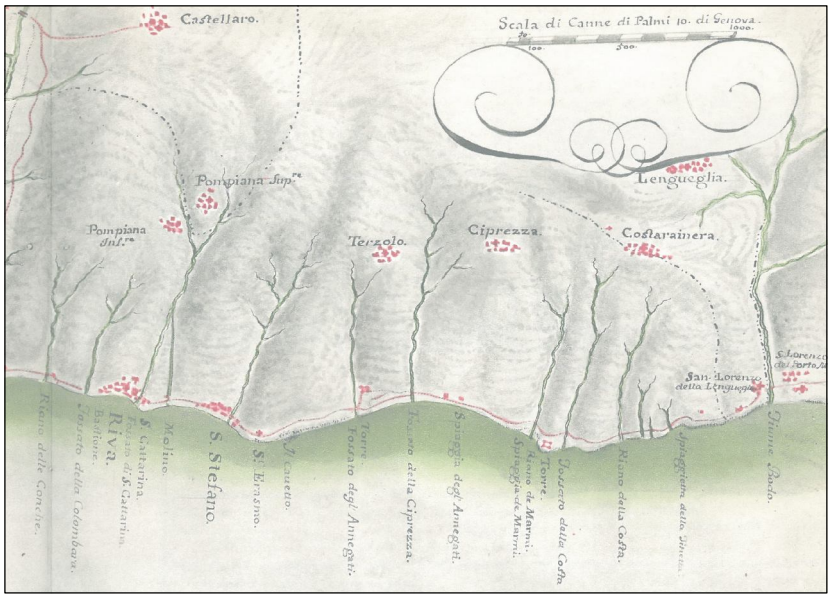
Provincia di Imperia - Regione Liguria

COMUNE DI TERZORIO

Piano Urbanistico Comunale

Progetto Preliminare

Descrizione Fondativa



Il Sindaco _ **Luciano Cane**

Coordinatore _ **Giuseppe Olcese**

Consulenza Geologica _ **geoSARC**

Alessandro De Stefanis e Pietro G. De Stefanis

Collaboratori _ **Milena Tealdo**

elaborato

DF 02 D

DOCUMENTO DEGLI OBBIETTIVI

Novembre 2015

0.0. INDIRIZZI GENERALI

Il presente documento della Giunta Comunale individua gli indirizzi generali che l'Amministrazione intende perseguire con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale al fine di raggiungere obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

Il lavoro di conoscenza e analisi del territorio sviluppato attraverso la descrizione fondativa permetterà di verificare il passaggio da una descrizione *del territorio* ad una descrizione *per il territorio*, mirata ad una attenta interpretazione del contesto reale, ma anche dinamica verso il futuro.

Il Piano Urbanistico Comunale di Terzorio recepirà come criteri fondamentali di partenza quelli introdotti dal testo della legge urbanistica regionale n. 36/97, che si basa sul principio generale e prioritario della sostenibilità ambientale dello sviluppo (così come enunciato all'articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili.

La legge precisa ancora (articolo 5) che il piano a scala comunale deve avere come **obiettivi**:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale;
- valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali;
- disciplinare le trasformazioni e favorirle attraverso un governo flessibile del territorio.

0.1 obiettivi

A fronte delle linee generali qui esposte, attraverso la descrizione fondativa potranno essere evidenziate le problematiche e le esigenze specifiche, a cui il piano cercherà di dare una risposta.

Sono stati quindi individuati alcuni temi di orientamento per la struttura del piano che potremo così riassumere:

- tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- rivitalizzazione del centro storico e del centro urbano rafforzandone l'attrattività e la consistenza residenziale;
- riqualificazione delle aree degradate e dismesse, valorizzazione delle identità della comunità locale perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita;
- recupero e sotegno le attività agricole produttrici di reddito soprattutto nel settore olivicolo, floristico e della vite.

-mantenimento della presenza abitativa nelle aree rurali purché correttamente motivata da esigenze di presidio ambientale anche in chiave di manutenzione del paesaggio agrario;
- consolidamento dell'artigianato e dello sviluppo del turismo, soprattutto dei beni culturali, sia a livello di ospitalità diffusa sia di nuove infrastrutture;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi;
- messa a punto degli strumenti di governo del territorio atti a garantirne la certezza, l'operatività e l'efficacia.

Gli interventi previsti dal nuovo piano urbanistico dovranno, in ogni modo, concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo esistente, dell'assetto territoriale nel suo insieme e agrario in particolare, ed alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.

0.2 partecipazione

La costruzione del nuovo P.U.C. sarà occasione per un confronto e una verifica con gli strumenti urbanistici sovraordinati quali il PTCP regionale.
Per quanto attiene la partecipazione alle scelte l'Amministrazione si impegna ad un coinvolgimento dei cittadini, degli Enti e degli organismi socio-economici nella fase di elaborazione del Piano in modo da arricchire la formazione dello strumento urbanistico con una condivisione diffusa delle sue strategie.
Il PUC, contestualmente alla definizione del suo assetto strutturale, sarà oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), rispondendo alla necessità di una riflessione e di una verifica sulle potenzialità reali del territorio e sulle compatibilità del loro sfruttamento, a livello di sistema ambientale complessivo.

0.3 sostenibilità

Le scelte urbanistiche, nell'ambito della procedure di formazione del PUC, saranno sottoposte in via prioritaria ad una valutazione di sostenibilità rispetto ai principali fattori ambientali, naturali e antropici, attraverso l'elaborazione e l'esame concertativo del Rapporto Ambientale Preliminare
La sostenibilità è un indirizzo che questa Amministrazione intende perseguire limitando i nuovi impegni del suolo a quelli strettamente necessari al perseguimento ambientalmente compatibile delle proprie strategie, incentivando e privilegiando comunque politiche di riuso, recupero e riorganizzazione degli insediamenti ed delle infrastrutture esistenti.

0.4. flessibilità

Il PUC dovrà uniformarsi ad un concetto di pianificazione meno rigido, più duttile ed adattabile alle mutevoli esigenze della realtà socio-economica; per questo verranno individuate soprattutto le regole delle trasformazioni e definiti gli esiti attesi. Dove le possibilità di innovazione sono più incidenti (Distretti), sarà fatto in modo che la parte "gestionale", più articolata e flessibile, sia suscettibile di essere adattata alle circostanze del progetto vero e proprio, fermi restando i principi, i gradi di compatibilità e suscettività d'uso del territorio individuati nella "descrizione fondativa".

1.0 LE RISORSE DEL TERRITORIO E LE SCELTE STRUTTURALI DEL PIANO URBANISTICO

1.1. L'assetto territoriale

Il territorio presenta una caratterizzazione urbanistica e paesistica assai evidente e riferibile essenzialmente alle seguenti situazioni:

La **parte urbana** è classificabile di tipo aggregato con sviluppo in forma lineare, addensata sull'asse stradale storico che collega la fascia agricola con la parte sommitale su cui affaccia la Chiesa e la parte pubblica dell'edificato (Torre, Oratorio, Municipio, Piazza principale)

Nella seconda metà del secolo scorso si è assistito ad una espansione dell'abitato sempre in forma compatta che non ha alterato se non marginalmente la struttura aggregata del tessuto urbano.

Nel **territorio agrario** si riscontrano le tracce dell'organico rapporto tra l'uomo e le sue risorse che costituiscono anche elementi di tipicità e di qualità paesaggistica del contesto. La coltura dell'olivo, dei fiori, delle piante ornamentali, della vite ha costituito per lungo tempo la base materiale della comunità. Essa andrà indagata e dovrà esser oggetto di previsioni che ne consentano il mantenimento delle tracce più significative attraverso il recupero e lo sviluppo delle colture in condizioni di redditività anche integrativa, la conservazione dei manufatti, lo sviluppo di azioni di valorizzazione culturale del patrimonio paesaggistico e di archeologia popolare, l'incentivazione e la creazione di nuovi legami tra l'abitare e l'uso agricolo del suolo di prossimità.

Le **infrastrutture viarie** sono fortemente caratterizzate dalla presenza della Provinciale che collega la fascia costiera a Terzorio e, attraverso un tratto di strada comunale, consente di raggiungere direttamente il territorio di Pompeiana. Si riscontrano elementi di criticità nel tratto di penetrazione urbana della strada

Il comune è dotato con sufficienza di tutte le altre reti di servizio: depurazione, acquedotto, gas, nettezza urbana, ecc.., spesso gestite in forma associata con i comuni del comprensorio.

1.2. la struttura socio economica

La descrizione fondativa dovrà dare atto dell'evoluzione dell'assetto socio economico del comune in modo da individuare le necessità e le dinamiche che possono trovare nella pianificazione urbanistica condizioni di incentivazione e governo dello sviluppo.

1.3 Gli indirizzi della pianificazione

Per i caratteri propri del territorio comunale si ritiene necessario adottare alcuni indirizzi strategici che vengono di seguito elencati, i quali dovranno tradursi in proposte e scelte di pianificazione

Il nuovo PUC attuerà una politica di sostanziale **contenimento del consumo di suolo**, nelle parti che maggiormente lo caratterizzano sotto il profilo paesaggistico e dell'equilibrio ambientale.

Nel tessuto abitato la configurazione storica e di elevata tipicità è ancora nettamente leggibile e dovrà costituire un valore fondativo per la pianificazione.

Una predisposizione alla crescita dimensione insediativa del comune dovrà essere confermata in modo da creare le condizioni di soglia per introdurre nel tessuto urbano nuove funzioni di servizio privato e pubblico oggi del tutto inesistenti, che aumentino l'attrattività del centro in termini di qualità della vita e soddisfacimento dei bisogni della popolazione. Tale crescita dovrà avvenire come integrazione dell'insediamento attuale, nel rispetto dei caratteri dell'esistente struttura insediativa e paesaggistica, in coerenza con le previsioni del Piano territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Regione.

Dovranno essere comunque incentivate a livello normativo e di semplificazione delle procedure, azioni di **recupero e rivitalizzazione del centro storico** che consentano il mantenimento della residenzialità e l'introduzione di nuove attività legate all'ospitalità turistica.

Per quanto riguarda il **territorio agrario** verranno favorite politiche di consolidamento dell'insediamento attuale con differenziazione delle condizioni di operatività tra effettive esigenze di rafforzamento e recupero agrario dei fondi o di nuova modesta edificazione in chiave di presidio.

L'assetto urbanistico non dovrà comportare alcuna sottrazione di suoli naturali e boschivi.

Non si ritiene necessario introdurre nuove ipotesi di **infrastrutturazione**, salvo alcuni adeguamenti di tratti viari esistenti.

Andrà definita una soluzione per migliorare le condizioni di **accessibilità al centro abitato** e la disponibilità di parcheggi pubblici e pertinenziali.

1.4. Alcuni temi specifici per la nuova pianificazione comunale.

Di seguito si elencano alcune problematiche e alcuni indirizzi che il PUC dovrà sviluppare e che sono stati individuati anche a seguito del confronto avviato tra l'Amministrazione, i progettisti e altri soggetti interessati alla formazione del PUC.

Viabilità: pur non rilevandosi alcuna necessità di potenziamento dell'impianto infrastrutturale si ritiene necessario realizzare un piccolo tratto stradale che colleghi direttamente la piazza del paese e la zona dei parcheggi alla strada comunale per Pompeiana, in modo da sgravare il centro storico e introdurre un senso unico nel tratto di attraversamento dello stesso.

Recupero e riuso: Nel Centro Storico saranno incentivate le attività di ristrutturazione e recupero, fissando regole di compatibilità con i valori storico paesaggistici presenti. In particolare andrà definita una specifica modalità normativa per incentivare la delocalizzazione del volume incongruo che oggi chiude a ovest la piazza principale del nucleo storico.

Attività produttive: Sarà sancita la natura produttiva/artigianale della zona attualmente occupata da attività e saranno consentiti il riordino degli attuali fabbricati spuri e nuovi modesti insediamenti.

Territorio e aree agricole: verrà prevista la possibilità di introdurre nuove edificazioni solo se coerentemente motivate da necessità di sviluppo e di recupero delle attività agricole o di effettivo presidio ambientale. Sarà consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati incongrui e l'accorpamento funzionale delle pertinenze.

Residenza: il PUC dovrà mantenere la previsione di un Distretto di Trasformazione che rafforzi la polarità attuale del centro abitato, dettando precise regole in ordine alla sua compatibilità tipologica e paesaggistica e alle relazioni che dovranno essere instaurate con il tessuto urbano e le sue dotazioni di servizio.

L'espansione che dovrà essere declinata con criteri di integrazione del tessuto urbano, potrà avvenire senza nuove infrastrutturazioni viarie, potenziando la viabilità esistente in termini di misurati ampliamenti delle sezioni stradali. Ciò anche per migliore le condizioni di accessibilità ai fondi agrari della fascia alta del territorio comunale

Servizi: Per quanto riguarda i parcheggi pubblici dovrà essere ricercata una soluzione di potenziamento a margine del centro urbano. Un decisivo potenziamento degli spazi pubblici dovrà

essere ricercato nell'ambito dell'attuazione dell'intervento di integrazione edilizia previsto a ridosso del centro.

Per quanto riguarda i servizi primari a rete e quelli scolastici, si proseguirà nell'integrazione sovracomunale sia all'interno dell'Unione dei Comuni, sia con i convenzionamenti per la gestione integrata.

Beni culturali: nel comune sono presenti significativi episodi di cultura materiale e di archeologia agraria che potrebbero essere messi a sistema e integrati in una ipotesi di fruizione escursionistica e didattico culturale di interesse sovracomunale.

Turismo. Il Puc favorirà i processi già in atto di creazione di strutture diffuse per l'ospitalità (B&B, affittacamere, case vacanza, residence) soprattutto nel centro storico e l'agriturismo come forma di rafforzamento del reddito degli agricoltori e di diffusione delle tipicità agroalimentari del territorio. Sarà prevista una zona per l'insediamento di strutture per il turismo all'aria aperta complete di tutti i moderni servizi in grado di integrarsi con l'offerta della fascia costiera. Tale previsione dovrà consentire un corretto utilizzo e recupero ambientale e paesaggistico della zona di accumulo dello smarrino ferroviario che si trova oggi in condizioni di potenziale degrado.

Le risposte operative agli indirizzi sopraesposti dovranno essere elaborate dai professionisti incaricati della redazione del PUC con approfondite verifiche della loro fattibilità e sostenibilità ambientale e discusse nelle sedi di consultazione e confronto diffuso che saranno avviate nel corso del procedimento approvativo.