AUTORITA' DI BACINO – Parere prot. 609 del 21.04.2010 pervenuto in data 26.04.2010 prot 2830

In riferimento alla nota in oggetto si specifica quanto segue.

Nel definitivo di Puc le modifiche richieste relative alle aree a pericolosità idraulica, ambiti normativi e fascia di riassetto fluviale sono state accolte in quanto:

1) la disciplina geologia del definitivo di Puc è stata integralmente rielaborata e sintetizzata nei seguenti elaborati facenti parte della descrizione fondativa - Analisi conoscitive e studi di approfondimento specialistici di base per la D.F :

Studio di settore idrogeomorfologico

- ✓ Relazione
- ✓ Tav GEO 1 Carta Geologica 1:5000
- ✓ Tav GEO 2 Carta Geomorfologica 1:5000
- ✓ Tav GEO 3 Carta Idrogeologica 1:10.000
- ✓ Tav GEO 4 Carta dell'Acclività dei versanti 1:10.000
- ✓ Tav GEO 5 Carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici 1:10.000
- ✓ Tav GEO 6 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica 1:10.000
- ✓ Tav GEO 7 Zonizzazione geologica del territorio 1:5.000

Le perimetrazioni aggiornate relative alla pericolosità idraulica in vigore con le misure di salvaguardia di cui al D.C.I. n. 53/99 e successivamente recepite nel progetto di PAI (D.C.I. n. 94/2001) si ritrovano nella tavola Tav GEO 5

La perimetrazione della "fascia di Riassetto fluviale" si ritrova nella tavola Tav GEO 5

Gli ambiti normativi delle aree inondabili in conformità con gli ambiti riportati nella Tav. 5 del PAI si ritrovano nella tavola Tav GEO 5

Le aree a diversa pericolosità geomorfologia sono riporatete nella Tav GEO 5.

Il definitivo di PUC recepisce quindi integralmente il quadro conoscitivo del PAI.

ENTE PARCO DI MONTEMARCELLO – MAGRA – Parere prot. 1446 del 16.04.2010 pervenuto in data 19.04.2010 prot 2657

1) La viabilità denominata "Bretella "Ceparana – Santo Stefano Magra " riportata nel preliminare di PUC è stata eliminata e nel definitivo di PUC (tav. SP3) è stato riportato il nuovo tracciato così come indicato nel parere al progetto preliminare di Puc della Provincia della Spezia.
2) Lo studio di incidenza è stato redatto, secondo quanto richiesto, con il definitivo di PUC e costituisce allegato del documento "VAS - Rapporto ambientale: rapporto preliminare e studio di sostenibilità ambientale aggiornato al 2013".
3) Il definitivo di Puc ha tenuto conto della rete di connettività Biologica del territorio attraverso l'individuazione di una rete ecologica locale esistente e di progetto, oltre ad un afasci adi ambientazione stradale, cartografate nella tavola di Vas - Valutazione Ambientale Strategica facente parte degli Elaborati programmatico – gestionali.

ENTE PARCO DI MONTEMARCELLO – MAGRA – Parere prot. 1720 del 07.05.2010 pervenuto in data 07.05.2010 prot 3112

1) gli art. 90, 122 e 44 relativi alle aree coincidenti con le componenti 4.8 e 5.14 del piano del parco sono stati integrati con il puntuale riferimento all'art. 72 del Piano del parco;
2) Il definitivo di Puc, tenendo conto del parere riscontrato, al fine di evitare alterazioni negative del contesto di riferimento, ha consistentemente ridimensionato il carico insediativo delle aree coincidenti con le zone AC^{bg} del Parco sia per le zone medio collinari del Debbio (ex ARC 24 del preliminare diventati ARC 08 e ARC 09 del definitivo) sia di S. Bartolomeo (DTR 05 del definitivo, introducendo peraltro nella rispettiva disciplina l'obbligo di corredare il titolo edilizio previsto dalla scheda norma da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

Per le altre zone AC^{bg} del Parco che corrispondono con il territorio non urbanizzato (APA e TNI) non sono previsti nuovi ARC o DTR ad esclusione di modesti interventi legati alla fruizione turistica – ricettiva del territorio e dell'A.V.M.L. indicati con gli ARC 17, ARC 18 e ARC 19 normati dall'art. 126 nel quale è introdotto l'obbligo di corredare il titolo edilizio previsto dalla scheda norma da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

3) Per le aree interferenti / limitrofe al corridoio biologico individuato al n. 20 nella cartografia del Piano del Parco di Montemarcello Magra (Ari 21 e DTr 06) la disciplina viene integrata inserendo nei rispettivi articoli 116 e 134 l'obbligo di verifica e rispetto per il rilascio del titolo edilizio di verifica della tutela prevista all'art. 77 del Piano del Parco;
4) Il definitivo di PUC non varia il percorso dell'AVML già indicato nel preliminare di PUC;
5) La tematica della sentieristica e dei collegamenti infrastrutturali viene affrontata nella descrizione fondativa di PUC ed in particolare la sentieristica indicata nella tavola 4 del piano del Parco è stata cartografata nella tavola del preliminare di PUC rubricata "DF A.4 – sistema storico antropico ed insediativi" e non modificata dal definitivo di PUC.
6) l'art. 44.2 viene modificato eliminando la possibilità di praticare golf.
7) La viabilità denominata "Bretella "Ceparana – Santo Stefano Magra " riportata nel preliminare di PUC è stata eliminata e nel definitivo di PUC (tav. SP3) è stata riportato il nuovo tracciato così come indicato nel parere al progetto preliminare di Puc della Provincia della Spezia.
8) Per quanto attiene le considerazioni di carattere generale si evidenzia che il definitivo di PUC ha previsto una consistente riduzione del carico insediativo rispetto al preliminare di PUC. Per quanto attiene valutazioni relative all'interazione tra le previsioni di Puc e gli elementi ambientali si rimanda sia agli elaborati cartografici Tav. VAS - Valutazione Ambientale Strategica (rielaborata nel definitivo di PUC) e la nuova tavola Tav.SP 1b "*La nuova previsione edificatoria relazionata ai vincoli legislativi di salvaguardia ed ambientali ed alle valutazioni descrittive della relazione di Vas - Rapporto ambientale: rapporto preliminare e studio di sostenibilità ambientale aggiornato al 2013*".
9) Per quanto attiene le valutazioni generali realtive alle raccomandazioni volte alla salvaguardia delle aree umide, le stesse sono state inserite all'art. 32 delle NCC di PUC.

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA – Parere prot. 3467 del 06.05.2010 pervenuto in data 07.05.2010 prot 3111

Per quanto attiene le valutazioni in merito alla definizione a livello puntuale degli ambiti di PTCP sul paino insediativi si fa presente che il definitivo di PUC , anche alla luce del parere propone alcune varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico. Le proposte di variante in rapporto all'assetto insediativo del P.T.C.P. sono di due tipi: tipo A , nate dall'esigenza di "fotografare" lo stato di fatto sviluppato a seguito dell'attuazione del P.R.G., approvato con DPGR n. 842 del 13/09/1993, e di tipo B fine di rendere maggiormente compatibili le scelte di P.U.C. con il contesto territoriale così come definito dal Piano Paesistico. Le varianti proposte sono puntualmente descritte e valutate nell'elaborato "Elaborati di variante al PTCP- Relazione" e cartografate nelle tavole

- ✓ Tav. VAR Ptcp 01- varianti di tipo A
- ✓ Tav. VAR Ptcp 02a- varianti di tipo B sovrapposte alla struttura di PUC 1: 5.000
- ✓ Tav. VAR Ptcp 02b- varianti di tipo B sovrapposte agli SOU degli Ambiti e Distretti 1: 5.000

Per quanto attiene nello specifico la località di Montebello le previsioni edificatorie del definitivo di PUC hanno limitato gli interventi tesi a ricucire il tessuto esistente mediante il completamento di vuoti.
Per quanto attiene il nucleo di Bolano sono state eliminate le previsioni edificatorie del preliminare previste all'interno della zona ID-Mo-A e nella fascia a valle del nucleo è stata inserita una zona specifica denominata "Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente art 119 la cui disciplina è orientata a favorire interventi sull'esistente atti a perseguire operativamente obiettivi di riqualificazione dei valori paesistici-ambientali.
Per quanto attiene gli ambiti di riqualificazione complessa riguardanti le località Cavanon e Limezeta (ARC 48 del preliminare rinominato nel definitivo ARC 17) (ARC 47 del preliminare rinominato nel definitivo ARC 18), si fa presente che il definitivo di PUC pur prevedendo il mantenimento di detti ambiti ne ridimensiona drasticamente il peso insediativo prevedendo per l'ARC 18 la realizzazione di una locanda (SA max 510 mq), comprendendo anche una piccola area sosta per gli escursionisti e per il turismo equestre collegato all'ippovia dell'AVML stessa e per l'ARC 17 , sempre in considerazione della volontà valorizzare l'A.V.M.L. sulla quale l'ambito si affaccia, prevede l'edificazione di volumi con destinazione bar / ristoro / area pic nic / punto accoglienza / commercio prodotti tipici locali , oltre a pertinenze finalizzate ad attività per la fruizione del territorio (es noleggio bici, maneggio, fattoria didattica).In entrambi gli ambiti le schede album prevedono comunque specifiche indicazioni relative alla disciplina di livello puntuale paesistico a salvaguardia del contesto paesaggistico ambientale di pregio esistente.

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LIGURIA – Parere prot. 2804 del 28.04.2010 pervenuto in data 07.05.2010 prot 3111

Visti gli elaborato prescritti dalla LUR 36/97 per la redazione del Definitivo di PUC, valutata l'onerosità degli approfondimenti richiesti in quanto richiederebbero professionalità specifiche data la rilevanza delle tematiche affrontate, l'Amministrazione ha ritenuto che, al momento, non dispone delle risorse economiche per affrontare tali studi , che potranno essere trattati in tempi successivi.

Provincia della Spezia Parere prot. 0026943 del 04.05.2010 pervenuto in data 10.06.2010 prot 3954

VALUTAZIONI IN ORDINE ALLA CONFORMITA' CON IL PTC PROVINCIALE APPROVATO CON D.C.P. n°127 DEL 12/07/2005.

AZIONE AD EFFICACIA PRESCRITTIVA CONTENUTA NEL P.T.C.

Si rileva inoltre che il PTC provinciale contiene la seguente azione ad efficacia prescrittiva alla quale il PUC deve adeguarsi:

> ***"Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTC è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo. All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nei piani urbanistici comunali, sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma, nonché dalla possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle stesse strade provinciali."***

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DOVRÀ FARSI CARICO NELLA STESURA DEL DEFINITIVO DI PUC DI INSERIRE NELLE NTA LA PRESENTE AZIONE AD EFFICACIA PRESCRITTIVA CONTENUTA NEL PTC PROVINCIALE.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
In accoglimento dell'osservazione è stato modificato l'art.46.2 delle NCC inserendo il comma 3

VALUTAZIONI IN ORDINE ALLA VALIDITA' DELLA DESCRIZIONE FONDATIVA, ALLA COERENZA DEGLI OBIETTIVI E DELLA STRUTTURA DEL PRELIMINARE STESSO EX CO. 2 ART. 39 L.R. 36/97

Preliminarmente occorre osservare che la L.R. 36/97 specifica agli artt. 25 e segg. quali sono i contenuti della Descrizione Fondativa, del Documento degli Obiettivi e della Struttura del PUC.

Descrizione fondativa

Per quanto concerne l'attuazione del vigente PRG, la Descrizione Fondativa si limita a prendere atto della mancata realizzazione di numerose scelte del PRG, senza però definire quali siano state le difficoltà incontrate nella applicazione del piano anche in termini di errate scelte circa i regimi di attuazione (SUA o CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA), di rigidità delle relative previsioni ovvero di eccessiva rigidità.
Il definitivo di PUC dovrà fare chiarezza al riguardo in quanto la relativa analisi degli effetti indotti,e non, dalla precedente pianificazione comunale costituisce elemento atto a valutare il grado di stabilità ambientale e la trasformabilità del territorio.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
In accoglimento all'osservazione soprariportata, con il definitivo di PUC si è cercato di rendere più "snelle" le modalità di attuazione di quelle zone già edificabili nel PRG vigente e mai attuate come ad esempio le aree di espansione previste a margine dell'edificato dei Centri di Montebello.

Per tali aree Il progetto definitivo di PUC si propone:

1. di alleggerire il carico urbanistico con riduzione della potenzialità edificatoria e l'eliminazione di infrastrutture tali da incidere negativamente sul "Genius Loci"
2. adottare una tipologia edilizia più consona al contesto per un più corretto inserimento paesistico ambientale
3. semplificare le modalità di attuazione

STRUTTURA DEL PIANO

Il PUC di Bolano suddivide il territorio per la gran parte in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e solo marginalmente in Distretti di Trasformazione (7) in modo coerente con quanto prescritto dalla legge urbanistica regionale.

Occorre però evidenziare che gli Ambiti di Riqualificazione risultano suddivisi in misura assai elevata (54 ARC), ed oggetto di modificazione anche pesante. Infatti spesso prevedono interventi che vanno al di la della ristrutturazione edilizia,ed anzi consentono interventi di nuova costruzione con volumetrie consistenti. Tali previsioni comportano di conseguenza l'applicazione di modalità attuative complesse come il ricorso al progetto urbanistico operativo (PUO). Ciò si pone in contrasto con quanto stabilisce la legge urbanistica per gli ambiti, sia dal punto di vista sostanziale in quanto gli stessi sono definiti come quelle parti di territorio, già edificate ed urbanizzate,cui la descrizione fondativa attribuisce margini di modificazione di modesta entità, fino alla cd. trasformabilità leggera, sia dal punto di vista normativo, con l'art. 28 della L.R. 36/97, che per gli ambiti prevede il titolo diretto o come eccezionalità il titolo edilizio convenzionato.
Ugualmente occorre rilevare come desti perplessità in generale oltre alla suddivisione operata negli ambiti in numerosi ARC, la scelta di incrementare in modo sostanzialmente pesante tutta la piana e la fascia pedecollinare di Ceparana, con la giustificazione che occorre incrementare l'indice edificatorio per far fronte a nuovi servizi che ad oggi risultano carenti. Non appare convincente che si possa affrontare attraverso un consistente aumento edificatorio il cambiamento di Ceparana in vero centro urbano, a fronte della sua trasformazione nell'ultimo trentennio in una sorta di vasta periferia che arriva a comprendere anche le zone più a ovest, come le frazioni di S. Bartolomeo e Ospedaletto,in cui sono difficilmente individuabili centro e limiti urbani.
Ugualmente poco convincente appare la scelta di consentire a valle dei borghi di Bolano e Montebello interventi di nuova costruzione di una consistenza non trascurabile, a fronte anche del fatto che per i due centri sia la Descrizione Fondativa, che il PTCP si pongono l'obiettivo di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituita dal nucleo e dal suo intorno, di pregiata valenza paesistica.
Da tale scelta peraltro deriva il dimensionamento del peso insediativo che si configura per il Comune di Bolano sicuramente eccessivo.
Infatti la stima finale del peso insediativo pari a 7.013 abitanti teorici in più determina un sostanziale raddoppio della popolazione residente, a fronte di un trend demografico, attestato dal Comune stesso nella descrizione fondativa, lievemente in aumento ma non tale da giustificare un tale carico insediativo (334 unità dal 2001 al 2008). L'incremento complessivo appare sovrastimato per la realtà bolanese.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
In accoglimento dell'osservazione le modalità attuative del Puc definitivo sono state semplificate , con sensibile riduzione degli interventi soggetti a PUO o convenzionata ed in particolare:
il numero degli ARC è diminuito dai 54 del preliminare ai 22 del Definitivo a favore degli ambiti Ari che da 54 sono passati nel definitivo a 88.
Per quanto attiene i rilievi relativi all'eccessivo carico insediativi nella fascia pedecollinare, si rileva che il definitivo di Puc ha sensibilmente ridotto il carico insediativi e adottando tipologie insediative più consone al contesto.
L'intervento a valle di Bolano identificato nel preliminare con l'Arc 09 è stato stralciato e gli insediamenti a valle dei nuclei di Montebello sono invece stati notevolmente ridimensionati e limitati a puntuali interventi di completamento.
Per quanto attiene il peso insediativo infatti si passa dai 7.130 previsti nel preliminare ai 4.135 del definitivo.
A entrambi i dati deve essere sommato per la determinazione corretta del complessivo peso insediativi i 715 abitanti teorici derivanti dai Sua in corso di attuazione, con il progetto preliminare di Puc non ha valutato ed inserito nel calcolo complessivo.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Trattasi di argomento di specifica competenza regionale, si sottolinea però soltanto come sia necessario approfondire il livello puntuale, a fronte di scelte pianificatorie di notevoli dimensioni, come il caso di alcuni ARc, che risultano notevolmente discostanti dal livello locale del PTCP, come sopra evidenziato.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
A livello di valutazione generale, si segnala che varianti al PTCP sono state oggetto di opportune valutazioni puntuali valutazioni descritte con elaborati specifici facenti parte degli elaborati di struttura.

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

Per quanto concerne lo schema delle norme di conformità e di congruenza, pur avuto riguardo al fatto che si tratta appunto di uno schema di norme, si esprimono le seguenti osservazioni a titolo di collaborazione per la loro definizione nel definitivo di PUC:

1. **art.4.2 "Margini di flessibilità del piano":**
   - **si rileva innanzitutto il contrasto tra il comma 4 lett.e ed f di tale art. e l'art. 12.5 "SOU" delle N.C.C. laddove nel primo viene considerato ammissibile la variazione planimetrica delle aree a servizi previa Delibera di Giunta, mentre nel secondo tale possibilità è penalizzata con una diminuzione del 10% dell'indice urbanistico di riferimento;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Incongruenza eliminata

   - **il comma 5 tratta di materia definita per legge, vedi art.53 L,R. 36/97, a cui sarebbe opportuno il rimando;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Incongruenza eliminata; evidenziato il rimando alla legge

   - **Inoltre non risultano individuate le parti della descrizione fondativa che si intendono come non suscettibili di variazione, né quei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione che si ritenga abbiano un'incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica, tali per cui la relativa modifica sia ascrivibile all'ipotesi contemplata nell'art. 44 co. 1 lett. b). In assenza di tali individuazioni il piano risulta eccessivamente rigido in quanto ogni scostamento produrrà l'obbligo di formazione di una variante al piano. Si rende pertanto necessario che nella stesura del progetto definitivo di Piano si esplicitino tutte le possibili fattispecie che la legge urbanistica regionale consente, attraverso le quali le scelte del P.U.C. possono essere modificate. Si sottolinea la particolare importanza che riveste, nella concreta operatività del P.U.C., la "flessibilità" delle previsioni, oltre alla sua obbligatorietà in ordine alle specifiche disposizioni stabilite dall'art. 27 co. 2 lett. E della L.R. 36/97. Non cogliere tali aspetti, inoltre, vanifica uno degli aspetti innovativi della nuova LUR.**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
L'applicazione della normativa realtiva ai margini di flessibilità è stata trattata in conformita' alle disposizioni della lur 36/97 nell'art. 4.2 delle ncc del definitivo

2. **art.6 "Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi"**
   art.8 "Distanze"
   art.9 "Altezze"
   art.10 "Definizioni generali"
   art.14 "Aree di asservimento e di pertinenza"
   art.18 "Categorie degli interventi edilizi"
   art.19 "Sistemazione delle aree e dei manufatti di pertinenza"
   art.45 "Decadenza vincoli preordinati all'esproprio"
   il Comune è tenuto ad adeguare la disciplina di tali articoli secondo quanto disposto dalla L.R. 16/08 come modificata con L.R. 49/09;

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Adeguati gli articoli sopraccitati in conformità alla LR 16/08 e ss.mm.ii.

3. **art.12 "Modalità attuative del piano": si rileva un contrasto dei commi 4 e 5 che definiscono l'attuazione degli Ambiti di riqualificazione complessi mediante titolo convenzionato con la facoltà di assumere motivatamente l'iniziativa di formazione di PUO, con l'obbligatorietà dello stesso prevista in numerosi ARC (es. ARC 07, ARC 08 etc).**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Incongruenza eliminata

4. **art.12.3 "permesso di costruire in deroga" è oggetto di apposita disciplina di cui all'art.36 L.R. 16/08 e s.m. a cui il Comune deve fare riferimento;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Effettuato il rimando alla Legge

5. **art.12.4 "Piano Urbanistico Operativo" è oggetto di apposita disciplina di cui all'art.50 e segg. L.R. 36/97 e s.m. a cui il Comune deve fare riferimento;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Effettuato il rimando alla Legge

6. **art.15 "Perequazione urbanistica": desta perplessità la cosiddetta perequazione inter-ambiti con cui è consentito incrementare la capacità edificatoria degli Ambiti di riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione tramite trasferimento totale o parziale della capacità edificatoria assegnata ad un ambito ad altri ambiti, purchè ricompresi nello stesso Organismo Territoriale. Ciò in quanto gli Organismi Territoriali (5 per tutto il territorio comunale) risultano estremamente ampi, di contro la C.A. suddivide il territorio in numerosissimi ambiti, di talchè non si capisce la validità dei secondi a fronte dell'ammissibilità di tale modifiche.**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:
Eliminata la perequazione inter-ambito è stata eliminata nell'art. 15 per una più corretta valutazione del carico insediativo.

7. **art.16 "Cessione compensativa e crediti edilizi": pare piuttosto difficoltosa la gestione di tale istituto per cui si invita il comune a riflettere in proposito;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Eliminata la previsone di Cessione compensativa e crediti edilizi

8. **art.79 "Strumenti urbanistici attuativi ex L.R.24/87 e previsioni di PUC": c.3 più che salva la possibilità di adeguamento alle osservazioni della Provincia per gli SUA adottati è opportuna la loro obbligatorietà;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata, l'art 79 è stato soppresso e la disciplina dei SUA trattata nell'art 131 nelle NCC del PUC definitivo.

9. **art.106.2 " Ambiti di riqualificazione complessa ARC"i commi 7 e 8 rimandano confusamente alla disciplina dei distretti;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

10. **art.106.3 "Schede norma: generalità e specificazione per gli ARC": il comma 16 risulta di poca chiarezza, perché per quanto concerne le eventuali modifiche del PUO comportanti varianti al PUC non tiene conto di quanto disposto dall'art.53 della L.R.36/97 e s.m. relativamente ai margini di flessibilità, ma riporta in modo confuso le norme di carattere generale di cui agli art. 43 e 44 della medesima legge;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

11. **art.108 "Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare ARI-TIU-Rq" lett.f interventi di nuova edificazione viene inserita una sigla Sm di cui non si capisce il significato;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

12. **art.108 "Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare ARI-TIU-Rq "**
    art.109 "Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare ARI/ARC-TIU-Cp"
    art.110 "Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare ARC-TIU-mix-Cp"
    la modalità attuativa di tali articoli, in caso di nuova costruzione è estremamente generica, poiché rimanda indifferentemente al PUO o al titolo convenzionato o genericamente ad atto unilaterale d'obbligo, di talchè è necessario un chiarimento in fase di definitivo;

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

13. **art.112 "Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da ricomporre/riqualificare ARI-TIF-Rq"**
    art.113 "Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare ARI-TIF-St"
    art.123 "Ambiti degli aggragati insediativi collinari da completare/sviluppare ARI/ARC-AIC-Cp"

nelle modalità attuative di tali articoli si fa riferimento al titolo diretto o convenzionato senza definire quando necessita l'uno o l'altro, di talchè è necessario un chiarimento in fase di definitivo;

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

14. **art.131 "SUA approvati e/o in attuazione": non si comprende la necessità di suddividere la normativa relativa agli SUA negli art.79 e 131, per maggiore chiarezza sarebbe opportuno un solo articolo;**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata è stato abrogato l'art.79 i cui contenuti sono confluiti nell'art. 131

15. **Laddove negli articoli della norma viene fatto rimando alla Commissione edilizia integrata occorre correggere con Commissione locale per il paesaggio ai sensi della L.R.22/2009**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

16. **l'art.127 "Ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale da consolidare ARI-ZPC-Cs" e la scheda ARC10 risultano mancanti delle modalità attuative**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata inserendo le modalità attuative

17. **Si segnala un contrasto tra l'art.119 "Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente e la tav.02 per quanto concerne la sigla ARI-TIC-Rp, definita nella tav.02 come ARI-TIC-Rq**

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
Incongruenza eliminata

REGIONE LIGURIA – Parere prot. PG/2010/118305 del 16.08.2010 pervenuto in data 19.08.2010 prot 5789

VALUTAZIONI GENERALI

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi
I Sua rappresentati nel progetto di PUC definitivo sono stati aggiornati tenendo conto dello stato di attuazione e più precisamente:
Lo SUA 04-06-07-08-09 sono già attuati e quindi inserite nel tessuto già consolidato.
Gli SUA indicati nel preliminare con la sigla SUA 05 e SUA13 rinominati nel PUC definitivo con le sigle SUA 01 e SUA4 sono da intendersi confermati anche in virtù di convenzione notarile firmata dai soggetti proponenti con la Civica Amministrazione.

La lettura del PTCP vigente
Nella verifica/rapporto delle trasformazioni previste dal PUC preliminare con l'assetto insediativi del PTCP sono state predisposte le varianti.
Dallo studio dell'assetto attuale del territorio, così come si è sviluppato a seguito dell'attuazione del P.R.G., approvato con DPGR n. 842 del 13/09/1993, è nata l'esigenza di proporre varianti al P.T.C.P. che altro non sono che la presa d'atto dello stato di fatto (indicate con la lettera A nella tavola grafica VAR ptcp 01).
Il confronto tra la proposta di Struttura definitiva di Piano e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha rilevato, invece, la necessità di proporre alcune rettifiche alla perimetrazione dell'assetto insediativo degli ambiti di P.T.C.P.(indicate con la lettera B nelle tavole grafiche VAR ptcp 02), al fine di rendere maggiormente compatibili le scelte di P.U.C. con il contesto territoriale così come definito dal Piano Paesistico.
In particolare, per quanto concerne l'assetto insediativo del livello locale, l'approfondimento alle indagini propedeutiche alla formazione del progetto definitivo di P.U.C. hanno condotto alla classificazione delle singole parti del territorio ed alla valutazione della loro maggiore o minore sostenibilità paesistico – ambientale nei confronti delle trasformazioni, in parte in accordo con quelle proprie del P.T.C.P. ed in parte necessitanti di adeguamento.
All'interno delle Norme di Conformità e Congruenza, della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale e delle schede Album sono state definite opportune modalità di intervento al fine di rendere compatibile la previsione dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e dell'utilizzo di tipologie costruttive e di materiali coerenti con il contesto.

Parco Naturale Regionale Montemarcello - Magra
Si rimanda alla risposta puntuale ai parerei al Progetto Preliminare di PUC pervenuti in data 19/04/2010 con prot. com. n. 2657 e in data 07/05/2010 con prot. n. 3112.

La Struttura del Piano
Visti i pareri pervenuti, le osservazioni accolte, la struttura del Piano è stata adeguata essenzialmente come segue:

PUC preliminare	
SUP. TERRITORIALE INTERESSATA DA AMBITI E DISTRETTI	MQ 721.324
S.A. EDIFICABILE	MQ 232.151
NUOVI ABITANTI	5525
NUOVI POSTI LETTO	568
NUOVI ADDETTI	920
TOT NUOVA POPOLAZIONE RESIDENTE	**7.013**

PUC definitivo	
SUP. TERRITORIALE INTERESSATA DA AMBITI E DISTRETTI	MQ 536.856
S.A. EDIFICABILE	MQ 142.276
NUOVI ABITANTI	3.504
NUOVI POSTI LETTO	181
NUOVI ADDETTI	531
TOT NUOVA POPOLAZIONE RESIDENTE	**4.216**

La nuova struttura del PUC ha individuato le nuove aree di sviluppo urbanistico in:

- ✓ 86 ARI - Ambiti di riqualificazione a prevalente attuazione diretta
- ✓ 22 ARC - Ambiti di riqualificazione complessi a prevalente attuazione convenzionata
- ✓ 8 DTR - Distretti di trasformazione a prevalente attuazione tramite PUO

Per ogni distretto di trasformazione e ambito di riqualificazione è stato eseguito il calcolo analitico del peso insediativo in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi così come definito dall'art. 33 della LR 36/97 e ss.mm.e ii.
Nella tabella si sono evidenziate le superfici territoriali oggetto degli interventi, ma anche l'effettiva superficie edificabile: in tal modo è più leggibile l'effettivo impatto sul contesto comunale. Se la Superficie territoriale interessata dai nuovi ambiti e distretti può apparire significativa, ammontando a quasi 1/3 dell'attuale superficie urbanizzata, si evidenziano i seguenti elementi:

- il rapporto di copertura massimo è del 23 %;
- il verde privato minimo è il 37 %;
- le aree pubbliche assommano ad un minimo del 33% della St

Le sostanziali modifiche hanno riguardato:

- ✓ la rivisitazione delle previsioni urbanistiche in Loc. Canevella individuate nel Progetto Preliminare con il DTR 06. Tale distretto è stato trasformato in 3 interventi di modesta incidenza urbanistica volti al completamento del tessuto esistente (ARC 14, ARI 76 e ARI 77).
- ✓ La rimodulazione delle previsioni urbanistiche nei centri abitati di Montebello più consona al contesto di inserimento sia sotto il profilo paesistico che tipologico
- ✓ La riduzione del Carico Urbanistico su tutto il territorio comunale
- ✓ Una verifica puntuale dei parametri urbanistici/edilizi evidenziati nello schema di organizzazione urbanistica

Normativa di Attuazione

Le sostanziali modifiche alle Norme di Conformità e Congruenza hanno riguardato:

- ✓ l'adeguamento delle stesse alla L.R. 16/2008 e ss. mm. ed ii. con l'introduzione della disciplina sulle pertinenze di cui all'art 17 della Legge Regionale
- ✓ il ridimensionamento del meccanismo della Perequazione Urbanistica con conseguente eliminazione dei crediti edilizi e della Perequazione extra ambito
- ✓ la sostituzione della normativa geologica come conseguenza dello studio di settore geologico rielaborato ex novo rispetto al progetto preliminare di PUC
- ✓ la rivisitazione della normativa inerente le aree agricole

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

<u>Disciplina Urbanistica degli alberghi</u>
Abbiamo completato la procedura di cui all'art.2 comma 10 della LR 1/08 mediante consultazione con le OO.SS. dei lavoratori, le associazioni di categoria, i sistemi turistici locali oltre che con le strutture alberghiere presenti sul territorio mediante nota prot.6352 del 10/10/2012 che non ha avuto nessun riscontro da parte degli interessati. Il Puc definitivo ha rivalutato complessivamente le previsioni relative all'offerta turistica in relazione ad una corretta valutazione della sostenibilita' delle stesse.
I soli due alberghi attualmente presenti nel Comune presentano condizioni di generale inadeguatezza funzionale e dimensionale ed il PUC definitivo ne prevede il mantenimento con le seguenti previsioni:

- il mantenimento e consolidamento dell'albergo posto in ambito medio-collinare "Il Cantuccio" (zona ARI-ZTR-Cs – art. 125) con possibilità di ampliamento una-tantum per migliorare le condizioni di fruibilità (2 stelle, 8 camere, 14 posti letto);
- l'inserimento dell'albergo posto in centro a Ceparana "Capatò" in un distretto di trasformazione (DTR-02) per un complessivo miglioramento di un'area centrale importante per Ceparana, ma attualmente assai degradata per presenza anche di un deposito edile e miglioramento dell'albergo stesso.

Relativamente a dette strutture alberghiere, in seguito all'espletamento della procedura, la disciplina di cui alla LR 1/08 è stata inserita al capo III delle NCC "disciplina delle attività turistiche ricettive".
Per quanto attiene le restanti previsioni relative all'offerta turistica il Puc definitivo prevede inoltre nuovi ambiti per nuove strutture ricettive diversificate anche in ragione dei possibili nuovi utenti degli ambiti collinari e montani. Nello specifico il PUC prevede quanto segue:

- ✓ il consolidamento delle strutture ricettive extralberghiere esistenti (agriturismo La Tramontana, agriturismo Bevilacqua, agriturismo Montebello) e ristorante Chez Des Amis con possibilità di ampliamento una-tantum per consentire alle strutture esistenti un margine

di miglioramento funzionale con adeguamento ai nuovi standard ricettivi o comunque un aumento del numero di stanze esistenti che (zona ARI-ZTR-Cs – art. 125);

- ✓ il recupero del patrimonio edilizio rurale con finalità ricettive extralberghiere nei sub-ambiti del Parco-Bosco e del Parco-Collina, in buona parte adiacenti al percorso dell'AVML e della sua variante di media-collina e di altra sentieristica escursionistica locale;
- ✓ la possibilità di esercitare attività agrituristiche, a completamento delle attività dei conduttori agricoli, negli edifici esistenti;
- ✓ è inoltre prevista la possibilità di attività ricettive, all'interno delle quote di flessibilità inerenti le destinazioni d'uso negli ambiti di trasformazione e sviluppo;
- ✓ il PUC ha preferito non individuare aree per campeggio, valutando tale attività una potenziale fonte di impatto su un territorio che non sembra presentare aree adatte allo scopo

IL PUC definitivo prevede altresì lo sviluppo di nuove strutture ricettive così suddivise:

- ✓ possibilità di realizzare all'interno del DTR-06 Ceparana, in prossimità della rotatoria fra la S.S. di Buonviaggio e la Traversa Via Cisa , residenze turistico-alberghiere (R.T.A.)
- ✓ rifugi escursionistici, ostello con area sosta per turismo equestre, bar, ristoro, area picnic, punto di accoglienza / commercio prodotti tipici locali, in località Cavanon (ARC-17),
- ✓ locanda in ambito montano (ARC-18),
- ✓ area per sagre all'aperto e feste di associazioni socio-culturali (ARC-19),
- ✓ aree da sviluppare per la funzione turistico ricettiva (locanda, agriturismo) in località Boschetto (ARI-74 e ARI-88).

Adeguamento alla L.R. 16/2008 e ss. mm. ed ii.
Le Norme di Conformità e congruenza sono state adeguate alla L.R. 16/2008 e ss. mm. ed ii..

REGIONE LIGURIA Servizio Parchi e Aree Protette
Previsioni insediative in Loc. Debbio

La previsione insediativa in Loc. Debbio (ex ARC 24), ambito esterno al Parco Naturale è stata notevolmente ridimensionata sia in termini dimensionali che tipologici, con conseguente riduzione dell'impatto paesistico ambientale (ora ARC 08 e ARC 09)

L'art.25 delle NCC è stato rettificato l'elenco dei vincoli inserendo il "vincolo a parco"

Per quanto riguarda le modifiche alle varianti al PTCP si rimanda agli elaborati allegati al PUC definitivo "varianti al PTCP"

Per quanto non puntualmente valutato si ribadisce comunque il criterio di sovraordinazione del Piano del Parco; di conseguenza eventuali previsioni urbanistiche, anche di modestissima entità, non perfettamente coincidenti con la disciplina del Parco non potranno essere attuate se non anticipatamente concordate con L'Ente preposto alla tutela dell'Area Protetta attraverso procedura di variante/convenzione ritenuta più idonea.

VALUTAZIONI SPECIFICHE

ARC 01
In accoglimento del parere della Regione, visto che da approfondimenti istruttori è peraltro emerso che l'area ricade in aree inondabili PI 4 A di cui all'art. 18 co. 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Bacino interregionale del fiume magra – stralcio assetto idrogeologico per la quale non sono ammissibili interventi di nuova edificazione, nonché l'area risulta attraversata da elettrodotto, l'ARC è soppresso e l'area è ricondotta ad aree di Presidio Ambientale – art. 90 delle NCC **.**

ARC 02
Visto che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area è in immediata adiacenza ad elettrodotto ad alta tensione, nonché per gran parte risulta in area inondabile PI4A e PI3A, considerato altresì che la Regione Liguria ritiene l'intervento non ammissibile, la superficie dell'ARC 02 viene ridotta con stralcio delle parti in adiacenza alla fascia di rispetto dell'elettrodotto e delle aree inondabili , mantenendo le sole parti di completamento del tessuto esistente e comunque riducendo l'indice edificatorio con i seguenti parametri
Progetto definitivo di PUC : **ARC 16**
St: 1.648 mq

Ut:0.25
Sag: 412 mq
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 03
In accoglimento del parere della Regione, visto che da approfondimenti istruttori è peraltro emerso che l'area ricade in aree inondabili PI 4 A di cui all'art. 18 co. 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Bacino interregionale del fiume magra – stralcio assetto idrogeologico per la quale non sono ammissibili interventi di nuova edificazione, nonché l'area risulta attraversata da elettrodotto, l'ARC è soppresso e l'area è ricondotta ad aree di Presidio Ambientale – art. 90 delle NCC **.**

ARC 04
Visto che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area è già in parte saturata, considerato peraltro che la Regione Liguria ritiene ammissibile la previsione di PUC solo con un ridimensionamento, l'ARC 04 è soppresso e l'area è ricondotta a zona di tipo ARI-TIU-Cs (art. 107) come gli attigui.

ARC 05
Nessun rilievo della Regione.
Considerato che da sopralluogo sul posto il fabbricato insistente sul mapp.le 89 risulta pericolante e già oggetto di ordinanza di messa in sicurezza temporanea, il perimetro dell'ARC è comunque stato modificato in quanto esteso a detto fabbricato in modo tale da garantire una riqualificazione dell'intero lotto.
Progetto definitivo di PUC – ARC01
St: 4.134 m2
Ut : 0,25 m2/ m2
Sag: 1.033 m2
N. piani: 2
H max: 7,50

ARC 06
Visto che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area è attraversata da strada esistente che termina in parcheggio pubblico e che parte del perimetro è già interessato da edificazione,
in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che peraltro ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC solo con un ridimensionamento,l' ARC 06 è soppresso e parte dell'ambito viene trasformato in ARI-TIU-Cp (art. 109) – **ARI n. 02** con i seguenti parametri
St 910 mq
Sa totale : 182 mq
Uf= 0,20
h max: 7.50
Np: 2

ARC 07
Visto che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area è attraversata per gran parte da elettrodotto e che non si ritiene più necessaria al realizzazione della rotatoria di progetto, anche alla luce della soluzione progettuale dello SUA 13 , in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC solo con un ridimensionamento,
l' ARC 07 è soppresso e parte dell'ambito viene trasformato in ARI-TIU-Cp (art. 109)- **ARI 01** con
St 2.027 mq
Uf= 0,20
Sa totale : 405 mq
h max: 7.50
Np: 2

ARC 08
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che evidenzia la presenza di traliccio e più in generale necessità di lasciare una fascia di rispetto tra il centro abitato e l'area produttiva, ed in accoglimento dell'osservazione 237, nel definitivo di PUC vengono apportate le seguenti modifiche:
1) viene eliminata la strada di progetto sul lato sud del lotto
2) verificata l'impossibilità di realizzare il verde pubblico (verso sud) dove previsto perché trattasi di lotti già edificati : tale area viene ricondotta a ARI-TIU_Cs (art. 107 NCC) come gli edifici adiacenti,
3)viene lasciato come lotto edificabile **solo** la parte centrale dell'area (**ARC 02**) con i seguenti parametri:
St = 3.230 mq Uf= 0.30 Sag= 969 mq p.= 2

4) Viene eliminata la previsione di edificabilità della porzione più a nord (sul retro degli edifici esistenti) , peraltro attraversata da elettrodotto : l'area viene ricondotta a TPA in continuità con gli ARC 03 e 02 già trasformati in TPA
5) l'area a verde pubblico a monte viene eliminata e l'area ricondotta anch'essa in parte a TPA ed in parte ad ARI-TIU_Cs (art. 107 NCC) come gli edifici adiacenti

ARC 09
Considerato che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area ricade in PG3 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Bacino interregionale del fiume magra – stralcio assetto idrogeologico,
in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto non ammissibile la previsione di PUC in quanto sostanzialmente satura ed in frana quiescente, in accoglimento delle osservazioni n.137/2010, 33/2010, 42/2010, 63/2010, **l'ARC 09 è soppresso** e nel Progetto definitivo di PUC l'area è ricondotta in parte in ARI-TIC-Rp – art. 119 delle NCC (con possibilità di nuova costruzione) ed in parte (le zone ricadenti in area in frana) in ARI-TIC-Cs – art. 118 (regime di consolidamento)

ARC 10
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC solo con ridimensionamento, considerato che sull'area insistono fabbricati residenziali di recente ristrutturazione che di fatto saturano la potenzialità dell'ARC, l' ARC 10 è soppresso e l'ambito nel Progetto definitivo di PUC è ricondotto a:
•porzioni a nord , dove insistono già fabbricati ad uso residenziale ad oggi abitati, ad area ACE-TIU-Ma (art. 104) delle NCC
•porzioni a sud,(in accoglimento dell'osservazione 190) ad ARI-TIU-Cp – **ARI 05** – art. 109 delle NCC con i seguenti parametri:
St. : 953 mq
Sa : 286 mq
Uf= 0,30
h max: 7.50
Np: 2

ARC 11
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC con ridimensionamento, l'ARC è mantenuto ma con riduzione dell'indice da Ut. 0.65 a Ut: 0.40 mq/mq; nel definitivo di PUC l'ARC viene rinominato **ARC07** e disciplinato con i seguenti parametri:
St: 5.194 m2
Ut :0.40
Sa: 2.077 m2
N. piani:3
H max: 10.50

ARC 12
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC con ridimensionamento ed in parziale accoglimento dell'osservazione 113/2010 (punti 4 – 6) , il perimetro dell'ARC è ridotto con stralcio dei mapp.li 231 e 232 (edifici esistenti e relative aree pertinenziali) ed è ridotto l'indice da Ut. 0.65 a Ut: 0.40 mq/mq; nel Progetto definitivo di PUC l'ambito viene rinominato **ARC 04** e disciplinato con i seguenti parametri:
St:6.860 m2
Ut :0.40
Sa: 2.744 m2
N. piani: 3
H max: 10.50

ARC 13
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria, rinominato nel definitivo di PUC come ARC 03, sono state inserite puntuali indicazioni nella Disciplina di livello puntuale paesistico della scheda Album dell'ARC.

ARC 14
Considerato che da un approfondimento istruttorio è emerso che parte dell'ARC (mapp.li 969 e 971) ricade in area esondabile PI4A, in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC con ridimensionamento ed in parziale accoglimento dell'osservazione 54/2010 l'ambito nel definitivo di PUC viene diviso in due aree :

- alla sinistra della strada **ARC 05** con indice Uf : 0.40 (riduzione dell'indice in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria)
- a destra della strada una zona pubblica art. 43 dove attualmente è presente la sede degli uffici comunali

ARC 15
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria: è stata modificata la perimetrazione del distretto DTR04 inglobando anche l'ARC15 del preliminare al fine di ottenere una progettazione unitaria: nel definitivo di PUC le aree sono riunite nel **DTR 04**; la potenzialità edificatoria (SA) è stata nel complesso ridotta ed il distretto così ottenuto è stato diviso in due sub distretti (A e B); l'area ex fusani da riqualificare è stata inserita nel sub. B ove il nuovo schema SOU prevede la realizzzazione di polarità pubbliche ad ampliamento del polo sportivo esistente; nel sub. A il nuovo SOU privilegia l'inserimento del parco urbano in diretta adiacenza al complesso scolastico esistente.
Progetto definitivo di PUC
St: 63.684 m2
sub. A: 20.597 / sub.B : 43.000 mq
Ut : sub. A : 0.50 / sub. B : 0,5 m2/ m2
Sa: 31.799 m2
sub. A: 10.299 / sub.B : 21.500 mq (di cui 800 mq uso pubblico)
N. piani: 5 / 4

ARC 16
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC solo con ridimensionamento (indice fondiario ammissibile 0.30 mq/mq) ed in accoglimento dell'osservazione 02/2010 ,
il perimetro dell'ARC è stato rettificato nel perimetro ed è ridotto l'indice da Ut. 0.40 a Ut: 0.30 mq/mq. nel definitivo di PUC l'ARC viene rinominato **ARC12** e disciplinato con i seguenti parametri:
Progetto definitivo di PUC
ARC 16
St: 6.235 m2
Ut :0.30
Sag: 1.870 m2
N. piani: 3 / 2
H max: 10.50

ARC 17
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto la trasformazione prevista non compatibile con le ragioni del contesto a meno di una modifica delle modalità di intervento in termini quantitativi, tipologici e localizzativi , l'ARC 17 viene soppresso e nel progetto definitivo di PUC l'area viene ricondotta a:
- la porzione a nord ad ARI-tif-St (art. 113) – **ARI 79** con i seguenti parametri
  - St = 2.400 mq
  - Uf = 0.18
  - Sa= 432 mq
- la porzione a sud lungo l'area Schifini (fascia di rispetto) e peraltro indicata come corridoio biologico dalla D.F. viene ricondotta a Territorio di presidio ambientale.

ARC 18
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC con ridimensionamento (indice fondiario ammissibile 0.20 mq/mq) ed in accoglimento dell'osservazione 04/2010 , 95/2010, 159/2010, l'ARC 18 viene soppresso e nel progetto definitivo di PUC l'area viene ricondotta a:
- in parte ad ARI-Tif-Cs - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare (art. 111)
- in parte in Ari-Tif- St – **ARI 78** con i seguenti parametri:
St: 2.580,00 m2
Ut :0.20
Sa: 516 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 19
Da approfondimenti istruttori è emerso che sul lotto è già stato rilasciato P.C. n. 36/2009 per la realizzazione di due edifici residenziali plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico ed area verde pubblica in corso di realizzazione. L'ARC 19 è pertanto SOPPRESSO e nel Progetto definitivo di PUC

l'area ricondotta a ARI-Tif-Cs - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare (art. 111).

ARC 20
Considerato che l'Arc si ritrova in adiacenza la torrente Rizzola e che comunque deve essere rispettato il limite di distanza dalle acque pubbliche che rende in edificabile parte del lotto, in accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto ammissibile la previsione di PUC con ridimensionamento (indice fondiario ammissibile 0.20 mq/mq), l'Arc è SOPPRESSO e nel progetto definitivo di PUC l'area viene ricondotta a:
- in parte al tessuto consolidato limitrofo ARI-tif-Cs (art 111)
- in parte (area più lontana dal torrente posta lungo la viabilità di penetrazione esistente e a completamento dell'edilizia diffusa esistente), viene ricondotto a Ari-Tif- St – **ARI 85** con i seguenti parametri:
St: 1.000 m2
Ut :0.20
Sa: 200 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 21

Ritenuto che l'ambito possa costituire zona di completamento dell'attuale situazione di edificazione in linea sfrangiata che si trova ad ovest di Via Venaro, verso il Fosso di Montebello, l'osservazione della Regione Liguria non è accolta ed è mantenuto un ARC rinominato **ARC 15** con riduzione dell'U.f. da 0.32 a 0.3 e che da modo all'amministrazione di realizzare un parcheggio pubblico per eliminare le problematiche di sosta presenti nell'adiacente via Venaro. L'ARC 15 prevede i seguenti parametri:
St: 5605 m2
Ut :0.30
Sag: 1682 m2
N. piani:2
H max: 7.50

ARC 22
Ritenuto che l'area possa costituire zona di completamento in quanto il lotto risulta edificato sia sulla sinistra che sulla destra, riconosciuto tuttavia che l'area si pone a margine di zona di valore agricolo paesaggistico, l'osservazione della Regione Liguria non è integralmente rispettata in quanto l'ARC viene mantenuto, tuttavia ne viene ridotta la superficie territoriale con stralcio della fascia verso la collina e conseguentemente ne viene ridotta la capacità insediativa; inoltre al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri pedecollinari insediativi dell'area è stato sviluppato uno Sou con previsione di tipologie insediative sparse con altezza massima 2 piani, lasciando ampio spazio verde verso i corridoi ecologici riconosciuti dalla D.F. e la realizzazione di un'area pubblica a parcheggio lungo strada a servizio dell'edificato circostante e creazione area verde pubblica in contiguità con la zona paesaggistica collinare. Nel definitivo di PUC l'ARC viene rinominato **ARC 11** con i seguenti parametri:
St: 4570 m2
Ut :0.18
Sag: 822 m2
N. piani:2
H max: 7.50

ARC 23
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto NON ammissibile la previsione di PUC riconoscendone il sostanziale valore di naturalità il cui obiettivo è il contenimento dell'espansione pedecollinare, l'ARC 23 è soppresso e l'area viene destinata a Territorio non insediabile TNI-BC-CPA (art. 84).

ARC 24
In parziale accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ha ritenuto il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito ancora rurale con aree agricole e a confine con un'area insediata con tipologie residenziali di tipo villa, l'ARC 24 viene così modificato :
- eliminazione dal perimetro dell'Arc di parte dei lotti già edificati e aree di pertinenza limitrofe che vengono ricondotti a ARI-TPCI-Cs
- eliminazione dal perimetro dell'Arc della fascia verso la via Colombina che viene ricondotta a TPA-BAC_Vp (art. 88) come l'area boscata a monte
- la restante parte dell'ARC viene divisa in due ARC distinti :

ARC 09 :
St: 3460 m2
Ut :0.16
Sag: 553 m2
N. piani: 2
H max: 7.50
ARC 08 :
St: 9640 m2
Ut :0.10
Sag: 964 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 25
Nessun rilievo della Regione Liguria.
Visto che da approfondimenti istruttori è comunque emersa un'incongruenza negli elaborati del PUC preliminare tra il perimetro riportato nella tavola SP2 di struttura e nella scheda Album ARC 25 e che peraltro parte dell'area risulta già edificata, il perimetro della nuova area edificabile viene ridimensionato, viene eliminata la strada di progetto ed il parcheggio pubblico irrealizzabili per motivi geomorfologici, l'area si caratterizza quindi come di completamento senza necessità di significative opere pubbliche; l'area viene così suddivisa:
- parte dell'area diviene **Ari 09** – St.= 2.239 mq Ut = 0.18 Sa = 403 mq
- parte dell'area diviene **Ari 07** - St 1.663 mq Ut = 0.18 Sag = 300 mq
- parte dell'area, unita al contiguo ARI 14 del preliminare, diviene **Ari 10** – St.= 1.503 mq Ut = 0.18 Sa = 271 mq

ARC 26
Visto che da approfondimenti istruttori è emerso che parte dell'area è stata edificata in forza del permesso di costruire n. 33/2009 rilasciato in data 21.10.2009 ad oggetto "realizzazione di nuova costruzione di civile abitazione " (228 mq), il perimetro dell'area viene dimezzato ; in accoglimento del parere della Regione Liguria che richiede una riduzione del carico insediativo in considerazione del contesto paesistico ritenuto rilevante per connotazione ed identità paesaggistica e considerato che l'area si caratterizza quindi come di completamento senza necessità di significative opere pubbliche, l'ARC viene sopresso e nel progetto definitivo di PUC l'area viene così suddivisa
1) la porzione già edificata ricondotta a ARI – TIC-CS (art. 118)
2) l'area libera residua viene trasformata in ARI-TIPC-St (art. 116) – **ARI 14** con i seguenti parametri :
St: 2690 m2
Ut :0.18
Sa: 484 m2
N. piani:2
H max: 7.50

ARC 27
In accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un indice massimo pari a 0.03 mq/mq pari a circa 310 mq di Sa, la superficie dell'ambito edificabile viene significativamente ridotta, l'ARC viene sopresso e così diviso:
1) la porzione di area a confine viene ricondotta a TPA creando un corridoio verde in continuità con le aree soprastanti e sottostanti,
2) l'area edificabile viene concentrata lungo la strada esistente e ricondotta a ARI-TIPC-St (art. 116) – **ARI 13** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri:
St: 3845 m2
Ut :0.10
Sa: 385 m2
N. piani:2
H max: 7.50

ARC 28
In parziale accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un indice massimo pari a 0.03 mq/mq pari a circa 287 mq di Sa, e considerato che nell'area esistono già edifici residenziali e che i proprietari hanno espresso comunque l'esigenza di costruire edifici per esigenze famigliari, dalla superficie dell'ambito vengono eliminate le aree già edificate e relativi spazi pertinenziali , l'ARC viene sopresso e così diviso:
1) le porzioni edificate sono ricondotte a ARI – TIPC-CS (art. 115)

2) l'area edificabile residua viene trasformata in ARI-TIPC-St (art. 116) – **ARI 32** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :
St: 5358 m2
Ut :0.10
Sa: 536 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 29
In accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un'espansione massima di 1500 mc (corrispondenti circa a 500 mq di sa) e considerato che nell'area esistono già edifici residenziali di recente edificazione edificata in forza del P.C. n. 43/2009 a nome Giannarelli Michele, l'ARC viene soppresso e così diviso:
1) le porzioni edificate sono ricondotte a ARI – AIC-CS (art. 122)
2) le porzioni non edificate sono ricondotte ad area agricola APA (art 90)
3) come area edificabile viene mantenuta una piccola porzione lungo strada sulla sinistra che va a completare l'edificato esistente trasformata in ARI-AIC-CP (art. 123) - **ARI 33**prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :
St: 1230 m2 Ut :0.16
Sa: 197 m2
N. piani: 2 H max: 7.50
4) come area edificabile viene mantenuta una porzione sulla destra della strada che va a completare l'edificato esistente trasformata in ARI-TIPC-St (art. 116) - **ARI 34** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :
St: 1458 m2 Ut :0.16
Sag: 233 m2
N. piani: 2 H max: 7.50

ARC 30
In accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un'espansione massima di 1200 mc (corrispondenti circa a 400 mq di sa) con eliminazione della strada di progetto, considerato che peraltro l'area ricade in adiacenza al canale Casesa soggetto al vincolo delle acque pubbliche nonché al Piano di Bacino - aree esondabili , l'ARC viene soppresso e:
- parte dell'area in adiacenza al Canale viene ricondotta ad APA- CT-Cs (art. 93)
- l'area edificabile viene trasformata in ARI-AIC-Cp (art. 123) – **ARI 28** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :

St: 1.900 m2
Ut :0.16
Sa: 304 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 31
In accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un'espansione massima di 1200 mc (corrispondenti circa a 400 mq di sa) , considerato che peraltro parte dell'area ricade in adiacenza al cimitero e quindi soggetta al vincolo di inedificabilità assoluta, e che peraltro su tale area insiste già un edificio di recente ristrutturazione PC n. 49/09 (mapp.le 1057), l'ARC viene soppresso e:
- parte dell'area in adiacenza al cimitero già edificata viene ricondotta ad ARI-TIC-Cs (art.118)
- l'area edificabile viene trasformata in ARI-TIC-ST (art. 120) – **ARI 42** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :

St: 1.293 m2
Ut :0.18
Sa: 233 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 32
In accoglimento del parere della Regione Liguria che riteneva il carico insediativo proposto non coerente con l'ambito paesistico valutando ammissibile un'espansione massima di 1700 mc (corrispondenti circa a 566 mq di sa) , considerato che parte dell'area è già edificata , l'ARC viene sopresso e:
- l'area già edificata viene ricondotta ad ARI-TIC-Cs (art.118)

- l'area edificabile viene trasformata in ARI-TIC-ST (art. 120) – **ARI 47** prevedendo tipologie di tipo rado con i seguenti parametri :
St: 3.595 m2
Ut :0.18
Sa: 647 m2
N. piani: 2
H max: 7.50

ARC 33
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini), al fine di ridurre sensibilmente il carico insedaitivo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene trasformato in ARI-TIC-St (art. 120) **– Ari 64** la superficie territoriale viene ridotta così come l'indice secondo i seguenti parametri:
Sf: 1.758m2
Uf :0,16 m2
Sa: 281 m2
N. piani: 2
H max: 7,50

ARC 34
In parziale accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini), al fine di ridurre sensibilmente il carico insedaitivo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene trasformato in ARI-TIC-St (art. 120) **– ARI 63** : la superficie territoriale viene ridotta così come l'indice secondo i seguenti parametri:
Sf: 1.660 m2
Uf : 0,16 m2
Sa: 265 m2
N. piani:2
H max: 7,50

ARC 35
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini), al fine di ridurre sensibilmente il carico insedaitivo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente,: l'ambito viene trasformato in ARI-TIC-St (art. 120) – ARI 61: la superficie territoriale viene ridotta così come l'indice secondo i seguenti parametri:
Sf: 1.973 m2
Uf :0,16 m2
Sa: 315 m2
N. piani:2
H max: 7,50

ARC 36 – ARC 37
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini), al fine di ridurre sensibilmente il carico insediativo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, le perimetrazioni dei due arc vengono unite, l'ambito viene trasformato in ARI-TIC-St (art. 120) – **ARI 62** : la superficie territoriale complessiva viene ridotta così come l'indice secondo i seguenti parametri:
Sf: 3.435 m2
Uf : 0,16 m2
Sa: 550 m2
N. piani:2
H max: 7,50

ARC 38
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini) e dell'osservazione n.116 + 82, al fine di ridurre sensibilmente il carico insediativo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene trasformato in ARI-TIC-St (art. 120) **– ARI 60** : la superficie territoriale viene ridotta così come l'indice secondo i seguenti parametri:
Sf: 4.380 m2
Uf : 0,16 m2
Sa: 700 m2
N. piani:2
H max: 7,50

ARC 39
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede, tra l'altro, di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini) e di verificare l'intervento in termini paesistici, al fine di ridurre sensibilmente il carico insediativo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene così trasformato :
- parte dell'area ricondotta ad ARI-TIC-St (art. 120) **– ARI 58** con i seguenti parametri:
Sf: 6.700 m2
UT_Uf :0,16 m2
Sag: 1.072 m2
N. piani: 2
H max: 7,50
- viene eliminata la strada di progetto
- una parte della precedente perimetrazione viene destinata a parcheggio pubblico di progetto (area a servizi) di mq 1236 (art. 43.4 delle NCC)

ARC 40
Nessun rilievo della Regione Liguria
Da valutazioni generali in termini di carico insediativi a livello territoriale, al fine di favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene trasformato in ARI-Tic_ST – **ARI 58** con i seguenti parametri:
Sf: 1.377 m2
Uf : 0,18 m2
Sa: 248 m2
N. piani: 2
H max: 7,50

ARC 41
Nessun rilievo della Regione Liguria
Da valutazioni generali in termini di carico insediativi a livello territoriale, al fine di favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito viene trasformato in ARI-Tic_ST – ARI 56 con i seguenti parametri:
Sf: 1.110 m2
Uf : 0,18 m2
Sag: 200 m2
N. piani: 2
H max: 7,50

ARC 42
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che richiede di escludere tipologie plurifamiliari a blocco (tipo condomini) e dell'osservazione n.35, al fine di ridurre sensibilmente il carico insediativo e favorire tipologie più consone al tessuto adiacente, l'ambito è stato soppresso, viene eliminata la strada di progetto e l'area trasformata in due ambiti ARI-TIC-St (art. 120) :
- sulla sinistra della strada viene previsto **l'ARI 54** con i seguenti parametri :
Sf = 1295 mq
Uf= 0,16
SA 207 mq,
- sulla destra della strada viene previsto **l'ARI 55** con i seguenti parametri :
Sf = 3717 mq
Uf= 0,16
SA 595 mq

ARC 43
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che prevedeva un indice massimo ammissibile pari a 0.10 mq/mq pari a circa 476 mq di Sa e dell'osservazione n. 99, l'ARC è stato soppresso e l'area edificabile trasformata in ARI-TIC-St (art.120) - **ARI 52** con i seguenti parametri:
Sf: 2.737 m2
Uf : 0,16 m2
Sag 438 m2
N. piani: 2
H max: 7,50

ARC 44
In accoglimento del parere della Regione Liguria che richiede approfondimenti in merito all'ammissibilità paesistico – ambientale della previsione insediativi anche in considerazione dei valori paesistici rilevati dalla DF, considerato che da approfondimenti istruttori ed analisi relativa alla morfologia dei luoghi è emerso che esiste un forte dislivello tra la strada carrabile di via Boschetto ed i terreni edificabili, considerato altresì che il parcheggio pubblico previsto lungo la strada è superfluo rispetto alle reali necessità della zona caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale isolata su lotto, l'ARC viene soppresso così come la previsione del parcheggio pubblico. L'area viene trasformata in **ARI 74** con dimezzamento della capacità edificatoria complessiva e riduzione dei piani al fine di integrare la nuova previsione con la morfologia dei luoghi ed il contesto insediativo esistente con i seguenti parametri:
St.: 3218 mq
indice Uf: 0.15
sa: 490 mq.
numero massimo dei piani: 2 fuori terra
Viene mantenuta la destinazione turistico ricettiva ma ridimensionando la tipologia al fine di renderla più consona alle reali potenzialità della zona : U.2.1a (strutture alberghiere fino a 60 posti letto) o funzioni turistico – ricettivo extra – alberghiere U.2.2c (agriturismo)

ARC 45
In accoglimento del parere della Regione Liguria che ritiene non ammissibile la previsione insediativi, l'ARC viene soppresso e l'area interamente ricondotto alla disciplina della zona agricola.

ARC 46
Visto il parere della Regione Liguria che ammette la realizzazione di una nuova volumetria connessa a funzioni di valorizzazione del territorio previa integrazione della disciplina paesistica,
considerato che detto spazio è già caratterizzato dalla presenza di manufatti funzionali allo svolgimento di sagre all'aperto e feste di associazioni socio-culturali e che è intenzione dell'amministrazione comunale mantenere tale funzione pur prevedendo una riqualificazione di tali strutture con demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione di edifici (locale cucina, servizi igienici, deposito, ecc) funzionali all'attività da svolgersi all'aperto con tettoie, pergolati e annessi, l'ARC è mantenuto e viene modificata la scheda Album, integrando la disciplina paesaggistica puntuale e indicando quale funzione caratterizzante la U.8.2 - attrezzature per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative e ricreative.
L'ambito viene rinominato **ARC 19** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri
St: 4475 m2
Ut: 0,10 m2/ m2
Sag: 447 m2
N. piani: 1
H max: 3.50
Per quanto attiene il coordinamento richiesto con il piano del Parco di Montemarcello -Magra , nelle norme dell'ambito è introdotto l'obbligo di corredare il titolo edilizio previsto dalla scheda norma da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

ARC 47
In accoglimento del parere della Regione Liguria che ammette la realizzazione di una nuova volumetria connessa a funzioni di valorizzazione del territorio ed in particolare un servizio di ricettività e ristoro per gli utenti dell'Alta Via M.L. previa integrazione della disciplina paesistica, in accoglimento dell'osservazione 235 che chiede lo stralcio di parte dei terreni di proprietà dall'ARC coltivato a frutteto, anche al fine di rendere l'intervento dimensionalmente e tipologicamente più compatibile con il contesto, la superficie dell'ARC viene dimezzata e viene lasciata edificabile solo la porzione più adiacente alla strada carrabile esistente e ridotto l'indice; la scheda Album e lo SOU sono stati aggiornati: è stata integrata la disciplina paesaggistica puntuale, con previsione di edificio su due piani con piano terra a destinazione ristorativa e al piano primo locanda, comprendendo anche una piccola area sosta per gli escursionisti e per il turismo equestre collegato all'ippovia dell'AVML stessa. Funzioni caratterizzanti U.2.1a, U.2.2a, U.2.2c e altre Funzioni ammesse: U.3.10, U.3.9. L'ambito viene rinominato **ARC 18** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 5100 m2
Ut: 0,10 m2/ m2
Sa: 510 m2
N. piani:2

H max: 7.50
Per quanto attiene il coordinamento richiesto con il piano del Parco di Montemarcello -Magra , nelle norme dell'ambito è introdotto l'obbligo di corredare il titolo edilizio previsto dalla scheda norma da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

ARC 48
In accoglimento del parere della Regione Liguria che ammette la realizzazione di una nuova volumetria connessa a funzioni di valorizzazione del territorio ed in particolare un servizio di ricettività e ristoro per gli utenti dell'Alta Via dei Monti Liguri previa integrazione della disciplina paesistica,
in accoglimento dell'osservazione 158 che chiede lo stralcio di parte dei terreni di proprietà dall'ARC, anche al fine di rendere l'intervento dimensionalmente e tipologicamente più compatibile con il contesto,
la superficie dell'ARC viene ridotta , così come l'indice (da 0.12 a 0.05) ; la scheda Album e lo SOU vengono aggiornati: viene integrata la disciplina paesaggistica puntuale, con previsione di edificio su un piano con destinazione bar / ristoro / area pic nic / punto accoglienza / commercio prodotti tipici locali , oltre a pertinenze finalizzate ad attività per la fruizione del territorio (es noleggio bici, maneggio, fattoria didattica).
Funzioni caratterizzanti Turistico-ricettive U.2.2a , U.2.2c, Altre Funzioni ammesse: commerciale U.4.1, terziario U.3.10, U.3.9, attrezzature private di uso collettivoU.8.2, U.8.5, U.8.6 , U.8.7
L'ambito viene rinominato **ARC 17** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 8.023 m2
Ut: 0,05 m2/ m2
Sag: 401 m2
N. piani:1
H max: 3.50

ARC 49
In accoglimento del parere della Regione Liguria che ritiene che l'intervento costituisca per entità e livello di trasformazione più i caratteri di un distretto e che la previsione volumetrica debba essere ridimensionata, considerato che il PUC definitivo prevede alla luce delle nuove valutazioni in merito all'offerta turistica, il mantenimento e consolidamento dell'albergo posto nell'adiacente distretto di trasformazione (DTR-02) (che il progetto preliminare di PUC prevedeva di eliminare) con possibilità di ampliamento per migliorare le condizioni di inadeguatezza funzionale e dimensionale dello stesso e che quindi la necessità turistico ricettiva della piana di Ceparana si ritiene già parzialmente soddisfatta, ritenuto che l'insediamento di una nuovo albergo 4 stelle a Ceparana di media dimensione non si ritiene più necessario,
valutato tuttavia che l'area si trova in una collocazione nevralgica che la rende adatta alla creazione di una polarità per realizzare strutture per il terziario o attrezzature private ad uso collettivo ,

riconosciuto, come evidenziato dalla Regione Liguria, che l'intervento costituisce per entità e livello di trasformazione più i caratteri di un distretto, l'ARC viene trasformato in DTR e l'indice viene ridotto da 0.25 mq/mq a 0.20 mq/mq

L'ambito viene rinominato **DTR 06** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:

St. 13.608 mq
Ut 0.20 mq/mq
Sa 2.722 mq

Lo schema SOU è ridisegnato con previsione di concentrazione delle nuove volumetrie residenziali in contiguità al tessuto residenziale esistente per una % massima del 25% della Sa ammissibile (prevedendo altezze massime di 2 piani e tipologie a schiera o case singole su lotto bifamiliari analoghe alle adiacenti); la residua volumetria viene destinata a funzione mista terziario / turistico ricettivo ed in particolare :
- terziario: attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, sale convegni, U.3.6, U.3.4 (attrezzature culturali, associative, ecc), U.3.9 e U.3.10 (bar e ristorante)
- turistico ricettivo U.2.1 anche con possibilità di realizzare residenze turistico-alberghiere (R.T.A.)
- U.8 attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo
  con massimo 3 piani

ARC 50
Riconosciuto, come evidenziato dalla Regione Liguria, che l'intervento costituisce per entità e livello di trasformazione più i caratteri di un distretto, viste le previsioni dello SUA 11 del preliminare in fase di attuazione ed adeguato il perimetro dell'ambito in relazione ad esso ed alla viabilità / parcheggi in esso previsti, l'ARC viene trasformato in DTR, viene modificato lo schema Sou mantenendo l'area verde in corrispondenza del corridoio biologico di progetto.

L'ambito viene rinominato **DTR 08** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 12.045 m2
Ut: 0,35 m2/ m2
Sa: 4216 m2
N. piani:3
H max: 10.50
Destinazione: commerciale 60%, terziario 20%, produttivo 20%

ARC 51
Visto che da verifiche d'ufficio è emersa un'incongruenza tra la perimetrazione dell'ARC indicata nella tavola di struttura SP2 e nella scheda Album dell'ARC 51,
visto il parere della Regione Liguria che ammette la previsione di PUC pur con l'inserimento di prescrizioni di livello puntuale, in parziale accoglimento dell'osservazione n. 85/2010 che richiede la modifica dei parametri urbanistici dell'ARC con Ut 0.20 mq/mq anziché 0.15,
il progetto definitivo di PUC prevede un lieve incremento della superficie agibile realizzabile (da 3.287 m2 a 3615 m2) ma con riduzione della superficie territoriale a seguito dell'eliminazione dei terreni a nord est dell'area che vengono in parte ricondotti a zona boscata; la rotatoria di progetto viene inserita nel perimetro dell'ARC. Le prescrizioni di livello puntuale richieste dalla Regione Liguria sono state inserite nella scheda Album nella parte relativa alla Disciplina di livello puntuale paesistico.
L'ambito viene rinominato **ARC 22** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 18.075 m2
Ut: 0,20 m2/ m2
Sag: 3615 m2
N. piani: 3
H max: 10.50 uguale o inferiore all'altezza del corpo esistente
Destinazione: produttivo 100%

ARC 52
Considerato che da approfondimenti istruttori è emerso che l'area è attraversata da elettrodotto con linea ad alta tensione che rende di fatto in edificabile la porzione est dell'area, come peraltro osservato dell'osservazione n.69/2010 che chiede lo stralcio dall'ARC dei terreni sul lato est dell'area,
visto il parere della Regione Liguria che ritiene ammissibile la previsione con spostamento della previsione di concentrazione volumetrica per creazione di una zona di rispetto verso il centro urbano,
la superficie territoriale viene ridotta a 4.670 mq con stralcio dei terreni posti ad est, il lotto viene suddiviso in due sub ambiti per facilitare la ristrutturazione indipendente delle attività esistenti e viene rivisto lo schema SOU con concentrazione di una fascia di rispetto verde sul lato nord dell'ARC.
L'ambito viene rinominato **ARC 21** ed è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 4.838 m2
Ut: 0,50 m2/ m2
Sag: 2.419 m2
N. piani:3
H max: 10.50
Destinazione: produttivo 100%

ARC 53
In accoglimento del parere della Regione Liguria che non ritiene ammissibile la previsione che comporterebbe variante al PTCP, l'ARC è stralciato e l'area interamente ricondotta a TPA – territorio di presidio ambientale come i terreni adiacenti.

ARC 54
Nessuna osservazione, né di privati cittadini, né della Regione Liguria.
L'ARC è confermato e rivisto lo schema Sou sulla base dei dati di progetto del PUC adottato.

ARC 55
Visto che la validità di attuazione dell'ARC era condizionata alla non attuazione del SUA 11, considerato che lo SUA 11 è stato approvato in data 08.07.2009 (DCC presa atto assenza osservazioni n. 32) ed è attualmente in di fase di attuazione, anche in accoglimento delle valutazioni della Regione Liguria relativa alla richiesta di valutazione del carico insediativo proposto, l'ARC è soppresso ed i terreni ricondotti a Territorio di presidio ambientale TPA-APP-FPA (art. 90).

DTR 01
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che riteneva non ammissibile l'intervento nei termini proposti in quanto di eccessiva consistenza per la realtà urbana di Bolano, la superficie territoriale viene ridotta così come l'indice; l'altezza massima viene differenziata in maniera decrescente verso l'area meno antropizzata (a sud verso il fiume).
Il DTR 01 è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 16.990 m^2
UT:0,30 m^2
Sa:5097 m^2
N. piani: 2 (verso zona TPA) / 3 (zona nord)
H max: 7,50 / 10.50

DTR 02
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che riteneva non ammissibile l'intervento nei termini proposti in quanto di eccessiva consistenza, richiedendo di valutare il mantenimento della funzione alberghiera esistente nell'ambito della rivalutazione dell'offerta alberghiera, nonchè di valorizzare gli spazi urbani, il dtr viene modificato con lieve incremento di St imputabile solo a precisazioni grafiche, il complessivo ridisegno dello schema SOU che prevede la realizzazione di spazi di aggregazione (piazza, area verde) e che differenzia l'altezza massima dei fabbricati per un miglior inserimento nel contesto (in via S. Venanzio vengono previsti edifici a 2 piani in analogia con l'esistente) e che mantiene, valorizzandola, la funzione alberghiera esistente.
Il DTR 02 è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 12.090 m2
UT_ :0,55 m2
Sa: 6.650 m2
N. piani: 2 / 3 / 4 (vedi SOU)
H max: 7,50 a 13.50

DTR 03
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che riteneva non ammissibile l'intervento nei termini proposti in quanto di eccessiva consistenza anche a fronte dei valori paesistici rilevati e chiedeva una valutazione del rapporto dell'intervento con i caratteri pedecollinari insediativi dell'area, la superficie territoriale è stata ridotta con eliminazione del vigneto a nord, così come la Sa complessiva; il distretto è stato diviso in due sub distretti (nord e sud) e per il collegamento con il centro Bolano Capoluogo si prevede la ristrutturazione della viabilità esistente (via Magellano) e la connessione della stessa con la rotatoria di progetto; al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri pedecollinari insediativi dell'area è stato sviluppato uno Sou con previsione di tipologie insediative sparse con altezza massima differenziata degradante verso la parte più rurale della Tassonara, lasciando ampio spazio ai corridoi ecologici riconosciuti dalla DF.
Il DTR 03 è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 28.490 m2
sub. 1 : 12.415 m2 / sub. 2 : 16.075 m2
Ut : sub. 1 : 0.20 / sub. 2 : 0,3 m2/ m2
Sa: 7.306 m2
sub. 1: 2483 / sub.2 : 4.823 mq
N. piani: 2 / 3 (vedi SOU)
H max: 7,50 a 10.50

DTR 04
In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che riteneva non ammissibile l'intervento nei termini proposti valutando la stretta connessione con l'arc15, è stata modificata la perimetrazione del distretto inglobando anche l'ARC15 al fine di ottenere una progettazione unitaria; la potenzialità edificatoria (SA) è stata nel complesso ridotta ed il distretto così ottenuto è stato diviso in due sub distretti (A e B); l'area "ex Fusani" da riqualificare è stata inserita nel sub. B ove il nuovo schema SOU prevede la realizzazione di polarità pubbliche per il completamento/sviluppo dell'area sportiva già esistente a nord del lotto; nel sub. A il nuovo SOU privilegia l'inserimento del parco urbano in diretta adiacenza al complesso scolastico esistente.
Il DTR 04 è disciplinato secondo la scheda Album relativa e con i seguenti parametri:
St: 63.597 m2
sub. A: 20.597 / sub.B : 43.000 mq
Ut : sub. A : 0.50 / sub. B : 0,5 m2/ m2
Sag: 31.799 m2
sub. A: 10.299 / sub.B : 21.500 mq (di cui 800 mq uso pubblico)
N. piani: 5 / 4

H max: 16.50

DTR 05

In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ritiene la trasformazione sovradimensionata rispetto al contesto, la superficie territoriale è stata ridotta ed il distretto è stato ricondotto a tre zone (una DTR, una ARc ed un ARi con una significativa riduzione complessiva della potenzialità edificatoria. Lo SOU nel nuovo **DTR 05** prevede, al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri insediativi dell'area, tipologie con altezza massima 2 piani, che si configurano quali interventi di completamento con aree a verde pubblico in contiguità con l'area a servizi già esistente lungo il corridoio ecologico; L'area viene destinata ad uno sviluppo residenziale di completamento del disegno urbanistico verso la collina con disegno più regolare e con creazione di una nuova infrastruttura stradale il cui obiettivo è quello di sgravare la viabilità esistente (via Cornale che attraversa il tessuto più densamente edificato) creando un by-pass verso gli aggregati della zona agricola-collinare. Nel nuovo **ARC 13** lo SOU invece mantiene l'Ut del preliminare in considerazione della consistenza dell'edificato già esistente, in quanto si configura come un ambito di ristrutturazione degli edifici già esistenti degradati; viene mantenuta la previsione di parcheggio pubblico lungo strada ed eliminata quella nella zona a monte in quanto è presente un edificio esistente. Viene creato anche un piccolo **ARI 81** per un frastaglio di area che si qualifica come di completamento del tessuto esistente.

Dtr 05 → St: 20.145 Ut: 0.20 Sa: 4.029 mq N.piani: 2
Arc 13 → St: 8.222 Ut: 0.45 Sa: 2.800 mq N.piani: 2/3
Ari 81 → St: 987 Ut: 0.20 Sa: 1.87 mq N.piani: 2

DTR 06

In accoglimento dell'osservazione della Regione Liguria che ritiene la previsione sovradimensionata e non armonica con il tessuto preesistente, la superficie territoriale è stata ridotta ed il distretto è stato ricondotto a un ARC e due ARI con una significativa riduzione complessiva della potenzialità edificatoria. Il nuovo SOU negli ARI prevede, al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri insediativi dell'area, tipologie sparse (villetta) con altezza massima 2 piani, che si configurano quali interventi di completamento del tessuto insediativo esistente; la residua porzione viene ricondotta ad ARC : il nuovo SOU prevede l'inserimento di tipologia a stecca a tre piani con al piano terra servizi di quartiere e luoghi di incontro aggregativi.

Il Progetto definitivo di PUC prevede i seguenti ambiti:
Ari 77 → St: 8.064 Ut: 0.18 Sa: 1.452 mq N.piani: 2
Ari 76 → St: 5.565 Ut: 0.18 Sa: 1.002 mq N.piani: 2
Arc 14 → St: 6.581 Ut: 0.30 Sa: 1.974 mq N.piani: 3

DTR 07

La scheda album è stata aggiornata rimandando al Protocollo d'intesa sottoscritto il 19/01/2006 dall'Ente Parco, la Provincia della Spezia, il Comune di Bolano e la Ditta stessa, finalizzato ad avviare un programma di trasformazione, risanamento ecologico-ambientale e riqualificazione paesaggistica del sito.