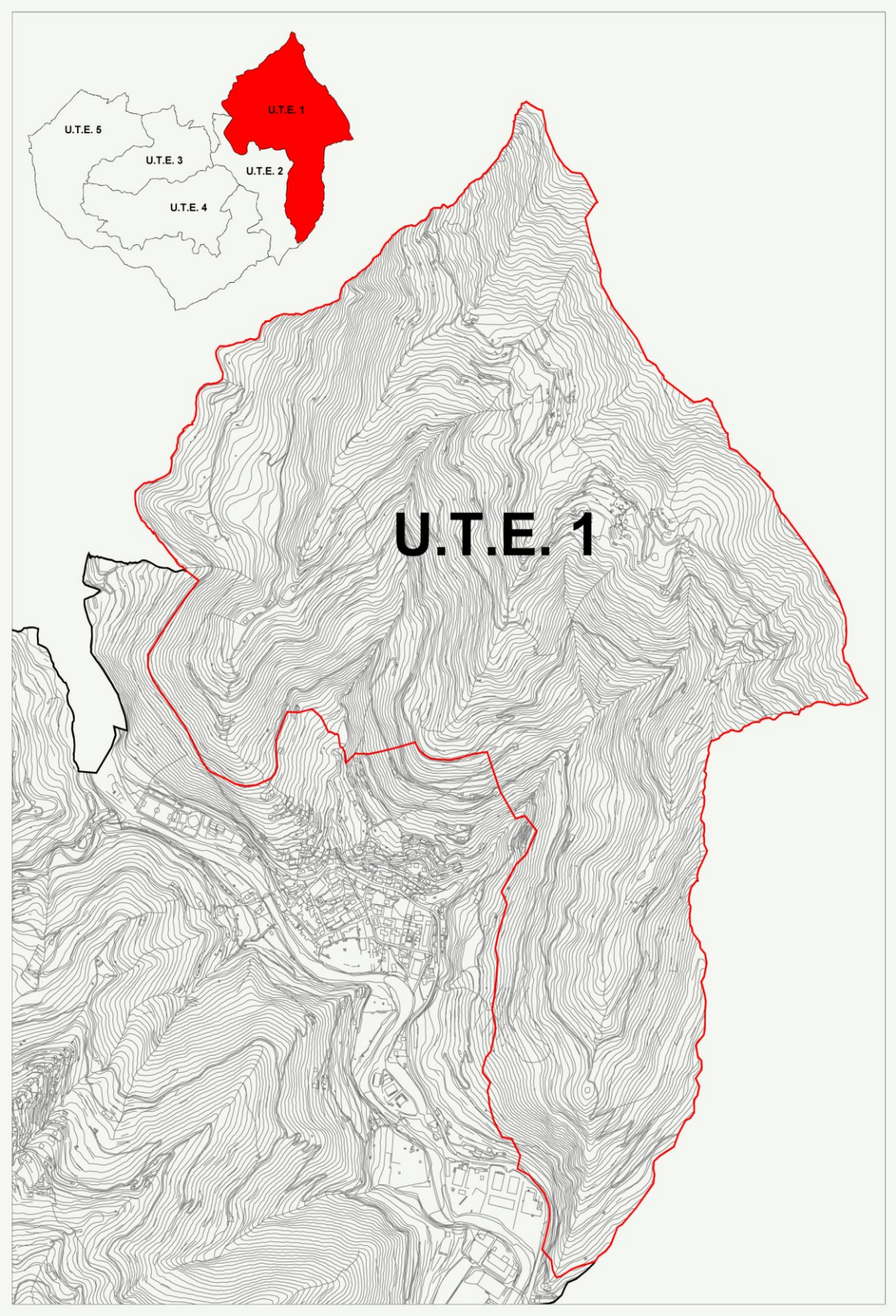
UNITA' TERRITORIALE ELEMENTARE	U.T.E. 1
Denominazione:	
Unità di versante Borgata Monti	



STATO ATTUALE

Superficie UTE	Km^2 3,79
Caratteristiche	Versante con esposizione prevalente ovest, definito da una serie di crinali secondari che risalgono dal fondovalle fino alla dividente con il Comune di Imperia. La morfologia locale ha favorito la formazione di tre percorsi di crinale indirizzati direttamente ad altrettante località, a servizio dell'area di costa inizialmente utilizzata come pascolo e in seguito per gli insediamenti estivi da parte delle famiglie di Pontedassio.
	Fisico morfologiche: sito caratterizzato da zone a forte pendenza, in genere lasciate al ceduo qualora disposte su versanti nord e nord-ovest. Nelle zone ad esposizione favorevole le pendenze sono state mitigate introducendo terrazzamenti per la coltivazione dell'olivo. Nelle zone circostanti gli abitati sono presenti coltivazioni ad ortivo o aree trasformate in giardini.
	Geologiche: la parte è interessata dalla formazione del Flysh di Sanremo, membro di "Villa Faraldi", caratterizzato da alternanze di argilliti e banchi calcarei. Nei pressi delle aree abitate sono presenti due coltri detritiche di discreta potenza che definiscono due pianori, attualmente interessati marginalmente da abitazioni.
	Insediative: l'unità territoriale presenta un sistema insediativo principalmente sparso, molto rado, con distanziamento medio tra le costruzioni di circa 30 metri. La fascia insediata si colloca nella parte alta del versante, in corrispondenza delle minori pendenze. Le abitazioni si dispongono generalmente nelle vicinanze dei percorsi di impianto, a margine delle proprietà, lasciando ampio spazio alle aree coltive, un tempo ampiamente sfruttate. La tipologia storica delle abitazioni è riferita a strutture monofamiliari, isolate, generalmente con non più di due-tre piani, copertura a doppia falda. In ambito delle proprietà sono presenti strutture di pertinenza funzionali all'attività agricola (cascinali), di piccole dimensioni di pianta, in genere con perimetrali in muratura, intonacati grossolanamente, con copertura a singola o doppia falda. Allo stato di fatto si registra una complessiva trasformazione delle costruzioni esistenti, in genere per mezzo di demolizione e ricostruzione, con alcuni rari casi di nuova edificazione.
Connotati caratterizzanti	
Paesistico ambientali	La dimensione dell'Unità territoriale permette una valutazione sullo stato del paesaggio abbastanza estesa, in modo particolare per quanto concerne lo stato delle modifiche antropiche apportate sui versanti a seguito del sistema coltivo, introdotto in zona a partire dal XVI secolo (monocoltura dell'olivo). Questa attività ha senza dubbio trasformato completamente l'ordinamento del paesaggio che in precedenza vedeva l'uso esclusivo della zona per la fienagione e per il pascolo, con costruzioni realizzate a tali fini (presenza di caselle). La residenza, seppure inizialmente non stabile, è stata introdotta nell'area soltanto dopo il Quattrocento. Sono evidenti valori di immagine molto qualificati, riferiti al rapporto presente tra le aree libere e le aree insediate che caratterizza l'immagine del luogo. Le zone a verde presentano peso preponderante sul sistema in essere, a seguito della massiccia presenza dell'olivo che, trattandosi di un'essenza sempreverde, caratterizza il paesaggio per l'intero arco dell'anno. Sono presenti alcuni aspetti di crisi riconducibili all'espansione del bosco (presente nelle parti di versante con esposizione nord e nord-ovest) nei confronti delle aree coltive ad olivo: il fenomeno appare naturale ma definisce un fattore negativo per il periodo di transizione dal coltivo al bosco a seguito della fragilità ambientale che ne deriva.
Funzioni attuali ed utilizzo	
	La funzione preminente nell'unità territoriale è quella abitativa legata al fondo agricolo, distribuita in modo omogeneo in corrispondenza della parte alta del versante. Le altre funzioni presenti sono strettamente collegate alla residenza: - parcheggi di tipo privato; - piccole aree a verde privato.
Dotazioni esistenti per servizi ed infrastrutture (computati secondo gli standard di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444)	Parcheggi pubblici: m^2
	Verde pubblico: m^2
	Istruzione: m^2
	Interesse comune: m^2
	Totale standard: m^2

VINCOLI

Tutela monumenti (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte II)	
	Non sono presenti vincoli puntuali su monumenti.
Vincoli sul paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte III)	
Corsi d'acqua	
Aree boscate	
Altro	Nell'area sommitale del versante di nord è presente un Sito di Interesse Comunitario riferito al **Pizzo d'Evigno**, codice IT1315602
Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923, n. 3267)	
	Esteso nella parte alta, presso il crinale, comprendente buona parte degli insediamenti.

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	**ID-MA** (Insediamenti Diffusi – regime di Mantenimento, art. 44): comprende una piccola area, dove l'insediamento appare più maturo, senza definire la struttura di nucleo, nella zona di Contrada Monti; **IS-MA** (Insediamenti Sparsi – regime di Mantenimento, art. 49): si estende per la maggior parte del territorio interessato dall'unità e racchiude le aree agricole (oliveto) e le zone coltive di diretta pertinenza delle abitazioni; sono compresi i piccoli insediamenti di Case Gandolfo e parte di Contrada Monti;

	ANI-MA (Area Non Insediata – regime di Mantenimento, art. 52): comprende le aree agricole e i territori circostanti gli edificati, interessando buona parte dell'unità.
Assetto Geomorfologico	**MA** (Mantenimento, art. 64): interessa la parte sommitale della zona a nord, in rispondenza della vetta; **MO-A** (Modificabilità di tipo A, art. 66): comprende la parte ad ovest del crinale, con un'estensione abbastanza limitata; **MO-B** (Modificabilità di tipo B, art. 67): riguarda la maggior parte del territorio dell'unità.
Assetto Vegetazionale	**COL-ISS** (Colture agricole – impianti sparsi in serre, art. 60): definisce il sistema agricolo presente con le aree di coltivazione, pertanto comprende l'unità nella sua quasi totale estensione; **PRT-TRZ-BAT** (Praterie – trasformazione in Bosco di angiosperme termofile, art. 74): il regime di trasformazione comprende i lembi di prateria che interessano il margine più elevato di crinale.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
	Non sono presenti indirizzi specifici dettati dal PTC provinciale, in quanto le definizioni appaiono abbastanza generiche in merito alle disposizioni normative.

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Pontedassio è stato adottato con D.P.G.R. n. 94 del 21/10/1999 ; in riferimento alle disposizioni normative contenute nel P.d.F., la zonizzazione che interessa la presente unità è riferita alle seguenti indicazioni normative:

E1: zone agricole per agricoltura estensiva (art. 33). Richiede la presenza di un'azienda agricola di almeno m^2 8.000, con lotto minimo di intervento di m^2 2.500; le strutture abitative devono essere preferibilmente monofamiliari o, al massimo, bifamiliari, con superficie lorda minima di m^2 60 e massima di 160, con volumetria massima di m^3 350. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,01 m^3/m^2.

E2: zone agricole per agricoltura tradizionale (art. 31). La norma negli indirizzi generali è accorpata a quella della zona E1. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,06 m^3/m^2, di cui 0,03 m^3/m^2 da destinare per gli annessi agricoli.

SA: zone di salvaguardia (art. 33). È ammessa la realizzazione soltanto di strutture per magazzini agricoli.

BR3: zona residenziale di ristrutturazione (art. 16). Riguardano gli interventi di completamento delle aree consolidate che possono comprendere opere di demolizione, traslazione ed ampliamento dei volumi esistenti. In caso di nuova costruzione è applicabile un indice di fabbricabilità fondiaria 0,20 m^3/m^2.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

	In riferimento allo stato di attuazione del Piano per l'unità in oggetto, visto l'indirizzo generale volto al mantenimento di uno stato agricolo uniformemente distribuito sul territorio, è considerabile che gli interventi attuati siano stati realizzati in conformità con quanto definito dal P.d.F.. Le operazioni non possono che risultare puntuali in quando la vastità dell'unità (circa 4 km^2) non permette di fatto il soddisfacimento dell'indice distribuito collegato all'attività agricola, in quanto direttamente connesso all'attività stessa e vincolato con apposita convenzione.
Iniziative in itinere	
Problematiche attuali	Il sistema agrario locale, su cui si fonda l'indirizzo generale del P.d.F. in fase di sostituzione, presenta le seguenti problematiche: - l'abbandono della campagna non è un problema di poco conto, in quanto innesco dei problemi legati al dissesto idrogeologico delle aree non più utilizzate, in genere riferite alle aree prossime al crinale, più distanti dai centri abitati; - il progressivo abbandono delle aree agricole nella realtà fa venire meno la suddivisione funzionale determinata dal piano vigente, riducendo di fatto le aree di produzione agricola (sia di tipo tradizionale, sia di tipo estensivo); - i percorsi veicolari presenti risultano molto contenuti nelle sezioni stradali, condizionando in modo evidente la possibilità di procedere ad interventi rilevanti; - pur trattandosi di un'area eminentemente agraria non è presente alcun tipo di servizio rispondente a standard urbanistico, non presentando neppure aree di parcheggio pubblico.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

L'unità territoriale conserva aspetti paesaggistici di notevole interesse, rispondenti alle caratteristiche di origine, in modo particolare per le zone più elevate. Nel caso della pianificazione si possono evidenziare alcuni aspetti di disequilibrio ambientale e paesaggistico, in certi casi riscontrabile anche nell'alterazione dei rapporti tra il costruito e le aree libere.
I fattori di crisi possono essere sintetizzati nel seguente modo:

a. progressivo abbandono delle aree coltive, fenomeno avvertibile in modo maggiore nelle parti che risalgono i versanti, lontani dalle aree insediate. Le parti conservate secondo l'originario assetto agricolo permangono soltanto nelle vicinanze degli insediamenti, connotandone fortemente l'immagine secondo un preciso assetto paesistico, di equilibrio molto fragile e delicato;
b. nelle zone prossime al crinale si sono innescati alcuni fenomeni di dissesto di diretta conseguenza del punto precedente, aggravati dai periodici incendi che hanno interessato, fino ad anni recenti, le alture, provenendo dal territorio dei comuni limitrofi;
c. riconversione delle vecchie abitazioni tramite demolizione e ricostruzione in nuovi edifici, ampliati volumetricamente in base all'incentivo di tipo igienico-funzionale del 20%, con la conseguente scomparsa delle tipologie planimetriche e dei materiali d'origine.

E' comprensibile come sotto certi aspetti questi punti consentano una difficile soluzione, in quanto presentano effetti ormai irreversibili in campo paesaggistico, dovuti ad esempio alla perdita totale dell'identità dell'edificato in rapporto alle aree coltive di pertinenza.
Vero è che la demolizione e ricostruzione ha comunque permesso di conservare in linea di massima i sedimi dei fabbricati o la conformazione degli aggregati storici, consentendone una sostanziale riconoscibilità del tessuto e dell'immagine dell'ambito.
L'indirizzo generale per la pianificazione è pertanto di RIQUALIFICAZIONE, mirata al consolidamento dell'assetto ambientale e paesistico dell'ambito.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione	Gli obiettivi della pianificazione sono riferiti al complessivo consolidamento dell'assetto ambientale e paesistico dell'unità territoriale, al fine di definirne il recupero o il mantenimento dell'immagine globale dell'insieme, nel rispetto dell'identità locale e degli equilibri con il territorio. Viste le caratteristiche dell'ambito in oggetto, scarsamente insediato ma intensamente antropizzato a seguito delle coltivazioni su terrazze (oliveto), è di notevole rilievo e di predominante interesse il mantenimento di tali aspetti, collegati direttamente anche ad una potenziale fruizione del territorio a fini escursionistici. La conservazione dell'immagine locale è da estendere anche agli aspetti vegetazionali di rilievo presenti anche in modo episodico e puntiforme ma fortemente caratterizzanti sotto il profilo ambientale e di riconoscibilità del luogo, fattori che contrappuntano la presenza di estese aree ad oliveto e di marginali zone a gerbido, in maggior parte confinate verso il crinale. In ultima, presenta un valore preminente il recupero dell'aspetto dell'edilizia storica ancora esistente, con specifica attenzione agli elementi di finitura, particolari che concorrono alla definizione dell'immagine complessiva del sito. Tale concezione di recupero è da intendersi riferita anche ai manufatti rurali che si incontrano all'interno dei boschi (strutture un tempo utilizzate in modo esclusivo a fini agricoli e di conduzione dei fondi e non abitativi), in molti casi, soprattutto nelle aree prossime agli abitati, trasformate nella forma e nei materiali (coperture in lamiera o in altri materiali, prefabbricati e altro ancora), facendone scadere complessivamente il valore di immagine. Infine, allo scopo di preservare l'intorno ambientale dal degrado e dissesto idrogeologico, sarebbe, per quanto possibile, auspicabile la riutilizzazione delle fasce coltive in abbandono attraverso interventi di presidio ambientale che interessino operazioni di recupero dell'attività agricola, elemento di fondamentale importanza per gli equilibri ambientali dell'intera unità territoriale, seppur di difficile attuazione in quanto sempre meno conveniente dal punto di vista economico per gli abitanti insediati.
Finalità	L'unità presenta alcune località molto frazionate, definite da alcuni aggregati molto semplici, difficilmente costituiti da più di tre o quattro case, molto distanziate tra loro, sostanzialmente in equilibrio con l'intorno ambientale. Le finalità della presente pianificazione riguardano un minimo consolidamento abitativo, mantenendo nella sostanza la strutturazione territoriale secondo l'immagine attuale, con attenzione al riordino, ove possibile, delle strutture precarie esistenti ed ai vari casi di utilizzo di materiali non idonei alla situazione ambientale. Nei luoghi ove l'insediamento appare più compatto (Contrada Monti), è stata prevista la possibilità di un modesto incremento insediativo al fine di rafforzare l'immagine dell'aggregato, con l'avvertenza di rispettare l'aspetto tipologico e volumetrico della zona.
Funzioni di previsione	In linea di massima è prevedibile il mantenimento delle funzioni attuali, con funzione caratterizzante definita dalla residenza collegata alle attività di presidio ambientale. Sono ammissibili, oltre agli aspetti funzionali già elencati ed indicati nella normativa generale di piano, localizzazioni di tipo agrituristico rispondenti alle indicazioni di legge in materia. L'individuazione dei luoghi atti a tale attività è preferibilmente collocabile presso le fasce più alte di quota, al fine di incentivare l'insediamento funzionale verso zone attualmente prive di qualsiasi funzione.
Incremento insediativo di previsione	Si valuta in questa sede l'incremento legato all'UTE per le parti già insediate, tralasciando il dettaglio delle aree di Presidio ambientale. L'incremento è riferito ad alcuni sub-ambiti di consolidamento indicati con le sigle ReM-Cs numerate con i numeri 1 e 2 (ab. 112) e e con le sigle RePO-Cs numerate a 1 a 4 (ab. 95). abitanti totali di nuovo insediamento: **107**
Dotazione di previsione per servizi ed infrastrutture	Trattandosi di un'area prevalentemente interessata da zone di presidio e di effettiva produzione agricola, non oggetto di richiesta di standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968, collocata in posizione favorevole rispetto alla struttura insediata del fondovalle, in grado di assorbire l'eventuale richiesta, non sono prevedibili nuove aree a servizi.