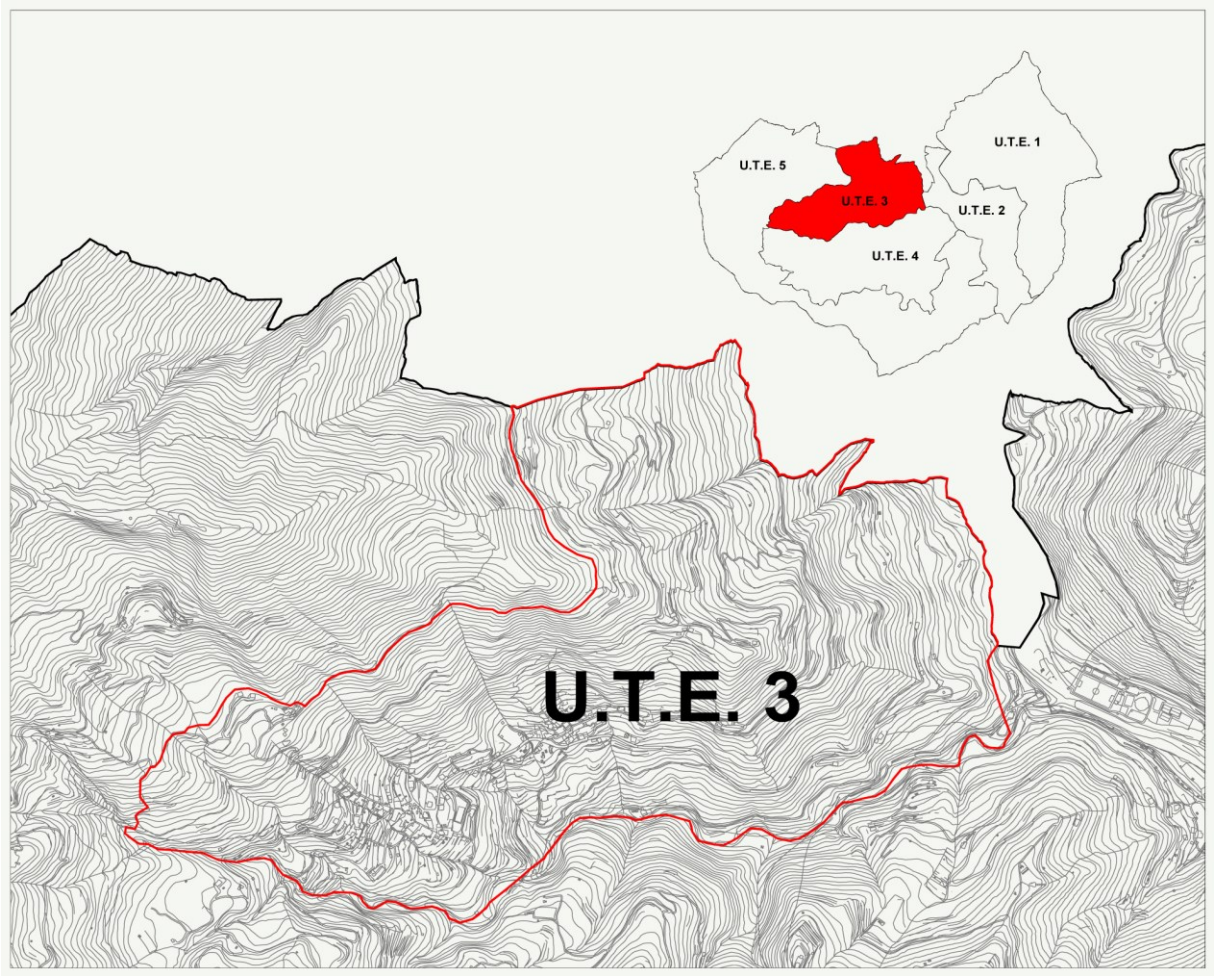
UNITA' TERRITORIALE ELEMENTARE	U.T.E. 3
Denominazione:	
Unità di versante Villa Viani – Villa Guardia	



STATO ATTUALE	
Superficie UTE	Km^2 1,85
Caratteristiche	Porzione territoriale che interessa una fascia di mezza costa, con due insediamenti principali disposti (il primo) a seguire un crinale secondario e (il secondo) in allineamento alle curve di livello. I crinali secondari si ricongiungono la crinale superiore che delimita anche il confine comunale. L'area segue un affaccio sud-ovest molto favorevole, comprendendo il versante di sponda sinistra di uno dei maggiori affluenti comunali del torrente Impero.
	Fisico morfologiche: l'UTE presenta pendenza molto marcata, evidente in modo particolare nel caso dell'insediamento di Villa Viani (più antico), mediato invece dall'orientamento parallelo alle curve di livello per quanto riguarda Villa Guardia. Il profilo del versante risulta molto inciso a seguito della presenza di diversi torrenti minori. Le pendenze appaiono ancor più marcate portandosi in quota, non generando pianori o aree idonee allo sviluppo di ulteriori aree insediative.
	Geologiche: la parte è interessata dalla formazione del Flysh di Sanremo, membro di "Villa Faraldi", caratterizzato da alternanze di argilliti e banchi calcarei. L'intera area interessata dal borgo di Villa Viani è oggetto di deformazioni gravitative profonde mentre Villa Guardia si colloca su di una coltre detritica di potenza superiore ai 3 m. Lo stato in essere della geolitologia locale è reso evidente dai trascorsi storici del luogo che fanno registrare distacchi di notevole estensione che hanno coinvolto anche le parti abitate.
	I**nsediative:** l'unità territoriale presenta un sistema di insediamento principalmente fondato sulle due strutture di Villa Viani e Villa Guardia, realtà frazionali che si differenziano nella loro regola insediativa: la prima di crinale, la seconda di mezza costa. In entrambi i casi si nota un tessuto molto compatto, definito da schiere ravvicinate, con fronte ridotto in genere alla sola cellula, con raddoppio in verticale. In entrambi i casi, le zone abitative risultano concluse da edifici specialistici: nel caso di Villa Viani la parte verso il torrente, posta alla quota inferiore dell'insediamento, termina nella piazza della chiesa con ad est l'oratorio; analogamente, il tessuto di Villa Guardia trova conclusione lungo la mezzacosta nella piazza

	delimitata dalle due chiese. In quest'ultimo caso, proseguendo ancora si incontra il cimitero. I due nuclei si presentano ancora separati, facilmente identificabili, sia per strutturazione edilizia sia per conformazione urbanistica. Il distacco presenta un'edilizia rada, molto sparsa, definita da abitazioni di recente formazione. Le aree periferiche presentano un'edilizia sparsa, rada, definita perlopiù da case isolate di antica costituzione, in genere ristrutturate in tempi recenti, poste in vicinanza dei tracciati storici. Questa tipologia 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.
Connotati caratterizzanti	
Paesistico ambientali	L'Unità territoriale si presenta abbastanza contenuta, con aspetti ben connotati e riconoscibili, sia dal punto di vista storico sia dal punto di vista del paesaggio. È evidente la forte connotazione agricola dell'area, molto terrazzata e lavorata, con ampie aree tuttora utilizzate per la produzione dell'olio. A tal fine, gli oliveti sono stati spinti fino alle quote più alte del crinale, sfruttando al meglio le caratteristiche di esposizione che il versante garantisce. La presenza degli oliveti connota in modo fortissimo il paesaggio del luogo a seguito della persistenza del fogliame durante l'intero arco dell'anno, rendendo omogenea l'immagine nei diversi periodi stagionali. L'immagine locale è pertanto caratterizzata dalle dense macchie a verde degli oliveti, che in pratica entrano all'interno delle aree insediate. Le parti abitate risultano pertanto concentrare nei due nuclei di Villa Viani e Villa Guardia, facilmente distinguibili dalla visione a distanza. Non si registrano aspetti di crisi evidente, in quanto l'immagine locale appare ben conservata e consolidata. Nelle zone più alte dell'oliveto, verso il crinale, si evidenziano alcuni lembi di oliveto abbandonato, con lenta trasformazione in bosco misto. Si evidenzia il recupero di un'ampia area coltiva a Villa Guardia, conseguente all'apertura di un'attività agrituristica.
Funzioni attuali ed utilizzo	
	La funzione preminente nell'unità territoriale è quella abitativa. In rispondenza dei due nuclei tale funzione è legata alle aree urbanizzate, con lembi periferici dove appare strettamente legata al fondo agricolo, distribuita in modo omogeneo in corrispondenza della parte alta del versante e tra i due nuclei. Le altre funzioni presenti sono collegate principalmente alle attività olivicole (magazzini, frantoi) e a piccoli esercizi commerciali o a funzioni connesse al connettivo urbano. Sono presenti inoltre servizi di tipo pubblico legati a: - parcheggi; - aree a verde pubblico gioco e sport; - zone di interesse comune (chiese ed oratori, cimiteri di frazione, ambulatori medici, piazze, ecc.).
Dotazioni esistenti per servizi ed infrastrutture (computati secondo gli standard di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444)	Parcheggi pubblici: m^2 941,41
	Verde pubblico: m^2 711,49
	Istruzione: m^2
	Interesse comune: m^2 4.021,77
	Totale standard: m^2 5.674,67

VINCOLI

Tutela monumenti (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte II)	
	- Chiesa di San Matteo e Madonna della Neve, cod. mon. 5; - Chiesa di N.S. Assunta, cod. mon. 11; - Oratorio di San Giuseppe, cod. mon. 14; - Cappella-Sacrario dei Caduti, cod. mon. 16; - Cappella di San Bernardo, cod. mon. 18.
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)	
	Il vincolo idrogeologico interessa la parte alta dell'Unità, posta verso il crinale, ponendosi verso est a confine con l'abitato di Villa Guardia senza interessare in modo diretto gli insediamenti.

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	**NI-CO** (Nuclei Isolati – regime di Consolidamento, art. 41): comprende i due nuclei di Villa Guardia e di Villa Viani, delimitandone i confini; **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; **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. A margine dell'Unità è presente il tracciato di un itinerario storico-etnografico PS
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 angiosperme termofile – consolidamento, art. 72): è individuato in un lembo posto a margine dell'insediamento di Villa Guardia (in realtà definito da un uliveto in abbandono) e nella parte più a monte dell'unità.

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 dei Centri storici delle frazioni 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.

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 1B (indice territoriale 0,40 m^3/m^2) e CR 1C (con indice territoriale pari a 0,35 m^3/m^2).

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.

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

In riferimento all'attuazione delle zone di espansione residenziale, si pone in evidenza la parziale esecuzione di interventi in ambito della sola CR 1B (Villa Viani) mentre la zona CR 1C allo stato attuale risulta completamente inattuata. Le zone B, ove sia prevista la possibilità di realizzazione di volumi, interessate da opere di ristrutturazione sono state in buona parte in attuazione.
Sono state attuate anche diverse aree a servizi in ambito dell'unità territoriale, quali un campetto sportivo a Villa Viani e alcune zone a parcheggi pubblici.

Iniziative in itinere

Problematiche attuali

Il SUG in fase di sostituzione nei suoi punti focali (le aree di espansione residenziale) si presenta in buona parte non attuato, seppure le istanze presentate sembrano grosso modo volte alla riconferma di tali zone. Si deve porre l'attenzione, considerando le potenzialità di espansione, a non saldare i due nuclei frazionali al fine di non snaturare le caratteristiche locali.
Si evidenzia inoltre una strutturazione viaria a sezione molto ridotta, in modo particolare nelle parti poste al di fuori dei centri abitati, dove il percorso si stringe fino a diventare una semplice strada di campagna. Anche in diversi punti degli abitati si registrano strozzature di rilievo, difficilmente risolvibili in quanto costrette dall'abitato storico (in modo particolare nell'area di Villa Viani).
Vista la vocazione agraria del territorio sono anche da evidenziare 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.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	
	L'unità territoriale conserva caratteristiche di tipo paesistico-ambientale di notevole rilievo, sia nella parte insediata sia nelle aree esterne, in parte ancora utilizzate ai fini della coltivazione dell'olivo (sono presenti intrusioni del bosco termofilo, in corrispondenza dei lembi posti alle quote più elevate). La collocazione e la disposizione dei due nuclei costituisce un aspetto di forte connotazione identitaria del territorio, da preservare secondo l'attuale configurazione. Tra gli aspetti connessi all'attuale stato territoriale si vuole evidenziare: a. all'interno delle parti edificate, in modo particolare nel caso di Villa Viani, si assiste al fenomeno del sottoutilizzo, se non dell'abbandono, di molte costruzioni con conseguente scadimento dell'immagine del tessuto insediato; b. è stata effettuata la riconversione di molti edifici per mezzo di demolizione e ricostruzione, ampliati volumetricamente in base all'incentivo di tipo igienico-funzionale del 20%, con la conseguente scomparsa delle tipologie planimetriche e dei materiali d'origine. Le nuove costruzioni, in diversi casi sono state realizzate in modo non coerente con l'assetto locale, utilizzando linguaggi architettonici che hanno impoverito la qualità locale; c. nelle parti più alte dell'unità, in vicinanza al crinale, si assiste al progressivo abbandono delle aree coltive. Queste zone, funzionalmente legate all'attività olivicola, si presentano di fatto distanziate dai centri insediati, riducendone la fruibilità; d. le aree marginali all'unità, seppure decisamente sottoinsediate, non presentano alcuna dotazione di servizi di standard. Tali problematiche costituiscono caratteristiche di rilievo, in parte risolvibili con interventi oculati (il recupero dell'esistente, la dotazione dei servizi), in parte di difficile soluzione (il recupero delle aree agricole, seppure nella zona di Villa Guardia sia in corso la riconversione di aree abbandonate in fasce coltive), o di recupero non più possibile (demolizione e ricostruzione). In questo ultimo caso, la perdita è riferita sopratutto alla tipologia edilizia della struttura, in quanto la conservazione del sedime dell'edificio garantisce comunque la preservazione dell'assetto urbanistico di origine. A seguito dello stato in essere del complesso dell'UTE, l'indirizzo per la pianificazione è pertanto legato alla RIQUALIFICAZIONE, in osservanza dello stato attuale, con particolare attenzione alla preservazione delle tipologie locali (edilizie e dei materiali da utilizzare) nonché degli assetti presenti tra i due nuclei.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
Obiettivi della pianificazione	Gli obbiettivi della pianificazione riferiti alla presente unità sono riferiti a tre punti ben individuabili: a. alla preservazione dello stato in atto in riferimento alla strutturazione urbanistica dei luoghi, con attenzione, nel caso delle nuove aree di insediamento, alla conservazione della regola insediativa; b. al recupero delle aree e degli edifici in abbandono, internamente ai tessuti di tipo storico, con operazioni che tendano alla conservazione delle tipologie di origine e ai materiali di tipo locale; c. al complessivo consolidamento dell'assetto ambientale circostante le aree insediate, con attenzione alla conservazione e sviluppo delle zone agricole. Il perseguimento di tali obbiettivi permette di ottenere un complesso di fattori connessi al controllo dell'immagine locale, conservandone sia l'identità sia la riconoscibilità, che vede un divario tra le parti costruite e quelle vegetate tutto a favore delle seconde. La conservazione degli equilibri delle zone agricole, basate su terrazzamenti pertanto su manufatti relativamente vulnerabili se non manutenuti, appare fondamentale per il mantenimento degli equilibri idrogeologici e di stabilità locali, visti anche i passati problemi connessi a profondi dissesti a causa della presenza di coltri detritiche molto profonde. Nel caso del recupero dell'edilizia storica esistente, il mantenimento dell'attuale tipologia, con l'attenzione che gli eventuali incrementi volumetrici siano organicamente inseriti nel perimetro della struttura, permette di conservare (e consolidare) l'immagine dell'insediamento storico dei due nuclei, eliminando i fattori principali di crisi che si avvertono all'interno degli stessi. Le operazioni di recupero delle fasce coltive, attualmente in abbandono, compatibilmente con lo stato agrario del luogo, è da favorire al fine di garantire l'equilibrio idrogeologico dei versanti, oltre a ricostituire la caratteristica dell'immagine complessiva dell'unità. Si comprende che, sotto questo aspetto, tale ipotesi non risulti di semplice attuazione in quanto condizionata dal lato economico degli interventi da operare.
Finalità	L'unità presenta un notevole equilibrio dal punto di vista delle aree insediate, con la netta distinzione tra i due nuclei. Sono presenti altri piccoli gruppetti di edificato, costituiti al massimo dalla vicinanza di due o tre edifici, strettamente connessi con il fondo agricolo. Le finalità della presente pianificazione sono riferite al recupero e riqualificazione delle aree storiche, con l'attenzione dovuta, oltre alla previsione di un minimo incremento abitativo. In questo caso, gli interventi di nuova edificazione dovranno essere volti all'ampliamento dei nuclei di riferimento (Villa Viani o Villa Guardia) con l'attenzione a non generare fenomeni di conurbazione tra i due siti che devono conservare la loro identità locale. Nei casi di interventi volti al presidio ambientale, quindi legati ad un'edilizia sparsa strettamente collegata ad interventi di presidio, oppure in aree dove è previsto l'abitativo agricolo, le tipologie dovranno essere riferite a quelle locali, come previste all'interno della normativa ambientale allegata al Piano.
Funzioni di previsione	Sono da considerarsi confermate le funzioni attuali, con caratteristica principale collegata all'abitativo, anche di tipo agricolo o di presidio. 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. All'interno dei nuclei frazionali sono ammesse anche funzioni legate al connettivo urbano, al commerciale e ai servizi di tipo pubblico in genere.
Incremento insediativo di previsione	Le aree di consolidamento previste interessano la frazione di Villa Viani, con valutazione effettuata tralasciando l'incremento ammissibile per le zone di presidio ambientale. L'area di Villa Guardia appare conclusa in sé, non facendo valutare per motivi orografici e geologici la necessità di ulteriori volumetrie. I sub-ambiti di previsione che interessano la zona di Villa Viani sono indicati in cartografia con la sigla ReVV-Cs (ambiti di riqualificazione con indirizzo di consolidamento) numerati da 1 a 5.

	abitanti totali di nuovo insediamento: **120**
Dotazione di previsione per servizi ed infrastrutture	Trattandosi di un'unità abbastanza in equilibrio con la dotazione di standard urbanistici in riferimento all'interesse comune e al verde (per l'istruzione fa' capo direttamente agli standard presenti in corrispondenza del capoluogo), si è reputato necessario l'incremento della sola parte inerente i parcheggi pubblici, al momento piuttosto deficitaria (anche in riferimento alla richiesta nascente nei periodi delle sagre del paese).
	Parcheggi pubblici: m^2 3.651,52
	Totale standard di previsione: m^2 3.651,52
	Standard totali (esistenti + previsione): m^2 9.326,19