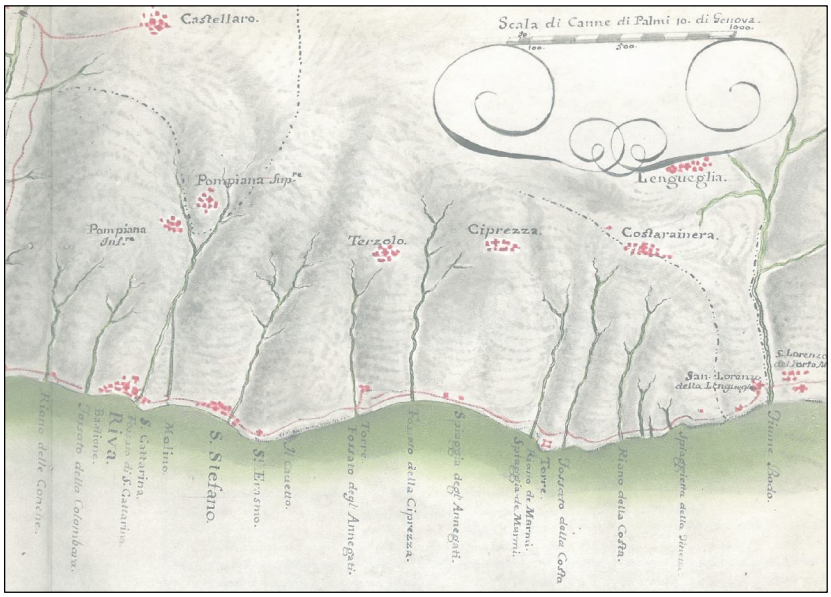
Provincia di Imperia - Regione Liguria

COMUNE DI TERZORIO

Piano Urbanistico Comunale

Schema di Progetto



Il Sindaco _ **Luciano Cane**

Coordinatore _ **Giuseppe Olcese**

Consulenza Geologica _ **geoSARC**

Alessandro De Stefanis e Pietro G. De Stefanis

Collaboratori _ **Milena Tealdo**

Aprile 2016

0. SCOPO DELLO SCHEMA DI PROGETTO DI PUC

Come previsto dalla LR 32/2012 l'autorità procedente, in sede di avvio del processo di elaborazione del piano, redige il **rapporto preliminare** propedeutico alla stesura del rapporto ambientale. Il rapporto preliminare (RP) è associato ad *uno schema di progetto, che sulla base degli elementi di indirizzo formulati dall'Amministrazione procedente per la redazione dello stesso piano, ne illustra i contenuti generali.*
Obiettivo del RP è quello di permettere di valutare il grado di completezza ed aggiornamento delle informazioni ambientali, definire fonti/mezzi per ulteriori approfondimenti e stabilire le condizioni alla trasformazione del territorio necessarie ad assicurare la sostenibilità del PP.

Pertanto il presente documento contiene gli elementi essenziali della Struttura del Piano Urbanistico Comunale così come richiesti dall'art. 27 della LUR, sviluppati al punto da consentire una completa comprensione della proposta dell'Amministrazione comunale di regolazione urbanistica del proprio territorio.
La costruzione dello schema di progetto si è comunque basata sulla completa disamina dei fattori urbanistici e ambientali che caratterizzano il territorio comunale e che sono contenuti nella Descrizione Fondativa. Sule analisi condotte si è potuta fondare una verifica delle attitudini d'uso del suolo e dei requisiti di sostenibilità delle scelte di pianificazione.

Una volta completata la prima fase del procedimento di adozione e approvazione del PUC, effettuate le necessarie verifiche di impostazione del progetto in sede concertativa, si procederà alla redazione del vero e proprio Progetto di PUC e del connesso Rapporto Ambientale

La redazione del presente Schema di Progetto è stata condotta sulla scorta **della Descrizione Fondativa** la quale contiene per ogni componente che caratterizza l'assetto territoriale e socio economico di Terzorio, una sintesi interpretativa e l'esplicitazione di indirizzi di pianificazione sostenibili.
A tale **quadro di suscettività** va fatto riferimento per la giustificazione delle scelte che di seguito vengono illustrate e sviluppate.

0.0. INDIRIZZI GENERALI DI PIANIFICAZIONE

0.1. L'assetto territoriale

Il territorio presenta una caratterizzazione urbanistica e paesistica assai evidente e riferibile essenzialmente e in estrema sintesi, 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 Parrocchiale 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 riscontra tutt'ora l'impronta 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 è ancora presente, seppure in forme meno esclusive e intense, negli usi attuali del suolo tanto che è ipotizzabile conservarne l'assetto sostanziale attraverso il recupero e lo sviluppo delle colture in condizioni di redditività anche integrativa, la salvaguardia 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.

Il **territorio naturalizzato**, che coincide con la fascia alta del comune, dove i caratteri pedologici e di esposizione dei versanti hanno marginalizzato antiche forme del popolamento agrario è oggi un vero e proprio contenitore di forme del paesaggio antropico dismesso con le tracce di significativi valori culturali: percorsi, manufatti, episodi di ripopolamento vegetazionale.

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

PER LA COMPLETA DISAMINA DEI CARATTERI DEL TERRITORIO E DELLE DINAMICHE SOCIO ECONOMICHE SI RINVIA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA.

0.2 INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

Il nuovo PUC attua 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 costituisce un valore fondante per la pianificazione.

Il **territorio agrario**, seppure interessato da fenomeni di abbandono o di riduzione della sua propensione produttiva, risulta sufficientemente conservato e tale da consentire politiche di mantenimento di una relazione diretta tra popolamento e uso agricolo, anche nelle forme dell'occupazione part-time o mista ad attività ricettive diffuse.

Il PUC si propone di favorire una crescita della dimensione insediativa del comune 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. Viene prevista una espansione del contesto abitato a ridosso del centro, da attuarsi con le regole proprie di un Distretto di Trasformazione, in modo da consentire una progettazione complessiva della struttura dell'insediamento **(DT1 – Distretto di trasformazione per l'integrazione e il completamento del centro edificato)**. La norma di PUC detta le regole di insediabilità e di compatibilità tipologica e paesaggistica e definisce alle relazioni che dovranno essere instaurate con il tessuto urbano e le sue dotazioni di servizio.

Il PUC individua due situazione differenziate per le aree urbanizzate: il **Centro Storico** dove la conservazione dei valori storico architettonici è declinata con una logica di **recupero e rivitalizzazione** che deve consentire il mantenimento della residenzialità e l'introduzione di nuove attività legate all'ospitalità turistica **(CON.ed –Ambito di conservazione dell'edificato)**; le **zone di più recente edificazione** a ridosso dello stesso centro storico **(RIQ.ed – Ambito di riqualificazione**

dell'edificato) sostanzialmente saturo, dove sono ancora possibili solo limitati completamenti legati alla riqualificazione del patrimonio esistente, spesso di insoddisfacente qualità.
In particolare la norma prevede una specifica modalità per incentivare la delocalizzazione del **volume incongruo** che oggi chiude a ovest la piazza principale del nucleo storico.
Per assicurare il mantenimento della leggibilità del margine tra centro antico e territorio agrario sarà istituita **una fascia non insediabile di rispetto** attorno all'abitato denso, peraltro già efficacemente prevista dal vigente PRG:

Per quanto riguarda il **territorio agrario insediato,** data anche la limitata estensione del Comune e sulla base delle risultanti dell'indagine fondativa, si è optato per la definizione di un unico ambito di regolazione urbanistica **(CON.agr – Ambito di conservazione della produzione agricola)**. La definizione normativa dell'uso del suolo in questa zona ha come riferimento rigoroso la preservazione della relazione di coerenza tra residenza, uso agricolo e qualità paesaggistica complessiva.

Nella rimanente parte del **territorio extraurbano** il PUC prevede norme di rigorosa conservazione dell'assetto esistente, prefigurando comunque possibili evoluzioni verso un sistema strutturato di fruizione culturale e naturalistica dell'ambito (**T.n. - Territori prativi, boschivi e naturali)**.

Per le **aree produttive** il PUC prevede il riordino di una zona esistente, che si è realizzata spontaneamente con una bassa infrastrutturazione e utilizzando una norma di PRG probabilmente non completamente adeguata a regolare questa destinazione d'uso **(RIQ.art – Ambito di riqualificazione a destinazione artigianale).**

Turismo

Il PUC prevede 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 si concretizza nella individuazione di un Ambito di Completamento **(COM.tur)** per consentire un corretto e unitario utilizzo e recupero ambientale e paesaggistico della zona, occupata oggi dall'accumulo di smarrino ferroviario in condizioni di degrado.

Infrastrutture

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

Il PUC prevede di migliorare le condizioni di **accessibilità al centro abitato** in concomitanza con un ampliamento della disponibilità di parcheggi pubblici e pertinenziali. In particolare 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.

L'accesso al Distretto di trasformazione DT1 dovrà avvenire senza nuove infrastrutturazioni viarie, con il mero potenziando della viabilità esistente in termini di misurati e puntuali ampliamenti delle sezioni stradali. Ciò anche per migliore le condizioni di accessibilità ai fondi agrari della fascia alta del territorio comunale

Servizi:

Il PUC contiene previsioni solo in ordine alla dotazione di parcheggi pubblici in quanto, anche in ragione della contenuta dimensione demografica e territoriale del Comune, la gran parte della gamma di servizi necessari al soddisfacimento delle esigenze pubbliche è reperita in ambito sovracomunale (istruzione, servizi sportivi, assistenza, ecc..). Il PUC contiene comunque una puntuale **analisi dei fabbisogni e del loro soddisfacimento a scala locale**.

Beni culturali: nel comune, in particolare nella parte alta del territorio, 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 didattica di interesse sovracomunale.

1.0 NORMATIVA DEGLI AMBITI

Nell'attuale fase di definizione dello schema di progetto di PUC e per gli scopi che le sono propri, viene definita la parte di struttura del Piano che concerne la disciplina urbanistico – edilizia degli ambiti e dei distretti di trasformazioni. Viene altresì prodotta la ricognizione del carico urbanistico e l'individuazione del soddisfacimento del fabbisogno di servizi e infrastrutture conseguente all'assetto urbanistico prefigurato dal progetto.
Il testo normativo nell'attuale stesura va ovviamente considerato come sintetico e limitato allo scopo di far comprendere compiutamente l'intenzione pianificatoria della Amministrazione.

Lo Schema di piano rileva altresì gli scostamenti tra l'assetto della pianificazione proposto e il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, e ne propone l'armonizzazione sulla base di analisi di maggior dettaglio.

Viene infine rinviata alla fase di Progetto di PUC la definizione dettagliata della normativa paesistica puntuale e la redazione delle Norme Generali di Attuazione, nonché una più compiuta scrittura delle norme di ambito..

1.1. CON.ed –Ambito di conservazione dell'edificato

Descrizione

Nel territorio comunale è stato individuato l'Ambito di conservazione dell'edificato **(Con.ed),** che coincide con la porzione densamente insediata del centro antico così come individuata nella Descrizione Fondativa.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Le caratteristiche ambientali e paesistiche di tale area impongono un regime generale orientato prevalentemente alla conservazione e riqualificazione, perseguendo prioritariamente il mantenimento e il ripristino della leggibilità dei caratteri tipici di tali insediamenti e del margine nitido di separazione con lo sfondo paesaggistico del contesto agrario.

Le finalità che il Piano persegue sono rivolte pertanto a:

- Preservare il tessuto storico quale patrimonio e quale risorsa civile ed economica della collettività. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo e conservazione e dovranno garantire il permanere dei suoi caratteri identificativi;
- Conservare quelle testimonianze dell'assetto preesistente e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale;

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità di tali testimonianze e la leggibilità dei caratteri propri degli edifici e dei tessuti.

Indicazioni operative

Sono generalmente consentiti:

- Gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo*, come definite all'Art.6, 7, 8 e 9 della L.R.16/2008, nel rispetto delle norme paesistiche di livello puntuale
- Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* come definiti all'Art.10 della L.R.16/2008 sono consentiti, nel rispetto delle norme paesistiche di livello puntuale.
- *Incremento della S.A.* per le destinazioni ammesse, è possibile attraverso la trasformazione di locali esistenti, non costituenti S.A. o costituenti superficie accessoria, come definite dall'Art.67

della L.R.16/2008. Sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3 e tre bis della LR 49/2009, nel rispetto delle norme paesistiche di livello puntuale.

I manufatti minori e incongrui, possono essere oggetto di *sostituzione edilizia,* ai sensi della LR n. 49/2009.

In particolare la loro ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e del rispetto dei caratteri tipologici e della leggibilità dell'organismo originario. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà contemplare l'intero lotto in proprietà.

Distanze

Al sensi dell'art. 18 della LR 16/2008, al fine di garantire un equilibrato assetto urbanistico, edilizio e paesaggistico coerente con i caratteri specifici del tessuto esistente, è previsto che nelle opere di ristrutturazione o nuova costruzione, la distanza minima tra i fabbricati, anche tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, fatte salve le norme civilistiche, sia pari a quella esistente e preesistenze tra i fabbricati o loro porzioni:

Requisiti igienico sanitari

In applicazione dell'art. 11 della LR 16/2008 negli interventi di riuso si può prescindere dal rispetto dei requisiti igienico sanitari alle condizioni ivi stabilite.

Facciate

In tutti gli interventi che comportino il rifacimento delle facciate, è fatto obbligo di intervenire sull'intero prospetto, secondo le modalità indicate nelle norme di livello puntuale, eliminando gli elementi estranei e ripristinando le originali caratteristiche cromatiche, decorative e materiche, qualora leggibili.

Le modifiche delle bucature devono sempre comportare il rispetto e/o il ripristino dell'organicità formale complessiva nella gerarchia delle stesse, sia per dimensione che per posizione. A tal fine il progetto dovrà contenere un elaborato grafico che rappresenti l'intero prospetto.

Il rifacimento delle coperture dovrà rispettare, oltre alle indicazioni di livello puntuale, la normativa di sicurezza e di risparmio energetico, e la eventuale modifica della quota di colmo e di imposta, dovrà rispettare il successivo paragrafo relativo ai margini di flessibilità.

I nuovi balconi, laddove ammessi dalla disciplina di livello puntuale (elb.SP11), dovranno essere armonicamente inseriti nel disegno generale, con le modalità costruttive, compositive e dimensionali indicate nella disciplina di livello puntuale.

Sottotetti

Il recupero dei sottotetti ex L.R. 24/2001 è consentito alle seguenti condizioni:

•le quote di gronda e di colmo esistenti (intendendosi per tali quelle di ogni singolo sistema di copertura) non vengano elevate oltre le rispettive quota degli edifici adiacenti, non tenendo conto a tal fine delle sopraelevazioni realizzate in epoca recente.

Destinazioni d'uso

residenziale

attività compatibili con la residenza comprese le botteghe artigiane

distribuzione al dettaglio

direzionale

ricettiva

istruzione e cultura

urbanizzazioni pubbliche, di interesse pubblico o private

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base alla corrispondente tipologia dell'intervento.

Margini di flessibilità

In caso di rifacimento delle coperture, la quota di imposta potrà, per ragioni di carattere strutturale e tecnologico, essere elevata fino ad un massimo di 20 cm oltre agli spessori adottati per ragioni di risparmio energetico di cui all'art. 77 della LR 16/2008 e comunque entro l'altezza degli edifici adiacenti

Misura di incentivazione della riqualificazione urbana.

L'edificio incongruo posto al margine della piazza antistante la chiesa, contrassegnato con (*), potrà essere demolito e la volumetria relativa ricostruita nell'ambito del Distretto DT1, con una premialità dell'120% di quanto esistente in volume.

Potrà anche essere mantenuta la parte di fabbricato sottostante il livello della piazza, a condizione che il progetto pervenga comunque ad una organica riqualificazione architettonica del manufatto.

Verde di Rispetto

Nella fascia VR non sono consentite nuove costruzioni né alterazioni sensibili dell'assetto morfologico.

Sono ammessi gli interventi di recupero dell'esistente fino alla sostituzione edilizia.

Sono ammessi altresì box interrati pertinenziali nel rispetto delle norme paesistiche puntuali dell'ambito.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone A.

Norme paesistiche di livello puntuale

Vedi elaborato specifico

1.2. RIQ.ed – Ambito di riqualificazione dell'edificato saturo.

Descrizione

Gli ambiti Riq.ed corrispondono ad aree a bassa/media densità, addossate prevalentemente al centro antico, completamente urbanizzate con finalità di riqualificazione e di consolidamento della struttura insediativa esistente.

L'area risulta strutturata dal punto di vista delle reti e dei servizi ed è costituita dalla successiva espansione rispetto al centro storico, eterogenea dal punto di vista delle tipologie edilizie e suscettibile di episodici interventi di integrazione delle costruzioni esistenti fino alla sostituzione edilizia, al fine di confermare e consolidare il carattere dell'impianto urbano esistente, migliorare la qualità architettonica e favorire il risparmio energetico.

Superficie territoriale: 19.990 mq

Volume edificato esistente: 19.480 mc circa

Sup agibile esistente: 6.490 mq

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

L'indirizzo di pianificazione è quello di consolidamento del tessuto edilizio con possibilità di marginale integrazione con l'utilizzo degli incentivi previsti dalla LR 49/2009, avente come obiettivo la strutturazione del carattere edificato dell'insediamento, perseguendo finalità di riqualificazione consentendo interventi idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

Interventi consentiti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamento, sostituzione edilizia.

Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia con gli incentivi, nei casi in essa previsti, definiti dalla LR 49/2009 e in ogni caso con un incremento del 20% della volumetria attuale a fronte di miglioramenti strutturali, energetici e architettonici dell'organismo.

Per gli edifici *a <u>prevalente destinazione residenziale</u>* mono e plurifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C., gli ampliamenti della S.A. esistente siano tali da non compromettere l'organicità formale dell'edificio, in accordo con le norme di livello puntuale.

Gli interventi ammessi possono comportare l'introduzione delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito.

I manufatti minori e incongrui, possono essere oggetto di *sostituzione edilizia*, secondo le seguenti modalità:

- La ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto;
- In caso di ricostruzione in sito di manufatti, la tipologia costruttiva può conformarsi ai caratteri dell'architettura contemporanea prediligendo forme semplici, materiali di pregio, in accordo con la destinazione d'uso prevista.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Distanze

Distanze fabbricati.

Per le ristrutturazioni: quelle esistenti, ai sensi dell'art. 18 comma 1 della LR 16/98.

Le distanze esistenti sono da rispettare anche nel caso di sostituzione edilizia ai sensi del comma 2 del sopracitato art. 18 LR 16/98 alla luce degli specifici caratteri dei luoghi così come indagati nella Descrizione Fondativa in modo da garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico dell'ambito.

Distanza dai confini: Codice Civile.

Distanza dalle strade: Codice della Strada

Destinazioni d'uso

residenziale

attività compatibili con la residenza comprese le botteghe artigiane e i laboratori

distribuzione al dettaglio

direzionale

ricettiva

istruzione e cultura

urbanizzazioni pubbliche, di interesse pubblico o private

parcheggi privati in struttura e parcheggi a raso

Requisiti igienico sanitari

In applicazione dell'art. 11 della LR 16/2008 negli interventi di riuso si può prescindere dal rispetto dei requisiti igienico sanitari alle condizioni ivi stabilite.

Modalità attuative

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, possono essere attuati tramite **titolo abilitativo diretto o convenzionato** in base al tipo di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di sostituzione edilizia, debbono reperire spazi pubblici nella misura stabilita dal DM 1444/68. Tale fabbisogno, può essere monetizzato secondo quanto stabilito dalle Norme Generali di Attuazione del PUC (da redigersi in sede di progetto di PUC).

La manutenzione ordinaria e straordinaria e tutti i costi di gestione delle aree a tal fine individuate saranno poste a carico dei titolari dell'intervento o loro aventi causa.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalla norma generale i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 20% → flessibilità 2%) senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purché siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali.

L'ammissibilità ad accedere ai suddetti margini deve essere esplicitamente motivato dal progettista e indicata nel titolo abilitativo e non deve intendersi quale meccanismo automatico e generalizzato di incremento volumetrico.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone B.

Norme paesistiche di livello puntuale

Vedi elaborato specifico

1.3. RIQ.art – Ambito di riqualificazione a destinazione artigianale

Descrizione

Il P.U.C. individua un ambito avente caratteristiche produttive di tipo artigianale originatosi per adattamenti spontanei di strutture destinate anche ad utilizzi agricoli, con una bassa qualità e funzionalità complessiva e un disordinato rapporto tra aree coperte, piazzali, infrastrutture di servizio, viabilità.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Il PUC si propone di assecondare processi di riqualificazione dell'insediamento e di più efficiente utilizzo degli spazi, seppure con parametri di utilizzazione fondiaria rispettosi dei caratteri paesaggistici dell'ambito.

Indicazioni operative

•Per gli **edifici esistenti** all'interno dell'ambito sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia* così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto, con ampliamento (massimo 30%) a condizione che:

• Gli ampliamenti perseguano obiettivi di riqualificazione complessiva del manufatto esistente, attraverso una progettazione unitaria dell'immobile e delle aree adiacenti.

•La sostituzione edilizia può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà coinvolgere l'intero lotto in proprietà;

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Superficie territoriale: 25.000 mq

Sup agibile esistente: 2.882 mq

Rapporto di Copertura 25 % del lotto di intervento

H max 7,5 mt

Distanze tra i fabbricati e dai confini: Codice Civile

Distanze dalle strade: Codice della Strada

Destinazioni d'uso

- artigianato
- attività produttive
- attività direzionali
- commercio
- urbanizzazioni e servizi pubblici e privati
- servizi alla persona

Standard Urbanistici

Gli interventi dovranno reperire spazi pubblici o ad uso pubblico da destinarsi a parcheggio per una quota pari al 20% della superficie coperta. La manutenzione ordinaria e straordinaria e tutti i costi di gestione delle aree a tal fine individuate saranno poste a carico dei titolari dell'intervento o loro aventi causa.

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base al tipo di intervento secondo la L.R.16/2008 per gli interventi sul *patrimonio edilizio esistente* ammessi.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone D.

1.4 COM.tur – Ambito di completamento per il turismo all'aria aperta.

Descrizione

L'ambito coincide con il rilevato di accumulo dei materiali di smarrino prodotti dalla realizzazione del tunnel ferroviario. Su tale area è stata attivata e conclusa una procedura di variante al PRG per la realizzazione di un insediamento misto turistico residenziale non attuata.

Si tratta di un ampio compendio oggi in condizioni di degrado e di sottoutilizzo, che per la particolare posizione, assai prossima alla fascia costiera e per la sua conformazione plano altimetrica, può essere oggetto di localizzazione di strutture per il turismo all'aria aperta, nell'accezione prevista dalla vigente normativa regionale sul turismo.

Parametri insediativi

Superficie territoriale: 37.657 mq

Superficie agibile massima insediabile: 5 % della superficie territoriale di intervento

Superficie aperta utilizzata: 30 % dell'ambito.

Standard pubblici

Ogni intervento dovrà reperire nel proprio ambito di progetto la quantità necessaria di standard pubblico nella misura di 18 mq ogni abitante da comparare ai criteri per l'edilizia residenziale da reperire in verde pubblico e parcheggi o spazi di servizio.

La manutenzione ordinaria e straordinaria e tutti i costi di gestione delle aree a tal fine individuate saranno poste a carico dei titolari dell'intervento o loro aventi causa.

La capacità insediativa dell'ambito non produce previsioni di soddisfacimento a livello della struttura generale del PUC

Esiti Urbanistici

L'insediamento sarà caratterizzato da una prevalenza di aree aperte destinate ad ospitare strutture temporanee, quali tende, camper, ecc. e dotate di tutti i servizi previsti dalle norme regionali di qualificazione delle strutture, nonché da manufatti in muratura o prefabbricati.

Potranno essere previste due modalità di organizzazione dell'area:

Villaggio turistico

Sono villaggi turistici le strutture ricettive che offrono ospitalità in alloggi messi a disposizione dal gestore e costituiti da manufatti in muratura tradizionale o realizzate con sistemi di prefabbricazione ancorati stabilmente al suolo oppure case mobili non ancorate al suolo in modo stabile inserite in piazzole di tipo villaggio turistico o campeggio occupate in modo stanziale oppure manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione vari non ancorati al suolo in modo stabile e collocati nelle piazzole occupate in modo stanziale o nelle piazzole di tipo villaggio turistico.

Dovrà comunque essere garantita la presenza di piazzole destinate agli alloggi di cui sopra nel limite minimo del 51 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse. Nella restante quota di piazzole può essere consentita la destinazione a campeggio o l'occupazione in modo stanziale nel limite massimo del 30 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse.

Campeggio

Sono campeggi le strutture ricettive organizzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende, caravan, eventualmente dotati di preingresso, e autocaravan che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza necessità di ricorrere a trasporto eccezionale.
Nei campeggi è garantita la presenza di piazzole di cui sopra nel limite minimo del 51 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse. Nella restante quota di piazzole potrà essere consentita la destinazione a villaggio turistico o l'occupazione in modo stanziale nel limite massimo, per quest'ultima tipologia, del 30 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse

Esiti Paesistici

L'insediamento dovrà caratterizzarsi per un corretto rapporto tra suolo sistemato e ampie zone di riqualificazione naturalistica, con strutture di servizio limitate allo stretto indispensabile per rispondere agli standard normativi e di qualità.

Indicazioni di livello puntuale

Le strutture di ospitalità e di servizio dovranno essere improntate a criteri architettonici di semplicità e sobrietà compositiva e materica.

Dovrà essere previsto l'uso prevalente di legno per le finiture esterne.

I muri dovranno avere altezza massima inferiore a 2 mt e finitura esterna in pietra a corsi orizzontali regolari.

I percorsi dovranno essere sistemati in pietra, calcestruzzo architettonica o terra con resina.
Nella sistemazione a verde si dovrà privilegiare l'uso degli ulivi e essenze locali aromatiche per le siepi e le bordonature.
Il progetto dovrà essere corredato da una esaustiva relazione agronomica.

Destinazioni d'uso

funzione caratterizzante: turistico all'aria aperta

funzioni complementari:

ricettivo alberghiero ed extralberghiero

residenza

distribuzione al dettaglio

servizio alla persona

parcheggi privati a raso e in struttura

Urbanizzazioni

Modalità attuative e gestionali

Titolo edilizio diretto. Se con più interventi, obbligo di Studio di Insieme per l'intero ambito a corredo del primo titolo edilizio.
Al fine di incentivare l'insediamento è consentita la realizzazione, nell'ambito delle tipologie previste per il Villaggio Turistico, di una quota di edilizia residenziale pari al 50% della superficie agibile massima da prevedersi all'interno di interventi aventi comunque finalità coerenti con gli esiti urbanistici prefigurati per l'Ambito.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone C.

1.5. CON.agr – Ambito di conservazione della produzione agricola

Descrizione

Le aree di produzione agricola individuate dal PUC rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli, o recuperabili a tale uso in oggi in stato di abbandono o semi abbandono ma che si presentano in condizioni pedologiche, espositive, di acclività, di disponibilità di risorse irrigue tali da consentirne un utile recupero produttivo.

Superficie territoriale: 825.870 mq

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

Indicazioni operative

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

- **edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* anche con gli incentivi di cui alla LR 49/2009 e in ogni caso con un incremento del 20% della volumetria attuale.

Sono consentiti altresì interventi di sostituzione edilizia anche fuori sito per volumetrie provenienti da altri ambiti in applicazione dei criteri di cui alla LR 49/2009 e in ogni caso con un incremento del 20% della volumetria attuale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di sostituzione edilizia, debbono reperire spazi pubblici nella misura stabilita dal DM 1444/68. Tale fabbisogno, può essere monetizzato secondo quanto stabilito dalle Norme Generali di Attuazione del PUC (da redigersi in sede di progetto di PUC).

La manutenzione ordinaria e straordinaria e tutti i costi di gestione delle aree a tal fine individuate saranno poste a carico dei titolari dell'intervento.

• **nuove costruzioni:** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:

Residenze
I.U.I. 0,01 m^2/ m^2
H max 7 m
Piani n. 2

Manufatti Agricoli
I.U.I. 0,01 m^2/ m^2
H max 3,5 m
Piani n. 1

Sono comunque consentite le pertinenze di cui all'art. 17 della LR 16/2008
In sede di Norme Generali di Attuazione sarà prevista la possibilità di realizzare piccoli manufatti agricoli che prescindano dalla necessità di asservimento.

Serre
RC 20% o maggiore in base a puntuale valutazione delle necessità agro colturali.

Distanza tra le costruzioni 10 mt tra pareti finestrate e in caso di un nuovo piano o nuova costruzione l'allineamento preesistente.

Distanza dai confini: codice civile

Distanza dalle strade: Codice della Strada.

E' ammesso l'asservimento non unitario nell'ambito della stessa zona urbanistica.
Nella parte dell'ambito in regime paesaggistico ANI-MA non sono ammesse le nuove costruzioni fatti salvi i manufatti strettamente necessari a costituire dotazioni impiantistiche a servizio dei

fondi e le pertinenze. Le aree ricadenti in questo settore sono computabili quali asservimenti, a condizione che se ne dimostri l'integrazione produttiva nell'ambito del Piano Aziendale.

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per gli interventi sugli edifici esistenti.

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di *permesso di costruire convenzionato*, corredato da piani o programmi aziendali redatti da agronomo, allegati alla convenzione, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;
b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

È ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpoderale sia di servizio alle residenze agricole. Le strade di esclusivo interesse privato in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 4,50.

Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli:

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 3,00 mt. da realizzarsi con modalità conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano, e fatta salva la possibilità di maggiori altezze nell'ambito di una organica progettazione unitaria delle sistemazioni dell'area; sistemazioni del terreno asservito, anche con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche (norme vegetazionali); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

Strutture turistico-ricettive e agrituristiche

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive non-alberghiere e locande come definiti dalla normativa regionale vigente, attività di tipo agrituristico sia attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente sia tramite nuove costruzioni agricole in applicazione dei parametri urbanistico-edilizi di zona. In caso di dismissione dell'attività agrituristica, l'edificio tornerà ad avere destinazione abitativa solo ai fini agricoli.

Può essere prevista la sola tipologia del campeggio pedonale, con esclusione di nuovi edifici e apertura di nuove strade.

Destinazioni d'uso

- Residenziale connessa alla conduzione agraria dei fondi;
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi, stalle, conservazione e lavorazione dei prodotti;
- Commercio al minuto di prodotti agricoli locali;
- Serre
- laboratori

In maniera non esclusiva, ossia in abbinamento all'attività agricola:

- Strutture turistiche non-alberghiere ex Art.18 L.R. 2/2008 e locande ex Art.9 L.R.2/2008
- Aziende ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi pedonali.
- Commercio al minuto di prodotti agricoli di produzione dell'azienda agricola;

Piani Aziendali

Nelle aree di produzione agricola il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali presentati a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire e dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;

- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue nel caso dimostrato della loro integrazione con le attività di produzione agricola complessive;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purché adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone E.

1.6. TERRITORI NATURALI

Descrizione

I territori naturali comprendono le aree prevalentemente boscate e acclivi che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali devono essere conservate e preservate in quanto risorsa ambientale e paesaggistica del territorio. Esse ricoprono prevalentemente la fascia alta del territorio comunale e gli episodi insediativi hanno carattere sporadico e isolato, non supportati da alcun tipo di urbanizzazione.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Questi territori sono soggetti ad un regime di conservazione e presidio ambientale.

Indicazioni operative

Sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente *di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia con ampliamenti* fino al 20% della S.A. limitatamente alle parti per cui sia dimostrata la destinazione residenziale.

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

Opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;

Coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

La realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate, recinti di sosta per animali in genere;

Il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale.

Il recupero filologico delle caselle.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio, è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 3,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 3,00.

Destinazioni d'uso

Agricola

Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi limitatamente all'esistente e ai relativi ampliamenti come sopra disciplinato.

Agriturismo tramite utilizzo degli edifici esistenti

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto secondo normativa vigente in relazione al tipo di intervento

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purché adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone E.

2.0. NORMATIVA DEI DISTRETTI

2.1. DT1 – Distretto di trasformazione per l'integrazione e il completamento del centro edificato

Descrizione

Il P.U.C. individua un distretto di trasformazione a ridosso del centro abitato e delimitato nella parte alta dalla presenza di un oliveto di elevata consistenza agraria e paesistica.

L'area interessata è occupata da gerbidi e da usi agrari in abbandono.

L'accesso all'ambito è garantito da una viabilità rurale esistente.

Per il distretto è individuata una specifica scheda di progetto di seguito riportata, cui si rimanda per tutte le indicazioni normative, e le regole di congruenza, nonché per le disposizioni di livello puntuale.

L'area è completamente inserita in ambito di PTCP NI-CO

Parametri insediativi

Superficie territoriale: 23.150

Superficie agibile massima insediabile: 6.500 mq oltre alla volumetria delocalizzata dall'Ambito di Conservazione

Superficie accessoria: 40%

Numero massimo di piani fuori terra: in coerenza con l'analisi tipologica dell'adiacente ambito saturo.

Standard pubblici

Da reperire a soddisfacimento dello standard di PUC secondo le quantità previste dalle norme generali.

Esiti Urbanistici

La localizzazione dei servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato, ecc...) dovrà interessare la porzione di ambito individuata nello schema allegato (A) che dovrà essere mantenuta libera da costruzioni, salvo quelle strettamente indispensabile per la funzionalità degli spazi pubblici.

Nelle zone individuate con la lettera B, l'impronta insediativa dovrà essere coerente con i rapporti tra superficie coperta e spazi aperti rilevabili nel tessuto di espansione recente dell'abitato prossima all'ambito (Ambito RIQ.ed.); mentre dovrà assumere una maggiore densità strutturando una prosecuzione del tessuto storico sull'asse pedonale esistente centrale all'area (porzione C)

Esiti Paesistici

L'insediamento dovrà essere contenuto prospetticamente, in altezza e in ampiezza, all'interno delle cornici individuate nello schema allegato.

Viabilità e parcheggi.

L'accesso all'ambito dovrà essere assicurato attraverso il tracciato rurale esistente opportunamente adeguato secondo i criteri contenuti nelle specifiche norme sulle infrastrutture.
I parcheggi pertinenziali potranno essere ricavati nelle situazioni morfologiche che permettano un contenimento degli scavi e non dovranno dare luogo a fronti fuori terra sui prospetti principali.
La viabilità interna di penetrazione all'ambito dovrà essere limitata se possibile ad un unico asse centrale con sezione contenuta con eventuali piazzole di scambio.
In sede di progettazione di dettaglio potrà essere valutata, senza che ciò costituisca variante al PUC, una soluzione di viabilità diretta dal tessuto edificato che dovrà comunque garantire il corretto inserimento paesistico nell'ambito.

Indicazioni di livello puntuale

Lo schema insediativo di riferimento è quello dell'edificazione a blocco con linguaggio architettonico contemporaneo improntato ad elevata qualità compositiva e uso di materiali di pregio, particolare cura degli spazi esterni privati, delle aree di accesso alle autorimesse, ecc.

Destinazioni d'uso

funzione caratterizzante: residenziale

funzioni complementari:

attività compatibili con la residenza

distribuzione al dettaglio

attività direzionali

attività ricettive

servizio alla persona

parcheggi privati a raso e in struttura

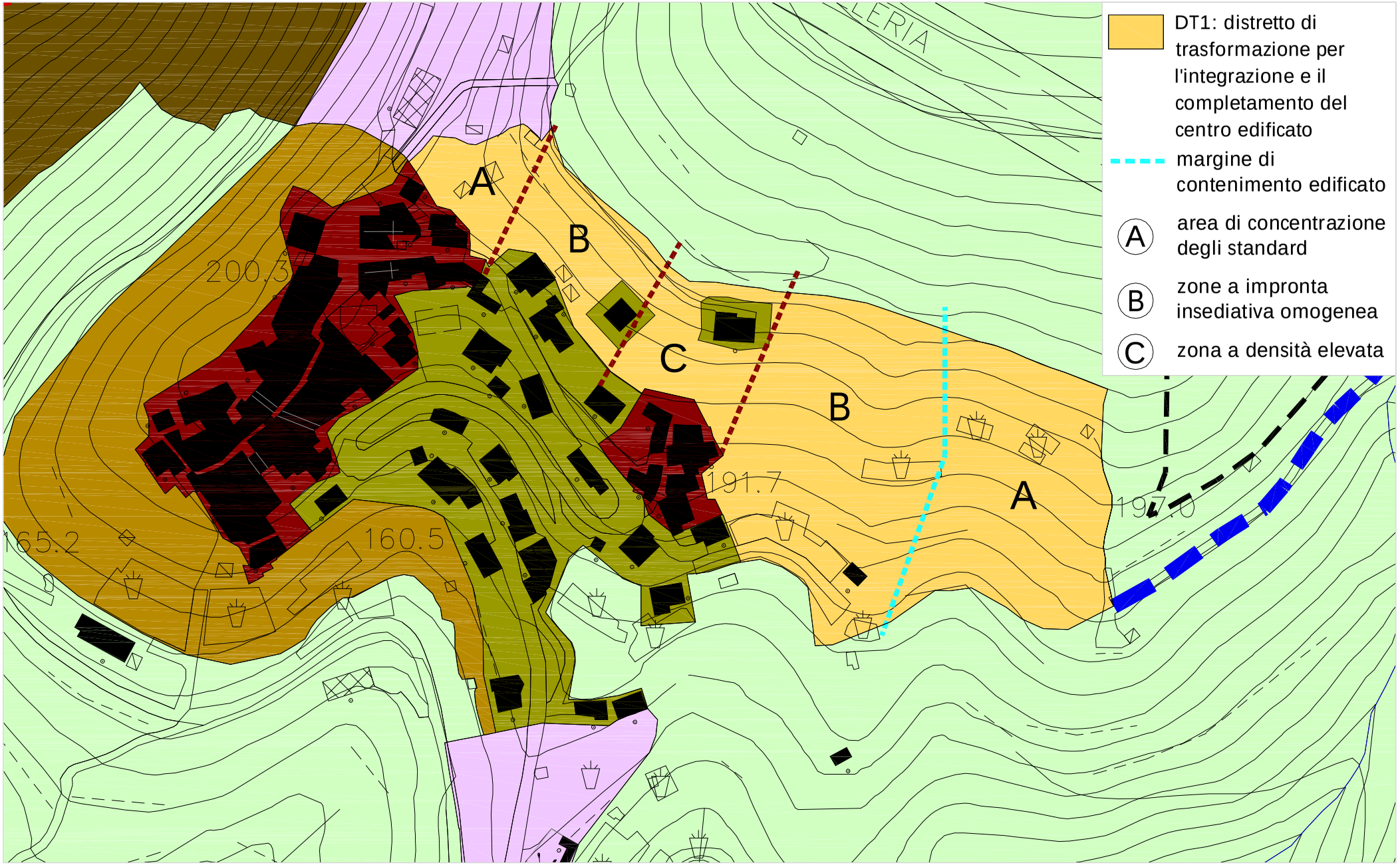
Urbanizzazioni

Modalità attuative e gestionali

Uno o più PUO con Studio di Insieme esteso a tutto il distretto.

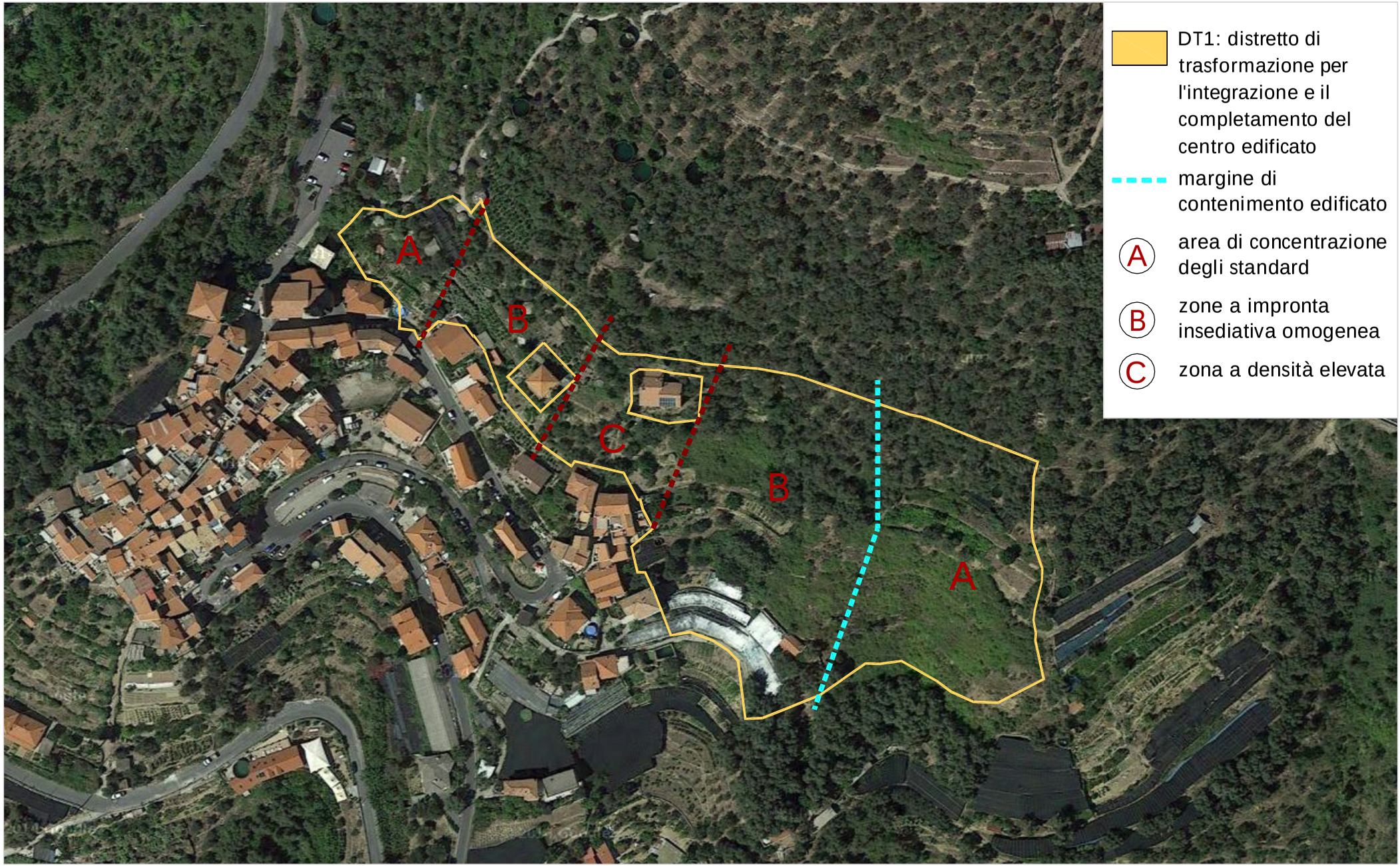
Zona omogenea

In riferimento al disposto del DM 1444/68, l'ambito appartiene alle zone C.



SCHEMA DI PROGETTO

scala 1:200



SCHEMA DI PROGETTO

scala 1:200



SCHEMA DI PROGETTO

3. Infrastrutture

Si fa rinvio alla Descrizione fondativa per un completo esame della situazione e dei servizi pubblici esistenti.

Si riportano di seguito le norme relative alle previsioni innovative del PUC che si limitano alle seguenti:

3.1. Str1 - Strada di accesso al centro storico

Descrizione

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.

Con tale previsione si renderà possibile accedere ad un'area che il PUC destina a Parcheggio di potenziamento delle dotazioni per il Centro Storico

Indicazioni operative

Al fine di contenere il più possibile le alterazioni del suolo la sezione viaria sarà di 3,0 mt essendo comunque prevista una percorribilità ad u solo senso.

I muri di contenimento a valle e a monte dovranno essere rivestiti in pietra a corsi orizzontali regolari.

3.2. Str2 – Strada comunale di accesso all'ambito agricolo

Descrizione

Si tratta di un tracciato già esistente e quasi interamente asfaltato che consente l'accesso ai fondi agrari dell'ambito

L'espansione prevista nel DT1, che potrà avvenire senza nuove infrastrutturazioni viarie, dovrà farsi carico di potenziare la strada anche per migliorare le condizioni di servizio al territorio agricolo della fascia alta.

Indicazioni operative

Per il profilo longitudinale, salvo modesti adeguamenti nei tratti più ripidi, andrà mantenuta l'attuale livelletta.

La sezione massima dovrà essere contenuta in mt 4,5, con ampiamenti a valle o a monte a seconda delle necessarie considerazioni di minimizzazione delle alterazioni del suolo. Potranno essere previste piazzole di interscambio nei tratti di minore ampiezza.

Le sistemazioni dei muri e dei fronti di scavo dovrà essere effettuata con rivestimento in pietra a corsi orizzontali regolari.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque di corrivazione.

4.0. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

4.1. PTCP

Nella Tavola allegata si rilevano alcune modifiche del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto Insediativo conseguenti a valutazioni di maggior dettaglio sia dello stato dei luoghi sia delle esigenze della pianificazione comunale, in particolare:

Zona NI-CO

Si propone una riduzione della zona a favore delle aree a regime IS-MA. Della NI-CO viene mantenuta la sola porzione che la Pianificazione destina a processi di urbanizzazione di consistenza urbana.

Zona IS-TR-NI

La definizione normativa è conseguente al progetto, non attuato, di realizzare un polo ricettivo residenziale ed era stata adottata in variante nel corso del procedimento concertativo in allora avviato e concluso.
Si propone di sostituire la classificazione con un regime coerente con l'assetto pianificato.

4.2. PIANO DI BACINO

Si fa rinvio alle analisi e agli indirizzi espressi in sede di studio e di pianificazione idrogeologica.

5. **CARICO URBANISTICO E BILANCIO DEI SERVIZI**

Determinazione del peso insediativo

Ai fini della stima del peso insediativo del territorio comunale derivante dalle scelte di PUC occorre far riferimento, come punto di partenza, alle indagini effettuate nella descrizione fondativa al capitolo 2 (Organizzazione territoriale e insediativa) e 3 (Processi demografici e socio economici) da cui si desumono i dati della popolazione e del patrimonio edilizio esistente al momento della redazione del PUC.

Dai dati rilevati, si desume che la popolazione risultata stabile nell'ultimo decennio e che l'attività edilizia ha avuto negli ultimi anni una moderata intensità; inoltre il PRG vigente non è stato attuato per la parte più rilevante delle sue previsioni di crescita insediativa.

Peso insediativo esistente

Non essendo stato in grado di tradurre in pratica quanto previsto dall'art. 33 della LR 36/97 e in particolare che cosa voglia dire: "numero dei vani delle abitazioni primarie (secondarie) esistenti e del relativo coefficiente di occupazione (!)" (che mi pare una tautologia del limpido criterio che si basa sul n.ro di abitanti e su quello delle seconde case), il peso insediativo è stimato come segue, salvo valutazioni più rispondenti in sede di Progetto di PUC:

Abitanti residenti anno 2014 (valore più recente riportato dalla descrizione fondativa).

Abitanti fluttuanti secondo stima dell'osservatorio turistico della Regione Liguria (seconde case).

Attività produttive (in termini di fabbisogno di standard) desunte dal Censimento dell'industria e da rilevazioni dirette.

Gli **abitanti residenti** secondo i dati della descrizione fondativa sono pari a 223 unità, dato come detto abbastanza stabile negli ultimi anni (gli abitanti erano 234 cinque anni addietro nel 2009)

Gli abitanti in **seconde case** sono stati stimati, nel documento "il fenomeno delle seconde case in Liguria" redatto dall'Osservatorio turistico della Regione Liguria nel 2009, in 57 abitazioni.

Considerato che dai dati censuari riportati nella DF risulta che la superficie media delle abitazioni è di 88,18 mq, si può dedurre plausibilmente che la superficie complessiva selle seconde case sia di 5.026 mq che diviso per 25 mq/abitante si ottiene una popolazione fluttuante di 201 abitanti.

Le presenze attuali in strutture turistico-ricettive si possono considerare trascurabili per il Comune di Terzorio essendo presente solo agriturismi e b&b.

Pertanto il **peso insediativo residenziale di partenza è pari a 424 abitanti**, suddivisi in 223 residenti e 201 fluttuanti (seconde case).

Ne consegue che il fabbisogno di standard pubblici per la consistenza attuale dell'assetto urbanistico comunale, nel comparto residenza, è di mq 7.632 (ab 424 x 18 mq/ab)

Per quanto riguarda le **attività produttive**, con il Censimento dell'industria 2011, risultano insistere sul territorio del comune 16 unità produttive attive con 37 addetti

Per la verifica del fabbisogno di standard da attribuire agli insediamenti produttivi esistenti, viene applicato il D.M. 68 che prevede la dotazione del 10% dell'intera superficie destinata ad attività produttiva per parcheggi e verde.

Pertanto la superficie totale esistente di tali insediamenti, così come cartografata nelle tavole di piano, risulta pari a circa mq 2.882 con un conseguente fabbisogno di standard pari 288 mq (verde e parcheggi). Di esso si dà conto nel bilancio generale.

Il fabbisogno attuale totale di spazi di servizio pubblico ammonta quindi a mq 7.920.

Peso insediativo di progetto

La metodologia adottata per la definizione del peso insediativo di progetto è stata la seguente:

Ambito RIQ.ed saturo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di sostituzione edilizia, debbono reperire spazi pubblici nella misura stabilita dal DM 1444/68. Tale fabbisogno, può essere monetizzato secondo quanto stabilito dalle Norme Generali di Attuazione del PUC (da redigersi in sede di progetto di PUC).

Ambito COM.tur di completamento per il turismo all'aria aperta. Gli standard vengono soddisfatti in sede di intervento attuativo.

Ambito (CON.agr.) di conservazione dell'attività agricola.

Si è invece ritenuto opportuno conteggiare il peso insediativo derivante dalla zone agricole ai fini dell'attribuzione dello standard previsto dal D.M. 2 aprile 1968 in 6 mq/abitante. Per questi territori si è assunto convenzionalmente che il peso insediativo totale derivante dal calcolo della Superficie Territoriale dei singoli ambiti moltiplicato per il relativo indice, possa essere ridotto del 60% in ragione del fatto che le nuove costruzioni devono essere giustificate da rigorose

motivazioni di carattere aziendale e che sono già presenti circa 2.200 mq di costruzioni in zona rurale in equilibrio tra dimensione di riferimento dell'uso agricolo e funzione residenziale.

La superficie dell'ambito è pari a 825.870 mq e si ottiene:

825.870 mq x 40 % x 0,01 mq/mq (I.U.I) / 25 mq/ab = 132 ab

Standard pubblico:

132 ab x 6 mq/ab = 792 mq

Ambiti o distretti soggetti a obbligo di PUO

Il fabbisogno di standard è determinato dalla norma di Piano e lo standard viene reperito direttamente nell'ambito dell'intervento e quindi non incide sul bilancio globale.

Lo stesso vale per la zona Artigianale dove la norma obbliga al reperimento delle superfici pubbliche in sede di titolo diretto.

Complessivamente occorre quindi reperire superfici destinate a servizi pubblici per il seguente quantitativo:

Fabbisogno pregresso	7.920
Ambito di produzione agricola	792
TOTALE	8.712

Bilancio

Il bilancio complessivo dei pesi esistenti e di progetto confrontato con i servizi esistenti e di progetto, fornisce sulla base dei dati e della metodologia sopra evidenziati, un saldo positivo pari a:

standard esistenti e di progetto (tav 10 US)	15.602
Fabbisogni pregressi e di progetto	8.712
Saldo	6.890