richiami nelle disposizioni normative in riferimento all'applicazione delle leggi di settore (L.R. 24/2001, L.R. 38/2007 e L.R. 49/2009).
COMPATIBILITA' DEL PUC CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	
(pg. 9-10) COMPATIBILITA' DEL PUC RISPETTO AL P.T.C.P. Vengono richieste dalla CA le varianti all'assetto insediativo di livello locale del PTCP, di seguito elencate; la valutazione di sintesi è la seguente: 1) da **IS-MA a ID-CO** […] […] 14) da **IS-MA a IS-MOB** […] […] la disciplina paesistica deve essere pertanto rivita sulla base di un'analisi accurata della realtà al fine di superare le contraddizioni sopra indicate e costituire implementazione della norma urbanistica, con l'evidenza delle parti aventi valore prescrittivo e quelle aventi valore di mero indirizzo mediante revisione dell'art. 3.4 e 34.1. Infine, posto che la sovrapposizione cartografica del PTCP alla struttura del PUC presenta alcune situazioni di disallineamento rispetto al PTCP vigente, non oggetto di richiesta di variante, ma dovute ad una errata trasposizione dello stesso, per la corretta perimetrazione dei diversi ambiti si deve fare riferimento alla cartografia regionale.	- le disposizioni indicate in riferimento alla compatibilità del PUC rispetto al PTCP, con specifica indicazione per i punti 3), 12) e 14), nel caso dell'inammissibilità delle varianti e per i punti 4), 5), 6), 7) e 11), per quanto concerne l'ammissibilità condizionata, sono state rispettate con conseguente modifica degli elaborati di riferimento, siano essi grafici o normativi. - Sono pertanto state riviste tutte le disposizioni descrittive e normative delle undici unità paesaggistiche omogenee, riallineandone la rispondenza con lo stato in atto, oltre ad eliminare eventuali refusi incoerenti. - In merito alla sovrapposizione cartografica, ci si è trovati di fronte all'oggettivo problema di trasporre perimetri in scala 1:25000 su CTR in scala 1:5000, con notevoli problemi inerenti l'allineamento delle due basi. A titolo di esempio, tale differenza è avvertibile nella parte a confine con il Comune di Imperia dove le due cartografie presentano un assetto difforme

	dell'andamento del torrente Impero. Per tale motivo, le eventuali divergenze tra le conformazioni non sono state considerate oggetto di variante ma semplici adattamenti alla morfologia locale.
RECEPIMENTO/ATTUAZIONE NEL PUC DELLA NORMATIVA REGIONALE DI SETTORE	
(pg. 10) Il PUC in esame non affronta in alcun modo la disciplina relativa all'edilizia residenziale sociale. È pertanto da richiamare, in assenza dei contenuti di cui all'art. 26 della L.R. 38/2007 e s.m., quanto disciplinato dall'art. 26bis in coerenza anche con le indicazioni applicative fornite nella nota regionale ai Comuni, prot. PG/2016/102247 del 12.05.2016.	- Il territorio comunale non rientra nella fattispecie delle aree a sofferenza sociale. Si fa' riferimento pertanto a quanto indicato.
(pg. 10) All'intreno del Piano del Commercio Comunale sono individuate strutture ricettive di agriturismi e case vacanze. Ulteriori elementi circa la ricettività si trovano nel dimensionamento del PUC. Il piano non formula una programmazione turistica complessiva, ma si limita a prevedere tale funzione all'interno degli ambiti residenziali o agricoli: al riguardo è da precisare che devono essere esplicitate le categorie ricettive a cui si fa' riferimento e corretti i riferimenti di legge richiamati dal PUC in quanto superati (il riferimento alle LL.RR. n. 11/1982 e n. 13/1992 è da eliminare in quanto entrambe sono state abrogate dalla'art. 74 della L.R. n. 2/2008, a sua volta abrogata dall'art. 72 della L.R. n. 32/2004.	- Il piano, come espresso all'interno delle relazioni (descrizione fondativa e struttura) non ha disposto una specifica programmazione turistica a seguito degli aspetti vocazionali del proprio territorio. Trovandosi a cuscinetto tra l'area costiera di Imperia e l'entroterra presenta caratteristiche più legate ad un insediamento stabile di uso residenziale (prima casa), aspetto anche evidenziato da una quasi assenza di sistemi turistici strutturati, se non nella tipologia dei bed & breakfast o degli agriturismo. Non potendo però precludere tale funzione in riferimento di possibili sviluppi futuri, la stessa è stata più genericamente introdotta negli ambiti compatibili. - In merito all'aggiornamento normativo, sono state apportate le opportune correzioni.
(pg. 11) La normativa del PUC non presenta contenuti tali da determinare il superamento della disciplina della L.R. 49/2009 s.m., art. 1 c. 2, in quanto il piano non contiene né un'adeguata disciplina degli incrementi volumetrici applicabili in rapporto alla struttura del PUC, né gli ulteriori elementi necessari a governare gli interventi di sostituzione edilizia (premialità, sito/lotto di riedificazione, parametri edilizi, regole per il trasferimento di volumetrie demolite in altre zone, mutamento di destinazione d'uso e relative condizioni), né un'analisi ricognitiva degli edifici da conservare (edifici di valore testimoniale, edifici diruti …) ovvero suscettibili di demolizione (ciò anche ai fini dell'applicazione degli articoli 29 ter – riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio – e quinquies – misure di incentivazione della riqualificazione urbana – della L.R. 36/97 e s.m.)	- All'interno delle Norme di Confromità e Congruenza del piano sono state introdotte le specifiche disposizioni richieste al fine di ottemperare a quanto stabilito dall'art. 1, c. 2, della L.R. 49/2009 e s.m., con specifica attenzione nei riguardi delle delocalizzazioni volumetriche nei casi di opere di sostituzione edilizia che espressamente le prevedano. - In merito all'analisi ricognitiva degli edifici si rimanda alle schede di analisi effettuate per ciascuna frazione con illustrazione delle caratteristiche storico-architettoniche nonché alla Normativa ambientale, documenti che illustrano e regolano le modalità di intervento sia per quanto concerne l'esistente sia per le nuove edificazioni. Tali considerazioni permettono di individuare, seppure non puntualmente, gli edifici che non presentano caratteristiche rispondenti alla congruità locale e pertanto passabili di opere di complessiva risistemazione. In considerazione del complessivo recupero dell'esistente effettuato in ambito comunale, come indicato in precedenza le costruzioni interessate da un sostanziale recupero compongono la maggioranza degli interventi effettuati in attuazione del precedente SUG. Si evince, pertanto, che questo sistema di interventi sull'esistente ha di fatto esaurita la potenzialità volumetrica in essere, riducendo drasticamente le possibilità di ristrutturazione per mezzo di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione attraverso la sostituzione edilizia. Di fatto, tale azione, principalmente rivolta al tessuto storico del capoluogo e delle

	due frazioni principali, ha conservata intatta la struttura insediativa locale legata ad un tessuto molto compatto, preservandone (involontariamente) l'immagine.
(pg. 11) La disciplina prevista dal PUC non può considerarsi normativa a regime in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e come tale comportante il superamento dell'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. in deroga allo SUG, si evidenzia pertanto che continua a trovare applicazione la suddetta L.R. 24/2001 e s.m. per gli edifici esistenti a novembre 2001 mentre per l'estensione della sua applicazione agli edifici esistenti al 29.11.2014 il Comune dovrà provvedere a dotarsi dell'autonoma disciplina di cui all'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m..	- All'interno della normativa sono indicate solo in modo generico le possibilità di applicazione della L.R. 24/2001 e s.m.; è pertanto da considerare valida la deroga al PUC ferma restando la necessità del Comune di adeguarsi alla disciplina di cui all'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m.
(pg. 11) La definizione delle tipologie d'intervento […]. Con riferimento in particolare agli interventi di sostituzione edilizia […]	- Tutte le tipologie di intervento sono state rivedute e corrette in applicazione alle disposizioni di cui alla l.R. 16/2008 e s.m.i., come sono state integrate le disposizioni per ciascun ambito, variando in modo consistente l'apparato normativo allegato. - In merito agli interventi di sostituzione edilzia è stata complessivamente adeguata la tabella di cui all'art. 14.8 delle Norme di Conformità e Congruenza, sviluppandone il contenuto in riferimento alle caratteristiche tipologiche come espresse all'interno della Normativa Ambientale. Tale aspetto permette di avere un maggior controllo sulle volumetrie trasferibili (seppure come indicato, legate a casi piuttosto rari) evidenziandone le modalità di esecuzioen per mezzo delle tipologie ammissibili.
(pg. 11) La definizione delle destinazioni d'uso ammesse nei singoli ambiti deve essere riformulata facendo riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m., tenuto inoltre conto che in base al c. 2 di tale articolo i PUC possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra, all'interno della stessa categoria funzionale, colo in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione oppure per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela in materia dell'ambiente mentre non costituiscono mutamenti di destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico edilizio i passaggi da una destinazione d'uso all'altra all'interno di una stessa categoria funzionale.	- Le definzioni delle destinazioni d'uso sono state adeguate a quanto definito dall'art. 13 della L.R. 16/2208 e s.m.
(pg. 11) Con riferimento alle modalità di intervento, indicate all'art. 14.10 – 11 – 12, nonché agli artt. 19 – 20 – 21 – 22, si deve evidenziare che il ricorso da parte del PUC alla redazione dei successivi SOI – a cui viene demanadata la verifica di sostenibilità paesistica – deve essere limitata ai casi in cui lo stesso è espressamente richiesto dalla normativa del PTCP (che lo rende obbligatorio solo per regimi di trasformazbilità, modificabilità ovvero in presenza delle categorie ME o IU). Nel caso dei Distretti DT 1 e DT 2 con il ricorso al SAU e successivo permesso convenzionato, deve essere garantita la coordinata messa in opera delle trasformazioni e l'attuazione organica delle necessarie opere di urbanizzazione e infrastrutturazione dell'ambito implementandone i contenuti (anche in ragione della necessità della realizzazione di una nuova viabilità di accesso) nei termini indicati dall'art. 29 c. 2 della L.R. 36/97 e s.m..	- Il riferimento allo SOI è contenuto soltanto nelle disposizioni dell'art. 14.11 delle Norme di Conformità e Comngruenza, articolo che è stato modificato in riferimento a quanto esposto nelle valutazioni regionali. - Come richiesto nelle valutazioni regionali è stato conservato il solo distretto DT 1, che è stato sviluppato nell'apparato normativo in modo da presentare caratteristiche rispondenti a quanto richiesto.
(pg. 12)	

Il PUC non tratta le pertinenze né nei termini di definizione generale né all'interno della normativa dei singoli ambiti. Si deve assumere che le stesse potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti dotati di un indice di edificabilità con applicazione dello stesso mentre negli ambiti saturi la loro realizzazione è preclusa.	- L'art. 15 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC definisce le pertinenze dei fabbricati (definizione ora mutata in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 17 della L.R. 16/2008 e s.m.i.). All'interno delle disposizioni di ambito è esplicitamente indicata la modalità di intervento per la realizzazione delle pertinenze dei fabbricati (siano essi piccoli volumi isolati o volumi interrati o altro ancora), sia nel caso delle aree dotate di indice sia per quanto concerne le zone sature (purché abbiano in disponibilità spazi che ne consentano la realizzazione).
VALUTAZIONI REGIONALI DI COMPATIBILITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA RISPETTO AL PTCP ED IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA	
Ambiti di Conservazione	
(pg. 12) La tavola di struttura individua tre ambiti in contraddizione con i due indicati nel testo normativo con conseguente necessità di modifica dell'art. 60. Ulteriori elementi che necessitano di un adeguamento sono relativi a: - Art. 60.1 – posto che sembrerebbero da ricondurre a tale articolo anche la tipologia dei manufatti emergenti ME del PTCP e soggetti a regime di conservazione Ce, deve essere espressamente richiamato anche nella norma urbanistica il contenuto dell'art. 57 delle norme di Attuazione del PTCP sia con riferimento alle possibilità di intervento sui fabbricati esistenti che agli interventi sulla viabilità e le aree al controno (art. 60.3 e 60.4) - Art. 60.2 – sono da ridefinire le destinazioni d'uso ammesse in rapporto ai contenuti dell'art. 13 della l.R. 16/2008 e s.m.; per tale articolo occorre inoltre stralciare l'ultimo comma in quanto non di chiara interpretazione.	- È stata correttamente inserita la parte inerente i nuclei storici di Villa Viani e Villa Guardia, oltre all'indicazione del nucleo storico di pontedassio. - È stata riportata l'indicazione di cui all'art. 57 delle Norme di attuazione del PTCP nelle disposizioni inerenti le operazioni ammissibili sugli edifici esistenti sia sugli interventi riferiti alla viabilità e alle aree di contorno. - Le destinazioni d'uso ammesse sono state modificate ai sensi dell'art. 13 della l.R. 16/2008 e s.m.; si è lasciata la funzione scientifica, non presente nell'elenco della legge regionale, in riferimento alle caratteristiche peculiari del costruito (manufatti emergenti). L'ultimo comma, come richiesto, è stato stralciato.
(pg. 12) Relativamente alla pertinente disciplina sono da apportare i seguenti correttivi: - Art. 61 – tali ambiti assimilati dal PUC stesso alle zone A del DM 02.04.1968 sono da riclassificare quali amibiti di conservazione, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997 e s.m. - Art. 61.1 – sono da ridefinire le destinzioni d'uso ammesse, in rapporto ai contenutic dell'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. - Art. 61.2/61.4 – con riferimento agli interventi sull'esistente erroneamente vengono assimilati sotto la voce "ristrutturazione edilizia" le tipologie dal restauto alla sostituzione edilizia nonché ampliamenti (fino a 30 mq per residenziale e 50 mq per artigianale commerciale di SA) non sempre riconducibili alla ristrutturazione edilizia tenuto anche conto che non avendo tali ambiti un'edificabilità propria se non per interrati o volumi di servizi, non potranno essere ammessi interventi che superano la ristrutturazione edilizia. Per **gli interventi di sostituzione edilizia (art. 14 c. 2 lett. a L.R. 16/2008 e s.m.) genericamente** ammessi dal PUC **la norma deve essere integrata** con le necessarie regole per la localizzazione della riedificazione, i parametri urbanistici ed edilizi da osservare (limite volumetrico e di altezza), le tipologie di riferimento. Dovrà inoltre essere esplicitamente evidenziato il carattere di episodicità di ricorso a tale tipologia di intervento in relazione alla specificità degli ambiti meritevoli di conservazione e di tutela in quanto	- L'ambito è stato riclassificato di Conservazione. - Le destinazioni d'uso ammesse sono state modificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. - In tale ambito non è ammessa la sostituzione edilizia, in considerazione delle caratteristche peculiari dei tessuti coinvolti, individuando le specifiche quantità legate agli ampliamenti volumetrici di edifici residenziali e non residenziali. È stata inserita l'indicazione che gli edifici oggetto di ampliamento non possono presentare procedimenti di condono edilizio ancora in itinere e riportata la definizione di volumetria semidiruta.

assimilati dal PUC alle zone A del D.M. 02.04.1968 e riconosiuti dal PTCP come Nuclei Isolai soggetti a regime di mantenimento o di consolidamento. Devono essere esclusi da incremento superficiario edifici o parti di essi oggetto di condono edilizio non ancora concluso. Deve essere inserita la definizione di "volumetria semi diruta" a cui il PUC fa' riferimento, al fine di evitare future difficoltà applicative. - Art. 61.5 – deve essere chiarita la modalità di variazione a funzione abitativa di locali posti a piano terreno di edifici residenziali in assenza di una globale definizione della disciplina di recupero dei sottotetti (art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.) nonché in carenza della specificazione che l'art. 10, c.2, lett. d) della L.R. 16/2008 e s.m. demanda al Comune nel caso di trasformazioned'uso da superficie accessoria a superficie abitativa. Per i volumi interrati il Piano deve specificare la funzione a spazi pertinenziali all'abitazione come indicato all'art. 67 c. 2 della L.R. 16/2008 e s.m. nonché le dimensioni massime ammissibili risultando il valore di 1/3 del lotto indefinito in termini di SA. - Art. 61.8 – devono essere meglio definiti gli interventi di adeguamento della viabilità esistente o di integrazione della stessa risultando i contenuti attauli del PUC al riguardo estremamante generici. - Art. 61.9 – la distanza tra le costruzioni con presenza di pareti finestrate, anche per uno solo degli edifici che si frontegiano, non può essere inferiore a metri 10. - Art. 61.10 – è da stralciare la tabella relativa agli ambiti NA Cs che non trovano corrispondenza nella tavola di struttura, per gli ambiti invece NA Ce e NA Ma la norma deve essere implementata con le necessarie indicazioni applicative derivanti dalla diversa classificazione degli ambiti limitandosi in oggi il PUC a rcihiamare le categorie della L.R. 16/2008 e s.m. senza declinare nei termini richiesti dalla legge stessa gli interventi ammessi sull'esistente.	- L'art. 61.2 disciplina le trasformazioni d'uso al piano terreno di immobili, vincolandole a parametri precisi (altezze interne non minori di cm 240, da ricondurre per mezzo di interventi a quelle minime utili di legge), anche in assenza di una disciplina di recupero dei sottotetti (l'art. 10 della L.R. 16/2008 è stato soppresso) Sono state specificate le funzioni ammissibili all'interno degli spazi interrati di nuova realizzazione, esludendo la residenza. Si è posto un limite massimo in mq 40 per le superfici interrate. - In riferimento agli art. 61.8 e 61.9 sono stati effettuati gli adeguamenti come indicati, con esplicito richiamo alla normativa sovraordinata. - È stata stralciata la tabella indicate le disposizioni agli ambiti NA Cs, dovuta ad un refuso. Le altre voci in tabella sono state integrate con gli interventi ammessi con specifico richiamo agli articoli delle Norme di Conformità e Congruenza.
<u>Ambiti di Riqualificazione</u>	
(pg. 13) Si deve innanzitutto evidenziare che non tutti gli ambiti RE Ma o Cs sono riconducibili alla categoria B del DM 1444/1968 che, all'art. 2, specifica, al fine della loro individuazione, la sussistenza di una superficie coperta non inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona con una densità fondiaria non inferiore a 1,5 mq/mq. Si fa' riferimento a titolo esemplificaztivo agli ambiti RE VV Ma1 e Ma2 – RE PD Ma1 e Ma2 – RE PD Cs5 – RE BE Cs 5, ecc. con conseguente necessità di una verifica da parte della CA in tale senso. Si richiama inoltre la necessità, già precedentemente evidenziata, di distinguere tra ambiti di completamento e di riqualificazione in base alle diverse caratteristiche di cui all'art. 28 della L.R. 36/1997 e s.m. Con riferimento agli interventi sull'esistente si richiamano le valutazioni circa gli adeguamenti da apportare alle norme già sopra svolte per gli ambiti di conservazione con particolare riguardo a quello che è ascrivile alla ristrutturazione edilizia o alla nuova costruzione. Analogamente da richiamare sono le osservazioni per le funzioni ammesse (con la specificazione in particolare che per la destinazione turistico ricettiva vengano aggiornati i riferimenti di legge) e per i parametri relativi alle distanze, per i volumi interrati, pertinenze e per la viabilità con conseguente necessità di adeguare gli articoli relativi. Si registrano inoltre incongruenze con le tabelle UTE e con la tavola di struttura dove gli RE PD sono 12 rispetto ai 8 indicati nella tabella con conseguente necessità di verifca e adeguamento della stessa.	- All'interno dell'apparato normativo sono stati, come richiesti, distinti gli ambiti di completamento da quelli di riqualificazione ai sensi dell'art. 28 della l.R. 36/1997 e s.m.; in merito alle norme riferite alla nuova costruzione, sono state meglio specificate le regole inerenti la sostituzione edilizia, con esplicito riferimento alla tabella posta all'art. 14.8 delle Norme di Conformità e Congruenza del Piano. Sono state inoltre modificate le disposizioni in merito alle funzioni ammissibili, riferite all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m.; sono state altresì variate le altre disposizioni riferite ai parametri urbanisitci dell'ambito.
(pg. 14)	

Dal raffronto degli ambiti di riqualificazione con il PTCP si rileva quanto segue: - **LOCALITA' BESTAGNO: gli ambiti di riqualificazione individuati dal PUC comportano un ridisegno del piano paesistico da parte del Comune che determina la richiesta di due varianti al PTCP, rispetto alle quali si formulano le seguenti valutazioni**: - **Variante n. 13) da NI MA a IS MO-B relativa agli ambiti di riqualificazione RE BE CS 1 e 3**: la ridefinizione del limite del nucleo isolato appare ammissibile in quanto non pregiudica l'immagine complessiva del nucleo costituita dall'abitato storico dalla fascia di terreno a corona. - **Variante n. 14) da IS MA a IS MO-B relativa all'ambito di riqualificazione RE BE CS 5**: la variante colta ad estendere il regime di modificabilità anche ad una porzione dell'ambito ad insediamento sparso in oggi soggetta a mantenimento non appare ammissibile andando ad interessare al piede del nucleo storico di Bestagno e che ne costituiscono l'immagine di primo piano meritevole di tutela ai sensi dell'art. 50, c. 1, delle Norme di Attuazione del PTCP; in questo caso, infatti, l'elemento di valore da tutelare è proprio quello della leggibilità dell'insediamento di crinale rispetto al quale la variante richiesta porterebbe ad estendere l'ambito edificatorio. Tra l'altro l'accoglimento da parte del Comune dell'osservazione n. 1 rende nella sostanza non attuabile la previsione dell'ambito in argomento. **Tenuto conto delle varianti proposte nonché dei regimi di PTCP attualmente vigenti, al fine di addivenire ad una perfetta coerenza delle previsioni di Piano con il livello insediativo locale, fatte salve le ulteriori modifiche di carattere generale sopra riportate, risulta necessario apportare i seguenti correttivi:** - **Ambiti RE BE Cs 1-2-3** – i tre ambiti sono da valutare complessivamente in quanto configurano una previsione di espansione unitaria della frazione. Il regime IS MO-B comunhe a detti ambiti consente sulla nase di uno SOI, l'evoluzione verso un insediamento di carattere diffuso. Peraltro, ponendosi complessivamente l'area come cuscinetto tra il nucleo frazionale storico di Bestagno e il contesto agricolo di contorno, si ritiene opportuno circoscrivere l'edificabilità a ridosso della viabilità esistente (limitando quindi le diramazioni di accesso ai singoli edifici), evitando quindi un'occupazione totale degli ambiti. Conseguentemente il carico insediativo complessivo pari a 83 nuovi abitanti e ad una SA di circa 2.100 mq circa dovrà essere ridotto a non più della metà dell'attuale previsioen di PUC. - **Ambito RE BE Cs4** – posto che l'ambito risulta ricompreso nel regime NI MA che interessa il nucleo di Bestagno, potranno essere ammessi interventi di completamento che non mutino l'immagine complessiva costituita dal nucleo e dal suo intorno; tale obiettivo è perseguibile solo attaraverso un riduzione della potenzialità edificatoria dell'ambito pari alla metà di quella proposta (con riduzione dell'IUI da 0,06 a 0,03 mq/mq) da localizzare sulla prosecuzione della direttrice di sviluppo dell'insediamento storico.	- Per quanto riguarda la variante n.14 da NI-MA a IS-MOB , l'affermazione che l'ambito si collocherebbe " al piede del nucleo storico di Bestagno" sembra non riferirsi all'ambito descritto in quanto l'ambito stesso si colloca nella parte alta del nucleo ad una quota di circa 300 msl interessando un'area a mezzacosta ai margini della strada comunale e di un'area destinata a parcheggi. Per quanto riguarda l'osservazione accolta dal Comune , si ritengono le motivazioni espresse accoglibili riclassifinado l'ambito Re BE-Cs5 come ambito Ag, accogliendo la non ammissibilità della variante n.14). - Per quanto riguarda le zone Re BE-Cs 1-2-3, l'ambito nel suo complesso si è evoluto come naturale espansione dell'insediamento storico in modo diffuso , caratterizzato da edifici monofamiliari prevalentemente a due piani e posti ad una certa distanza dalla struttura insediativa del borgo in modo tale da non configurare un insieme disomogeneo che comunque non ha in nessun modo compromesso l'identità, i caratteri e la leggibilità della struttura storica. La previsione urbanistica del PUC verso un insediamento più strutturato consente la realizzazione di nuove aree a servizio soddisfacendo ampiamente le carenze pregresse di spazi pubblici all'interno del nucleo antico. Non si condivide quindi la modifica relativa alla riduzione della SA prevista del 50% in quanto la previsione edificatoria composta da modesti edifici monofamiliari posti ai margini delle direttrici stradali non altera in alcun modo sia le caratteristiche morfologiche sia le componenti paesistico-ambientali del territorio interessato soprattutto per quanto riguarda le peculiarità ed il riconoscimento originario del borgo. - Per quanto riguarda la zona RE BE-Cs4, la modifica introdotta appare eccessivamente riduttiva in quanto la previsione urbanistica del PUC è stata generata principalmente dalla scelta di individuare nuove aree edificabili lungo la direttrice di sviluppo del nucleo che si è specialmente evoluto nel tempo lungo il crinale principale. La dimensione della previsione edificatoria in termini quantitativi appare quindi accettabile, e pertanto non si ritiene di accogliere la modifica , pur tuttavia , tenuto conto delle peculiarità dell'ambito al piede del nucleo, si reputa necessario l'introduzione, per un maggiore controllo delle previsioni edificatorie , di una norma specifica come di seguito descritta: le soluzioni progettuali dovranno essere in stretta relazione con le forme tipologiche del nucleo attraverso un richiamo delle sue componenti formali e architettoniche , così da non compromettere , tenuto conto dell'importanza del luogo, la specificità e l'individualità del centro storico e la sua riconoscibilità dalle principali visuali panoramiche
(pg. 14 – 15) - **LOCALITA' PONTEDASSIO:** - **L'ambito RE PD Cs9**, posto […] - **L'ambito RE PD Ma5**: ubicato […] - **Quasi interamente dalla richiesta di variante n. 5 da IS MA ad ID CO** […] - **In parte della richiesta di variante n. 6) da IS MO-B a ID CO e n. 7) da NI CO a ID CO** […]	- In riferimento alle disposizioni regionali, sono state corrette tutte le parti richieste, con traspozione sulla tavola delle varianti al PTCP e ai perimetri della tavola degli ambiti e distretti.

- **<u>L'ambito RE PD Cs1 è interessato da una porzione ridotta della richiesta di variante n. 8) da NI CO a IS MO-B</u>** […] **Tenuto conto delle varianti proposte nonché dei regimi di PTCP attualmente vigenti, al fine di addivenire ad una perfetta coerenza delle previsioni di Piano con il livello insediativo locale, fatte salve le ulteriori modifiche di carattere generale sopra riportate, risulta necessario apportare i seguenti correttivi:** - **<u>Ambito RE PD Cs5</u>** – la sua identificazione quale ambito di riqualificazione risulta impropria sia in ragione del carattere non insediato attuale sia in ragione della classificazione IS MA vigente che non consente un'edificazione consistente nei quantitativi indicati nel PUC (31 nuovi abitanti e 763 mq di SA e IUI 0,05). Conseguentemente potrà essere ammessa una potenzialità edificatoria non superiore alla metà della SA in oggi prevista (763 mq/2 = 381mq) da realizzare un massimo di 3 edifici di 2 piani, da attestare a margine dell'esistente viabilità pubblica (via Nazionale) al fine di salvaguardare la parte ad oliveto e di non determinare l'esigenza di nuovi tracciati viari di collegamento. - **<u>Ambito RE PD Cs9</u>**: a fronte della riclassificazione nel regime ID MA si evidenzia che le previsioni del PUC – volte a consentire un consolidamento dell'ambito che determinerebbe in applicazione dell'indice 0,07 mq/mq indicato in tabella una superficie agibile di progetto stimata pari a 1500 mq e un incremento del carico insediativo pari a 60 nuovi abitanti – risultano in contrasto con quantoindicato all'art. 44 delle norme di attuazione del PTCP che consente esclusivamente interventi di limitata modificazione del preesistente ed eventuali integrazioni dell'insediamento nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Si prescrive pertanto che la potenzialità edificatoria dell'ambito venga ridotta alla metà dell'attuale.	- Sono state apportate le modifiche richieste.
(pg. 15) Dall'esame degli artt. 63, 64 e 65 (riferiti agli ambiti PR Co e PR Cs) si evince una non chiarezza nella distinzione tra gli ambiti PR Cs e PR Co sia in termini di funzioni ammesse (art. 64.1.1 e 65.2.1) rispetto a quelli che vengono indicati come "elementi caratterizzanti" (all'art. 63) dei diversi ambiti Cs e Co, sia in termini di parametri urbanistici (art. 65.2.3) che regolano gli interventi di nuova costruzione. A riguardo deve essere meglio specificato quali sono le possibilità riguardanti la nuova costruzione, facendo il PUC riferimento ai soli impianti tecnologici fermo restando che nella ristrutturazione edilizia possono rientrare solo ampliamenti nei limiti indicati dalla legge, risultando ampliamenti di entità maggiore da ricondurre alla nuova costruzione. Sono inoltre da meglio disciplinare gli interventi di ricostruzione di edifici demoliti al punto 64.1.4. Dalla lettura della disciplina emerge che negli interventi sull'esistente il cambio d'uso può determinare l'insediamento anche negli ambiti Cs di tutte le funzioni indicate per i Co (in contraddizione quindi con la volontà di distinguerli proprio in forza delle funzioni insediabili); nel contempo il confronto tra le destinazioni d'uso evidenza, quale differenza sostenaziale tra le due tipologie d'ambito, la funzione commerciale (peraltro non specificata nella tipologia di vendita e non chiaramente indicato se riferibile solo all'esistente) nel caso degli ambiti PR Co. Si evidenzia inoltre che tali ambiti sono in alcuni casi riferiti ad aree già interamente interessate da insediamenti produttivi e quindi pressoché sature, in altri casi ad aree, invece, in oggi ancora totalmente libere da costruzioni. La disciplina deglia ambiti PR deve essere rielaborata distinguendo correttamente ambiti saturi assoggettati solo ad interventi sull'esistente ed ambiti suscettibili di un completamento e nel comtempo specificando, con riferimento in particolare alla funzione commerciale, le tipologie di strutture di vendita già esistenti e quelle eventualmente insediabili (MSV/GSV).	- La distinzione tra gli ambiti PR Cs e PR Co è ben definita nella normativa del Piano agli artt. 64 e 65: gli PR Cs prevedono la residenza in quanto in linea di massima (se non già presente) compatibile con l'attività e collocazione, in quanto dette strutture si collocano direttamente in ambito urbano (centro storico di Pontedassio o al limitare), come specificato nella norma, detta residenza è riferita solo ed esclusivamente a strutture destinate ad abitazione del custode, pertanto funzionale all'attività. Nel caso degli ambiti PR Co è chiaramente indicato che tale funzione è preclusa in quanto caratterizzati da insediamenti estranei all'area urbana, in genere isolati o compresi in aree specificatamente destinate. - La normativa distingue i due ambiti per destinazione d'uso, permettendo contenuti interventi di residenza solo per i PR Cs ed introduce il commerciale oltre la scala dell'esercizio di vicinato soltanto negli ambiti PR Co. In quest'ultimo caso, la tipologia delle strutture di vendita è definita in base a quanto stabilito dal Piano del Commercio comunale. - Ad esclusione delle aree libere (di fatto coinvolte in SUA in itinere già approvati ma non realizzati), tutte le aree comprese in PR Co sono interessate, in modo parziale o totale, da costruzioni artigianali o commerciali. - Sono state maggiormente specificate le condizioni riferite alla ristrutturazione edilizia ed alla sostituzione edilizia come espressamente richiesto nelle indicazioni regionali.

Si rileva al riguardo che l'art. 29 delle Norme Generali rinvia alla disciplina del Settore Commerciale e ad un allegato normativo (Piano Commerciale Comunale) peraltro non prodotto dal Comune se non in via informale. Dall'esame dello stesso si riscontra peraltro un non coordinamento dei contenuti rispetto alle previsioni del PUC per i diversi ambiti (a titolo esemplificativo l'art. 3 del Piano del Commercio disciplina l'insediabilità delle diverse categorie degli esercizi commerciali in funzione di 4 zone del territorio commericale. Tali indicazioni nel caso delle zone produttive, laddove ammettono sia MSV, GSV, DT, CC, PC non risultano coerenti con le funzioni ammesse dagli art. 64.1.1 (PR-Cs) e 65.2.1 (PR-Co) in quanto nel primo caso la disciplina urbanistica prevede solo commercio all'ingorsso e nel secondo ammette, senza specificazione della categoria (MSV o GSV) solo già attività già censite all'interno dell'UTE 2. Si richiama pertanto la necessità che la CA produca documenti e contenuti normativi coerenti nelle disposizioni e aggiornati in termini di riferimenti legislativi. I contenuti nel Piano del Commercio, laddove richiamati dal PUC, devono essere attualizzati a seguito delle modifiche apportate con la DCR n. 6/2016. Con riferimento agli ulteriori contenuti della disciplina d'ambito ed in particolare alle distanze, alle funzioni, al rinvio alla legge 49/2009 e alla 24/2001 valgono i rilievi sopra svolti per gli altri ambiti. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente devono essere esplicitate le regole della sostituzione edilizia e degli ampliamenti superficiari in rapporto a quanto richiesto dalla L.R. 16/2008 e s.m., sia in termini di parametri di riferimento sia di reperimento di parcheggi pertinenziali e di aree di standard in rapporto alle diverse funzioni insediabili.	
(pg. 16) **Con riferimento alle proposte di variante che interessano gli ambiti produttivi, nche alla luce delle sopra riportate considerazioni, si formulano le seguenti valutazioni:** - **Variante n. 11 da IS MO-B a ID CO – aree produttive sponda destra e sinistra del torrente Impero** [...] - **Variante n. 12 da ANI MA a ID CO – zona rio Sgoreto e riva sisnistra torrente Impero** […] - **Variante da ANI MA a ID CO relativa alla porzione di abito produttivo (PR Co) in sponda sinistra del torrente Impero** […] - **Variante n. 3 da IS MA ad IS TR-ID – relativa all'ambito PR Co in sponda sinistra del torrente Impero con il Comune di Chiusavecchia** […] - **Variante n. 1 (da IS MA a ID CO), variante n. 2 (da IS MO-B a IS MA) e porzione di variante 11 (da IS MO-B a ID CO) ambiti produttivi sponda destra al confine con Chiusavecchia** […] Con riferimento all'ambito PR Co in località rio Aribaga corrispondente all'ex discarica di inerti, alla luce del parere espresso dal competente Settore VAS, si prescrive lo stralcio della zona e la sua riclassificazione quale ambito agricolo Ag, posto che tale sistemazione dell'area "*non si presta sotto molti aspetti (morfologici, geotecnici e idraulici) alla possibilità di nuova edificazione"*	- Tutte le disposizioni indicate sono state riportate all'interno della cartografia e modificate in riferimento alle indicazioni regionali. - L'ex discarica di inerti è stata stralciata dalle disposizioni di cui all'ambito PR Co e ricondotta all'ambito agricolo Ag, seppure le modifiche già apportate non disponevano alcun riferimento alla *possibilità di nuova edificazione*.
Distretti di Trasformazione	
(pg. 17) **Distretto DT 1** – occupa un territorio caratterizzato da fasce terrazzate da un uso agricolo dei suoli, con presenza – come evidenziato nella stessa Descrizione Fondativa del PUC – prevalente di uliveti e in parte ortofrutticole *en plein air* e da un basso livello di urbanizzazione. A scala paesistica	- Sono state seguite le disposizioni in materia di classificazione degli ambiti di PTCP, come espressamente riportato nelle indicazioni regionali, con esplicito riferimento in norma delle

tale area è già in larga parte classificata dal PTCP vigente in parte IS MO-B e solo in parte IS MA (**con proposta di riclassificazione in IS MO-B – variante n. 4 – e in parte NI CO – con proposta di riclassificazione in IS MO-B, variante n. 8**). Tale porzione di territorio per la quale il Comune chiede la modifica del regime normativo del PTCP, è delimitata verso monte dalla strada comunale che si dirama dalla SP 82 e si conclude verso ponente e verso sud con l'edificazione residenziale che risale il versante a monte del capoluogo, nella parte meglio esposta dal punto di vista climatico rispetto alla restante parte del vasto ambito IS MO-B. La previsione evolutiva dell'assetto insediativo indicata dal PUC per questa porzione di territorio, che nel contesto del territorio comunale non riveste profili di particolare singolarità né può dirsi che si tratti di territorio di particolare valenza paesaggistica in quanto non soggetto a vincoli di questa tipologia, è dunque possibile ai sensi dell'art. 50 delle Norme di Attuazione del PTCP. La variante al PTCP, in applicazione dell'art. 50, c. 2, delle NdA del PTCP **è dunque ammissibile subordinatamente all'avvenuta realilzzazione delle opere di urbanizzazione e di almeno il 75% degli insediamenti previsti dal PUC nella parte del Distretto DT 1, già compresa nel regime ID MO-B**, atteso che solo a fronte di un'ulteriore domanda d'uso del territorio per fini di insediamento residenziale, in applicazione dell'obiettivo di cui al c. 2 del predetto art. 50, si può giustificare la modifica del regime normativo oggetto della richiesta di variante al PTCP, tanto più che allo stato attuale nessuna delle previsione edificatorie del PRG compatibili con il ridetto ambito IS MO-B esistente sono state attuate. L'efficacia della modifica al PTCP in argomento è pertanto subordinata all'avvenuta realizzazione di tutte le previsioni edificatorie del PUC per la parte del Distretto DT 1 già compresa nel regime normativo IS MO-B. Pertanto lo Schema di organizzazione planivolumetrica di cui all'elaborato 7b, per sostituire l'obbligo di PUO prescritto per i Distretti di trasformazione, si sensi dell'art. 27, c. 1, lett. c) della L.R. 36/1997 e s.m., deve essere rielaborato al fine di definire un compiuito assetto planivolumetrico con requisiti tecnici non inferiori a quelli prescritti per il PUO di cui all'art. 50, c. 2, lett. c) della L.R. 36/1997 e s.m. avente altresì valore e contenuto di SOI ai sensi dell'art. 32bis delle NdA del PTCP, e deve essere articolato in due sub ambiti del distretto DT 1: il sub ambito 1, relativo alla parte di territorio che risulta già compresa nel regime normativo IS MO-B del vigente PTCP la cui attuazione potrà avvenire a seguito dell'approvazione ed entrata in vigore del PUC; il sub-ambito 2, la cui attuazione, ivi compresa la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio dei permessi di costruire o di SCIA, soltanto a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e di almeno il 75% degli insediamenti residenziali previsti dal PUC per il sub ambito 1 del Distretto DT 1. L'art. 67.1 delle N.C.C. deve pertanto essere rielaborato per integrare quanto dianzi prescritto. **Distretto DT 2** – la zona interessata dal distretto […] Con riferimento alle disposizioni normative risulta inoltre necessario apportare i seguenti correttivi: - Art. 66.1 – la descrizione dei due distretti non corrisponde allo stato di afto delle aree; - Art. 66.3 – la possibilità di modificare il perimetro del Distretto nei termini indicati dal PUC risulta in contrasto con le modalità di flessibilità di cui all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m. come definita ai commi 1 e 2 con necessità di adeguamento della norma in tal senso; - Art. 66.5 – la definizione di funzioni caratterizzanti (art. 24 delle NG) e funzioni ammesse non trova riscontro nella disciplina dei distretti, in cui il PUC indica quella residenziale come prevalente (non definendo peraltro per essa la relativa precentuale minima) senza specificare le ammesse (a titolo esemplificativo nel DTc 1 all'art. 66.6 richiama la destinazione commerciale non indicata tra le funzioni ammesse nellò'ambito);	modalità di attuazione del Distretto: la suddivisione in due sub-distretti, riportata correttamente all'interno dell'elaborato grafico costituito dallo Schema di Organizzazione Planimetrica (SOP), oltre alle disposizioni di efficacia introdotte all'interno delle Norme di Conformità e Conguenza del Piano rielaborando nel complesso quanto riportato all'interno dell'art. 67.1. - Il distretto DT2 è stato soppresso e trasformato in Ambito di Completamento. - Sono state attese tutte le richieste poste in evidenza, apportando i correttivi necessari all'apparato normativo agli articoli indicati del PUC.

- Art. 66.6 – il termine "*ove prevista*" risulta improprio in quanto riferito a distretti di trasformazione. Nell'ultimo comma il termine "*avanzata istruttoria*" al fine di fare salvo procedimenti in corso contrasta con il proncipio di salvaguardia del PUC; - Art. 66.8 – risulta non pertinente la possibilità di operare con interventi di ristrutturazione urbanistica in ragione dello stato di fatto. La possibilità di realizzare parcheggi privati interrati dovrà essere meglio definita in particolare per il Distretto DT 2 interessato da problematiche di pericolosità idraulica.	
Territorio Agricolo, di Presidio, Territorio non Insediato	
(pg. 19) **TNI – Territori non insediabili**	- Sono state apportate le modifiche richieste.
(pg. 20) **Territori di presidio abientale ed agricolo**	- Sono state apportate le modifiche richieste.
(pg. 21) **Presidio Ambientale**	- Sono state apportate le modifiche richieste.
(pg. 22) **Agricolo generico**	- Sono state apportate le modifiche richieste.
(pg. 22) **Effettiva Produzione Agricola**	- Sono state apportate le modifiche richieste.
Ambiti soggetti a Disciplina Speciale	
(pg. 22 - 24) L'articolo 51.1 delle Norme fa' salvi i SUA approvati/adottati antecedentemente all'adozione del nuovo PUC. Tale disposizione riguarda gli ambiti: - CR4A-CR5A-CR7A – zone residenziali di espansioen rada - DM1-DM3-DM4 – zone miste per attività produttive che vengono individuati nella tavola di struttura del PUC (si evidenzia al riguardo che la tav. 6.a rappresenta lo stato attuale mentre la tav. 6.b riporta anche i volumi di previsione non ancora realizzati), ma che non vengono riportati all'interno della disciplina dello stesso. Con nota PG/2016/62134 del 24.03.2016 il Settore urbanistica chiedeva al riguardo che i testi normativi fossero integrati dal Comune con i contenuti di detti SUA richiamati a non prodotti. Tale necessità veniva ribadita nel parere reso al Settore VIA con nota prot. IN/2016/25341 del 23.12.2016 con la specificazione che oltre ai contenuti suddetti venissero anche forniti dati relativi allo stato dell'iter approvativo, al corrispondente carico insediativo, alle superfici realizzabili o già realizzate, alle destinazioni d'uso di previsione o in atto. A seguito di tale richiesta il Comune, con	- Nella cartografia di Piano le basi cartografiche sono state aggiornate a quanto richiesto sia al punto riportato sia a quanto disposto più oltre, riportando lo stato in atto.

nota prot. 1153/1203 del 02.03.2017, trasmetteva la documentazione integrativa relativamente agli SUA sopra indicati, implementata con l'elaborato "Norme Urbanistiche Genrerali – SUA approvati o in itinere" che prevede l'inserimento di ulteriori due articoli normativi. Premesso che non possono essere fatti salvi SUA che non hanno concluso pienamente il loro iter approvativo, con riferimento agli ulteriori strumenti attuativi richiamati si evidenzia quante segue: **Ambiti produttivi (art. 1 – elaborato normativo integrativo prodotto quale integrazione delle richieste regionali)** - L'amibito DM 1 (interessato dalla proposta di riclassificazione da IS MO-B a ID CO), oggetto di SUA del vigente PRG fatto salvo dal PUC, risulta non attuato. L'attuazione dello SUA veniva inoltre subordinata alla realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica spondale dell'area interessata e conseguente riperimetrazione delle fasce inondabili e alla sostituzione del guado esistente con una nuova viabilità di accesso che presupponeva anche la realizzazione di un nuovo ponte di attraversamento del torrente Impero. Tale ambito, per il quale si conferma il regime paesistico IS MO-B, può essere mantenuto nella previsione di insediamento produttivo con i conteuti dello SUA di iniziativa privata approvato con Provv. Dir. della provincia di Imperia n. H1299 del 28.11.2007; peraltro, trattandosi di SUA fatto salvo dal PUC ai sensi dell'art. 51 delle NCC è quindi nei limiti della sua efficacia decennale, decorso infruttuosamente il predetto termine senza che il soggetto proponente abbia debitamente sottoscritto la relativa Convenzione attuativa ed assunto soprattutto le obbligazioni per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e per la viabilità di accesso, la previsione urbanistica non sarà più attuabile in quanto inconpatibile con la disciplina del Piano di bacino, con conseguente obbligo per la Civica Amministrazione di provvedere all'aggiornamento/variante al PUC per ricondurre le aree comprese nel perimetro dello SUA ad una disciplina urbanistica compatibile con il Piano di bacino e con lo stato del territorio ovvero attribuire una destinazione d'uso in grado di assicurare la messa in sicurezza ed accessibilità di queste porzioni di territorio in applicazione della normativa in materia di difesa del suolo e pianificazione di bacino. **Ambiti residenziali soggetti a strumenti attuativi fatti salvi dal PUC** – con riferimento: - All'ambito CR4A approvatro nel 2012 e non ancora attuato, il possibile scenario derivante dalla sua attuazione (8.950 mc e un carico insiediativo di 112 abitanti) è da correlare con le previsioni del contiguo distretto di trasformazione DT 1 (5.641 mq e 218 abitanti) al fine di configurare un consolidamento del nucelo di Pontedassio complessivamente calibrato sulle dimensioni dell'abitato esistente e sulle reali esigenze/domanda di epsansione nel periodo di validità del Piano - Dal materiale integrativo fornito si desume: per l'ambito CR5 un carico insediativo pari a 14 abitanti per una volumetria complessiva pari a 1.130 mc – lavori non iniziati; per l'ambito CR7 con una volumetria pari a mc 2.710 e un carico insediativo pari a 34 abitati – lavori non iniziati. Si segnala al Comune che in assenza di una normativa specifica e fatti salvi eventuali margini di flessibilità delle disposizioni (normative e grafiche) negli stessi contenuti ogni variazione determinerà la necessità di ricorso o ad aggiornamento o a variante al PUC in relazione all'entità della stessa mentre a regime potranno essere ammessi solamente interventi fino alla manutenzione straordinaria. Con riferimento all'art. 51 si precisa inoltre che: - Non possono essere richiamati quegli strumenti attuativi che, seppur adottati, risultino ancora in itinere ai fini della loro approvazione con conseguente inammissibilità della loro	- Per l'ambito DM 1 la proprietà si è resa disponibile ad attivare le disposizioni di cui alla convenzione urbanistica allegata (obbligazioni finalizzate alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e per la viabilità di accesso all'area), al fine di mantenere attuale la sua fattibilità e preservazione all'interno delle disposizioni del Piano in rispondenza di quanto stabilito con Provv. Dir. H1299 del 28.11.2007 rilasciato dalla Provincia di Imperia. - Gli SUA approvati, ma privi ancora dell'inizio dei lavori, hanno subito un complessivo arresto in conseguenza dello stato attuale del mercato edilizio. Di fatto, fino a pochi anni or sono, il Comune di Pontedassio ha fatto registrare un progressivo incremento degli abitanti, con conseguente richiesta di spazi abitabili, richiesta soddisfatta quasi in toto dal recupero dell'esistente. L'ampiezza delle aree destinate allo sviluppo insediativo, frazionata in diverse proprietà, non ha favorito nel tempo l'attuazione delle zone C di Piano, permettendone l'attuazione solo per mezzo di varianti e stralci. Di fatto, gli strumenti attuativi non esauriscono le potenzialità di evoluzione del Comune seppure le stesse saranno dilazionate nel tempo. - All'interno della normativa, in riferimento all'art. 51 delle NCC del PUC, è stato fatto esplicito riferimento al principio di salvaguardia, come disposto dall'art. 42 della L.R. 36/1997

salvezza a fronte di diverse previsioni urbanistiche sulle corrispondenti aree previste dal PUC; - La salvaguardia delle previsioni del PUC, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/1997 e s.m., trova applicazione anche con riferimento ai titoli edilizi rilasciati, ma i cui corrispondenti lavori non siano iniziati alla data di adozione del PUC. È da evidenziare che alcune cartografie di struttura impropriamente riportano una rappresentazione dei luoghi interessati dagli attuativi richiamati dal PUC non corrispondente allo stato attuale ma rappresentativo delle previsioni progettuali senza dare evidenza in legenda di tale aspetto e nel contempo trattando in maniera diversa sistuazioni analoghe (es. viene rappresentata la previsione dell'attuativo dell'ambito DM1, mentre non viene rappresentata quella del CR4a). Conseguentemente gli elaborati cartografici dovranno essere aggiornati al reale stato di fatto (si fa' riferimento in particolare ad alcune aree produttive dove non vengono rappresentati, invece, i volumi già esistenti) riportando invece gli schemi di assetto degli strumenti attuativi in stralci cartografici allegati al docuemnto normativo.	
Norme generali	
(pg. 24 - 26) In aggiuntaa quanto sopra rilevato si evidenziano i seguenti ulteriori correttivi da apportare agli articoli sotto indicati: TITOLO I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE Art. 2) Elementi dispotivi del PUC […] Art. 62.5) Volumi interrati isolati: la norma è da modificare limitando la possibilità di realizzare un interrato non superiore a 20 mq.	- Sono state adeguate tutte le norme ai correttivi esposti all'interno delle indicazioni regionali secondo l'elenco contenuto da pg. 24 a pg. 26.