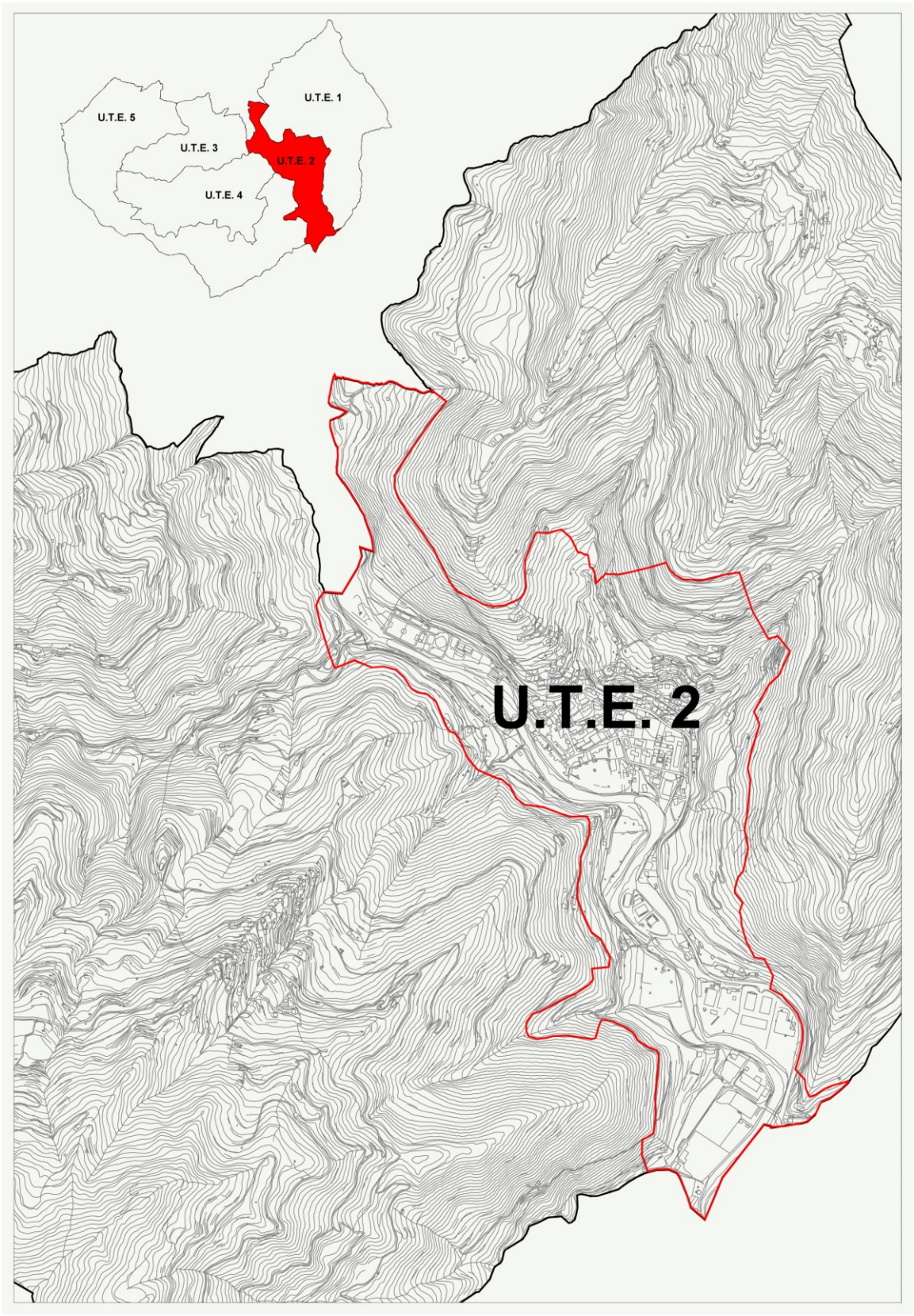
UNITA' TERRITORIALE ELEMENTARE	U.T.E. 2
Denominazione:	
Unità di fondovalle Pontedassio – Santa Lucia	



STATO ATTUALE	
Superficie UTE	Km^2 1,33
Caratteristiche	Fascia di fondovalle, comprendente porzione dell'area pedemontana, storicamente sede del maggiore insediamento che comprenda questa fascia di territorio. Morfologicamente segue l'andamento del fondovalle con asse orientato nord-ovest/sud-est, con esposizione ottimale. La morfologia ha definito un naturale indirizzo per il percorso storico del fondovalle, originariamente disposto sul piede del versante e, in epoca napoleonica, spostato più a monte.
	Fisico morfologiche: ad eccezione dell'area posta immediatamente a nord, al di sopra dell'insediamento di Pontedassio, che si presenta con acclività piuttosto marcata, la morfologia locale appare favorevole a seguito della presenza di una serie di piane alluvionali legate al torrente Impero. La morfologia locale in corrispondenza dell'antico abitato circostante la parrocchiale permette di sfruttare la testa del crinale, garantendo una notevole sicurezza nei confronti del torrente sottostante. Grazie a questa particolare conformazione l'area si è presentata favorevole per i nuovi insediamenti, seppure l'abitato storico abbia mantenuta una distanza di rispetto nei confronti della piana alluvionale del torrente Impero.
	Geologiche: la parte è interessata dalla formazione del Flysh di Sanremo, membro di "Villa Faraldi", caratterizzato da alternanze di argilliti e banchi calcarei. La parte di fondovalle è caratterizzata da depositi alluvionali mobili (in corrispondenza del greto del torrente) e da terrazzi del primo e secondo ordine. Nell'area vicina la cimitero è presente una coltre detritica con potenza superiore ai 3 metri, di dimensione molto contenuta.
	Insediative:la fascia territoriale del fondovalle presenta la maggior parte delle caratteristiche insediative riconoscibili in ambito del comune. Sono molto evidenti, ad esempio, le caratteristiche legate alla dislocazione dell'abitato rispetto ai percorsi storici, come il collegamento tra la parrocchiale e il ponte sull'Impero. Spicca, per interesse e valore ambientale, l'area del centro storico, disposta a seguire il percorso matrice con esempi di edilizia locale di notevole interesse, sia di tipo specialistico (torre Doria, parrocchiale di Santa Margherita d'Antiochia, oratorio di San Pietro Martire, ecc.) sia di edilizia di base. Le strutture in area del centro storico sono quasi integralmente monofamiliari, con accorpamenti e strutture plurifamiliari dovuti ad epoca più recente. Analoga strutturazione edilizia si trova nei lembi storici posti al di sopra dell'area della chiesa. Si evidenziano strutture insediative molto antiche da conservare e recuperare attraverso interventi di consolidamento e restauro filologico. Poco più a sud-est si trova l'edilizia a blocco delle strutture sette-ottocentesche, in genere plurifamiliari e distribuite su più di tre piani. Questa zona si salda con l'espansione recente di villette con terreno di pertinenza che caratterizza la colonizzazione della piana alluvionale. Nella parte ancora più a sud e a nord, fino ai confini comunali, sono presenti strutture artigianali e commerciali di dimensioni e tipologia avulsa da quella storica. Permangono, al momento, alcune aree di fondovalle libere da costruzioni, un tempo caratterizzate da tipologie rurali, strettamente connesse con il fondo agricolo, con sistemi di irrigazione e canalizzazioni di notevole interesse. Sono inoltre presenti, in tali aree, anche cascinali di piccole dimensioni di pianta, in genere con perimetrali in muratura, intonacati grossolanamente, con copertura a singola o doppia falda.
Connotati caratterizzanti	
Paesistico ambientali	Le considerazioni sul paesaggio che possono essere effettuate nel caso di questa fascia territoriale sono strettamente collegate alla sua collocazione, piuttosto affossata e con visuali contenute: le aperture migliori si evidenziano in corrispondenza del sito del capoluogo, in modo particolare nella zona posta al di sopra dell'area della parrocchiale. In questi casi sono facilmente visibili gli intorni ad oliveto, tuttora ampiamente coltivati, con la possibilità di spingere la visuale fino alle frazioni circostanti (Villa Viani e Bestagno). Le visuali dall'esterno verso il fondovalle portano alle medesime considerazioni, in quanto la parte più facilmente visibile dalla mezza costa e in corrispondenza degli altri insediamenti di frazione permane quella del capoluogo. La massiccia presenza delle aree artigianali e commerciali, con vaste aree di pertinenza asfaltate e strutture a capannone di dimensione relativamente ampia, ha con il tempo ridotto le valenze del paesaggio di questa area, che, ad eccezione di rare aree di fondovalle, è stata completamente trasformata perdendo l'originaria vocazione agricola. Questo aspetto costituisce il fattore di maggiore crisi dell'unità territoriale che si presenta paesaggisticamente disomogenea, aspetto facilmente avvertibile percorrendo la strada di fondovalle che fa' attraversare realtà completamente differenti e di difficile connessione.
Funzioni attuali ed utilizzo	
	La funzione preminente dell'unità territoriale è quella residenziale, collegata ad un tessuto urbano abbastanza evoluto con il centro storico effettivamente prossimo ad una struttura urbana qualificata. Altra attività, che prende campo e peso, è quella artigianale e commerciale, sviluppata in modo evidente nel corso degli ultimi decenni a seguito della commercializzazione dei prodotti oleari (ad esempio) su scala più vasta. L'unità risulta essere centrale per il territorio del Comune, diventando polo per i servizi locali e del comprensorio della valle, in modo particolare per l'istruzione. Si annoverano nel sistema dei servizi le seguenti funzioni: - aree per il verde gioco e sport; - parcheggi di tipo pubblico e privato; - aree di interesse comune (sede comunale, poste, centro per anziani, ecc.); - aree per istruzione (scuola materna, scuola elementare e media inferiore). Sono inoltre presenti funzioni legate al connettivo urbano, quali piccoli negozi di diverso genere, bar, ristoranti, pizzerie. In riferimento alla piccola distribuzione commerciale, si evidenzia una notevole contrazione delle attività a seguito della loro progressiva chiusura.
Dotazioni esistenti per servizi ed infrastrutture (computati secondo gli standard di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444)	Parcheggi pubblici: m^2 17.665,91
	Verde pubblico: m^2 24.537,34
	Istruzione: m^2 2.660,64
	Interesse comune: m^2 9.360,09
	Totale standard: m^2 54.223,98

VINCOLI

Tutela monumenti (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte II)	
	- Chiesa di Santa Margherita d'Antiochia, cod. mon. 2, anno di vincolo 1934; - Chiesa di Santa Caterina, cod. mon. 4, anno di vincolo 1933; - Cappella di Santa Lucia, cod. mon. 6, anno di vincolo 1933; - Torre di Santa Lucia, cod. mon. 7, anno di vincolo 1937; - Palazzo Agnesi, cod. mon. 13; - Palazzo Comunale, cod. mon. 16; - Cappella di Santa Croce, cod. mon. 19; - Oratorio di San Pietro Martire, cod. mon. 20.
Vincoli sul paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte III)	
Corsi d'acqua	
Aree boscate	
Altro	
Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923, n. 3267**)**	

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	**NI-CO** (Nuclei Isolati – regime di Consolidamento, art. 41): il regime normativo interessa il centro storico di Pontedassio, allargandosi fino a comprendere parte dell'evoluzione di fine Settecento. **ID-MO/A** (insediamenti Diffusi – regime di Modificabilità di tipo A, art. 46): è riferito alle parti del centro di Pontedassio che si sono allargate in tempi recenti sulla piana alluvionale dell'Impero senza un disegno organico. **IS-MA** (Insediamenti Sparsi – regime di Mantenimento, art. 49): comprende le frange marginali dell'unità, attualmente interessate da aree coltive, in modo particolare legate all'oliveto; **IS-MO/B** (Insediamenti Sparsi – regime di Modificabilità di tipo B, art. 50): è riferito a tutte le aree del fondovalle che attualmente sono interessate dalle costruzioni artigianali e commerciali, senza valore o qualità di tipo paesaggistico.
Assetto geomorfologico	**MO-B** (Modificabilità di tipo B, art. 67): riguarda l'interezza 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; **BAT-CO** (Bosco di Angiosperme Termofile – regime di Consolidamento, art. 72): interessa un piccolo lembo, presso il confine comunale, compreso sul versante ad esposizione nord. Il Consolidamento di tale area, utilizzata a ceduo, si configura naturalmente anche a seguito delle pendenze presenti e dell'esposizione del versante che lo rendono inadatto a qualsivoglia azione antropica.
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:

A: zone di antico impianto con valori di immagine (art. 14). Comprende l'area del Centro storico ed è principalmente rivolta al recupero e alla conservazione delle strutture esistenti, pur ammettendo interventi di incremento volumetrico (10% massimo) anche per mezzo di piani di recupero (incremento massimo 20%);

BS: zona residenziale satura di consolidamento (art. 15). Include aree sostanzialmente in equilibrio che non sono suscettibili ad ulteriori modifiche ed alterazioni volumetriche. Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico, secondo un preciso rapporto della volumetria esistente.

BR: zona residenziale di ristrutturazione (art. 16). Sono suddivise nelle zone omogenee BR 1, BR 2 e BR 3. gli interventi di maggiore entità sono consentiti all'interno delle zone BR 3, riguardanti opere di completamento delle aree consolidate che possono contemplare 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.

BC: zona residenziale di completamento (art. 17). Interessano aree urbane libere, interne ad un'edificazione organizzata, intese a completare ed integrare il tessuto urbano. È ammessa la demolizione integrale e contestuale ricostruzione, oppure ampliamenti volumetrici fino al 10% dell'esistente. In caso di nuova costruzione è applicabile un indice di fabbricabilità fondiaria 0,40 m^3/m^2.

C: zone residenziali di espansione (art. 18). Costituiscono le aree di ampliamento dei tessuti urbani, poste a margine del costruito, attuabili per mezzo di SUA. Sono suddivise in zone C 1A (con indice territoriale 0,50 m^3/m^2) e zone C 2A (con indice territoriale 0,40 m^3/m^2).

CR: zone residenziali di espansione rada (art. 19). Comprendono aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia di tipo rado, con costruzioni mono o bifamiliari. Gli interventi previsti sono attuabili in queste zone per mezzo di SUA o di titolo convenzionato. Sono suddivise nelle zone CR 1A (indice territoriale 0,40 m^3/m^2), CR 2A, CR 4A, CR 5A, CR 7A (tutte con indice territoriale pari a 0,35 m^3/m^2).

DS: zone industriali, artigianali e commerciali sature (art. 24). Corrispondono ad ambiti caratterizzati dalla presenza di impianti a carattere produttivo esistenti, anche di rilevante importanza economica, confermati nel Piano. È consentito l'accorpamento di più unità esistenti o l'ampliamento volumetrico fino ad un

	massimo del 20% dell'esistente. **DR**: zone produttive di ristrutturazione (art. 25). Interessano aree attualmente interessate dall'insediamento di impianti ed attrezzature per la produzione artigianale, direzionale e commerciale, destinate a grandi superfici di vendita e stoccaggio. Sono attuate attraverso SUA con possibilità di ampliamento fino al 20%. **DM**: zone miste per attività produttive (art. 26). Comprendono aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività orientate alla produzione e al terziario. La nuova edificazione avviene attraverso SUA, con lotto minimo di 15.000 m^2 e un rapporto di copertura pari al 33% del lotto. **E1**: zone agricole per agricoltura estensiva (art. 32). 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. **E3**: zone agricole per agricoltura intensiva (art. 30). Si prevede un di fabbricabilità fondiaria 0,06 m^3/m^2, comprensivo degli annessi agricoli, nel caso in cui sia presente un Piano Aziendale, ridotto a 0,04 m^3/m^2, in sua assenza. **SA**: zone di salvaguardia (art. 33). È ammessa la realizzazione soltanto di strutture per magazzini agricoli. **AIT**: zone per impianti tecnologici, servizi ed attrezzature pubbliche, aree ed attrezzature pubbliche esistenti (art. 39). Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento all'Interesse Comune e all'Istruzione, come definiti dal D.M. 1444/1968. **SR**: zone per impianti sportivi, ricreativi, per lo svago ed il tempo libero (art. 40). Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento al gioco e lo sport, come definito dal D.M. 1444/1968. **P**: zone per parcheggi pubblici (art. 41). Possono essere a cielo aperto o in struttura, con la possibilità di introdurre coperture a verde o ad altro uso pubblico. Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento ai Parcheggi pubblici, come definiti dal D.M. 1444/1968. **V**: zone a verde pubblico attrezzato (art. 42). Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento al Verde Pubblico (spazi verdi, giardini, aree per attività di gioco ed il tempo libero), come definiti dal D.M. 1444/1968.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

	L'area del fondovalle presenta il luogo della maggior parte degli interventi di previsione del SUG approvato nel 1999, incisivi sul territorio, con una buona percentuale di opere portate in attuazione. In questo senso, le operazioni di maggior incidenza sono riferite alle zone C (residenziali di espansione) e alle zone D (artigianali, commerciali e produttive in genere) di nuovo impianto. In merito alle zone C sono state attuate le aree più vicine al centro abitato di Pontedassio, con la realizzazione di alcune strutture abitative nella zona a monte, sopra la parrocchiale; inoltre sono state attuate buona parte delle aree destinate all'artigianale e al produttivo (zone DM), sia nella parte di sud sia nella parte di nord del territorio comunale. In merito alle zone BC (zone residenziali di completamento), è stata attuata la zona con indicazione BC 1, posta al di sopra della parrocchiale, con la realizzazione di alcuni edifici in corrispondenza del versante. Sono state attuate anche diverse aree a servizi in ambito dell'unità territoriale, quali il campo sportivo, diverse zone a parcheggi pubblici. È stata conclusa e inaugurata nel mese di ottobre 2011 la nuova sede del Comune di Pontedassio, utilizzando anche fondi della Regione Liguria. In merito all'istruzione è in corso lo studio dell'ampliamento della scuola media inferiore, a seguito dell'incremento degli studenti che ora provengono dall'intera vallata.
Iniziative in itinere	In riferimento alle zone di espansione residenziale sono in itinere i SUA attuativi delle zone ad espansione rada CR 4A, CR 5A e CR 7A. Nel campo delle zone di intervento legate alle attività produttive miste, sono in itinere i SUA delle zone DM 1, DM 3 e DM 4.
Problematiche attuali	Il SUG in fase di sostituzione presenta ancora diverse zone da attuare, in particolar modo quelle comprese nelle aree a monte dell'abitato di Pontedassio (C 1A, C 2A, CR 2A). La raccolta delle istanze sembra convalidare queste zone come possibili punti di espansione del capoluogo, reiterando i perimetri seppure nel decennio passato non è stato trovato alcun soggetto attuatore. L'effettiva realizzazione di tali aree (delle quali le C 1A e C 2A di tipo estensivo) appare condizionata da un sistema infrastrutturale non adeguato per un incremento sostanziale delle abitazioni. Sembra più opportuno considerare un'espansione di tipo rado, come già prevista dalla CR 2A, anche per rispettare le disposizioni riconducibili al regime normativo di PTCP. Nel caso delle strutture produttive di fondovalle appare necessario procedere alla considerazione di una diversa spaziatura tra le costruzioni prevedibili, in quanto le strutture esistenti e in fase di attuazione rispettando la previsione di Piano pari al 33% della superficie coperta appaiono legate ad una densità eccessiva, con ricadute sul territorio molto pesanti. In riferimento al sistema agrario presente, l'unità territoriale ne appare interessata solo marginalmente, con aree in genere in fase di abbandono oppure ancora utilizzate per l'oliveto. Pertanto, le problematiche da affrontare sono le seguenti: - realizzazione di aree di espansione residenziale in località che presentano infrastrutture non adeguate e pendenze di versante sfavorevoli. In questo caso appare necessario procedere alla riduzione degli indici procedendo ad un inserimento di tipo rado; - eccessiva densità delle strutture produttive, con un rapporto aree/volumi a discapito del sistema paesaggistico presente. Le volumetrie presenti appaiono quasi superare per uso le aree destinate nel fondovalle utilizzate per la residenza; - abbandono delle aree agricole, anche in previsione dello sfruttamento delle stesse zone per espansione residenziale o produttiva, con conseguente impoverimento del sistema paesistico-ambientale del luogo.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

L'unità territoriale ha conservato la sua identità di immagine soltanto in corrispondenza della parte del Centro storico, presentando interventi disorganici nelle altre zone. Appare pertanto necessario procedere al recupero di un'identità locale per mezzo di interventi oculati e mirati direttamente alla risoluzione del problema.
Sono evidenti problemi, di non semplice soluzione, riferiti alle qualità ambientali e del paesaggio, in modo particolare individuabili nei rapporti che ormai intercorrono tra le aree costruite e le zone libere con particolare riferimento alle parti interessate dal produttivo.
In merito a quanto indicato, appare necessario procedere alla definizione di due indirizzi di pianificazione, legato il primo al CONSOLIDAMENTO delle parti marginali dell'abitato, con particolare attenzione al mantenimento dei rapporti presenti con l'esistente e con la definizione di nuovi percorsi veicolari o con l'adeguamento dell'esistente; il secondo indirizzo è riferito alla RIQUALIFICAZIONE, in modo particolare per le zone interessate dalle recenti espansioni edilizie.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione	Gli obiettivi principali della pianificazione in riferimento all'UTE in oggetto sono riferiti al consolidamento dell'immagine locale, in modo particolare nelle aree storiche dove l'immagine si è preservata nel corso degli anni e delle epoche storiche. In questo caso, gli interventi devono essere mirati alla conservazione dello stato in atto, per mezzo di opere di restauro e risanamento conservativo nei casi di maggior pregio, pur ammettendo interventi di ristrutturazione edilizia nei casi di minore importanza, fino alla sostituzione ai sensi delle vigenti disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m.i. qualora la struttura si configuri quale elemento di incongruità con il contesto storico circostante. Nelle aree periferiche le operazioni devono essere mirate al consolidamento o al recupero dell'immagine dei luoghi, in diversi casi privi di una propria identità territoriale a seguito di operazioni di nuovo inserimento edilizio di scarso valore ambientale. Nella parte rivolta verso il confine con il Comune di Imperia si assiste ad un complessivo impoverimento dell'immagine locale, a seguito della realizzazione dei centri artigianali e commerciali di Pontedassio: in tal caso, gli obiettivi della pianificazione sono quelli di portare al completamento di queste aree, al fine di non compromettere ulteriormente lo stato ambientale del fondovalle. L'attuazione degli SUA già approvati, connessi all'ampliamento della zona artigianale/commerciale, completa pertanto questa fascia di territorio lasciando poco spazio a nuovi interventi. In riferimento alla rete ecologica comunale, è necessario procedere alla definizione (segnalata già sulla cartografica regionale e ribadita nel PUC) di canali di passaggio bionaturalistici, al fine di garantire alle specie faunistiche la possibilità di collegamento tra i versanti della valle. La parte del fondovalle, definendo il reale volano del territorio del comune sul quale gravitano le frazioni, ammette un incremento dei servizi, anche nel caso in cui questi risultino superiori al carico insediativo prevedibile per l'UTE.
Finalità	L'unità presenta caratteristiche degli insediamenti molto sviluppate e ben riconoscibili, definite dall'area di fondovalle storicamente insediata (centro storico), dagli ampliamenti settecenteschi e dalle propaggini dell'Ottocento. Facilmente riconoscibili sono inoltre le aree di espansione più recenti, poste con fenomeni di conurbazione a saldarsi con la zona artigianale a confine con il Comune di Imperia. Le finalità della pianificazione sono riferite alla sostanziale conservazione dello stato in atto delle parti già insediate, con particolare attenzione alla zona costruita del Centro storico oggetto di mantenimento (interventi di recupero e restauro, oltre possibilità di interventi di ristrutturazione), prevedendo il consolidamento dei margini verso i confini dell'UTE per mezzo di modesti incrementi insediativi al fine di rafforzare l'immagine dei lembi periferici degli abitati. Gli interventi di nuova costruzione dovranno attenersi alle indicazioni tipologiche desumibili dalla zona e dalle disposizioni connesse alla normativa paesaggistica allegata al Piano. Nella parte a sud del Comune, presso il confine con il Comune di Imperia, sono in attuazione i SUA legati al completamento delle aree artigianali/commerciali, interventi che si pongono a saturazione delle aree di fondovalle, come indicato anche dal vigente Piano Territoriale della Provincia di Imperia.
Funzioni di previsione	Sono confermate le funzioni attualmente presenti all'interno dell'UTE, peraltro molto varie anche con strutture funzionali alle attività commerciali, artigianali e della piccola industria. È presente un sito di discarica di inerti. La funzione prevalente dell'area storicamente insediata è comunque quella residenziale, con propaggini estese fino ai margini delle zone di presidio e di effettiva attività agricola, con tipologie legate al fondo agricolo. Dette funzioni sono pertanto riconfermate e consolidate, definendo una caratteristica peculiare del sistema insediativo del luogo.
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. In questo modo, il carico urbanistico valutabile è distribuito all'interno dei sub-ambiti di consolidamento indicati in cartografia con sigla RePD-Cs, numerati da 1 a 12 (ab. 643) e all'interno ai distretti di trasformazione DT 1 e DT 2 (ab 379). abitanti totali di nuovo insediamento: **1.022**
Dotazione di previsione per servizi ed infrastrutture	Parcheggi pubblici: m^2 4.372,81 Verde pubblico: m^2 1.473,94 Istruzione: m^2 Interesse comune: m^2 *Totale standard di previsione: m^2 5.846,75* **Standard totali (esistenti + previsione): m^2 60.070,73**