REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE,
INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

Settore: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

VERBALE 17 SETTEMBRE 2019

Verbale Conferenza Istruttoria

Oggetto: Fase di consultazione/scoping ex art. 8 l.r. n. 32/2012 e smi. Schema del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Pompeiana (IM) e relativo Rapporto Preliminare

Sono presenti:

Per il Settore Pianificazione Territoriale e VAS l'arch. Biondi, l'arch. Bertonasco, l'arch. Rocco, e la Dott.ssa Cazzulo che verbalizza la seduta
Per il Settore Urbanistica: l'arch. Badino
Per il Settore Politiche delle Aree Interne, Antincendio, Forestazione, Parchi e Biodiversità: il Dott. Matteo Zanelli, Dott.ssa Carolfi
Per il Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile: Bruno Orsini
Per il Comune di Pompeiana: Restuccia (sindaco), Giribaldi, Sarnico, Lanteri, Bergero, Lombardini

L'arch. Biondi apre la seduta ed invita il Sindaco di Pompeiana ad introdurre la presentazione dello Schema di PUC.
Il Sindaco presenta il geom. Giribaldi che ha seguito dalla nascita il vecchio PRG (adottato nel 1985-86), la consigliera Sarnico che segue questa parte complessa. Nonostante ciò implichi un notevole impegno economico, il Sindaco esprime la volontà di consegnare alla cittadinanza un nuovo Puc; tale volontà deriva dall'esigenza di ridimensionare il forte sviluppo edilizio che attraverso i Piani Particolareggiati negli anni passati ha lasciato un segno indelebile a Pompeiana. L'intenzione del Comune è quella di privilegiare non più grandi lottizzazioni ma lo sviluppo di singole unità immobiliari che non deturpino ma siano occasione per riqualificare, con un sistema di premialità, il contesto agricolo. Pompeiana si caraterizza infatti per un contesto agricolo costituito nella parte mediana da uliveti e nella parte bassa da serre in parte utilizzate a scopo florovivaistico e in parte in disuso. Il PUC si occuperà anche del nucleo storico, ben conservato, consentendo le ristrutturazioni o gli ampliamenti che sono necessari per conservare al meglio il patrimonio edilizio.
Il Sindaco conclude ribadendo la volontà di dare ai cittadini uno strumento urbanistico volto al rispetto del territorio, che sia di incentivo per le attività agricole e ai servizi turistici legati all'agricoltura e che sia uno strumento chiaro.
L'arch. Lombardini illustra lo schema del PUC, a partire dal percorso partecipativo: sono stati fatti due incontri pubblici e sono state sottoposte alla cittadinanza delle schede di rilevamento con le quali sono state raccolte le istanze dei cittadini, in paricolare il miglioramento della rete stradale secondaria.

Pompeiana è un comune di piccole dimensioni (circa 850 abitanti) collocato nell'immediato entroterra. Il Comune registra una tenuta demografica (la popolazione è in leggera crescita dal 1971 ad oggi).
L'accessibilità è abbastanza buona perché la viabilità costiera (fuori dal territorio comunale) è scorrevole; tuttavia, con piccoli adeguamenti, si potrebbe realizzare una strada di cornice che colleghi i borghi seconda fascia.
Pompeiana è un borgo sviluppato in parte sul crinale e in parte sulla mezza costa; inizialmente costituito da nuclei separati che con il tempo sono andati verso una saldatura.
Il teritorio comunale ricade per una buona parte in una ZSC. Per quanto riguarda i vincoli puntuali vi sono alcune Torri, la Torre Costa Pavera che è un'area importante dal punto di vista paesistico, su cui insiste un progetto di dettaglio per il recupero già autorizzato dalla Soprintendenza.
Relativamente alla componente Aria non si segnalano criticità, così come non si segnalano criticità relativamente alla qualità delle acque.
Relativamente all'approvvigionamento idrico il Comune è autosufficiente in quanto i pozzi, garantiscono un approvvigionamento sufficiente anche nei picchi estivi. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue il Comune ha un sistema fognario capillare che confluisce nel depuratore di Riva Ligure.
Non si segnalano sostanziali criticità neppure relativamente alla componente suolo, sia rispetto alla franosità che all'esondabilità: le piccole aree esondabili presenti non impattano sull'abitato.
L'agricoltura è un elemento fondamentale del paesaggio di Pompeiana; l'uliveto copre tutta la fascia collinare, nella parte più bassa si produce verde ornamentale, pochissimi fiori o officinali e orticoltura ed è la parte dove si trovano gli impianti serricoli, in parte abbandonati. La principale attività agricola zootecnica, anche con attività di pascolamento, si trova nell'area ricompresa nella ZSC. La ZSC occupa un'area in parte terrazzata anticamente coltivata a cereali.
Le tendenze edificatorie hanno visto negli anni crescere le residenze nella parte agricola più bassa, mentre è rimasta più libera dall'edificazione la parte collinare ad uliveto.
Per quanto riguarda l'area ZSC, interessante anche per la presenza di diverse specie di orchidee, il PUC si pone l'obiettivo di riqualificare la sentieristica esistente. Si segnala la presenza di una vasca di raccolta delle acque completamente realizzata, comprese le opere di adduzione e di distribuzione ai sottostanti territori. Il lavoro era stato intrapreso con l'obiettivo di dare irrigazione agli uliveti a valle, ma la vasca può avere anche il ruolo di presidio antincendio. L'obiettivo del PUC è quello di portare a termine il lavoro.
Il Sindaco interviene a tal proposito per precisare che l'invaso (8.500 mc) è stato progettato e completamente realizzato ma non collaudato. Il Comune è l'ente danneggiato dalla mancata realizzazione dell'opera e aspetta la pronuncia della Corte dei Conti. La vasca è collegata con una strada carrabile (esistente) ed è alimentata da un vecchio pozzo recentemente rifatto.
L'arch. Lombardini riprende la parola e illustra gli obiettivi di piano che riguardano il recupero del patrimonio edilizio storico, la valorizzazione dello spazio rurale, l'innovazione diffusa (micro attività produttive, la fibra ottica), il recupero del centro storico preservando le fasce verdi attorno al nucleo e la riqualificazione delle serre dismesse, che verranno puntualmente individuate nel Rapporto Ambientale, prevedendo premialità volumetriche per chi demolisce le serre e rinaturalizza il terreno o insedia attività turistico ricettiva.
L'arch. Lanteri illustra più nel dettaglio le previsioni urbanistiche del PUC. Il nuovo piano prevede 7 sub-ambiti CE-TSU (Ambito di Conservazione dei Tessuti Storici Urbani) dei nuclei storici da conservare (dove non sarà ammesso il piano-casa e sarà ammesso il riutilizzo a fini abitativi dei sottotetti solamente senza variazioni delle quote di colmo e di

gronda). Ai margini delle borgate storiche il PUC prevede che si possano realizzare anche degli ampliamenti. all'interno degli ambiti CE-TU, ma nel rispetto dello stato di fatto e dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici, non consentendo nè la ricostruzione, nè la costruzione di nuovi edifici. In questi subambiti sono ammessi ampliamenti volumetrici del 20% sulle volumetrie esistenti (recepimento piano casa); altresì viene disciplinato il recupero dei sottotetti (art. 2 LR 24/2001 e s.m.i.). Il PUC prevede degli ambiti di RQ-TU (dove, oltre agli ampliamenti, saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico fino al 30%) e ambiti CO –TU che prevedono interventi di completamento (edifici bifamiliari); inoltre nel sub-ambito CO-TU-1 è ammessa la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati per una SU max di 400 mq e nel sub-ambito CO-TU-2 la realizzazione di due nuovi fabbricati per una SU max di 360 mq. Il distretto DTU è la previsione di uno SUA già approvato e di cui è già stata realizzata la platea di fondazione. Gli ambiti CE-TPA individuano parti di territorio di rilevanza nei quadri panoramici e di valore storico-ambientale che risultano essere caratterizzati da compiutezza dell'insediamento e dunque meritevoli di conservazione nello stato di fatto; pertanto essi sono soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico (hanno un indice spendibile in altri ambiti). Negli ambiti RQ-TPRA è prevista la nuova edificazione di case sparse (4 edifici). Nell'ambito gli interventi di nuova costruzione ammessi sono destinati all'attività di produzione agricola, per allevamento e suoi connessi riservati ai conduttori. Per ciascun lotto aziendale è prevista la possibilità di realizzare un'unica nuova unità abitativa.
L' ambito RQ-TPA comprende aree in abbandono e/o sottoutilizzo, un tempo adibite per le monocolture, attualmente non più produttive, degradate o fortemente dissestate con presenza di manufatti disposti in modo isolato, per le quali si rende necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale. Infine il piano prevede l'ambito CO-TSU del tessuto urbano storico costituito da ruderi intorno alla torre Barbarasa dove si prevede la ricostruzione di alcuni ruderi (è già stato rilasciata Autorizzazione Paesaggistica in merito ad un itervento da realizzarsi nell'ambito). Il carico urbanistico aggiuntivo previsto dal piano è di 176 UCU. Il Professionista specifica che è stato rilasciato parere positivo in merito alla corrispondenza tra la capacità sia dell'acquedotto, sia del depuratore e il nuovo carico urbanistico previsto in progetto.
Il dott. Zanelli sottolinea che lo Studio di Incidenza dovrà chiarire quali sono le previsioni per poter valutare lo scenario più impattante. In generale nella ZSC il recupero a fini agricoli dei manufatti o il recupero dei sentieri pedonali non è una criticità di rilievo, mentre possono essere criticità di rilievo la creazione di nuovi edifici o di nuove strade. In ogni caso occorre una valutazione fatta in rapporto alla carta degli Habitat.
Chiede inoltre quale sia la fonte di approvvigionamento idrica per il riempimento della vasca.
L'arch. Orsini chiede informazioni riguardo alla zonizzazione acustica e alla gestione idrica.
Il Sindaco risponde che la gestione idrica è comunale in tutte le fasi fino alla depurazione. Il comune non ha problemi di approvvigionamento idrico perché nel 2016 è stato rifatto un pozzo.
L'arch. Orsini sottolinea che prima dell'adozione del piano è necessario acquisire il parere ex art. 89 DPR 380/2001 dal Settore Assetto del Territorio. Inoltre ricorda che la Regione Liguria ha approvato le Linee guida per la redazione del PUC sotto il profilo geologico.
Infine ricorda che per la redazione del Rapporto Ambientale occorre acquisire le DPA (distanza di prima approssimazione dell'inquinamento elettromagnetico) dal gestore dell'elettrodotto (Terna).

L'arch. Biondi conclude e ricorda che è stato richiesto che i contributi dei soggetti convocati pervengano entro il giorno 30 settembre 2019; al Comune di Pompeiana, a conclusione della fase di scoping, verrà inviato il verbale della riunione odierna insieme ai contributi pervenuti e ad una sintesi con le indicazioni di cui si dovrà tener conto nella stesura del Rapporto Ambientale per la successiva fase di VAS.

La seduta chiude alle ore 12,30.