

COMUNE DI PIEVE DI TECO
PROVINCIA DI IMPERIA

REDATTORE DEL PIANO

ing. Antonio CHIRICO

COLLABORATORI

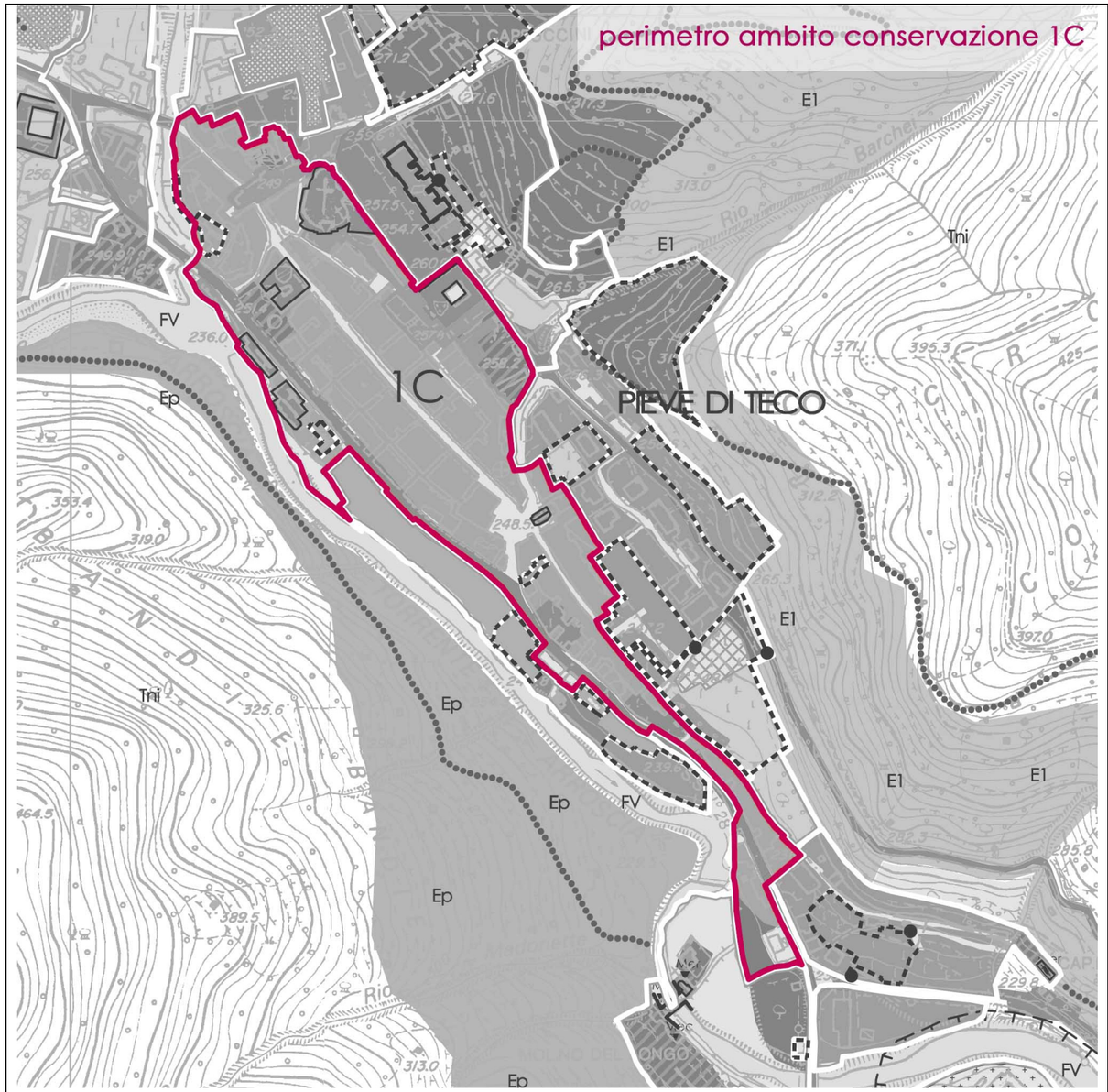
ing. Lucia PICASSO

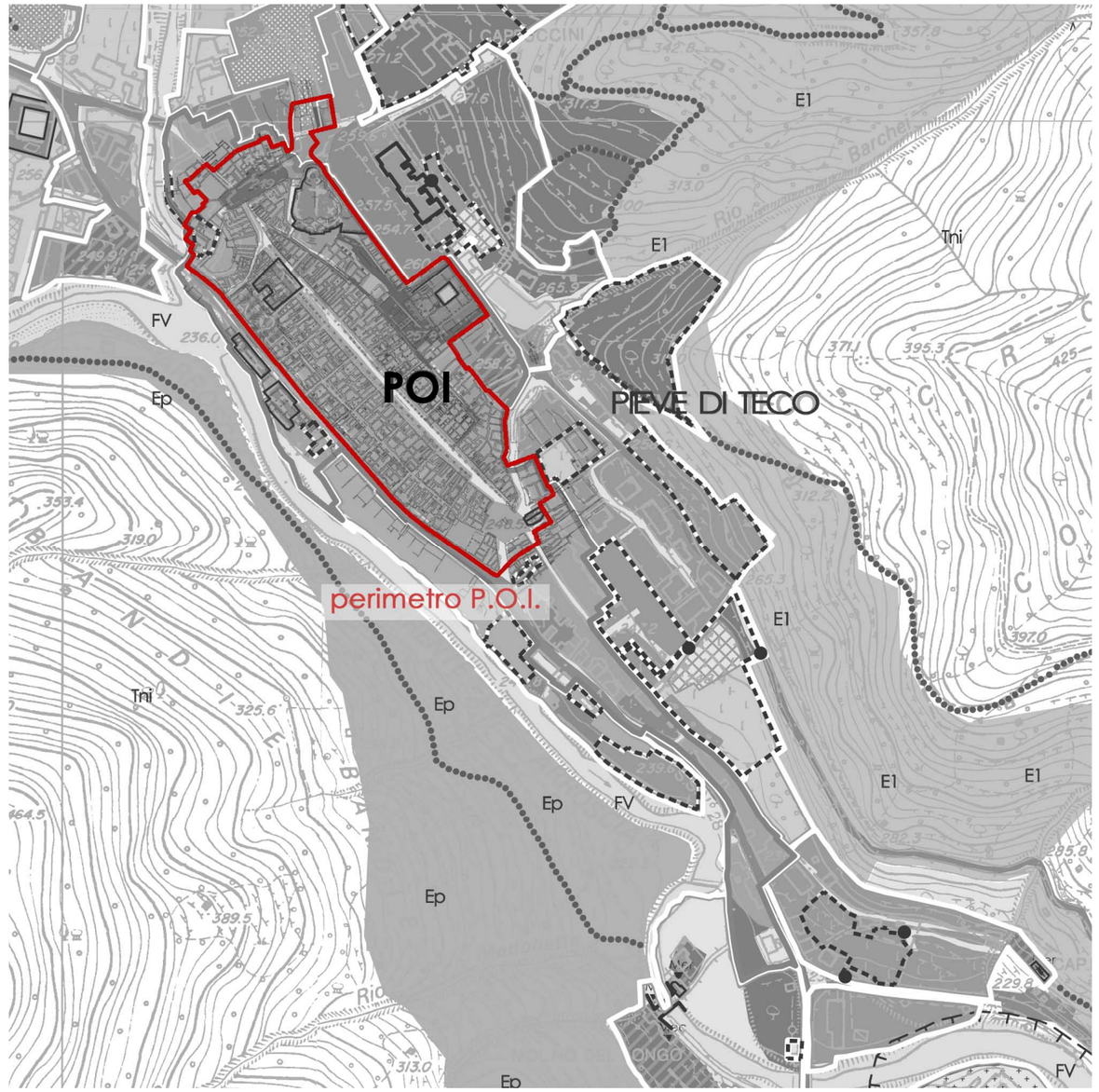
ing. Elisa Torti

P.U.C. 2014
PIANO URBANISTICO COMUNALE

QUADRO DI SINTESI DEGLI ADEGUAMENTI DEL PUC DEFINITIVO AI PARERI REGIONALI E PROVINCIALI

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 05.08.2011]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.08.2012]	*adeguamenti del PUC definitivo*
TITOLO I AMBITI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL CAPOLUOGO		
Ambito di conservazione del centro storico e ambiti di riqualificazione residenziali - capoluogo **C1 Capoluogo** Il Progetto Preliminare di PUC da un lato richiama contenuti ed indicazioni del POI del centro storico dall' altro introduce tre ulteriori unità minime di intervento oggetto di specifica disciplina nell' ambito delle norme di conformità. Un fascicolo a parte costituisce inoltre la disciplina paesistica di livello puntuale per gli interventi di recupero edilizio ed architettonico del centro storico del capoluogo corrispondente alla zona urbanistica C1 (allegato ST 5.1 e tavola ST 1.C). Vengono quindi definiti quali sono gli interventi "ammessi" (con riferimento a materiali e strutture) e quelli "non ammessi" per ognuna delle categorie di edifici individuate (categoria b1, b2, b3, b4 e b5) distinguendo tra basamento, elevato, cornici e tetto , nonché disciplinati gli interventi manutentori della cinta delle mura, la sistemazione delle aree libere da edgici con significative porzioni di verde, la viabilità minore, i percorsi pedonali le piazzette e gli slarghi nonché i portici minori. (via Piave e via Umberto 1). La tavola di dettaglio St1.C suddivide inoltre all' interno del perimetro del capoluogo gli edifici esistenti in 5 diverse categorie rispetto alle quali vengono quindi definite le possibilità di intervento secondo le norme di cui agli elaborati ST 5.4, St5.5.1, e St 5.5.2 di livello puntuale . Il Progetto definitivo di PUC dovrà pertanto individuare quali parti,con riferimento ai sopra riportati documenti,costituiscono modifica o implementazione dei contenuti del POI sia in termini di disciplina che di aree interessate.	**- C1 Capoluogo St1.1/1.2/1a/1c/1d** Il Progetto Preliminare di PUC da un lato richiama contenuti ed indicazioni del POI del centro storico (2004), dall'altro introduce tre ulteriori unità minime di intervento oggetto di specifica disciplina nell'ambito delle norme di conformità. Un fascicolo a parte costituisce inoltre la disciplina paesistica di livello puntuale per gli interventi di recupero edilizio ed architettonico del centro storico del capoluogo corrispondente alla zona urbanistica C1 (allegato ST 5.1 e tavola ST 1.C). Vengono quindi definiti quali sono gli interventi "ammessi" (con riferimento a materiali e strutture) e quelli "non ammessi" per ognuna delle categorie di edifici individuate (categoria b1, b2, b3, b4 e b5) distinguendo tra basamento, elevato, cornici e tetto, nonché disciplinati gli interventi manutentori della cinta delle mura, la sistemazione delle aree libere da edifici con significative porzioni di verde, la viabilità minore, i percorsi pedonali le piazzette e gli slarghi nonché i portici minori. (via Piave e via Umberto 1). La tavola di dettaglio St1.C suddivide inoltre all'interno del perimetro del capoluogo gli edifici esistenti in 5 diverse categorie rispetto alle quali vengono quindi definite le possibilità di intervento secondo le norme di cui agli elaborati ST 5.4, St5.5.1, e St 5.5.2 di livello puntuale. **Il Progetto definitivo di PUC dovrà pertanto individuare quali parti, con riferimento ai sopra riportati documenti, costituiscono modifica o implementazione dei contenuti del POI sia in termini di disciplina che di aree interessate.**	*Il perimetro dell'ambito C1 è più esteso rispetto al perimetro operativo del POI in quanto ricomprende aree di tessuto edificato dello stesso valore storico inse-diativo, non comprese nel POI, per la natura precipua di tale strumento di pro-grammazione che era collegato alla messa a sistema degli interventi di recupero di iniziativa privata e delle correlate opere pubbliche..* ***vedi il confronto dei due diversi perimetri nello stralcio planimetrico della pagina seguente*** *E' stato quindi applicato lo stesso metodo di analisi e classificazione dei valori degli edifici, da cui derivano le norme edilizie relative agli interventi ammissibili sul patrimonio costruito nell'ambito C1 nonché le norme di livello puntuale paesistico.* *Un attento riesame del riuso per ricettività turistica dell'unità di intervento **Ui1.3** consente di ridurre la stima del numero di posti letto prevedibili in 15,conseguentemente la norma del PUC definitivo stabilisce che le destinazioni d'uso compatibili sono preferibilmente l'esercizio pubblico per i piani bassi e la ricettività alberghiera e/o extralberghiera (bed & breakfast) al primo livello :*


perimetro ambito conservazione 1C
1C
PIEVE DI TECO
E1
Ep
FV
Tni


POI
perimetro P.O.I.
PIEVE DI TECO
E1
Ep
FV
Tni

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	***adeguamenti del PUC definitivo***
	In particolare per quanto riguarda le Unità di intervento: **Ui 1.1** appare sovradimensionata la previsione di n. 50 nuovi residenti nell'unità di intervento. **Si richiede che vengano significativamente ridotti;** **Ui 1.2** si richiede di **indicare l'incremento del peso insediativo previsto** conseguente all'intervento di riqualificazione consentito; **Ui 1.3** viene **condivisa la previsione di n. 55 posti letto** per un nuovo ricettivo con la riconversione dell'ex frantoio (St 7.1);	*nell'elab. St5.2 sono stati indicati e ridotti i pesi insediativi:* ***UI1.1:*** *da 50 a 18 abitanti* ***UI1.2:*** *2 abitanti* ***UI1.3:*** *Viene prescritta la creazione di una fascia perifluviale naturalistica di rispetto in ossequio alle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n.22 del 14 dicembre 2010 relativa alla Verifica di assoggettabilità ex art 12 D.LGS 152/2006 e ss. mm. [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].*
	Zone esterne alle Ui da normare chiarendo le destinazione egli interventi ammessi.	*Gli interventi ammessi per le zone esterne alle Ui sono normate nell'elab. **St5.4** (pagg1-13) mentre le D.U sono contenute nelle tab. 6 e 6.1.1-6.1.2 delle norme di conformità dell'ambito 1C,*
2R complesso monumentale dei Cappuccini – Ospedale di San lazzaro e Casa di Riposo Tali strutture costituiscono per rilevanza architettonica e valenza naturalistica delle aree pertinenziali elementi qualificanti il paesaggio e riferimenti visivi per il capoluogo. L' indirizzo di rifunzionalizzazione e valorizzazione indicato dal piano risulta pertanto condivisibile in quanto volto al recupero di complessi in parte in stato di abbandono e sottoutilizzo peraltro la prevista realizzazione di una nuova costruzione ipogea nella porzione a valle del convento deve essere subordinato alla dimostrazione della necessità di reperire spazi per funzione turistica ulteriori rispetto a quelli del complesso conventuale ed attentamente verificata e più precisamente definita .in fase di elaborazione di progetto definitivo posto che il piano non consente in oggi una prefigurazione complessiva dell' intervento che dovrà essere tale da garantire la tutela dell' ambito interessato, che immediato contesto di un manufatto riconosciuto come di grande rilevanza storico/paesistico, ne costituisce elemento essenziale per la riconoscibilità.	**- 2R complesso monumentale dei Cappuccini – Ospedale di San lazzaro e Casa di Riposo** **St 1.1** Tali strutture costituiscono, per rilevanza architettonica e valenza naturalistica delle aree pertinenziali, elementi qualificanti il paesaggio e riferimenti visivi per il capoluogo. L'indirizzo di valorizzazione indicato dal progetto preliminare risulta pertanto condivisibile, in quanto volto al recupero di complessi in parte in stato di abbandono e sottoutilizzo. Peraltro la prevista realizzazione di una **nuova costruzione ipogea** nella porzione a valle del convento deve essere **subordinata alla dimostrazione della necessità di reperire spazi per fruizione turistica** ulteriori rispetto a quelli del complesso conventuale, ed attentamente verificata e più precisamente definita in fase di elaborazione di progetto definitivo posto che il P.U.C. non consente in oggi una prefigurazione complessiva dell'intervento, che dovrà essere tale da garantire la tutela dell'ambito interessato, sia dell'immediato contesto di un manufatto riconosciuto come di grande rilevanza storico-paesistica. In particolare per quanto riguarda le Unità di intervento: **Ui 2.1** viene **condivisa la previsione (scenario 2) di n. 22 posti letto** per un nuovo ricettivo nel convento dei Capuccini (St 7.1);	*Il riuso del solo convento a fini di ricettività turistica non dà la possibilità di un'adeguata dimensione strutturale in termini di almeno 30 pl posti letto (indispensabile per la sostenibilità dell'iniziativa) a meno di non compromettere il mantenimento di una sufficiente integrità e riconoscibilità del complesso conventuale e dell'articolazione dei suoi spazi interni. La realizzazione prevista di un gruppo di camere nuove (10 per 20 pl) in un'area discosta e in modalità ipogea consente oltre la tutela del monumento anche l'avvio dell'attività produttiva per fasi.*
3R piazza Borelli La necessità di salvaguardare gli spazi liberi che a cornice dell' abitato storico presentano ancora importanti valori testimoniali dell' attività agricola, quali la sistemazioni dei terreni ,la presenza di costruzioni rurali e di percorsi tradizionali, risulta elemento di valutazione per le ipotesi d' intervento previste nel PUC: in tal senso l' area di concentrazione volumetrica residenziale (640 mq) individuata per l' unità d' intervento UI3.2 non appare coerente con la classificazione paesistica ISMA del PTCP risultando autonoma ed estranea sia rispetto all' impianto urbano del capoluogo .	**- 3R piazza Borelli St 1.1** La necessità di **salvaguardare** gli spazi liberi che, a **cornice dell'abitato storico** presentano ancora importanti valori testimoniali dell'attività agricola, quali la sistemazioni dei terreni, la presenza di costruzioni rurali e di percorsi tradizionali, risulta elemento di valutazione per le ipotesi d'intervento previste nel PUC. **In tal senso l'area di concentrazione volumetrica residenziale (640 mq) individuata per l'unità d'intervento UI 3.2 non appare coerente con la classificazione paesistica IS-MA del P.T.C.P. risultando estranea all'impianto urbano del capoluogo.** **Ui 3.2 non è condiviso** poiché contradditorio, sia con la classificazione **ISMA** che con gli obiettivi del piano, **l'incremento residenziale previsto di n. 25 nuovi abitanti.**	*L' **Ui3.2** viene eliminata (vedi elab. **St5.2**)* *Per gli interventi edilizi sul patrimonio esistente viene prescritto il rispetto delle distanze esistenti dal corso d'acqua per la conservazione di una fascia perifluviale naturalistica in ossequio alle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n.22 del 14 dicembre 2010 relativa alla Verifica di assoggettabilità ex art 12 D.LGS 152/2006 e ss. mm. [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
4R casa rio dei Grassi Le previsioni relative all' unità UI4.2 (ambito IDMA) devono essere ricalibrate posto che l' area di concentrazione individuata dalla CA corrisponde a parte di un vigneto indicato dallo stesso piano come meritevole di recupero e salvaguardia e che la la zona risulta in parte interessata da incendi (tav E3) risalenti all' anno 2006 ed è pertanto soggetta ai vincoli operanti ex lege. Si richiede inoltre alla CA anche di operare una puntuale verifica in tal senso posto che con nota n. 2201 del 6/4/2011 il Comune segnalava alla scrivente Struttura la non esatta individuazione delle aree incendiate riportate nella tavola della descrizione fondativa.	**- 4R casa rio dei Grassi St 1.1** Le previsioni relative all'unità **UI 4.2 (ambito ID-MA)** devono essere **ricalibrate** posto che l'area di concentrazione individuata dalla CA corrisponde a **parte di un vigneto** indicato dallo stesso P.U.C. come meritevole di recupero e salvaguardia e che la zona risulta in **parte interessata da incendi** (tavola E3) risalenti all'anno 2006 ed è pertanto soggetta ai vincoli operanti ex lege. **Ui 4.2** viene richiesta una **ricalibrazione** dell'area destinata ad un incremento di n. 24 abitanti, relativamente al vigneto esistente ed alle aree interessate da incendi risalenti all'anno 2006;	*Si conferma che l'area non è stata percorsa da incendi, mentre per la tutela del vigneto storico il peso insediativo dell' **Ui4.2** passa da 5 a 3 case riduzione dell'indice del 25% da 0,08 a 0,06 mq/mq per una previsione totale di SA=450mq invece che 600 mq (vedi elab. St5.2)- Contestualmente si adeguano in proporzione gli standards urbanistici. Vedasi correzioni norme in **St5.2 4R**, elab. Grafico **ST1 A-** e **ST6***
	Ui 4.4 non sono indicati né le norme né gli incrementi che interessano la zona, per tanto non sono condivisi e viene prescritta una normativa di **mantenimento;**	*Si chiarisce che l'unità **UI4.4** prevede un unico intervento di ampliamento di 100 mq di SA per un'edificio esistente di 330 mq, che corrisponde ad un incremento del 30% (vedi elab. **St5.2 4R**)*
La disciplina dell' unità UI4.5 che consente di operare attraverso interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti con contestuale incremento fino al 150% del volume esistente, possibilità di ricomposizione dei volumi incongrui e cambio di destinazione d' uso risulta eccessivamente generica in termini quantitativi (n. fabbricati interessati e consistenza degli stessi) e non sufficientemente motivata nella finalità (anche in ragione della destinazione d' uso dei suoli che vengono nella tavola A3 della DF indicati in parte forestali o a pascolo in parte con lembi di coltivo e con livelli diversi di instabilità) anche in rapporto alla parziale classificazione ANIMA dell' ambito.	**Non** viene **condiviso l'incremento insediativo previsto in Ui 4.5** poiché la disciplina dell'unità UI 4.5, che consente di operare attraverso interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti, con contestuale incremento **fino al 150% del volume esistente,** possibilità di ricomposizione dei volumi incongrui e cambio di destinazione d'uso, **risulta eccessivamente generica in termini quantitativi** (numero di fabbricati interessati e **Ui 4.5** non sono indicati né le norme né gli incrementi che interessano la zona, per tanto non sono condivisi e **viene prescritta una normativa di mantenimento;**	*Si chiarisce che l'unità **UI4.5** si trova in IS MA e NI MA, non in ANI-MA. Si precisa in normativa che gli edifici hanno una S.A. di circa 140 mq, quindi l'edificazio-ne di previsione è circa di 210 mq.di S.A. (vedi elab. **St5.2 4R**)*
5R via Eula Corso Mazzini Si tratta di un tessuto edilizio postbellico con destinazioni miste caratterizzato da discontinuità di impianto e linguaggio architettonico occasionale e di scarsa qualità edilizia. Nella parte iniziale rilevante la presenza della chiesa – oratorio di Santa Maria della Ripa e dell' oratorio di San Giovanni mentre nella restante parte dell' ambito prevalgono situazioni di episodi edilizi impropri, ricadenti nella categoria Bsr, che il piano prevede di recuperare anche con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica. L' obiettivo di riordino e riqualificazione generale perseguito dal Piano risulta pertanto condivisibile sia in ragione del rapporto con l' ambito fluviale che ne definisce rispetto al tracciato viario l' ulteriore confine sia in rapporto all' edificato del centro storico con il quale si rapporta visivamente per chi percorre la strada statale. La realizzazione della piastra da destinarsi in copertura a parcheggio (1350 mq) accessibile attraverso rotatoria e locali sottostanti (1350 mq per funzione caratterizzante artigianato e depositi) appare sovradimensionato in rapporto alla localizzazione individuata dalla CA. Tale previsione deve pertanto essere attentamente valutata in termini progettuali non risultando in oggi adeguatamente risolto nè l' innesto dalla viabilità principale attraverso rotatoria nè la risoluzione formale della stessa che interessa uno dei punti di accesso al capoluogo.	**- 5R via Eula Corso Mazzini St 1.1/1A** Si tratta di un tessuto edilizio postbellico con destinazioni miste caratterizzato da discontinuità di impianto e linguaggio architettonico occasionale e di scarsa qualità edilizia. Nella parte iniziale è rilevante la presenza dell'oratorio di Santa Maria della Ripa e dell'oratorio di San Giovanni mentre nella restante parte dell'ambito prevalgono situazioni di episodi edilizi impropri, ricadenti nella categoria Bsr, che il piano prevede di recuperare anche con interventi di ristrutturazione urbanistica. L'obiettivo di riordino e riqualificazione generale perseguito dal Piano risulta pertanto **condivisibile,** sia in ragione del rapporto con l'ambito fluviale, che ne definisce rispetto al tracciato viario l'ulteriore confine, sia in rapporto all'edificato del centro storico con il quale si rapporta visivamente per chi percorre la strada statale. La realizzazione della **piastra** da destinarsi in copertura **a parcheggio (1350 mq)** accessibile attraverso rotatoria e locali sottostanti (1350 mq per funzione caratterizzante artigianato e depositi) **appare sovradimensionato** in rapporto alla localizzazione individuata dalla CA. **Tale previsione deve pertanto essere attentamente valutata in termini progettuali** non risultando in oggi adeguatamente risolto né l'innesto dalla viabilità principale attraverso rotatoria né la risoluzione formale della stessa che interessa uno dei punti di accesso al capoluogo. In sintesi per quanto riguarda le Unità di intervento: **Ui 5.1** viene ammessa e **condivisa la previsione di n. 14 nuovi addetti;** **Ui 5.2** previsti n.13 nuovi addetti, appare **sovradimensionato,** pertanto si richiede una maggiore giustificazione delle scelte progettuali; **Ui 5.3** viene ammessa e **condivisa la previsione di n. 2 nuovi addetti.** Viene richiesta un'attenzione particolare a garantire una **fascia prefluviale** vegetata di idonea profondità libera.	*Viene ridotta la dimensione della piastra a 1.000 mq [vedi tav. **St1.1** e norme **St5.2 5R**]. Nel ridisegno della sistemazione di cui all'elaborato **St1A** vengono esplicitati i manufatti preesistenti e la riduzione della piastra parcheggio. Si precisa tuttavia che le indicazioni di tale elaborato hanno mero valore indicativo e quindi le precisazioni di dettaglio richieste nei due voti (regionale e provinciale) sull'accessibilità e sulla sistemazione progettuale è difficilmente coniugabile ad una pianificazione a carattere generale, quale quella del PUC, per l'inevitabile necessità di maggiori approfondimenti, che sono peraltro richiesti per norma dallo SAU collegato al progetto. Si impone un arretramento delle costruzioni dall'alveo (per **Ui5.1** e per **Ui5.2)** con la creazione di una fascia perifluviale naturalistica di rispetto in ossequio alle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n.22 del 14 dicembre 2010 relativa alla Verifica di assoggettabilità ex art 12 D.LGS 152/2006 e ss. mm. [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
	- 7R ponti sull'Arrogna St 1.1 Si tratta di un ambito di riqualificazione caratterizzato da un tessuto misto di matrice '700 – '800 ed episodi insediativi di epoca recente, con una ampia porzione destinata a servizio pubblico e verde agricolo. Si evidenzia una certa lacunosità della norma per quanto riguarda le previsioni di piano relative ad eventuali incrementi insediativi. Preso atto delle valutazioni regionali in merito alla vulnerabilità dell'area per la vicinanza al torrente Arrogna, **si prescrive un regime di mantenimento** escludendo eventuali incrementi volumetrici e si richiede comunque una verifica di un'eventuale interazione con le fasce di rispetto del torrente Arrogna.	*Circa la "lacunosità" della norma sugli incrementi insediativi, si precisa che per tutti gli ambiti,-quindi anche per il **7R-** in relazione alle caratteristiche dei tessuti esistenti-(in questo caso i tessuti sono **Bs** e **Ae**), tutte le norme sugli interventi sul patrimonio costruito esistente si trovano nell'elab. **St5.4** e **St5.5** per il livello puntuale del PTCP. Viene imposto il rispetto di una fascia perifluviale naturalistica in ossequio alle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n.22 del 14 dicembre 2010 relativa alla Verifica di assoggettabilità ex art 12 D.LGS 152/2006 e ss. mm. [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**]. In tale fascia di rispetto per gli edifici esistenti è prescritto un regime di mantenimento (vedi **St5.2 7R**)*
	- 8R area artigianale Nord S.Pietro St 1.1 Il tessuto è formato da un gruppo do edifici a carattere **produttivo** compresi tra la riva sinistra dell'Aroscia e la strada statale in prossimità del complesso monumentale degli Agostiniani. Si tratta di un ambito artigianale il cui indirizzo di piano è la riqualificazione dell'ambiente costruito prevalentemente degradato e compromesso. **Non è previsto** dal Piano alcun **incremento insediativo salvo quello derivante dal trasferimento di edifici incongrui presenti in 9a Tr con un premio del 30%.** Si richiede una specifica in termini quantitativi del volume trasferito, del premio volumetrico riferito e la localizzazione di tale trasferimento.	*Nell'elaborato cartografico **ST1_B** vengono corretti i sub ambiti **8aR** e **8bR**;* *Nelle norme **St 5,2 8R tab 7.1** a fronte di una costruzione esistente quantificabile in circa 415 mq di SA, l'incremento viene limitato a 124mq per un tot. di 540 mq di SA.* *La ricollocazione potrà trovare sistemazione nelle aree libere della parte più meridionale del sub-ambito 8b.R, purchè non si superino le altezze attuali dei capannoni esistenti e non venga interessata la fascia perifluviale di m.15. [vedi **documento di ottemperanza**].*
	- 11R Mulino del Longo St 1.2 **Bs** episodio residenziale di epoca recente, si promuove la sua ricollocazione in: Ui 4.2, Ui 12.1, 9Tr o 6Tr con un **incremento del 200%. Si richiede una specifica in termini quantitativi e normativi dell'ipotesi valutata,** nonché della nuova possibile localizzazione del nuovo edificio. **- 12R cappelle Besagnino St 1.2** **Ui 12.1 sono ammessi n.8 nuovi abitanti.** Si richiede **una specifica dell'eventuale presenza del trasferimento di Bs da 11R in termini quantitativi dell'incremento del 200% e della sua localizzazione.**	*Si chiarisce che la S.A. esistente da demolire è di circa 200 mq l'incremento ammissibile è quindi di 400 mq per un totale di 600 mq di S.A da ricollocare flessibilmente ed alternativamente negli ambiti o distretti come definiti al punto 5 della normativa **ST 5.2, 11R** (n UI 4.2 o ui 12,1 o 9TR o 6TR)*
	- 11R Mulino del Longo St 1.2 **Bs** episodio residenziale di epoca recente, si promuove la sua ricollocazione in: Ui 4.2, Ui 12.1, 9Tr o 6Tr con un **incremento del 200%. Si richiede una specifica in termini quantitativi e normativi dell'ipotesi valutata,** nonché della nuova possibile localizzazione del nuovo edificio. **- 12R cappelle Besagnino St 1.2** **Ui 12.1 sono ammessi n.8 nuovi abitanti.** Si richiede **una specifica dell'eventuale presenza del trasferimento di Bs da 11R in termini quantitativi dell'incremento del 200% e della sua localizzazione.**	*Si chiarsce che la S.A. esistente da demolire è di circa 200 mq l'incremento ammissibile è quindi di 400 mq per un totale di 600 mq di S.A da ricollocare flessibilmente ed alternativamente negli ambiti o distretti come definiti al punto 5 della normativa **ST 5.2, 11R** (in UI 4.2 o Ui 12,1 o 9TR o 6TR)*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
L' ambito 15R che risulta caratterizzato da costruzioni a carattere produttivo di notevoli dimensioni ed elevato impatto paesistico presenta ancora, in particolare lungo il corso del torrente Rezzo, residui spazi liberi in parte ricompresi an ambito ANIMA del PTCP. Gli incrementi insediativi che il progetto preliminare di PUC propone se da un lato sono finalizzati ad attivare attraverso un consolidamento dell' esistente le necessarie azioni di riqualificazione (con opere di rivegetazione delle sponde, creazione di filari alberati lungo la viabilità ....) dall' altro aumentano anche il livello di sfruttamento dei luoghi che già ad oggi presentano situazioni fuori scala rispetto alla realtà locale. Pertanto in ragione dello stato già fortemente compromesso delle aree nonché richiamata l' indicazione del Decreto di verifica di assoggettabilità del dipartimento Ambiente il mantenimento e/o il ripristino allo stato naturale della fascia perifluviale vegetata nonché il rispetto di quanto previsto dalle NA del Piano di Bacino vigente si ritiene che per tali zone possa essere ammesso solo un contenuto ampliamento dell' esistente strettamente connesso all' 'esigenza di attività già presenti . Nello specifico delle previsioni di Piano, fatta salva la necessità comunque di garantire una fascia perifluviale libera ed il rispetto di quanto disposto dall' art 8 NA Piano di Bacino si rileva che: • Il consolidamento previsto nell' unità UI5.2 definito solo in termini percentuali comporterebbe la saldatura tra i due volumi principali esistenti già oggi caratterizzati da notevoli dimensioni e rigidezza compositiva. Posto che l' area risulta già ad oggi fortemente insediata (con rapporti di copertura elevati che hanno determinato l' utilizzo pressochè totale del lotto) con conseguente difficoltà a reperire aree a standard adeguate alle funzioni insediabili o sufficienti spazi liberi di mitigazione dell' impatto e parziale ricostituzione della naturalità del lungofiume non si ritiene condivisibile un incremento del volume e del rapporto di copertura esistente con conseguente necessità di adeguamento della disciplina di zona . • L' unità UI15.4 posta sulla riva opposta del torr. Rezzo presenta invece una situazione di contrasto della previsione di PUC con il Piano Paesistico che correttamente con le caratteristiche dei luoghi classifica l' area come zona ANIMA . Conseguentemente in coerenza con il regime paesistico vigente ed in analogia alle aree contermini tale area nonché parte della zona produttiva oltre il nuovo tracciato della SS28 dovrà essere riclassificata come ambito non insediato Tni. • Per la struttura agrituristica prevista nell' unità UI15.3 si richiamano le disposizioni di attuazione della disciplina dell' attività agrituristica di cui alla legge regionale 37/2007 ed al regolamento regionale n.4 del 23 settembre 2008 .	**- 15R la Savonera Armorassa St 1.2** Ambito di riqualificazione caratterizzato dalla presenza di **insediamenti produttivi esistenti,** sito in sponda destra del torrente Arroscia e Rezzo a valle del capoluogo. L'area presenta un elevato grado di compromissione dovuto all'uso industriale, all'incidenza viaria ed agli sbancamenti di cantiere. L'obiettivo di piano è la **riqualificazione** agendo sugli spazi aperti che essendo destinati ad usi secondari alla produzione sono lasciati in stato di abbandono. In particolare: **Ui 15.1** vengono **ammessi n.3 nuovi addetti** occupati in stazione di servizio; **Ui 15.2 si prescrive la riduzione dell'incremento di previsione in favore di importanti interventi di mitigazione e riordino dell'area, essendo la zona fortemente degradata.** **Ui 15.3** previsione di **n. 18 nuovi posti letto accolti** in struttura di agriturismo, **ammessi** in coerenza e rispetto delle disposizioni alla L.R. 37/2007 ed al regolamento regionale n.4 del 23/09/2008. **Ui 15.4** previsione di n. 5 nuovi addetti **stralciata e prescrizione di riportare l'area a regime Tni coerente con norma ANIMA di PTCP.**	• *Viene soppressa l'unità **UI 15.4** stralciandola dalla cartografia di struttura ed al suo posto avremo un'area Tni ricadendo essa in regime di Ani Ma di PTCP; contestualmente viene stralciato l'area a standard **s15.5** conseguente all'attuazione della stessa unità di intervento* • *Viene soppressa dalla cartografia l'unità **UI 15.2** (in **ST1.2** e **ST1A**) contestualmente viene stralciato l'area a standard **s15.3** conseguente all'attuazione della stessa unità di intervento;* • *Vengono richiamate nella norma di conformità **St 5.2 15R** le disposizioni in materia agrituristica;* • *sono state introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].* • *Viene aggiornato l'elaborato **ST 6** (bilancio dei pesi a livello comunale)*
16R area artigianale sud ambito in sponda sinistra dell' Arroscia a valle del capoluogo interessata da insediamenti produttivi di scarsa qualità edilizia ed elevato impatto percettivo. Prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione dell' ambito costruito a partire dagli spazi aperti che versano in stato di notevole noncuranza. Sulle costruzioni esistenti in zona Dr non sono ammessi cambi di DU verso la residenza: E' possibile la conversione a commercio ma solo per strutture di vicinato o medie strutture di vendita. Ass. insediativo **IDMOA/ISMA** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Ui16.1** con PCC e SAU esteso a tutto UI ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti previsti dagli edifici esistenti : demolizione edificio in cattivo stato di conservazione map 345, 220 e 172 con creazione di un edificio di sostituzione dei volumi demoliti nella SA max ammiss , demolizione edificio mappale 347 e integrazione della SA aumentata del 25% al progetto generale dello SAU cher potrà in questo caso prevedere due nuovi edifici invece che uno **Ui16.2** con PCC e SAU creazione nel lotto Ui16.2.1 di un edificio , dotazione parcheggi ad uso pubblico, creazione cortina arborea ad alto fusto; SA max 640 mq **Ui16.3** con PCC e SAU esteso a tutto UI creazione nel lotto Ui16.2.1 di un edificio , dotazione parcheggi ; SA max 860 mq su due piani **Ui16.4** con PCC e SAU esteso a tutto UI creazione nel lotto Ui16.4.1/2/3 di edifici conformati ad angolo; Sa max 1525 mq, dotazione parcheggi uso pubbliconel lotto 16.4.4, cortina arborea lungo margine stradale **Valutazioni regionali** Alla luce delle considerazioni generali sopra svolte non si condivide la previsione dell' Amministrazione di realizzare nuovi volumi produttivi nell' unità UI 16.4 ricompresa per la maggior parte in ambito ISMA e più prossima all' abitato di Pieve ed al complesso monumentale del cimitero storico.	**- 16R area artigianale Sud St 1.2/1B** Ambito di riqualificazione caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti, sito in riva sinistra del torrente Arroscia ed attraversato dalla strada provinciale. Obiettivo del piano è la riqualificazione intervenendo sugli spazi aperti definendoli residuali ed in stato di abbandono. In particolare: **Dr** si richiede una **chiarificazione** di quanto si intende per "integrazione insediativa" in termine di normativa e di previsione volumetrica; **Ui 16.1** viene ammessa la previsione di **n. 5 nuovi addetti**; **Ui 16.2** viene ammessa la previsione di **n. 6 nuovi addetti;** **Ui 16.3** viene ammessa la previsione di **n. 8 nuovi addetti;** **Ui 16.4** si prescrive lo **stralcio di n. 15 nuovi addetti** al fine di conferire all'area una funzione di cornice di ingresso al centro storico, all'area cimiteriale prospiciente e di filtro tra ambito produttivo e residenziale.	• *Si chiarisce nella normativa (**St5.2 16R**) il significato di integrazione insediativa peraltro desumibile dalla scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente (elab. **St5.4**) in ragione del mix funzionale esistente* • *Viene soppressa l'unità **UI 16.2** stralciandola dalla cartografia di struttura (in **ST1.2** e **ST1A**); contestualmente viene stralciato l'area a standard **s16.2** conseguente all'attuazione della stessa unità di intervento* • *sono state introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].* • *Viene aggiornato l'elaborato **ST 6** (bilancio dei pesi a livello comunale)*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
17R Paperera ambito in sponda destra dell' Arroscia a valle del capoluogo interessato da insediamenti produttivi Ass. insediativo **ISMA** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** Sulle costruzioni esistenti in zona Dr non sono ammessi cambi di DU verso la residenza: è possibile la conversione a commercio ma solo per strutture di vicinato o medie strutture di vendita. Nel sub-ambito H è inoltre previsto l' inserimento della funzione ricettiva. **Variante paesistica di iniziativa regionale da AIMA a ANIMA area a servizi S24.13** L' ambito che presenta un peso insediativo elevato registra una evidente situazione di incompatibilità con il piano paesistico che classifica ancora la zona come ISMA - insediamenti sparsi soggetti a mantenimento - con conseguente necessità di estendere in aggiornamento al PTCP anche a tale ambito la classificazione IDMOA delle aree produttive contigue.	**in zona Dr** Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso da commerciale a residenziale; **H** viene ammessa la previsione di una **struttura ricettiva per n. 27 nuovi posti letto** **S24.13 viene promossa dalla regione una variante paesistica della zona da ISMA ad IDMOA.**	• *La variante di PTCP da IS-MA a ID-MOA viene recepita nella struttura del PUC* • *La richiesta di non ammettere in zona Dr i cambi di DU da commercio a residenza è ininfluente in quanto la residenza è ammessa solo se già esistente (vedi tab. 5.1 della norma d'ambito **St 5.2 17R**)* • *sono state introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DEL CAPOLUOGO		
distretto 6TR **Valutazioni regionali** La porzione di piana interessata dal distretto 6TR costituisce elemento di forte connotazione ambientale in quanto conserva significative specificità e testimonianze agricole in particolare in relazione ai percorsi agrari, al rio, ai cigli interpoderali ed alle opere di presidio tradizionale . Il torrente Arrogna che divide in due parti il distretto rappresenta inoltre elemento importante della rete ecologica locale con conseguente necessità di conservare le parti perifluviali nello stato di naturalità attuale. La presente classificazione ISMOB impressa al distretto dal PTCP appare pertanto definita più in relazione a previsioni del precedente PRG che in rapporto ad una reale suscettività alla trasformazione dell' ambito che costituisce elemento di elevata valenza paesaggistica determinante per la definizione dell' immagine del nucleo storico di Pieve . Le previsioni di PUC relative sia alla nuova infrastrutturazione viaria, di collegamento con la strada provinciale per Moano, che alle previsioni insediative residenziali risultano pertanto non condivisibili in quanto eccessivamente modificative di luoghi che hanno mantenuto in oggi, nonostante i recenti interventi realizzati a margine, di carattere sia produttivo che residenziale, valenze naturalistiche e agricole di pregio meritevoli di salvaguardia. In riva destra del torr. Arrogna a margine del centro storico potranno pertanto essere previste solo contenute integrazioni dell' esistente da concentrare nella porzione di distretto a ridosso dell' abitato e dell' ambito 3R nonchè nelle porosità dello stesso e da rapportare in termini compositivi e di tipologia edilizia al contiguo tessuto storico del capoluogo mentre dovrà essere mantenuto inalterata nell' attuale uso agricolo tutta la parte pianeggiante di distretto lungo fiume (oltre la strada vicinale Coste d' Orti) da riclassificare per le ragioni sopra espresse complessivamente come Va – aree di produzioni agricole tipiche locali in atto in contesto urbano da mantenere e valorizzare. Analogamente da ricollocare è la previsione di area a parcheggio anche alla luce delle modifche apportate nella configurazione generale del distretto. Meno delicata risulta invece la porzione di distretto posta lungo la strada statale n.28 sia per la posizione in rapporto meno diretto con il nucleo storico sia per la presenza a contorno di situazioni che hanno già profondamente trasformato i luoghi; l' area individuata quale completamento dell' insediamento recentemente realizzato presenta infatti una maggiore suscettibilità ad ospitare interventi di nuova edificazione residenziale in coerenza con la attuale classificazione ISMOB che appare pertanto per tale parte da confermare.	**- 6Tr Coste degli Orti St 0.2/0.3/1.1/1B** Il distretto corrisponde alla propaggine meridionale del crinale che scende fino alla congiunzione fra i torrenti Arroscia e Arrogna costituendo al testata di valle e alle aree pianeggianti in riva sinistra ed in riva destra dell'Arrogna. Risulta suddiviso in 11 sub-distretti subordinati ad un PUO unitario che regola le fasi di realizzazione tra loro correlate ed in parte già definite dalle schede dei singoli distretti. Risulta molto importante la nuova viabilità di previsione che collega i nuclei di Trovasta e Moano evitando l'attraversamento di Pieve. In particolare: **6.1 Tr** lotto fondiario di completamento. **Si prevedono e sono ammessi n.19 nuovi abitanti;** **6.2 Tr** si condivide il regime di mantenimento previsto per il lotto fondiario parzialmente interessato dall'infrastruttura viaria; **6.3 Tr** lotto fondiario di nuovo insediamento. **Sono ammessi n.6 nuovi abitanti;** **6.4 Tr** previsto un parcheggio pubblico ed area camper attraversato dalla nuova infrastruttura viaria. **Si richiede lo stralcio o la ricollocazione poiché collegato alla previsione di una nuova attività ricettiva anch'essa non condivisa;** **6.5 Tr** lotto fondiario di nuovo insediamento con previsione di n. 68 posti letto. **Non viene condivisa la previsione di una nuova struttura ricettiva;** **6.6 Tr** lotto fondiario di nuovo insediamento con previsione di n. 36 nuovi abitanti. **Si richiede lo stralcio ed un regime di mantenimento per l'area agricola esistente da classificare come Va (come tutta la riva sinistra del torrente Arrogna);** **6.7 Tr** lotto fondiario di nuovo insediamento con previsione di n. 43 nuovi abitanti. **Si richiede lo stralcio del sub-ambito a favore di un intervento di completamento edilizio attraverso contenute integrazioni dell'esistente a ridosso dell'abitato e dell'ambito 3R;** **6.8 Tr si ammette** il lotto di ristrutturazione urbanistica con previsione di **n.31 nuovi abitanti e si richiede lo stralcio di n. 7 nuovi addetti;** **6.9 Tr** lotto fondiario di nuovo insediamento con previsione di **n.33 nuovi abitanti. Si condivide la previsione in qualità di integrazione dell'esistente;** **6.10 Tr** lotto di ristrutturazione urbanistica per sostituzione di una costruzione esistente per consentire la connessione con Piazza Borelli. **Si ammette la previsione di n.15 nuovia bitanti;** **6.11 Tr** infrastruttura viaria di nuova previsione. **Si richiede di documentare il progetto con uno studio idraulico che individui le fasce di inondabilità secondo i criteri dell'allegato III delle norme stesse; che venga elaborato un approfondimento atto a dimostrare la giustificazione della soluzione proposta e le disposizioni volte alla mitigazione dell'impatto ambientale; oppure venga valutata una soluzione alternativa al percorso viario in progetto;** INOLTRE **si richiede una specifica dell'eventuale presenza del trasferimento di Bs da 11R in termini quantitativi dell'incremento del 200% e della sua localizzazione.** Infine **a seguito delle indicazioni regionali e provinciali, risulta inadeguata la definizione di "Distretto di Trasformazione" per la zona in oggetto, essendo riconducibile ad "Ambito di Riqualificazione".**	• *Il distretto 6TR come riconfigurato nel PUC definitivo viene rinominato AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE E COMPLETAMENTO COSTE DEGLI ORTI* • *viene stralciato il parcheggio destinato a standards **S6.1** e tutta la parte pianeggiante lungo il fiume viene riclassificata come **Va*** • *vengono stralciati i sub distretti **6.4, 6.5, 6.6 e 6.11,** relativo quest'ultimo alla previsione del collegamento infrastrutturale con la strada per Trovasta e Moano, collegamento che viene riproposto in riva destra pur non costituendo un vincolo preordinato all'esproprio, ma funzionale al riordino della rete infrastrutturale a scala comunale.* *Per l'eventuale futura attuazione dovranno essere effettuati gli studi idraulici ed introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].* • *il sub ambito **6.7** viene ricondotto ad un sub-ambito di completamento e l'area a parcheggi pubblici S6.2 costituisce il terminale del tratto di viabilità di collegamento con P.za Borelli.* • *nel sub ambito **6.8** non saranno più ammesse altre destinazioni d'uso oltre a quelle residenziali*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DEL CAPOLUOGO		
distretto 9TR ed ambito artigianale 8R **Valutazioni regionali** Il distretto 9TR risulta strettamente connesso nelle previsioni d' intervento con il vicino ambito produttivo 8R non solo in termini di rapporti diretti ma anche in funzione della possibilità di trasferire in quest' ultimo volumi derivanti dall' azione di rifunzionalizzazione perseguita dal PUC per le aree produttive a margine della strada e del convento . Il distretto è infatti in oggi caratterizzato da una grave situazione di compromissione paesistica che interessa il complesso monumentale del Convento degli Agostianiani e gli spazi immediatamente adiacenti (ricompresi in ambito NIMA del PTCP) sia per la situazione di abbandono e degrado che in ragione contiguità con capannoni a destinazione industriale che risultano elemento fuori scala e di forte impatto paesistico in rapporto alle caratteristiche dei luoghi circostanti ed al nucleo storico del capoluogo. Correttamente l'Amministrazione individua pertanto tali aree la necessità di addivenire ad una rifunzionalizzazione e riqualificazione complessiva attraverso interventi mirati di demolizione di una parte degli edifici produttivi a ridosso del complesso monumentale (con possibilità di loro ricollocazione in altri ambiti di PUC) , ricomposizione urbanistica dell' area compresa fino al torrente e recupero di spazi a destinazione d' uso pubblico e ricostituzione di percorrenze storiche . La necessità di ricreare una riconoscibilità percettiva di Pieve di Teco nella sua porta di accesso da nord mitigando le condizioni di grave compromissione che nel tempo si sono create appare quanto mai condivisibile e necessaria anche se appare problematico il ridisegno della zona verso sud in ragione della dimensione e della vicinanza dei capannoni industriali dei quali solo una minima parte è suscettibile di operazioni di demolizione e dell' esiguità degli spazi liberi a disposizione in rapporto anche ai volumi sia esistenti che da ricollocare. Si richiama inoltre la CA a integrare la disciplina di PUC al fine di garantire il mantenimento per il distretto TR9 della fascia perifluviale vegetata allo stato naturale il più ampia possibile arretrando per es. la collocazione dei sub-distretti rispetto alle rive del fiume. A tal fine la possibilità di operare con incrementi della SA fino a percentuali del 150% rispetto all' esistente se da un lato costituisce elemento propulsivo all' azione di demolizione e riconversione d' uso risulta in contrasto con l' obiettivo di restituire non solo coerenza nelle funzioni ma anche il giusto respiro al complesso conventuale ed al vicino centro storico	**- 9 Tr Agostiniani St 0.2/1.1/1B** Il distretto risulta caratterizzato dal complesso monumentale degli Agostiniani che versa in una situazione di grave compromissione paesistica in particolare per la immediata vicinanza di imponenti volumi industriali. Il tessuto urbano è caratterizzato da volumi pubblici e privati a carattere prevalentemente industriali di forte impatto ambientale. Obiettivo di Piano è la riqualificazione dell'area in funzione di un nuovo utilizzo del Convento e dello spazio circostante, realizzabile attraverso la ricollocazione con premio volumetrico degli edifici esistenti, incongrui alla nuova destinazione. In particolare: **9.1 Tr** si prevede la riqualificazione dell'area a spazio pubblico attraverso la demolizione ed il trasferimento dei volumi esistenti in 9.4 Tr. **Si richiede una specifica in termini quantitativi del volume trasferito e del premio volumetrico riferito;** **9.2 Tr** si prevede la riqualificazione del Convento tramite restauro conservativo dell'edificio e trasferimento in 9.4 Tr delle funzioni esistenti. Scenario 1: SA pari a circa 3900 mq (chiesa e ex convento) ad uso di spazi museali e culturali. Scenario 2: SA pari a 1725 mq per attività turistico-ricettivo pari a n. 78 nuovi posti letto. **Sono ammessi entrambi gli scenari e si richiede una specifica delle funzioni in oggetto e dell'eventuale premio volumetrico per la ricollocazione;** **9.3 Tr** si prevede la riqualificazione dell'area a spazio pubblico attraverso la demolizione ed il trasferimento dei volumi esistenti in 8b R. **Si richiede una specifica in termini quantitativi del volume trasferito e del premio volumetrico riferito;** **9.4 Tr** si prevede la dismissione ed il trasferimento dei volumi industriali esistenti al fine di recuperare l'area ad un uso pubblico e ricreativo con l'incremento fino al 150% delle funzioni trasferite tra cui è ammessa quella residenziale. Si prevede un incremento proveniente dai trasferimenti di 9.1 Tr n. 42 nuovi abitanti, di 9.3 Tr n.28 nuovi abitanti, di 9.4 Tr n. 18 nuovi abitanti per un totale di n. 88 nuovi abitanti. **Si chiede di rivedere le percentuali di incremento volumetrico in quanto le percentuali di 150% appaiono eccessive ed in contrasto con l'obiettivo di riqualificazione dichiarato, si chiede inoltre di mantenere la fascia prefluviale allo stato naturale e quanto piu' ampia possibile.** **9.5 Tr** sponda sinistra dell'Arroscia da risistemare a percorso pubblico verde; **9.6 Tr** si prevede il trasferimento della caserma dei carabinieri in 9.4 Tr con premio pari al 150% per i soggetti attuatori pubblici e il riutilizzo del volume ad uso residenziale pari a **n. 24 nuovi abitanti.** **Vista la complessità dell'area data soprattutto dall'elevato grado di flessibilità di Piano, si richiede una maggiore chiarezza e semplicità della norma oltre che una tabella di sintesi degli incrementi insediativi e non nei vari sub-distretti.**	• *Il distretto 9TR viene riconfigurato nel PUC definitivo riducendo complessivamente le previsioni insediative e le ricollocazioni. Vedi tavv **St0.2**, **St1B** scheda normativa **St5.2 9TR.*** • *Un attento riesame del riuso per ricettività turistica consente di riprorre la stima del numero di posti letto in questi temini:* *- lo spazio della chiesa non sarà adibito a camere ma ovviamente a spazi comuni della struttura alberghiera* *- i volumi intorno al chiostro ragionevolmente potranno essere riusati per una SA complessiva pari a 1.800mq = 1.200mq(1°p)+600mq(pt) per un totale stimato in 80 pl* • *In particolare viene soppressa la ricollocazione delle funzioni scolastiche, sanitarie ed assistenziali dal sub-distretto 9.2TR al sub-distretto 9.4TR, in quanto non più di attualità.* • *Per la futura attuazione dovranno preventivamente essere effettuati gli studi idraulici ed introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].* • *si prevede l'aggiornamento della perimetrazione della classe acustica V e si subordina ogni intervento del sub-distretto 9.4.TR, (peraltro allontanato rispetto all'ambito 8R del Puc preliminare) ad un'approfondita valutazione del clima acustico e ad una messa in atto di soluzioni che minimizzino l'impatto derivante dalle attività produttive del limitrofo ambito 8R [vedi **documento di ottemperanza al parere VAS**].*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DEL CAPOLUOGO		
distretto 10aTR **Distretto 10 TR Prati di San Giovanni** Distretto costituito da due parti tra loro contigue poste in sponda destra dell' Arroscia a monte del capoluogo interessate in parte già nel previgente strumento urbanistico generale da previsioni di sviluppo insediativo a destinazione produttivo-artigianale e successivamente in parte interessato da una variante al PRG volta a realizzare un impianto di recupero energetico da biomasse. Presente situazione di trasformazione dello stato ambientale e morfologico dalle opere di realizzazione della SS 28 e depositi di smarino provenienti dagli scavi in galleria Ass. insediativo **ISMOB** | Ass. vegetazionale **COL ISS/BAM CO** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Articolazione distretto e modalità attuativa**: Il distretto risulta suddiviso in 2 sub-distretti di cui uno il 10bR in cui il Piano prevede interventi di riqualificazione dell' esistente ed il 10aR in cui invece il piano si propone un utilizzo per attività produttive in connessione con l' azione di ricollocazione di volumetrie demolite nel distretto 9TR. 10a.1.TR -Il PUO del distretto 9TR e del sub-distretto 10aTR dovranno essere redatti in maniera correlata in modo da poter disciplinare la ricollocazione del fabbricato produttivo dal sub-distretto 9.4TR nel distretto 10aTR(10a.1.TR e 10a.2.TR)rendendo così possibile la cessione delle aree per creazione polo a servizi previsto a valle del convento degli Agostiniani (9TR). Il PUC prevede la creazione di un insediamento produttivo articolato in più corpi di fabbrica SC max=3000 mq; Samax=6400mq; Hmax=12m 10a.2.TR -Il PUC prevede con PUO la creazione di un insediamento produttivo con Scmax=1860mq e Samax=3900mqed Hmax=12m 10b.TR -Conferma assetto attuale in termini di funzioni ed azioni di riqualificazione dal punto di vista dell' assetto ambientale e paesistico. Va restaurata la percorrenza pedonale storica Strada vicinale Croce Baraccone quale partenza per l' anello di circonvallazione pedonale di interesse turistico. **Valutazioni regionali** Il PUC prevede la creazione di un insediamento produttivo articolato in più corpi fabbrica connessi tra loro a destinazione industriale/artigianale e commerciale per complessivi 10.300 mq di nuova SA e 4860 mq di sup coperta (altezze fino a 12 metri più possibilità di realizzare un ulteriore piano per uffici). Le previsioni di Piano pur interessando terreni già fortemente trasformati dal punto di vista sia geomorfologico che vegetazionale ed in stretta connessione con il tracciato della nuova infrastrutturazione viaria comporta un' uso intensivo dell' area eccessivo riproponendo così densità e modelli insediativi tipici degli altri insediamenti produttivi già esistenti a margine del capoluogo. Poiché è rilevante la conservazione dello stato di naturalità delle aree perifluviali del torrente Arroscia è opportuno innanzitutto garantire nella perimetrazione dei distretti il mantenimento di una adeguata fascia perifluviale vegetata allo stato naturale nonché che l' area sia idoneamente attrezzata dal punto di vista ecologico al fine di non costituire sorgente di inquinamento per il corso d' acqua Con riferimento invece allo schema di impianto insediativo proposto ed alle correlate quantità si ritiene opportuno indicare un rapporto di copertura massimo da stimare con riferimento alla sola parte interessata dai nuovi insediamenti ed escludendo quindi la parte lungo fiume che per dimensioni risulta poco suscettibile alla nuova edificazione.....	**-10a Tr Prati di San Giovanni St 0.2/0.3/1.1/1B** Distretto posto in sponda destra del torrente Arroscia già interessate dal precedente PRG da previsioni di sviluppo a destinazione produttiva e artigianale. In particolare: **10a1 Tr** si prevedono **n. 63 nuovi addetti;** **10a2 Tr** si prevedono **n. 39 nuovi addetti;** **Si richiede di mantenere una fascia di rispetto perfluviale quanto piu' ampia possibile e garantire l'attrezzatura della'area dal punto di vista ecologico.**	• *Il distretto 10Atr con i suoi sub-distretti insediabili non coinvolge mai la fascia perifluviale che oltre ad essere di notevole profondità (variabile tra i 15 e i 50 m) è posta ad una quota molto più bassa del rilevato (minimo m 20 vedi tav. **St1.1**) dove potranno essere realizzate le nuove costruzioni e potrà ulteriormente estendersi nel declivio che si è creato tra il torrente e l'area di insediamento, dove il PUC prevede peraltro un percorso pedonale che potrebbe avere i connotati anche di un percorso naturalistico. Vedi tavv **St1.1**, **St1B** scheda normativa **St5.2 10aTR .*** • *Per quel che riguarda i rapporti di copertura sono stati verificati sulla base dell'ipotesi progettuale in scala 1/2.000 ed introdotti nella scheda **St5.2 10aTR** ai § 8.2 e 9.2*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
AMBITI RIQUALIFICAZIONE FRAZIONALI		
E' da evidenziare al riguardo che tale perimetrazione in molti casi non risulta corrispondente con l' individuazione del nucleo isolato operata dal PTCP in quanto maggiormente estesa a ricomprendere più frazioni ovvero in altri casi parti del contesto agricolo disciplinato dal regime ISMA.		
E' da evidenziare al riguardo che tale perimetrazione in molti casi non risulta corrispondente con l' individuazione del nucleo isolato operata dal PTCP in quanto maggiormente estesa a ricomprendere più frazioni ovvero in altri casi parti del contesto agricolo disciplinato dal regime ISMA. **18R Moano** aggregato di piccoli nuclei di formazione storica articolati lungo tracciato viario di mezzacosta (Moano, Parlamento, Borgata Piazzaro, Ca dell' Aira, Case Soprane, Cascina Rolando) costituisce uno degli insediamenti più antichi in ambito comunale Ass. insediativo **NICO** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **S** servizi **UI18.1** (SAt1=0,1mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 550mq) **e UI18.2** (200% dell' esistente relativa a costruzione esistente incompiuta), **UI18.3** (SAt1=0,1mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 830mq) **UI18.4** (SAt1=0,1mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 1080mq) **unità di intervento** integrazione edilizia **Integrazione sistema infrastrutturale**: Miglioramento accessibilità tramite interventi di potenziamento viario e previsione nuova strada vicinale, creazione spazi di sosta di cui alcuni con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle. **Valutazioni regionali** Moano costituisce uno dei centri più antichi della Valle Arroscia ancora oggi caratterizzato da una buona percezione paesaggistica dovuta alla collocazione di versante ed a un tessuto storico aggregato ed a carattere fortemente compatto . La delimitazione dell' ambito di riqualificazione 18R indicata dal PUC ingloba i due nuclei isolati individuati dal Piano paesistico di Ca Soprane e Moano pur mantenendo per essi , attraverso l' inserimento a cornice di una adeguata fascia di rispetto inedificabile, l' identità e l' autonomia percettiva degli stessi. La posizione favorevole del nucleo, la buona esposizione del versante e le pendenze più ridotte dei luoghi hanno indotto la CA a prevedere per tale frazione un consolidamento di maggiore entità rispetto agli altri nuclei . Le unità individuate dal PUC configurano un' integrazione del tessuto esistente che risulta coerente con il regime di consolidamento del PTCP ma non sufficientemente motivata in rapporto alla necessità di riequilibrare gli interventi di nuova realizzazione rispetto ad una azione di riqualificazione dell' edificato esistente (26.050 mq) che globalmente versa in condizioni di diffuso degrado ed il cui recupero viene dalla CA indicato quale obiettivo prioritario da perseguire con il nuovo PUC.Con riferimento invece alla **UI 18.4** gli interventi di nuova edificazioni previsti dovranno essere ricalibrati potendo interessare solo i lotti a margine dell' edificato ricompresi in ambito NICO del PTCP in parte già occupati da episodi di edifici isolati a destinazione mista agricola residenziale. Si segnala nel contempo l' opportunità di una revisione del confine dell' attuale ambito NICO di Moano rispetto al circostante ambito ISMA al fine di ricomprendere al suo interno il complesso dei due edifici religiosi esistenti (chiesa di San Martino, canonica e oratorio) e l' edificio scolastico attualmente non utilizzato con relativa area verde di pertinenza.	**- 18R Moano St 2.7** Ambito di conservazione costituito da piccoli nuclei di formazione storica (Moano, Borgata Piazzaro, Ca' dell'Aira, Ca' Soprane), "incorniciati" da una fascia di rispetto costituita da aree orticole pertinenziali all'insediamento storico. Obiettivo di piano è la riqualificazione, attraverso interventi di recupero ed integrazione volti a risolvere la frammentazione del tessuto edilizio. In particolare: **Ui 18.1** previsti **n. 22 nuovi abitanti** **Ui 18.2** previsti **n. 6 nuovi abitanti** **Ui 18.3** previsti **n. 33 nuovi abitanti** **Ui 18.4** previsti **n. 43 nuovi abitanti** Complessivamente **sono previsti n. 104 nuovi abitanti.** Si chiede di **diminuire sensibilmente la previsione insediativa** al fine di privilegiare interventi volti all'utilizzo residenziale del patrimonio esistente. **In Ui 18.4 gli interventi dovranno interessare solo i lotti a margine dell'edificato ricompreso in ambito NICO.** Si segnala inoltre la possibilità di una revisione del confine dell'attuale ambito NICO di Moano rispetto al circostante ambito ISMA al fine di ricomprendere al suo interno il complesso dei due edifici religiosi esistenti e l'edificio scolastico.	• *l'estensione del perimetro di nucleo oltre quello del PTCP risponde all'esigenza geografica di riconoscimento ed individuazione del nucleo e delle relazioni storico-insediative con le sue frazioni; ma attraverso la fascia "V" di tutela, inibisce, di fatto, negativi incrementi insediativi incoerenti con il regime IS-MA di cui peraltro non si chiede alcuna modifica* • *I pesi delle unità di intervento vengono così ridotti:* ***Ui18.1*** *S.A. da 550 mq a 325 mq* ***Ui18.3*** *S.A. da 1.080 mq a 480 mq* ***Ui18.4*** *S.A. da 830 mq a 345 mq* *tramite la riduzione delle superfici delle Unità di intervento sia delle superfici asservibili in V sia degli indici S.A.t1 e S.A.t2, [vedi* ***St5.2 18R****]* *In particolare per l'* ***Ui18.4*** *vedi le correzioni di cui alla tavola* ***St2.7*** *Anche i relativi servizi a standards vengono adeguati senza sensibili variazioni, solo* ***S18.20*** *viene eliminato* • *Viene rivisto il perimetro di NI-CO di PTCP per ricomprendere al suo interno la chiesa di S Martino, la canonica, l'oratorio e l'edificio scolastico (vedi* ***St 4****)* • *Viene aggiornato l'elaborato* ***ST 6*** *(bilancio dei pesi a livello comunale)*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
19R Trovasta nucleo di mezzacosta articolato in tre borghi storici (Borgata Carenzi e dei Pari e Case Sottane) uniti dalla viabilità di impianto successivo Ass. insediativo **NIMA** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **S** servizi, **UI19.1 unità di intervento** integrazione edilizia **Valutazioni regionali** Il nucleo classificato NIMA dal PTCP, comprensivo di Borgata dei Pari e dei Carenzi, gode di una buona esposizione dovuta alla sua ubicazione su un versante a sud e risulta caratterizzato da pendenze ridotte favorevoli all' insediamento; a quota decisamente inferiore e quindi in posizione separata all' interno del vasto ambito ISMA si trova invece il ridotto l' agglomerato di Case Sottane. Forte è ancora oggi la percezione paesaggistica del nucleo caratterizzato da un tessuto storico compatto (seppur con alcuni episodi insediativi più recenti a carattere isolato) e da una buona panoramicità. Ampio è l' areale agricolo coltivato con presenza significativa di vigneti. La delimitazione dell' ambito 19R proposta dal Piano correttamente amplia l' area di pertinenza del nucleo rispetto all' ambito NIMA individuato dal PTCP andando a ricomprendere la parte a monte fino alla chiesa di SS Annunziata. Diffuse e di rilevante entità sono anche in questo caso le condizioni di abbandono e degrado del nucleo il cui recupero (SA residenziale stimata in 12.600 mq esistenti) è da privilegiare rispetto a ipotesi di nuova edificazione, che dovranno pertanto essere ricalibrate al fine di non risultare alternative in termini di offerta di alloggi rispetto alle volumetrie esistenti.	**- 19R Trovasta St 2.6** Ambito di riqualificazione costituito da piccoli nuclei storici (Borgata Carenzi e dei Pari, Case Sottane), "incorniciati" da una fascia di rispetto costituita da aree orticole pertinenziali all'insediamento storico e uniti dalla viabilità di impianto successivo. Presenta una composizione urbana mista costituita da tessuto storico in varie condizioni di conservazione, episodi insediativi recenti ed interventi di ristrutturazione. In particolare: **zone V** regime di mantenimento, **non si prevedono incrementi;** **zone Aen, Br** riqualificazione **senza incrementi volumetrici;** **zone Bs** si prevedono limitati incentivi, **si richiede una specifica in termini quantitativi;** **Ui 19.1** si prevede l'incremento di **n. 16 nuovi abitanti, si richiede una specifica in termini normativi.** Si chiede di **diminuire sensibilmente la previsione insediativa** al fine di privilegiare interventi volti all'utilizzo residenziale del patrimonio edilizio esistente**, inoltre si chiede una chiarificazione in termini di norma e di quantità per ciò che riguarda gli incentivi in zona Bs e la Ui 19.1.**	• *Il peso dell'unica unità di intervento viene così ridotti:* ***Ui19.1*** *S.A. da 400 mq a 215 mq sia tramite la riduzione della superficie dell'Unità di intervento e delle superfici asservibili in V, sia degli indici S.A.t1 e S.A.t2, [vedi* ***St5.2 19R****]* • *Vengono invece lasciate immutate le estensioni delle aree a standards urbaniitici* • *Si chiarisce che l'entità degli incrementi nelle aree Bs è desumibile dalla scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente (elab.* ***St5.4****)* • *Viene aggiornato l'elaborato* ***ST 6*** *(bilancio dei pesi a livello comunale)*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
20R Nirasca Frazione storica composta da tre agglomerati principali: Nirasca Sottana, costituito nella parte a sud da un insediamento tipico di promontorio su crinale secondario e nella parte verso levante da un insediamento tipico lineare lungo percorso matrice di mezzacosta, Nirasca Soprana, costituita da un insediamento tipico di promontorio su crinale, e Contrada Chiesa, costituito invece da un aggregato di costruzioni specialistiche religiose. Ass. insediativo **NICO** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **S** servizi **UI20.1** (SAt1=0,05mq/mq, Sa max max di previsione 1700mq) **unità di intervento** integrazione edilizia a bassa densità UI20.2 (Sat1=0,1 mq/mq, Sat2=0,03 mq/mq, Sa max tot 450 mq) **Integrazione sistema infrastrutturale**: Sono previste aree a parcheggio pubblico di cui alcune con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle. **Valutazioni regionali** La definizione dell' ambito 20R operata dal PUC ricomprende al suo interno le due borgate di Nirasca, individuate invece dal PTCP come nuclei isolati tra loro distinti, l' elemento polarizzante di Contrada Chiesa con le sue funzioni specialistiche ed l' immediato intorno classificato urbanisticamente come area di rispetto non edificabile. L' inserimento a cornice dei nuclei isolati di una fascia inedificabile salvaguarda comunque la leggibilità dell' immagine paesistica degli stessi. Diffuse sono generalmente anche in questo caso le situazioni di abbandono e degrado. Il PUC prevede per il sub ambito UI20.1 (di 17600 mq) la possibilità di realizzare nell' area individuata, come di concentrazione volumetrica un aggregato a destinazione turistica ricettiva (alberghiera, extra-alberghiera , agrituristica) o in alternativa di tipo assistenziale. Tale previsione che prevede la realizzazione a cavallo del confine tra ambito ISMA/NICO di una quota consistente di nuova edificazione con asservimento di aree comprese in ambito ISMA risulta in contrasto con il piano paesistico con necessità pertanto che la CA individui localizzazioni alternative.	**- 20R Nirasca St 2.4** Ambito di riqualificazione costituito da piccoli nuclei storici (Nirasca Sottana, Nirasca Soprana e Contrada Chiesa), "incorniciati" da una fascia di rispetto costituita da aree orticole pertinenziali all'insediamento storico e uniti dalla viabilità di impianto successivo. Presenta una composizione urbana costituita da tessuto storico in medie condizioni di conservazione ed episodi insediativi recenti. **Risulta, da un confronto tra la tavola di previsione ST 2.4 e l'aerofotogrammetria di riferimento posta nella tavola stessa, che là dove si prevede il servizio s20.5 destinato a verde pubblico e parcheggio sia in realtà presente un fabbricato.** **Si richiede pertanto di chiarire il punto aggiornando le tavole di P.U.C. sul reale stato di fatto del territorio.** **Ancora in tavola ST 2.4 sono presenti edifici campiti con colori di legenda Bs, ma indicati come Br, si richiede di chiarire le definizioni.** **Si approva e condivide l'inserimento di una fascia inedificabile** a cornice dei nuclei al fine di salvaguardare la loro leggibilità paesistica. Si richiede di trovare una collocazione alternativa e non in contrasto con ambito ISMA per Ui 20.1 In particolare: **Ui 20.1** previsti n. **77 nuovi posti letto in nuovo ricettivo, si richiede una ricollocazione non in contrasto con ISMA;** **Ui 20.2** previsti **n. 22 nuovi abitanti;** **s20.5** si richiede di **verificare la localizzazione.**	• ***Ui20.1-*** *si precisa che la S.A. esistente è di 847 mq mentre quella di previsione sarà di* ***854*** *mq ed il totale pare congruo rispetto alle destinazioni d'uso previste ed alla necessaria dimensione funzionale. L'area indicata in cartografia, come area di intervento ha esclusivamente il significato di un'area pertinenziale, che dovrà essere adibita a spazi verdi a servizio della struttura [come prescritto al punto 4. delle norme per lo SAU]. Pertanto la disciplina di attuazione dell'unità di intervento viene corretta attribuendo l'incremento insediativo alle costruzioni esistenti attraverso un'operazione di ristrutturazione urbanistica e quindi non a partire dall'applicazione di un indice ad un'area asservita. Si nota che l'intervento edilizio è delimitato correttamente in un'area* ***NI-CO****, per cui l'area IS-MA rimane assolutamente scarica da costruzioni ed asservimenti e nell'area vicina (NI-CO) si attua una ristrutturazione urbanistica con ampliamento.* *In ragione delle esigenze complessive di strutturazione dell'attività ricettiva riusando una consistente porzione di costruzioni esistenti, la stima dei posti letto realizzabili è valutabile in 60 a fronte di una SA di 1.350 mq effettivamente utilizzabile per tale D.U.* • *Il peso dell'unità di intervento* ***Ui20.2*** *viene ridotta da una S.A. di 450 mq a 260 mq sia tramite la riduzione delle superfici asservibili in V, sia dell'indice S.A.t1 [vedi* ***St5.2 20R****]* • *Vengono invece lasciate immutate le estensioni delle aree a standards urbanistici* • *Nell'area S20.5 è presente solo una tettoia utilizzata per le sagre.* • *Si chiarisce che la confusione tra aree Bs e Br è dovuta ad un errore materiale CAD che viene corretto* • *Viene aggiornato l'elaborato* ***ST 6*** *(bilancio dei pesi a livello comunale)*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
21R Acquetico la frazione si compone di tre aggregati storici: Case Sottane aggregato di crinale che presenta lo sviluppo più consistente della frazione, Case Soprane posto sullo stesso versante e tra di esse il nucleo di Acquetico . Attorno si sviluppa un ampio areale agricolo coltivato ad orto a frutteto ma soprattutto ad oliveto con ricca presenza di vigneti. Ass. insediativo **NICO** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **S** servizi **UI21.1** (vedi scheda normativa commercio) **Integrazione sistema infrastrutturale**: E' previsto un nuovo tratto di viabilità vicinale ed aree a parcheggio pubblico di cui alcune con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle. **Valutazioni regionali** Particolarmente complessa è la struttura dell' ambito 21R che comprende al suo interno ben tre diversi nuclei isolati del PTCP e gli areali di rispettiva competenza. La necessità di potenziare l' impianto viario esistente ha determinato nella proposta comunale l' individuazione di una serie di interventi di allargamento del tracciato attuale, un nuovo tratto di viabilità che a partire dalla chiesa di San Giacomo segue l' andamento orografico raggiungendo Case Sottane da levante (al fine di dare un accesso veicolare agli edifici appartenenti al tessuto storico Aen) con contestualmente la possibilità di realizzare aree a parcheggio di uso pubblico con sottostanti magazzini agricoli privati laddove esista adeguato dislivello altimetrico tra la quota stradale ed il piano di campagna a valle. Il PUC prevede inoltre una unità di intervento UI21.1 esterna al perimetro NICO relativa ad una operazione di ristrutturazione urbanistica volta a consentire la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica in struttura e di volumi ipogei utilizzabili per parcheggi pertinenziali e magazzini. Si rileva che è in tal senso da adeguare la scheda normativa che indica al riguardo funzioni diverse da quelle previste. Si segnala inoltre che in ragione anche della vicinanza con il manufatto emergente della chiesa di San Lorenzo il progetto definitivo di PUC dovrà essere implementato con più specifiche indicazioni progettuali atte a garantire un esito paesisticamente compatibile . La fascia di rispetto inedificabile individuata dal PUC a contorno dei tre nuclei garantisce invece correttamente l' autonomia strutturale e percettiva riconosciuta per essi a scala paesistica dal PTCP.	**- 21R Acquetico - St 2.5** Ambito di riqualificazione costituito da tre aggregati storici: Case Sottane, Acquetico e Case Soprane; circondato da un ampio areale coltivato ad orto, a frutteto, ma soprattutto con ricca presenza di vigneti. Il tessuto urbano è costituito da edifici storici in medio stato di conservazione (Aen), episodi insediativi occasionali recenti (Bs) ed alcune ristrutturazioni per sostituzione (Br). In particolare: **Ui 21.1** si prevede la **realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica in struttura e di volumi ipogei** per parcheggi pertinenziali e magazzini **(n. 16 nuovi addetti stralciati)** Si condivide la realizzazione della nuova infrastruttura prescrivendone lo **stralcio dei volumi ipogei,** si richiedono piu' specifiche progettuali atte a garantire un esito paesisticamente compatibile con la chiesa di S. Lorenzo; **zone Bs** si prevedono **limitati incentivi. Si richiede una specifica in termini quantitativi.**	• *L'unità di intervento Ui21.1 viene correttamente inserita tra gli interventi di integrazione infrastrutturale [vedi **§4.1 di St5.2 21R**] perché come esposta nel PUC preliminare può essere letta come generatrice di una spropositata costruzione di volumi e magazzini (vedi l'interpretazione della Provincia che stima in 16 addetti le potenzialità di nuovo peso insediativo!!).* *Trattasi in realtà della necessaria sistemazione di un tratto di viabilità costruito per progressivi interventi spontanei, privi di coerenza progettuale ed in maniera precaria, su un'area ripida: l'opportunità vorrebbe essere quella di costituire un accesso veicolare migliore al nucleo storico sovrastante e negli spazi di risulta creare alcuni posti macchina in un ambito che ne è attualmente privo.* • *Le funzioni ammesse sono le 19 e 26 e non le 18 e 25. La scheda viene corretta.* • *Gli interventi sul patrimonio esistente nelle zone Bs sono desumibili dalla scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente dell'Elab**. St5.4***

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
22R Lovegno il nucleo storico si sviluppa a mezzacosta con impianto lineare a monte della viabilità principale carrabile di accesso. Attorno oltre l' areale agricolo di pertinenza del nucleo si sviluppano le aree boschive di castagno e quercia. Ass. insediativo **NICO** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione. **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **S** servizi **UI22.1** (SAt1=0,1mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 180mq) **e UI22.2** (SAt1=0,06mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 860mq) **unità di intervento** integrazione edilizia a bassa densità prevalentemente residenziale **Integrazione sistema infrastrutturale**: Miglioramento accessibilità tramite interventi di potenziamento viario e previsione nuova strada vicinale, creazione spazi di sosta di cui alcuni con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle. **Valutazioni regionali** La perimetrazione dell' ambito 22R anche in questo caso definisce una estensione dell' area di pertinenza del nucleo (zona FV) più ampia rispetto a quella individuata dal PTCP quale nucleo isolato NICO comprensiva pertanto di porzioni anche del contiguo ambito ISMA. Stante la forte identità paesistica del borgo e la sua marcata percepibilità da valle anche in ragione della sua posizione in sito ad elevata panoramicità gli interventi di integrazione edilizia proposti a completamento del nucleo dovranno attestarsi a margine del percorso di impianto piuttosto che invece un rafforzamento dell' aggregato a se stante collocato nella parte sottostante la via provinciale e parzialmente ricompreso in zona ISMA del PTCP. In coerenza con gli obiettivi di recupero dell' esistente espressi dalla CA si ritiene che il progetto definitivo debba rivalutare la quota di nuova edificazione che comporterebbe l' insediamento di 42 abitanti di nuova previsione rispetto ai 6 abitanti in oggi residenti ed a una potenzialità derivante dai volumi abbandonati totale di 300 abitanti (SA residenziale stimata in 7500 mq)	**- 22R Lovegno St 2.3** Ambito di riqualificazione costituito dal nucleo storico sviluppatosi con impianto lineare sul percorso secondario di mezzacosta, circondato da un areale agricolo composto da orti immerso in aree boschive di castagno e quercia. Il tessuto urbano è costituito da edifici storici in alto stato di degrado (Aen), edifici storici in medio stato di conservazione ed episodi insediativi occasionali recenti (Bs). Obiettivo di piano è la riqualificazione con modesti consolidamenti dell'ambito ed interventi che portano un incremento insediativo totale di n. 42 abitanti. In particolare: **zone V** è condiviso il regime di mantenimento senza incrementi volumetrici; **zone Aen** è previsto un regime di mantenimento limitato ad interventi di restauro conservativo. Si **consiglia** di prevedere la possibilità di **interventi piu'significativi sul patrimonio edilizio esistente,** volti a incentivare il recupero ai fini abitativi del nucleo storico, specificando nella disciplina puntuale le modalità conformi al regime di PTCP; **Ui** 22.1 sono ammessi **n. 7 nuovi abitanti previsti;** **Ui 22.2 non** sono **ammessi n. 34 nuovi abitanti. Si ribadisce il valore paesistico dell'areale ortivo** a valle della provinciale, pertanto si prescrive un **regime di mantenimento senza incrementi volumetrici.**	• *L'unità di intervento **Ui22.2** viene soppressa.* • *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono potenziati estendendo gli stessi comportamenti di tutti i centri storici frazionali (tessuto **Aen**) vedi scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente dell'Elab. **St5.4*** **St5.4**

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*

23R Muzio

nucleo storico vallivo strutturato lungo il percorso di collegamento che da Lovegno conduceva a Calderana attraversando l' Arroscia. Ancora rilevante è la connotazione agricola della piana circostante che occupa la grande ansa fluviale.

Ass. insediativo **NICO/ISMA**	Ass. vegetazionale **COL ISS**	Ass. geomorfologico **MO-B**
Sub-ambiti, tessuti, unità elementari	**Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **S** servizi **UI23.1** (riqualificazione dell' edificio prefabbricato esistente a destinazione caratterizzante artigianato, per l' edificio è compatibile anche un cambio di destinazione d' uso per realizzazione RSA), **UI23.2** (SA max 600 mq pari a 350 mq nuovi +250 mq ex scuola + 400 mq ex magazzino agricolo a destinazione caratterizzante residenza,e strutture alberghiere o extra-alberghiere), **UI23.3** (SA max 360 mq), **UI23.4** (SAt1=0,1mq/mq, Sat2=0,03mq/mq, Sa max 450 mq)		
Integrazione sistema infrastrutturale	Creazione di un doppio sistema di accessi da monte e da valle alla frazione e mantenimento parte più interna dell' abitato a percorribilità pedonale. Sono previste aree a parcheggio pubblico di cui alcune con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle.	

Valutazioni regionali

L' ambito 23R ridefinisce a livello urbanistico il perimetro del nucleo di Muzio e delle aree a contorno rispetto alla individuazione operata dal PTCP del nucleo isolato NICO.

A corona della frazione di Muzio il PUC individua tre diverse tipologie di zona agricola :

1. Un' area a destinazione agricola speciale E in cui sono ammessi anche interventi insediativi residenziali (1 residenza, 9 albergo/locanda/RTA/albergo diffuso, 18 residenza connessa alla conduzione del fondo) correlati alle attività agricole in lotti unitari di estensione compresa tra i 1500 e i 2000 mq (all' interno di tale are il piano individua una zona di concentrazione volumetrica), indice fondiario pari a 0,015 mq/mq e possibilità di trasferimento dell' edificabilità dalle aree contigue E con indice pari a 0,01 mq/mq fino ad una densità massima di 0,12 mq/mq, oltre ad un' ulteriore possibilità edificatoria per ricoveri e stalle con indice proprio e trasferibile pari a 0,006 mq/mq e per serre con ulteriori 0,03 mq/mq
2. Un' area a destinazione agricola E1 compresa tra la SS. 28 ed il torr. Arroscia In cui sono ammessi interventi insediativi residenziali nei limiti generali di tali zone agricole ma nel caso specifico con individuazione di una zona di concentrazione volumetrica
3. Un ulteriore sub ambito UI23.4 individuato dal PUC all' interno della più vasta area classificato dal PUC come zona agricola E , ricadente in ambito ISMA del PTCP in cui è prevista la realizzazione di un edificio ipogeo di SA max = 450 mq destinato principalmente (80%) a ricovero delle attrezzature e prima trasformazione dei prodotti agricoli tratti dai fondi limitrofi e restante quota (20%) a funzioni complementari quali stalle per ricovero, commercio al minuto e agriturismo.

Con riferimento a tali previsioni è da evidenziare che la possibilità per la zona agricola speciale E di realizzare in lotti di contenuta estensione (max 2000 mq) volumi a destinazione residenziali di dimensione fino a 200 mq comporterebbe un' edificabilità dell' area di concentrazione volumetrica eccessiva (6 edifici per ettaro) rispetto alla classificazione paesistica ISMA del PTCP. Peraltro appare corretta l' indicazione, alternativa ad un' insediabilità di tipo sparso, di concentrare in un area circoscritta i nuovi volumi residenziali preservando così ad usi agricoli il resto del territorio . Alla luce di tali considerazioni si ritiene necessario che il progetto definitivo di PUC ricerchi soluzioni alternative, ricalibrando l' edificabilità complessiva della zona agricola in coerenza con la classificazione ad insediamenti sparsi del PTCP e valutando quale alternativa all' area di concentrazione volumetrica del comparto piuttosto un consolidamento del nucleo di Muzio con un' eventuale estensione dell' ambito NICO indicato dal piano paesistico.

Per quanto riguarda la zona E1 a monte della SS28 il PUC dovrà indicare se l' edificabilità della zona di concentrazione individuata nella tavola di struttura è da considerare esaustiva delle aree edificabili per tutto l' ambito perimetrato dal piano, dovendosi pertanto considerare non edificabili le rimanenti aree. Per tale ambito si deve comunque fare riferimento alle valutazioni di seguito espresse per le restanti aree agricole E1. La definizione progettuale dei nuovi volumi previsti nella unità UI23.4 dovrà tener conto dei caratteri di ruralità dell' area proponendo pertanto soluzioni coerenti con il contesto agricolo e con la classificazione ISMA del PTCP.

- 23 R Muzio St 2.1

Ambito di riqualificazione costituito dal nucleo storico vallivo strutturato lungo il percorso di collegamento che da Lovegno conduceva a Calderara attraversando l'Arroscia. Ancora rilevante è la connotazione agricola della piana circostante che occupa la grande ansa del torrente.

Il tessuto urbano è costituito da un tessuto storico in medio stato di conservazione, alcuni episodi insediativi recenti e di ristrutturazione per sostituzione.

L'obiettivo di piano è di riqualificazione per l'area urbana e di conservazione per quella agricola definita dal P.U.C. con tipologie E ed E1.

Le previsioni del piano introducono un incremento insediativo complessivo pari a circa n. 65 nuovi residenti senza considerare tra questi quelli potenzialmente insediabili nelle zone di concentrazione volumetrica previste nelle zone E, E1 ed un eventuale cambio di destinazione d'uso in Ui 23.1°.

Inoltre è previsto un **incremento delle strutture ricettive, intese come agriturismi e RTA, difficilmente quantificabili.**

In particolare:

zone E si ammettono interventi insediativi residenziali e/o ricettivi. Si richiede una **riduzione e ricollocazione, volta a perseguire la conformazione di nucleo di Munzio,** evitando la formazione di nuove propaggini, della zona di concentrazione volumetrica, fermo restando le indicazioni in merito di edificabilità nelle zone agricole;

Zone E1 si ammettono interventi insediativi con l'individuazione di una zona di concentrazione volumetrica ridotta rispetto alle previsioni, fermo restando le indicazioni in merito di edificabilità nelle zone agricole;

Zone Aen e Br è previsto un regime di mantenimento limitato ad interventi di restauro conservativo. Si **consiglia** di prevedere la **possibilità di interventi più'significativi sul patrimonio edilizio esistente,** volti a incentivare il recupero ai fini abitativi del nucleo storico, specificando nella disciplina puntuale le modalità conformi al regime di PTCP;

Zone Bs si adotta un regime di **riqualificazione con limitati incentivi. Si richiede una specifica in termini quantitativi;**

Ui 23.1 è ammessa la previsione di una riqualificazione dell'edificio esistente ammettendo un cambio di destinazione d'uso per RSA.

Ui 23.2 si ammettono n.24 nuovi abitanti previsti in quanto l'intervento si connota come completamento di un tessuto urbano consolidato;

Ui 23.3 si ammettono n.14 nuovi abitanti previsti in quanto l'intervento si connota come completamento di un tessuto urbano consolidato;

Ui 23.4 non sono condivise le previsioni di piano che differiscono da un regime di mantenimento e atte all'espansione urbana su un territorio agricolo non solo di valore paesistico, ma anche di produzione;

- *Nel PUC definitivo per l'area agricola più a Sud la zona di concentrazione volumetrica viene spostata a ridosso del nucleo (vedi tav St2.1)*
- *si precisa che viene eliminata la distinzione tra aree E ed E1 a monte della SS28 e che le aree di concentrazione volumetrica, indicate con apposita grafia nella tav St2.1, sono le uniche localizzazioni ammissibili per l'edificabilità delle zone E di Muzio e saranno esaustive degli interventi (vedi tabella 5.7 in ST5.3)*
- *si precisa che per l'unità **Ui 23.4** già il PUC preliminare prevede solo costruzioni ipogee (vedi indicazione grafica nella tav St2.1) come prescritto nelle norme di SAU (vedi §3.1 e§7.4 di St5.2 23R). In effetti è prevista la realizzazione di un edificio ipogeo di 450 mq destinato principalmente al ricovero delle attrezzature agricole, alla trasformazione dei prodotti agricoli e, in minima parte, a funzioni complementari quali stalle e commercio al minuto dei prodotti agricoli. Nel PUC definitivo si toglie la funzione di agriturismo. Inoltre il perimetro dell'unità di intervento esaurisce ovviamente le potenzialità edificatorie quindi non c'è niente che possa dar luogo ad un'espansione "urbana".*
- *Le aree perifluviali sono tutelate con l'introduzione di un'adeguata fascia di rispetto (vedi §2.2 di St5.2 23R)*
- *Si precisa in merito alla nota del parere provinciale sull'Ui23.3 che è erronea l'interpretazione per cui viene attribuito un peso di 14 nuovi abitanti in quanto è prevista solo la realizzazione di magazzini e parcheggi pertinenziali per riordinare l'area, in oggi dequalificata da costruzioni precarie ed occasionali.*
  A conferma basta vedere che la DU ammessa è solo la [4] magazzini, depositi e laboratori.
- *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono potenziati estendendo gli stessi comportamenti dei centri storici frazionali (tessuto **Aen**) vedi scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente dell'Elab. **St5.4***

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
24R Calderara nucleo storico di mezzacosta costituito da due aggregati lineari originali sviluppati lungo un percorso matrice con presenza di spazio centrale polarizzante costituito da edifici ed aree pubbliche e circondato da colture agricole prevalentemente ulivetate, con presenza di orti di stretta pertinenza dell' abitato e più oltre a cornice boschi di castagno. Il nucleo mantiene in oggi un' immagine compatta ed una chiara percettibilità a scala di paesaggio. Ass. insediativo **NIMA** | Ass. vegetazionale **COL ISS** | Ass. geomorfologico **MO-B** **Sub-ambiti, tessuti, unità elementari**: **Aen** tessuto storico di base in condizioni di forte degrado/medie condizioni di conservazione, **Br** ristrutturazione per sostituzione, **V** fascia di rispetto, **BS** episodi insediativi occasionali recenti, **S** servizi **UI24.1** (vedi scheda commercio SA max 600 mq ristrutturazione urbanistica con possibile sostituzione costruzioni esistenti ovvero loro integrazione) **e UI23.2** (SA max tot 350 mq ristrutturazione urbanistica con possibile sostituzione costruzioni esistenti ovvero loro integrazione) **unità di intervento** di recupero e ricostruzione di aree marginali del CS con costruzioni dirute: sostituzione delle costruzioni esistenti ovvero la loro integrazione edilizia **Integrazione sistema infrastrutturale**: Miglioramento accessibilità tramite interventi di potenziamento viario e previsione nuova strada vicinale, creazione spazi di sosta di cui alcuni con sottostante magazzino agricolo laddove esiste un adeguato dislivello tra quota stradale e piano di campagna a valle. **Valutazioni regionali** L' ambito 24R ricomprende oltre alle aree indicate dal PTCP come ambito NIMA anche l' ulteriore porzione dell' edificato di Calderara collocate lungo la viabiltà principale ma ricadenti in ambito ISMA. Obiettivo del PUC è volto per tale frazione ad attivare interventi di riqualificazione attraverso anche contenute integrazioni del tessuto esistente da attuarsi tramite episodi insediativi di completamento di consistenza ridotta e connessi alla ricostruzione di volumi diruti (sub-ambiti 24.1 e 24.2) .	**- 24R Calderara St 2.2** Ambito di riqualificazione costituito dal nucleo storico di mezzacosta strutturato in due aggregati lineari lungo il percorso matrice, inserito in un areale agricolo integro e di alto livello paesaggistico. Il tessuto urbano è costituito da un tessuto storico in medio stato di conservazione, alcuni episodi insediativi recenti e di ristrutturazione per sostituzione. Obiettivi prevalenti di Piano sono: riqualificazione e mantenimento, attraverso interventi di recupero con limitati incentivi, integrazione edilizia a bassa densità e potenziamento viario ed infrastrutturale. In particolare: **Zone Aen e Br** è previsto un regime di mantenimento limitato ad interventi di restauro conservativo. **Salvo restando la tutela e la conservazione del sistema di giardini e orti pertinenziali, si consiglia di prevedere la possibilità di interventi piu' significativi sul patrimonio edilizio esistente, volti a incentivare il recupero ai fini abitativi del nucleo storico, specificando nella disciplina puntuale le modalità conformi al regime di PTCP;** **Zone Bs** si adotta un regime di riqualificazione con limitati incentivi. **Si richiede una specifica in termini quantitativi;** **Ui 24.1** sono **ammessi n. 24 nuovi abitanti,** si condivide la scelta di riqualificazione dell'esistente tramite la ricostituzione di volumi diruti; **Ui 24.2** sono **ammessi n.14 nuovi abitanti,** si condivide la scelta di riqualificazione dell'esistente tramite la ricostituzione di volumi diruti;	• *Si chiarisce che l'entità degli incrementi nelle aree Bs è desumibile dalla scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente (elab.* ***St5.4****). Nella fattispecie volendo operare una stima dell'entità degli interventi, a partire da circa 150 mq di SA esistente, non essendo ammessi ampliamenti volumetrici ma solo di superficie, ossia senza cambiamento della sagoma ed ipotizzando un 10% si avrebbe un ampliamento complessivo di 15 mq.* • *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono potenziati estendendo gli stessi comportamenti dei centri storici frazionali (tessuto* ***Aen****) vedi scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente dell'Elab.* ***St5.4*** • *Si precisa che gli interventi relativi alle UI 24.1 e UI 24.2 UI 24.1 consistono in episodi insediativi di ridotta consistenza legate prevalentemente alla ricostruzione di volumi diruti, senza comportare pertanto significativi incrementi del peso insediativo esistente.*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*

25R Ligarossio

parte di territorio localizzata sul versante che scende dal monte Cappellone nel quale l' edificazione presente si configura come una formazione di insediamento collinare con edilizia sparsa di impianto seriale strutturato su terrazzamenti di versante in rapporto qualitativamente significativo con il verde pertinenziale prevalentemente agricolo, a bassa densità insediativa con presenza edifici di matrice antica, in linea o a blocco più recenti, e edifici impropri.

Ass. insediativo **ISMA/ANIMA**	Ass. vegetazionale **COL ISS/ BA CO**	Ass. geomorfologico **MO-A**

Sub-ambiti, tessuti, unità elementari	**Be** aree di consolidamento del tessuto residenziale tramite completamenti insediativi con regole predefinite di impianto tipologico Superficie asservita composta da almeno un lotto minimo unitario di 3000 mq con possibilità di trasferimento di edificabilità da mappali non contigui purchè nelle stesse aree Be o E1 dello stesso areale agricolo di appartenenza; nelle aree Be è ammessa in applicazione del parametro di densità base cui appartiene il lotto ed eventuali mappali non contigui delle aree Be e E1 purchè non ricedenti nel regime ANIMA da cui è possibile trarre asservimento di edificabilità				
Area Be	**Dens. fond. base (E)**	**Dens. Fond (V, Ep, Eb)**	**destinazioni**	**requisiti**	**Oneri di presidio ambientale**
	0,025 mq/mq	0,008 mq/mq	Residenza agricola	Distanza max edif. nuova costruzione da viabilità carrabile 60m e pendenza max 10%, unità insediative con dimensione max 200 mq di SA resid. con non più di 2 unità immob. resid. e densità lotto di edificazione Saf non superiore a 0,07 mq/mq	mq spazi a parch 10mq/25mqSA Attività di presidio (riassetto idrogeologico, reintegrazione terrazzamenti, muri di fascia, percorsi pedonali esistenti...)
	0,003 mq/mq		Rurale (ricovero attr. magaz. , stalle)		
	0,03 mq/mq	0,03 mq/mq	serre		

Integrazione sistema infrastrutturale	L' impianto infrastrutturale viario non necessita di ulteriori potenziamenti se non limitatamente ai tracciati esistenti con finalità di ottenere uina più adeguata risposta in termini di agibilità funzionale e sicurezza

Valutazioni regionali

L' ambito 25 R diversamente dai precedenti non corrisponde ad un nucleo frazionale ma si identifica invece nel caso specifico con la categoria urbanistica Be (aree di consolidamento del tessuto residenziale tramite completamento insediativo dell' esistente). Tale ambito risulta risulta inoltre per la maggior parte ricompreso nella categoria ISMA di PTCP fatte salve alcune porzioni ricadenti in ANIMA ma oggetto (in aggiunta ad altre porzioni in E1 ed EP1) di richiesta di variante paesistica da parte della CA con riclassificazione da ANIMA a ISMA .

Le possibilità insediative previste dalla disciplina di zona (stimati corrispondenti nella tabella di dimensionamento a 50 nuovi abitanti teorici) configurano di fatto una nuova zona di espansione rada con connessi obblighi di presidio del territorio imposti dal piano nel caso di realizzazione di manufatti residenziali (attraverso manutenzione delle opere per il riassetto idrogeologico del fondo asservito e dei corsi d' acqua che lo attraversano, reintegrazione muri di fascia e dei terrazzamenti nonché dei percorsi pedonali esistenti....) .

Gli indici edificatori totali, derivanti dalla sommatoria dell' indice proprio del lotto di intervento e di quello dei terreni asserviti, risultano eccessivi (0,07 mq/mq) in rapporto alla classificazione ISMA del PTCP ed al livello di infrastrutturazione dei luoghi potendo conseguentemente determinare esiti paesistici incompatibili con il regime di mantenimento degli insediamenti sparsi vigente.

Posto che tale ambito costituisce per previsioni di nuova residenza il carico insediativo maggiore dopo quello di Moano e che peraltro lo stesso si differenzia dagli altri ambiti frazionali, in quanto non correlato ad un nucleo storico, ma invece corrispondente ad aree agricole prive di un centro strutturato , si ritiene possibile ammettere solo un contenuto completamento dello stesso da definire in fase di elaborazione del progetto definitivo in base ad una verifica della consistenza dell' edificato già esistente e tale da non contrastare con la classificazione ad insediamenti sparsi ISMA indicata dal PTCP e non modificata dal PUC . Sono pertanto da ridurre per tale ambito Be sia il parametro relativo all' edificabilità propria del lotto che il valore relativo alla densità massima ammissibile potendo in oggi lo stesso consentire l' edificazione di tre edifici per ettaro di 210 mq ciascuno oltre ad ulteriori volumi per annessi agricoli.

- 25R Ligassorio St 1.2

Ambito di riqualificazione con conformazione di insediamento collinare a edilizia sparsa, su un territorio a terrazzamenti.

Il tessuto urbano si configura come insediamento sparso, a matrice antica di origine agricola ed edifici recenti o impropri.

Obiettivo principale di Piano è la riqualificazione tramite interventi di recupero degli edifici esistenti, dei tracciati e dei percorsi storici, integrazioni edilizie di ricucitura e potenziamento delle infrastrutture viarie.

E' prevista una possibilità insediativa rada pari a n.50 nuovi abitanti.

Superficie asservita composta da un lotto minimo unitario di 3000 mq con possibilità di trasferimento di edificabilità da mappali non contigui, ma nelle stesse aree Be o E1 dello stesso areale agricolo di appartenenza.

In particolare:

zone Be Saf 0.025 mq/mq residenza; 0.003 mq/mq rurale; 0.03 mq/mq serre;
trasferibile da E1 Saf 0.008 mq/mq residenza; 0.03 mq/mq serre:
densità massima pari a 0.07 mq/mq con unità insediative di max.200 mq di SA residenziale.

Appare eccessivo il carico insediativo derivante dagli indici sopradrescritti, si richiede una verifica dell'edificato esistente al fine di definire e controllare gli interventi di completamento del tessuto, senza contrastarne la classificazione ISMA.

Si richiede un indice limite massimo inferiore a Saf 0,07 mq/mq in rispetto della classificazione ISMA di P.T.C.P. e di ridurre il valore relativo alla densità massima ammissibile.

- *Nel PUC definitivo viene eliminata l'estensione di is-ma sulle zone anima.*
- *Nel PUC definitivo si riduce l'indice di edificabilità nelle aree Be da 0,025 a 0,02, la densità massima da 0,07 a 0,05 mq/mq con lotto minimo di 4.000 mq.*
- *Inoltre si chiarisce che la maggior parte delle aree agricole dell'areale di Ligassorio nel PUC definitivo sono state stralciate e riconfigurate come Tni riducendo ulteriormente le superfici asservibili. (vedansi l'elaborato St 5.2 25R. e le modifiche nella tavola St 1.2). In conseguenza la verifica del peso insediativo realizzabile scende da 50 nuovi abitanti a 34, tenendo conto della concomitanza delle condizioni restrittive poste dalle norme modificate.*
- *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono potenziati estendendo gli stessi comportamenti dei centri storici frazionali (tessuto Aen) vedi scheda degli interventi sul patrimonio costruito esistente dell'Elab. St5.4*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
TERRITORIO AGRICOLO E DI PRESIDIO		
Il territorio extraurbano La disciplina proposta con il PUC differenzia coerentemente con i dettami della LR36/1997 le zone agricole distinguendo tra aree in cui l'attività agricola riveste finalità produttive (E,E1,E2) e quelle invece in cui assume funzione di presidio ambientale del territorio . Nel caso di nuova edificazione a fini residenziali, il PUC prescrive che la domanda di permesso di costruire sia subordinata sia per le zone agricole E che per quelle di presidio alla presentazione di: • allegato tecnico con tra l'altro documentazione riguardante stato e consistenza di fondi, tipo di coltura, descrizione interventi programmati • atto unilaterale d'obbligo con impegno a non modificare destinazione d'uso della costruzione, non frazionare il fondo e completare opere di presidio contestualmente a lavori per edilizia residenziale e annessi ulteriori oneri di presidio ambientale da mantenere nel tempo derivano invece dalle schede di zona che pongono a carico dell' operatore peraltro obblighi analoghi per entrambe le categorie di zona agricola. Solo per costruzioni legate all'attività agricola in zona EP il Piano prescrive l'obbligo di piano aziendale mentre in tali zone consente oltre alla residenza connessa alla conduzione del fondo anche la residenza fine a se stessa. Con riferimento alle aree agricole è innanzitutto da evidenziare come da un confronto tra le tavole di struttura e quelle di analisi del PUC emerga che a una stessa categoria urbanistica corrispondono usi del suolo diversificati (oliveto/incolto/ pascolo...) con una incompleta aderenza tra le categorie individuate dal PUC e lo stato effettivo dei luoghi. Quanto sopra premesso, va innanzitutto evidenziato che sia per le zone E che per quelle di presidio Ep il meccanismo di trasferibilità dell'edificabilità, senza limiti di distanza, dalla contigue zone agricole (V, Eb, Ep, Eb..) potrebbe determinare in ragione degli elevati parametri di di fondiaria massima sul lotto d'intervento (0,05 mq/mq nelle zone E e 0,03 mq/mq nelle Ep in lotti rispettivamente di 4000 e 5000 mq) concentrazioni volumetriche in contrasto con la classificazione ad insediamenti sparsi di tali aree con conseguente necessità di ricalibrare tali valori alla luce delle considerazioni di seguito sviluppate. La normativa che ne deriva appare peraltro strutturata su regole di carattere generale di tipo parametrico (lotto minimo, dimensione massima residenziale, numero massimo unità...) che, in quanto tali, potrebbero risultare non del tutto aderenti alle effettive necessità delle specifiche attività agricole ed eccessivamente rigide nella loro uniforme applicabilità., in alcuni limitative rispetto alle esigenze degli operatori in altri casi non sufficientemente tutelanti rispetto ad un uso improprio del territorio agricolo. Appare pertanto necessario che il progetto definitivo di PUC modifichi ed integri tale normativa al fine di configurare una disciplina che regolamenti correttamente le possibilità insediative promuovendo l'attività produttiva attraverso la possibilità di realizzare manufatti di servizio all' agricoltura e limitando la quota di insediabilità residenziale in termini che siano effettivamente e strettamente funzionali all'attività produttiva svolta e quindi con dimensioni congrue alle esigenze dell' impresa o del produttore agricolo, articolando e commisurando pertanto le possibilità operative alle capacità produttive ed alle caratteristiche del fondo agricolo (coltura in atto, dimensione e caratteristiche azienda o altri requisiti soggettivi dell' operatore , processo produttivo o di autoconsumo, unità lavorative impiegate...) e non solo quindi a quantitativi di tipo parametrico come effettuato dal PUC. Nel contempo, la definizione quale limite per la trasferibilità dell' edificabilità dell' appartenenza delle aree all'areale agricolo dello stesso nucleo frazionale deve trovare una sua puntuale delimitazione nel contesto delle tavole di struttura posto che in alcuni casi la sua definizione potrebbe non risultare immediata. Con riferimento alle distanze delle nuove costruzioni dalle strade pubbliche le stesse sono da ridefinire in accordo con la disciplina in materia. Per quanto riguarda infine la possibilità di operare sul patrimonio edilizio esistente con interventi di demolizione ricostruzione accorpamento e cambio di destinazione d' uso dovrà tenersi conto oltre che delle caratteristiche dei volumi su cui sui interviene anche della zona paesistica in cui si opera e dell' uso in atto non potendosi ammettere cambi d' uso da agricolo a residenziale in presenza di manufatti funzionali alla conduzione del fondo. Tali interventi di recupero dell' esistente sono inoltre da considerare alternativi a quelli di nuova costruzione già ammessi dal Piano. Deve essere specificata l' entità dell' incremento volumetrico ammesso per edifici posteriori al 1940 posto che le schede di zona non sembrano predefinirle.	ZONE AGRICOLE La disciplina proposta differenzia le zone agricole distinguendo tra aree in cui l'attività agricola riveste finalità produttive (E, E1, E2) e quelle invece in cui assume funzione di presidio ambientale del territorio . **Devesi rilevare che, sia per le zone E che per quelle di presidio Ep, il meccanismo di trasferibilità dell'edificabilità, senza limiti di distanza, dalle contigue zone agricole (V, Eb, Ep, Eb) potrebbe determinare, in ragione dell'elevato tetto massimo di densità fondiaria concentrabile sul lotto d'intervento (0,05 mq/mq nelle zone E con lotto minimo 4.000 mq; 0,03 mq/mq nelle Ep con lotto minimo 5.000 mq), una edificazione in contrasto con la classificazione del P.T.C.P. (insediamento sparso).** Per quanto sopra rilevato, il Progetto Definitivo di PUC dovrà modificare ed integrare la specifica normativa, cercando di non perdere di vista l'obiettivo primario delle zone agricole, cioè quello di fare economia e presidio ambientale attraverso l'agricoltura, non attraverso la trasformazione immobiliare. **Al fine di arginare l'esodo e l'abbandono dei territori agricoli e di presidio si ammette la possibilità di eventuali e limitati premi volumetrici in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.** **Pertanto si richiede di adeguare gli indici nei termini seguenti: indice di utilizzazione insediativa I.U.I. pari 0,01 mq/mq, con Superficie minima dei lotti di intervento (Sli) non inferiore a 5.000 mq.** **La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 50.**	• *Si chiarisce che la coerenza delle tavole di struttura con quelle di analisI della DF non è compiuta sia perché, rispetto alle analisi, l'evoluzione nel settore ha introdotto negli ultimi tempi logiche economiche diverse nelle attività produttive agronomiche, sia perché alcune proposte pervenute al Comune sembrerebbero mirate a coltivazioni tradizionali di ritorno, di maggior richiamo e differenti rispetto alle DU dello stato dei luoghi, spesso classificabili solo in funzione dei segni testimoniali di un "palinsesto" del suolo ormai in stato di abbandono.* • *Con riferimento all'elab. St5.3 del PUC definitivo (**§5.1-§5.2-§5.4-§5.5-§5.6-§8.1** e **§11.2)** la DU [1] RESIDENZIALE NON CONNESSA CON LA CONDUZIONE DEI FONDI non è ammessa per cambio d'uso, se non producendo la documentazione di cui all'Allegato tecnico nonché atto unilaterale d'obbligo e rinunciando ad eventuale costruzione di nuova residenza per i fondi asserviti. Va inoltre allegata la dimostrazione che il manufatto oggetto di CDU non è più funzionale alla conduzione del fondo* • *il lotto minimo di edificazione viene portato a 5.000 mq e la distanza min. tra unità residenziali vien innalzata a 50m.* • *si adeguano gli indici fondiari ed i parametri di distanza come richiesto dalla Provincia, anche se si osserva che in due lotti contigui sarebbe invece auspicabile che una nuova edificazione residenziale fosse più ravvicinata alle preesistenze riducendo così nuove infrastrutturazioni a rete, il consumo di suolo per la viabilità di accesso e riprendendo modalità di aggregazione certamente più consuete agli usi tradizionali del territorio* • *è stata completamente modificata la norma relativa all'edificazione dei manufatti tecnici per l'agricoltura nelle schede di cui ai **§5.7-§5.8-§5.9-§5.10-§5.11,** collegando la realizzabilità non all'indice ma ai requisiti dell'azienda, ai tipi ed all'estensione delle colture.* • *in **St 5.3** pag. 31 **§ 13** sono cartografati gli "areali di gravitazione a valersi per il trasferimento degli asservimenti edificatori in territorio extraurbano.* • *La distanza degli edifici di nuova co-struzione dalle strade pubbliche è normata in **ST5.1** NTA. In **St5.3** tabb. **5.4, 5.5, 5.6, 5.7** vengono definite le distanze massime dalle strade pubbliche di accesso.* • *l'entità degli incrementi nelle aree Bs è desumibile dalle tabb.§10.1-§10.2 -§11.1 e §11.2 di **St5.3** (interventi sul patrimonio costruito esistente)* • *Inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono potenziati estendendo gli stessi comportamenti dei centri storici frazionali (tessuto **Aen**) vedi schede degli interventi sul patrimonio costruito esistente ai **§10.1-§10.2-§11.1 e §11.2** di **St 5.3.***

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
SERVIZI		
Servizi I servizi generali pubblici e privati non possono essere realizzabili a priori su tutto il territorio comunale dovendosi per essi procedere ad una verifica di compatibilità anche paesistica – ambientale oltre che urbanistica. Il Progetto Definitivo di PUC dovrà pertanto essere in tal senso implementato chiarendo, al fine di una loro valutazione paesistica, la disciplina delle specifiche zone con riferimento in particolare all' area S 24.12 indicata in parte come area per servizi privati in parte come area per servizi pubblici posta a sud della frazione di Calderara e ricompresa in ambito paesistico ANIMA. Con riferimento invece all' ambito S24.13 (di 235.500 mq) destinato a impianto di motocross e classificato AIMA dal PTCP si ritiene opportuno un ridimensionamento dell' area funzionali alle aree destinate all' impianto esistente ritenendo per la restante porzione preferibile una riclassificazione paesistica verso regimi più consoni alle caratteristiche dei luoghi. Anche nel caso specifico il progetto definitivo di PUC dovrà indicare in termini più precisi sia lo stato attuale che le previsioni di piano al fine di una loro valutazione di coerenza con il PTCP. La possibilità generalizzata di realizzare, in aree individuate a parcheggi di uso pubblico in sottosuolo magazzini agricoli con cessione all'uso pubblico della copertura deve essere più precisamente valutata e disciplinata in funzione delle caratteristiche dei luoghi potendo la loro realizzazione risultare eccessivamente trasformativa dello stato dei luoghi.	SERVIZI Il Progetto Preliminare di PUC propone un'area a servizi (S 24.12) indicata in parte come area per servizi privati in parte come area per servizi pubblici, posta a sud della frazione di Calderara, in prossimità del nuovo viadotto della strada stradale. **Tale area dovrà essere stralciata nel Progetto Definitivo, in quanto ricade integralmente in ambito paesistico ANI-MA.** **S24.13 viene promossa dalla regione una variante paesistica della zona da ISMA ad IDMOA.**	• *Si implementa la norma generale sui servizi di cui all'elab. St5.2 che riguarda la verifica di compatibilità con i temi del PTCP e con le problematiche ambientali [vedi **premessa St5.2 pag 6** nonché la norma di cui al §4.2 dell'elab. **St5.3** – Norme di conformità del territorio extraurbano]* • *Le aree a servizi del distretto/ambito 6 TR sono state in parte stralciate e in parte modificate (vedere dettaglio in St5.2 6TR)* • *L'area a servizi mista **S 24.12** viene soppressa nel PUC definitivo.* • *L'area a servizi sportivi **S 24.13** viene sensibilmente ridotta nella sua estensione passando da 235.000mq a 80.000 mq (pari al 35%) nel PUC definitivo e su proposta della Regione sottoposta ad un regime ID-MOA*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
PROGRAMMAZIONE TURISTICO-RICETTIVA		
Programmazione turistica-ricettiva **Strutture ricettive esistenti** **Albergo dell' Angelo** 1 stella – in attività: Categoria edificio b2-b5, ambito 1C (elaborato ST5.4) — n16 camere; n23 posti letto **Albergo de Filippi** 2 stelle – non in attività: Categoria edificio b2-b5, ambito 1C (elaborato ST5.4) — n.10 camere e n.18 posti letto **Albergo La Pineta** – loc. San Bartolomeo 2 stelle: Ambito extra urbano, Fino a restauro e risanamento conservativo — n.20 stanze; n.38 posti letto **Strutture ricettive di nuova previsione** **Convento ex Capuccini**: UI2.1-2R (scenario 2) — n.25 camere e 50 posti letto **Ex Convento agostiniani**: 9TR (scenario2) — n.50 camere e 100 posti letto **Ex frantoio**: UI1.3-1C — n.8 camere e 15 posti letto **Coste-Orti**: 6TR — n.25 camere e 50 posti letto **La paperera**: 17TR – sub ambito H a destinazione ricettiva — n.20 camere e 40 posti letto n.14 camere e 27 posti letto Il PUC in esame, in quanto adottato successivamente all'entrata in vigore della LR1/2008 dovrà essere corredato dei contenuti di cui all'art 4 comma 1, della legge medesima, concernenti la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune. A fronte infatti della possibilità di insediare in molte zone del Piano strutture ricettive alberghiere, extra-alberghiere e all'aria aperta il progetto preliminare di PUC non fornisce un quadro complessivo dell' offerta turistico – ricettiva non individuando infatti se non per alcuni specifici interventi quella che sarà la capacità futura nelle sue diverse componenti e tipologie né quantificandone le relative percentuali come invece richiesto dalla disciplina vigente. Per quanto riguarda inoltre la disciplina urbanistica degli alberghi resta fermo che, come anche chiarito con Circolare Regionale prot PG/2011/3056 dell'11/1/2011 il Comune dovrà darsi carico di attivare, in anticipazione rispetto alla predisposizione del progetto definitivo di PUC, anche la variante al PRG vigente, ai sensi dell'art 2 della LR n.1/2008 in modo da poter conseguire a seguito di censimento e valutazioni delle eventuali istanze di svincolo/proposte di ampliamento espresse dagli operatori , l' immediata operatività delle stesse.		• *Si chiarisce che il quadro della capacità turistico ricettiva e la relativa normativa di settore è contenuta nell'elab. di struttura di PUC St 7 che è stato aggiornato al 2014.* *Vedasi in particolare la pag 19 dell'elab.St 7.2.*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	*adeguamenti del PUC definitivo*
DISCIPLINA DI PIANO		
Disciplina di Piano E' innanzitutto da premettere che il progetto di PUC in esame risulta caratterizzato da una elevata complessità strutturale e normativa che ne rende non immediata la lettura, posto che il livello di dettaglio raggiunto, da un lato, e la frammentazione della disciplina in più testi normativi determina la necessità di consultare più elaborati cartografici e normativi posto che ognuno di essi contiene specifiche disposizioni al riguardo. La configurazione delle schede di ambiti e distretti contenuta nel tresto delle norme di conformità e congruenza determina inoltre una sovrabbondanza di disposizioni talvolta ripetitive nei contenuti L'impianto normativo del Piano risulta estremamente complesso e ricco arrivando ad un notevole livello di dettaglio sia per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che con riferimento agli interventi di nuova costruzione. La disciplina proposta si avvale pertanto di più volumi relativi a normative di settore ovvero relativi a gradi sempre maggiori di dettaglio; ciò comporta da un lato la necessità per definire le possibilità e condizioni di intervento in un' area o su di un immobile di consultare più testi dall' altro che la stessa disposizione sia contenute in più parti. Emerge pertanto l' esigenza di addivenire ad una minore articolazione della disciplina di governo del territorio nonché di uno snellimento delle procedure e modalità attuative posto che spesso il grado di analisi e di dettaglio normativo già raggiunto dal piano o la contenuta trasformazione indotta dall' intervento non necessitano di un livello di maggiore specificazione richiesta per esempio con l' elaborazione di un SAU o di un SOI. Con riferimento alla disciplina attuativa proposta in maniera pressochè uniforme per le unità di intervento si rileva infatti che l' obbligo di SAU (aggiuntivo rispetto al permesso di costruire convenzionato art 3.3.2 delle norme St5.1) a fronte di una predefinizione di dettaglio, già nel contesto delle schede di piano, delle opere connesse all' intervento appare in molti casi eccessivamente gravosa anche in ragione del' entità spesso contenuta degli interventi stessi con conseguente necessità di una generale riconsiderazione da parte dell' Amministrazione dei casi in cui risulti effettivamente necessario imporre tale strumento come obbligatorio all' operatività di zona. Si invita pertanto l' AC a valutare nella definizione del progetto definitivo di PUC l' opportunità di perseguire una semplificazione del complesso della disciplina proposta al fine di fornire un testo normativo il più possibile esaustivo di tutte le componenti normative operanti, con conseguente riduzione del numero dei testi da consultare e più agevole ed immediata individuazione e comprensione di tutte le disposizioni operanti in ogni specifica zona . Risulta inoltre necessario che venga effettuata una verifica delle parti delle disciplina aventi valore di indirizzo ovvero normativo e prescrittivo, anche attraverso una revisioni dei margini di flessibilità attribuibili dal Piano, al fine da un lato di evitare il ricorso in fase di applicazione ad un numero eccessivo di varianti dall' altro al fine di attribuire un pertinente valore prescrittivo alle parti della stessa ritenute invariabili, con particolare riferimento alla disciplina paesistica di livello puntuale che sembrerebbe in oggi assumere in base alle norme proposte prevalentemente valore di mero indirizzo.	**Si sottolinea soprattutto l'esigenza di semplificazione dell'apparato normativo e della relativa zonizzazione, in ragione della finalità del Piano stesso, che è quella di dare una regola certa, semplice, chiara e comprensibile a tutti, per un corretto governo del territorio comunale.** NORME AMBIENTALI E DI LIVELLO PUNTUALE La disciplina paesistica di livello puntuale del P.T.C.P. è costituita da un'analisi contenuta nella Descrizione Fondativa, dall'elaborato "Norme Paesistiche di Livello Puntuale", e dalle indicazioni paesistiche contenute all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza, relative ai singoli Ambiti e Distretti. Gli elaborati verificano i contenuti previsti dalla normativa vigente.	• *Si chiarisce che il quadro normativo dell'operatività, in una qualunque area del territorio comunale, una volta individuato l'immobile su cui operare, si trova in un unico fascicolo, quello dell'ambito o distretto di appartenenza (elab. **St5.2**), dove si trova anche la scheda di dettaglio completa per le "unità di intervento" o i "sub-distretti". Dal fascicolo **St5.1** si apprendono tutte le definizioni e le norme di carattere generale, mentre se si tratta di un intervento generico sul patrimonio costruito esistente questo viene normato nel fascicolo **St5.4** e la normativa di livello puntuale di PTCP è raggruppata nel fascolo **St5.5.** Tutte le norme riguardanti il territorio extraurbano sono in un unico fascicolo **St5.3.** Non esistono quindi per il governo del territorio regole o disposizioni non necessarie o inessenziali, né tantomeno sovrapposizioni normative o duplicazioni o contrasti: i rinvii ad altri fascicoli sono espliciti e chiaramente indirizzati agli approfondimenti ed al dettaglio delle regole di attuazione. Si riscontra peraltro che l'Ufficio Tecnico del Comune dopo un iniziale periodo di training, gestisce con efficacia il regime di salvaguardia senza particolari problemi.* • *Il PUC definitivo presenta, in aderenza a quando indicato dal voto regionale, una riduzione significativa dei casi in cui viene richiesto il ricorso a **SOI** ovvero **SAU**, specie quando per dati interventi sono stati predisposte schede di approfondimento (ancorchè non prescrittive)* • *I margini di **flessibilità** sono indicati in forma generale nella premessa alle norme del fascicolo **St5 2** e nel dettaglio nelle schede normative come richiesto dalla LR 36/97 e s.m.i.* • *Per le norme di **livello puntuale** all'art.1 del fascicolo **St5 5** sono elencati tutti i diversi livelli di cogenza con dei simboli che vengono riportati nelle norme seguenti a contraddistinguere ogni intervento ammissibile, pertanto il "valore di mero indirizzo" non rappresenta assolutamente la generalità dei casi. Peraltro il Parere della Provincia pare confermare l'adeguatezza delle nome di liv. puntuale di PTCP*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	***adeguamenti del PUC definitivo***
NORMATIVA URBANISTICA-COMMERCIALE		
Normativa urbanistica-commerciale L' elaborato prodotto non costituisce una vera e propria programmazione commerciale quanto piuttosto una serie di prescrizioni ed indicazioni operative volte a garantire un' adeguata qualità progettuale delle nuove strutture commerciali e delle aree di pertinenza ad esse connesse sistemate a parcheggio o spazi di servizio. Riferimenti alle categorie commerciali (alimentari,non alimentari e speciali) e alla tipologia di vendita (EV, MS, GS) sono invece inseriti nelle specifiche schede d' ambito. Appare pertanto necessario che in coerenza con la LR 1/2007 e con gli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbansitica elaborati dalla regione in attuazione del testo unico di commercio" tale testo venga implementato con le ulteriori precisazioni relativamente a dotazione aree a parcheggio, spazi movimentazione merci, possibilità di ampliamento ovvero di insediamenti di nuove medie e grandi nuove strutture di vendita da verificarsi anche in base al contingentamento delle superfici definito con tali indirizzi per gruppi di Comuni ed aree territoriali.		• *Si chiarisce che il quadro della potenzialità commerciali di nuovo impianto sono limitate ai distretti 9.TR e 10.a.TR per le strutture al dettaglio e solo al distretto 10.a.TR per il commercio all'ingrosso [vedi St5.2]. e la relativa normativa di settore viene implementata nell'**alleg.2 dell'elab. St5.1** di struttura di PUC che è stato aggiornato al 2014.*

REGIONE LIGURIA – Parere ex art. 39, 1° comma L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 1024 del 5.8.11]	PROVINCIA IMPERIA – Parere ex art. 39, L.R. 36/1997 e s.m.i. [prot. 41293 del 21.8.12]	***adeguamenti del PUC definitivo***
PIANO COMUNALE SISTEMI DI TELE RADIOCOMUNICAZIONE		
Piano comunale sistemi tele radiocomunicazione La disciplina proposta consente l' installazione di nuovi impianti nell' ambito di tutto il territorio comunale con esclusione delle zone vincolate classificate cE dal PTCP e aree SIC nonché in siti di carattere pubblico e a meno di 50 m da civiche abitazioni, edifici pubblici o ad uso pubblico. La disciplina proposta dal Comune risulta non esaustiva dovendo essere raccordata con le disposizioni di cui all' art 27 della LR16/2008 e s.m.e i. ed implementata nelle determinazioni in base a quanto disposto dal comma 5 dello stesso che prevede che" *i Comuni previa acquisizione dei programmi di sviluppo delle reti di telecomunicazione e nel rispetto delle esigenze di funzionalità delle stesse, predispongono con i soggetti gestori, il Piano di organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazioni, contente una specifica disciplina urbanistico-edilizia volta a conseguire il migliuore inserimento paesistico territoriale delle relative infrastrutture*".		• *Si chiarisce che il quadro normativo relativo al sistema delle teleradiocomunicazioni è stata implementata nell'**alleg. 3 dell'elab. St5.1** di struttura di PUC aggiornato al 2014.*