REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE DI POMPEIANA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO DI PIANO)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

RELAZIONE

Progetto urbanistico: Dott. Arch. Tomaso Lanteri Minet

Coordinamento scientifico-metodologico: Prof. Arch. Giampiero Lombardini

Indagini geologiche: STUDIO ASSOCIATO GEOLOGI MIGONE E NICCHIA

Aspetti agro-forestali e Relazione di Incidenza: Dott. Fabio Palazzo



Gennaio 2020

Documento redatto da: Arch. Tomaso Lanteri Minet

Committente

COMUNE DI POMPEIANA
Via Mazzini, 46 Pompeiana
Tel. 0184486777
Pec. comune.pompeiana.im@legalmail.it

Redattori del piano

COORDINAMENTO
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA – DIPARTIMENTO DAD
Prof. Arch. Giampiero Lombardini
Stradone S. Agostino, 37 Genova
Tel. +39 01020951828
Mail. g.lombardini@arch.unige.it
Web. www.architettura.unige.it

PROGETTISTA
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LANTERI
Tomaso LANTERI MINET Architetto, Ph.D.
Via Priv. Grossi, 2 18038 Sanremo
Tel/Fax. +39 0184500421
Mail. studio@architettilanteri.it
Pec. tomaso.lanteriminet@archiworldpec.it
Web. www.architettilanteri.it

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E ANALISI GEOLOGICHE
STUDIO ASSOCIATO GEOLOGI MIGONE E NICCHIA
Geol. Mauro MIGONE, Geol. Paolo NICCHIA
Via Martiri della Liberazione, 126/1 43100 Chiavari
Tel. +39 0185307676
Mail. migonenicchia@libero.it
Pec. migonenicchia@epap.sicurezzapostale.it
Web. www.artambiente.it

ANALISI AGRONOMICHE
Dott. Arg. Fabio Palazzo
Via XX Settembre 28-10a Genova
Mail. info@fabiopalazzo.it
Pec. f.palazzo@epap.conafpec.it
Tel. 3358382706

Premessa

Il Comune di Pompeiana è dotato di Strumento Urbanistico Generale approvato dalla Regione Liguria con D.P.G.R. n. 328 del 16/04/1987.

Trascorsi trentadue anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico comunale, l'A.C. ha sentito l'esigenza di aggiornare e revisionare l'attuale strumentazione urbanistica con la formazione del Piano Urbanistico, così come previsto dall'art. 38 bis della legge regionale N° 36/1997.

A tal fine, nella riunione del 6 maggio 2019 l'A.C. ha fornito al gruppo di progettazione gli indirizzi operativi in ordine alla redazione del P.U.C. e di tutte le attività ed indagini sul territorio propedeutiche alla predisposizione degli elaborati - in conformità ai contenuti stabiliti dalla Legge regionale n. 36/1997 e s.m.i. – comprensivi delle necessarie indagini geologiche, agronomiche / forestali, sociali ed economiche e della redazione normativa tecnica d'attuazione ed urbanistica.

Il nuovo piano urbanistico comunale interviene in un momento storico in cui, rispetto alla pianificazione degli anni passati, le politiche e le trasformazioni territoriali sono rivolte al contenimento del consumo del suolo e quindi al tema del "costruire sul costruito" e della rigenerazione urbana.

In questi ultimi anni infatti l'approccio alla pianificazione territoriale e alle tematiche ambientali è cambiato e diverse novità sono intervenute anche nella legislazione in materia (si pensi ad esempio alla legge sui sottotetti, al cosiddetto "piano casa") al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, ma anche al mantenimento del territorio agricolo.

In assenza della pianificazione regionale di livello territoriale gli strumenti di riferimento sovraordinati presi in esame nella stesura di PUC sono il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico, il Piano di Bacino e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Altresì, un momento importante nella formazione del progetto di piano è rappresentato dalla lettura del territorio comunale in tutti i suoi tematismi e dei suoi valori nonché della complessità del quadro di vincoli e della loro sovrapposizione, dei processi socioeconomici in atto e del bilancio del PRG vigente.

1. Linee guida del piano

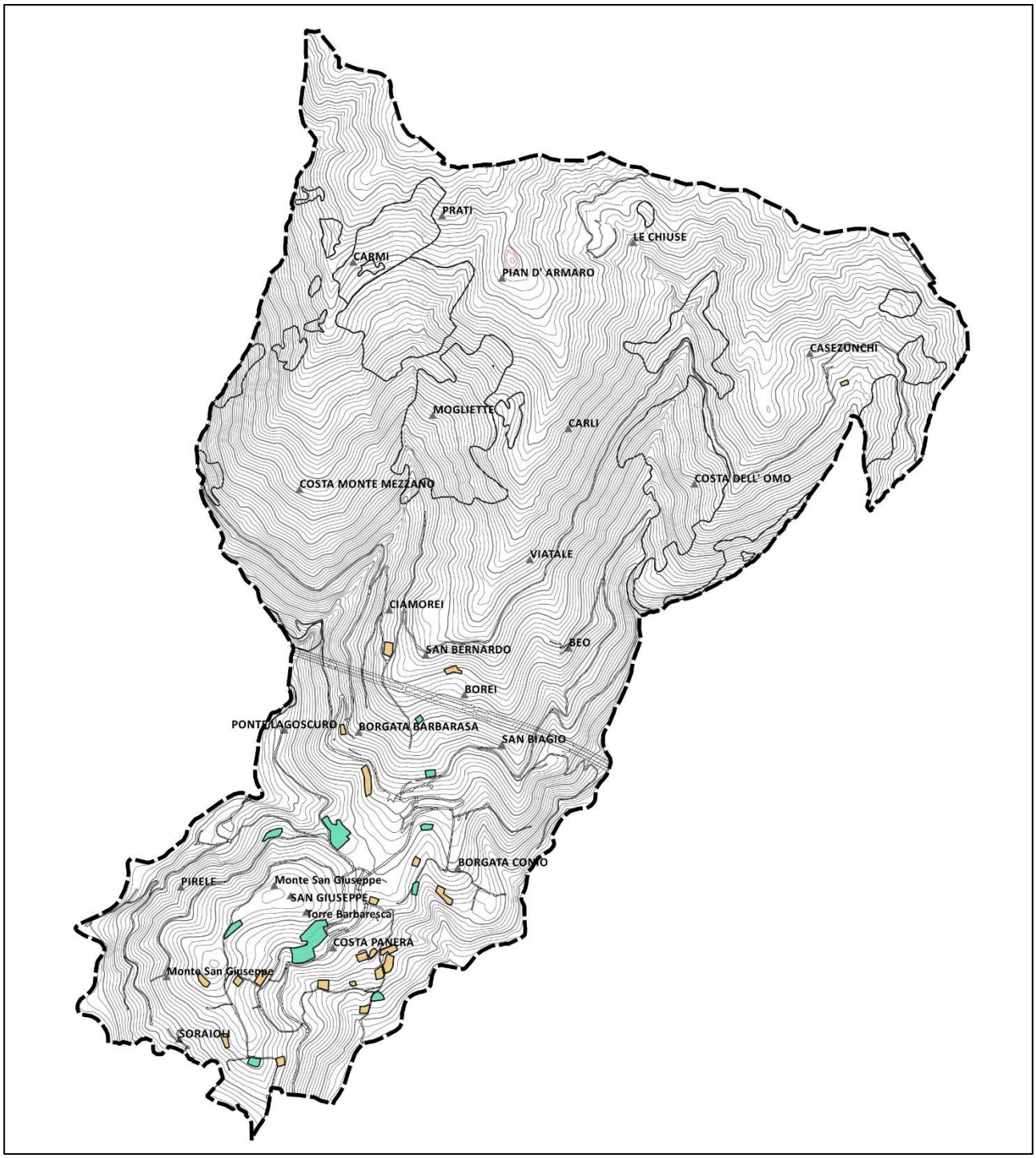
Considerato che lo sviluppo del territorio passa necessariamente attraverso il riconoscimento dei suoi valori intrinseci e della sua storia intesi come risorse da salvaguardare e valorizzare, le linee guida del piano discendono dalle analisi conoscitive avviate dal gruppo di progettazione e dagli obiettivi assunti di concerto con la Pubblica Amministrazione.
Punto comune a tutte le azioni pianificatorie per il territorio di Pompeiana deve essere la conservazione del paesaggio collinare sia nei suoi aspetti naturalistici, sia insediativi-storici-antropizzati.
L'idea che è alla base del progetto di P.U.C., dalla fase preliminare di bilancio ed analisi della situazione attuale, attraverso quella delle conoscenze, fino a quella propositiva, è la valorizzazione e la salvaguardia del territorio inteso come risorsa finita. Si è cercato, dunque, di individuare le risorse territoriali principali, intendendole come bene da salvaguardare, in relazione alla fruizione umana e produttiva. Le linee guida alla base del progetto, che sono state identificate e successivamente esposte, discendono dalla sintesi conoscitiva degli aspetti storici caratterizzanti l'insediamento antropico sul territorio, ma anche gli elementi naturalistici, ambientali, biologici e geologici. Ciò detto, tutto il territorio viene normato in maniera tale da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesistici, i percorsi storici e quelli escursionistici, i punti panoramici, cercando di coniugare questi elementi con le attività agricole produttive presenti, nonché con un'ipotesi di espansione delle attività turistiche.

Contestualmente, si è cercato di affrontare la problematica dell'espansione del bosco: questo fenomeno porta ad un processo di trasformazione del paesaggio che vede l'avanzamento di specie vegetali di neoformazione sui territori ad originaria vocazione agro-silvopastorale (si rimanda alla tavola della crescita del bosco redatta da Regione Liguria). A fronte di tale riduzione, si ha la necessità della ricostituzione del territorio agricolo oggetto di abbandono anche attraverso il recupero sia delle precedenti qualità paesaggistiche, sia della biodiversità. Infatti, come conseguenza del progressivo abbandono delle pratiche agricole si ha un impoverimento di essenze arboree a fronte di un popolamento di tipi forestali eterogenei. Ciò detto *il tema dello svantaggio territoriale, della sua compensazione e degli squilibri fisici, sociali ed economici assume una rilevanza fondamentale che influisce negativamente sul potenziale demografico e costituiscono una concreta minaccia dell'abbandono e degrado, soprattutto delle aree dell'immediato retrocosta. La manutenzione, intesa come attività sistematica, continuativa e diffusa, coniugata ad usi compatibili (attività produttive legate all'uso agro-silvo-pastorale, la fruizione turistica e le funzioni di piccola e diffusa manutenzione del territorio a contrasto del dissesto idrogeologico) diviene uno strumento fondamentale per ripristinare la piena funzionalità del territorio abbandonato e delle sue interrelazioni, anche paesaggistiche, con le aree urbanizzate.*

Attività edilizia

Dall'approvazione del P.R.G. l'intervento edilizio più significativo, in termini di aumento volumetrico, è certamente quello realizzato all'interno della zona C situata a sud del nucleo edilizio del Comune di Pompeiana e più precisamente lungo la Strada Riora e la Via del Ponte, dove sono

stati costruiti alcuni edifici a schiera e alcune case bifamiliari. Altresì si registra l'edificazione di alcune case nella zona C a Ovest di P.zza C. Battisti e a Ovest del tessuto edilizio del Paese lungo la Strada Provinciale 49. Nelle zone agricole normali e speciali si è realizzato un numero limitato di interventi edilizi contraddistinti da un'edilizia sparsa sul territorio comunale. Essi sono solitamente caratterizzati da un'altezza di uno o due piani fuori terra, da un tetto a falde e dalla presenza di parti porticate e/o logge, mentre i fronti risultano sempre essere intonacati.



Trasformazioni del territorio dal 2000 al 2016: in giallo le aree su cui sono stati realizzati gli interventi edilizi negli anni dal 2000 al 2008 (prima metà); in azzurro le aree su cui sono stati realizzati gli interventi edilizi negli anni dal 2008 (seconda metà) al 2016.

Ciò premesso l'Amministrazione Comunale, decorsi trentadue anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico ha deciso di eliminare le previsioni volumetriche dal PRG e non ancora

realizzate nelle zone C (indice territoriale 0,70 mc/mq) situate principalmente lungo Via Costa S. Giuseppe e Via Giuseppe Conio Fornaci; altresì si è ridotta l'area di quelle presenti in località S. Biagio. Anche le zone CT e D di PRG, aventi rispettivamente una superficie di 18.425 mq (indice territoriale 0,70 mc/mq) e di 55.366 mq (indice fondiario 2 mc/mq) non vengono più confermate nel presente progetto di PUC.

ZONA C di P.R.G. [1]	
TOT	13.483 mq
Indice territoriale 0,70 mc/mq	9.438 mc
Abitanti (mc 80/ ab)	110 ab

ZONA CT di P.R.G. [1]	
TOT	18.425 mq
Indice territoriale 0,70 mc/mq	12.897,5 mc
Abitanti (mc 80/ ab)	161 ab

ZONA D di P.R.G. [1]	
TOT	55.366 mq
Indice fondiario 2 mc/mq	

Note:

[1] Zone non ancora attuate e non confermate nel presente PUC.

Le linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale

In sintesi, le linee di indirizzo, ovvero la definizione degli **obiettivi ritenuti "strategici"**, forniti dall'Amministrazione Comunale ai professionisti incaricati durante la riunione tenutasi presso la sede comunale in data 06/05/2019, possono essere riassunte nei seguenti punti:

a) Prevedere la conservazione e la valorizzazione del centro storico, le emergenze e i manufatti di valore storico-culturale presenti sul territorio.
Si conferma la tutela dei nuclei storici, ma anche dei manufatti di matrice storico rurale collinari nel loro valore complessivo di immagine così come disciplinati anche dal PTCP, conservando altresì gli equilibrati rapporti di questi ultimi con il contesto agricolo;

b) Riqualificare e rinnovare gli organismi edilizi esistenti.
Particolare attenzione va posta al recupero dei tessuti edilizi esistenti prevedendo una pluralità di interventi tra i quali risulta preminente l'incentivo alla ristrutturazione, alla sostituzione degli edifici esistenti e all'allineamento alle nuove norme di risparmio energetico. L'ulteriore obiettivo cui mira il piano è una ridefinizione degli organismi edilizi esistenti, attraverso le regole per la qualità progettuale degli interventi, ma anche l'eliminazione di manufatti incongrui mediante la sostituzione edilizia e in alcuni casi l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito. Tenuto conto di quanto detto in premessa in merito alla finitezza della risorsa territorio, al fine di limitare ulteriore consumo di territorio, una volta individuati/definiti i manufatti edilizi da conservare (Manufatti Emergenti, fabbricati rurali di valore testimoniale che caratterizzano il territorio agrario, centro storico ecc.), si prevede di estendere su tutto il territorio la possibilità di

demolire e ricostruire (sostituzione edilizia) i fabbricati esistenti, nei modi previsti per ogni ambito, recependo nel PUC la disciplina introdotta dalla legge RL N° 49/2009 al fine di promuovere *[…] l'adeguamento funzionale, architettonico, e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici*;

c) Completare gli spazi interclusi o di collegamento nei tessuti edilizi esistenti con una specifica localizzazione e un appropriato dimensionamento degli interventi.
Al fine di completare i tessuti edilizi esistenti (recepimento di aree lungo la SP 50 ai margini del tessuto urbano) il piano individua le aree libere in grado di sopportare un carico volumetrico idoneo al peso insediativo previsto. All'interno di dette aree è previsto l'inserimento di edifici adeguatamente dimensionati in rapporto all'edificato esistente e con caratteristiche tipologiche analoghe ed in grado di inserirsi nel contesto paesistico in maniera organica. Le schede norma, per quanto concerne gli interventi da realizzarsi ai margini dei nuclei antichi, daranno indicazioni puntuali sulle caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive all'interno del campo 16 "Regole per la qualità progettuale degli interventi";

d) Implementare le attività ricettive turistiche prevedere nuove attività ricettive turistiche quali agriturismi, b&b, eccetera.
Sulla base di una lettura di dettaglio delle componenti paesistiche, ambientali e storico - culturali, dei caratteri insediativi, dello stato delle dotazioni strutturali e infrastrutturali si è addivenuti al riconoscimento di un potenziamento dell'offerta turistica atta ad ampliare quella già in essere sulla fascia costiera al fine di portare il turista "balneare" a soggiornare anche all'interno dei comuni di 1° fascia;

e) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali). Sono ammessi interventi di ricostruzione e di recupero dell'intero complesso con finalità turistico-ricettive e/o abitative dei ruderi in prossimità della Torre Barbaresca;

f) Non confermare le zone di espansione residenziali "zone C" e residenziali/turistiche "zone CT" previste nel PRG. Viene invece confermata l'edificabilità prevista in Località San Biagio in quanto lo SUA di iniziativa privata risulta già essere stato approvato dal Consiglio Comunale il 28 luglio 2005, con delibera n. 17.

g) Non confermare l'area produttiva-artigianale del PRG – Zona "D";

h) Salvaguardare la Zona Speciale di Conservazione (IT 1315922) della regione biogeografica mediterranea (di cui alla DGR N° 537 del 4.7.2017), i corridoi ecologici e valorizzare i percorsi ivi presenti;

i) Confermare le attività agricole in atto salvaguardando e manutenendo i terrazzamenti dei versanti nonché le coltivazioni esistenti migliorando le relazioni con l'ambiente.

Il progetto di piano individua le aree non insediabili, quelle boschive e gli ambiti in cui attivare operazioni di presidio, di valorizzazione ambientale e di insediamento produttivo agricolo, sostenere la multifunzionalità dell'attività agricola e del presidio ambientale del territorio promuovendo il rafforzamento dell'accoglienza rurale anche attraverso lo sviluppo ed il consolidamento di tipologie innovative (agriturismo, bed & breakfast, turismo rurale, agroalimentare, comparto enogastronomico, eccetera). Inoltre, attraverso la realizzazione di nuove strade rotabili, previste in progetto in punti nevralgici del territorio, si vuole consentire, al settore agricolo – produttivo, lo sviluppo di nuovi spazi idonei per le attività colturali anche al fine di garantirne e sostenerne l'efficienza e resa economica;

l) Prevedere interventi sul sistema delle infrastrutture proporzionati alle esigenze territoriali, in particolare in collegamento con i comuni di Castellaro e di Terzorio, ma anche una nuova strada da realizzarsi al di sopra del nucleo abitato della Borgata Barbarasa in collegamento con la SC per Castellaro;

m) Prevedere una premialità commisurata alla superficie delle serre rimosse di tipo "fisso".

2. Processo partecipativo

2.1 Modalità di presentazione delle istanze

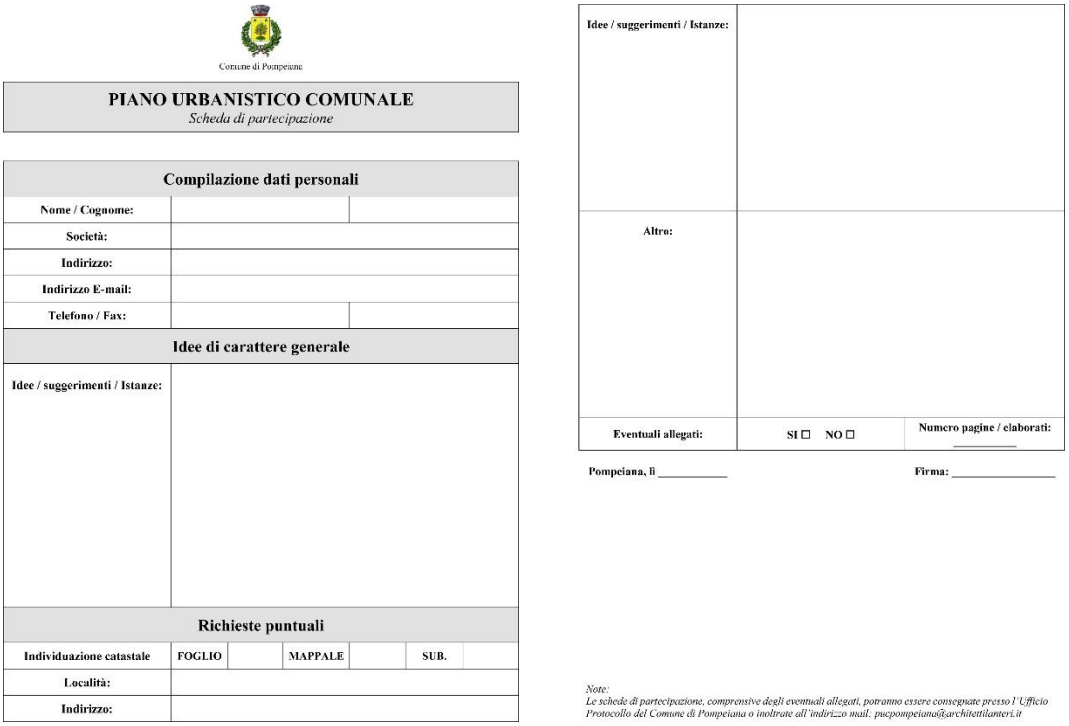


Il gruppo di lavoro ha provveduto ad avviare una serie di iniziative per garantire il massimo coinvolgimento attivo della popolazione e degli stakeholders. Inizialmente si è proceduto alla predisposizione di manifesti finalizzati a informare la cittadinanza sulle modalità di partecipazione durante la fase di redazione del progetto di piano urbanistico. Le locandine sono state affisse presso le bacheche, gli uffici del comune e sul sito internet www.comunedipompeiana.net. Contestualmente,

è stata strutturata una scheda di partecipazione dove ogni singolo cittadino ha potuto indicare, oltre ai propri dati anagrafici, sia idee/suggerimenti/istanze di carattere generale, sia osservazioni di carattere puntuale fornendo circoscritti riferimenti a specifiche zone di P.R.G. e/o a strade e/o dati catastali. Ai modelli di partecipazione è stato possibile allegare documentazione aggiuntiva come fotografie, planimetrie, progetti, schizzi, eccetera. Al fine di rendere il più agevole possibile la compilazione delle istanze di partecipazione da parte di diversi soggetti queste potevano essere compilate:

- in forma cartacea presso gli uffici comunali;
- in forma cartacea durante gli incontri con la cittadinanza;
- online scaricando l'apposito modello dal sito del Comune di Pompeiana per poi inviarlo all'indirizzo mail pucpompeiana@architettilanteri.it;
- compilando i campi appositamente predisposti all'indirizzo web https://www.architettilanteri.it/progetti/puc-pompeiana/.

Lo Studio di Architettura e Urbanistica Lanteri si è impegnato a confermare l'avvenuta ricezione a tutti coloro i quali hanno presentato le loro richieste in modalità telematica entro le 48 ore.



Comune di Pompeiana

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Scheda di partecipazione

Compilazione dati personali					
Nome / Cognome:					
Società:					
Indirizzo:					
Indirizzo E-mail:					
Telefono / Fax:					
Idee di carattere generale					
Idee / suggerimenti / Istanze:					
Richieste puntuali					
Individuazione catastale	FOGLIO		MAPPALE		SUB.
Località:					
Indirizzo:					

Idee / suggerimenti / Istanze:		
Altro:		
Eventuali allegati:	SI ☐ NO ☐	Numero pagine / elaborati: _____

Pompeiana, lì _____ Firma: _____

Note:
Le schede di partecipazione, comprensive degli eventuali allegati, potranno essere consegnate presso l' Ufficio Protocollo del Comune di Pompeiana o inoltrate all'indirizzo mail. pucpompeiana@architettilanteri.it

Le schede di partecipazione pervenute sono state registrate, classificate e vagliate per verificarne il possibile accoglimento sotto il profilo tecnico e per sottoporle all'Amministrazione Comunale.

I cittadini e/o gli stakeholders che hanno presentato le proprie istanze entro la data del 20/06/2019 sono stati dodici.

Altresì, è stato attivato – su appuntamento - per tutta la durata della redazione dello strumento urbanistico uno sportello presso la sede del Comune di Pompeiana, sia al fine di garantire una collaborazione con l'ufficio tecnico, sia per avviare il processo di partecipazione.

2.2 Assemblee pubbliche



In accordo con l'ufficio tecnico e con l'Amministrazione Comunale, è stata programmata una prima assemblea pubblica per illustrare le linee di indirizzo dell'amministrazione, gli obbiettivi del PUC, le modalità di redazione, i tempi e i termini della partecipazione. Inoltre, oltre ad avere fornito informazioni di carattere generale sul PUC, il gruppo di progettazione, congiuntamente con gli uffici comunali competenti, ha proceduto a illustrare i principali temi da affrontare nella redazione della pianificazione comunale. In sintesi, nel corso delle assemblee, si è affrontato il tema del dissesto idrico e di messa in sicurezza del territorio attraverso i necessari interventi da predisporre, ma anche delle valenze storico artistico-artistiche presenti all'interno del territorio comunale, della tutela delle valenze ambientali e paesaggistiche e del sistema delle infrastrutture e dei servizi.

Infine, i professionisti incaricati hanno incontrato i cittadini presso la sede del Comune nelle giornate del 12 e 19 dicembre 2018 e il 9 gennaio 2019.

3. Struttura del piano con specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444

Preso atto che:

- con Deliberazione di Giunta della Regione Liguria n. 321 dell'11/5/2018, sono state emanate, ai sensi dell'art. 24, comma 1bis della l.r. 36/1997 e s.m.i. le Linee Guida contenenti criteri e modalità per la redazione del P.U.C. e del P.U.C. semplificato ed in particolare le "Linee guida per la redazione della normativa dei Piani Urbanistici comunali", le "Linee Guida per la redazione informatica dei Piani Urbanistici comunali" e le "Linee guida per le modalità di calcolo delle unità di carico urbanistico";

- le predette linee guida - che introducono sostanziali novità nell'individuazione di criteri e modalità per la redazione degli strumenti urbanistici - devono essere osservate nella redazione del progetto di Piano Urbanistico Comunale;

- l'intero territorio comunale, in conformità alle nuove disposizioni regionali, è stato classificato in:

a) ambiti di conservazione e riqualificazione,

b) ambiti di completamento;

c) distretti di trasformazione;

d) territori prativi, boschivi e naturali;

e) sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto.

si riporta la tabella di riferimento per la determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti nonché criteri-guida e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della l.r. 36/1997 e s.m. e i. contenuta nel Regolamento regionale N° 2 del 25.7.2017.

Infatti, *i Comuni, per la determinazione nel P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali per spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico, assumono a riferimento l'articolazione delle tipologie degli Ambiti e dei Distretti di seguito riportata, riferita alle Zone Territoriali Omogenee di cui all'art. 2 del DM 2-4-1968:*

Articolazione di Ambiti, Distretti e Territori (artt. 28, 29, 35, 36 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e i.)	Riferimento alle Zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968
1. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali.	**A**
2. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI Nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con edilizia monumentale ed eventuale presenza di vincoli paesaggistici.	**A**
3. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici.	**A**
4. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO Fasce litoranee, insediamenti costieri, tessuti edificati di primo versante e vallivi e in corridoi paesaggistici, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità.	**A**
5. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI OMOGENEI Tessuti edificati compiuti, con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, con adeguato livello di organizzazione e prestazioni, funzione prevalente residenziale con presenza di attività diversificate, artigianali, commerciali, terziarie e servizi pubblici, che compongono un quadro connotato da omogeneità dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie;	**B**
6. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA Territori con prevalente funzione agricolo-produttiva anche con presenza di manufatti di valore testimoniale, elementi di strutturazione colturale (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), e valori di immagine a cornice di insediamenti storici.	**A**
7. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE Parti di territorio interessate da attività agro-silvo-pastorali, con forme sporadiche di insediamento stabile, contraddistinte da circoscritti e limitati fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono.	**A**
8. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali; laddove la densità territoriale sia inferire a 0.43 mq/mq o la superfici coperta degli edifici sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, le superfici degli immobili destinati o da destinare a servizi sono computate nella loro effettiva superficie.	**B/C**
9. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE Tessuti urbani e ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria,	**B/C**

Articolazione di Ambiti, Distretti e Territori (artt. 28, 29, 35, 36 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e i.)	Riferimento alle Zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968
interessati dalla presenza di condizioni di rischio sotto i profili idraulico, idrogeologico e industriale identificati da pertinenti strumenti di pianificazione e programmazione di settore; laddove la densità territoriale sia inferire a 0.43 mq/mq o la superfici coperta degli edifici sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, le superfici degli immobili destinati o da destinare a servizi sono computate nella loro effettiva superficie.	
10. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali..	**D**
11. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE Tessuti e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, interessati dalla presenza di condizioni di rischio sotto i profili idraulico, idrogeologico e industriale identificati da pertinenti strumenti di pianificazione e programmazione di settore.	**D**
12. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.).	**D**
13. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti ambiti di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti.	**E**
14. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI Contesti urbanizzati caratterizzati da edificato a prevalente funzione residenziale a medio/alta densità territoriale non inferiore a 0,30 mq/mq o da prevalente funzione produttiva con rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiore al 30%, e purché collocati in contesti privi sia di criticità e condizioni di rischio ambientale di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.	**C/D**
15. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e da rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiori al 20%, che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.	**C/D**
16. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA Aree di rigenerazione e riconversione urbana interessate da processi di dismissione o da esigenze di delocalizzazione delle funzioni originarie, collocati in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico o in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste siano in grado di risolvere condizioni di rischio ambientale di varia natura, nonché aree di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio.	**B/C/D/F**

Altri territori (art. 32, 34, 37 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e i.)	Riferimento alle Zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968
17. TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI Parti di territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate e arbustive, praterie, rocce nude, promontori e versanti costieri naturali, spiagge, ambiti fluviali e perifluviali), interessate da rare forme insediative.	**E (boschivo)**
18. SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO Aree designate per la collocazione di edifici, attrezzature, impianti ed altri elementi funzionali al sistema delle infrastrutture per la mobilità e la logistica e dei servizi pubblici.	**F**

Sulla base dell'analisi preliminare conoscitiva, propedeutica alle scelte progettuali, degli elaborati geologici, delle informazioni sulle tematiche ambientali e naturalistiche, tenuto conto del PRG vigente e degli strumenti urbanistici sovraordinati (PTCP, Piano di bacino, PTC provinciale ecc.), il territorio comunale è stato articolato negli ambiti di conservazione, riqualificazione, completamento, nonché nei distretti di trasformazione e negli ambiti del territorio boschivo, prativo e naturale di seguito elencati nella tabella sottostante che contiene la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

	Zona Omogenea D.M. 2.4.68
-ambito di conservazione tessuti storici urbani, CE_TSU	A
-ambito di conservazione tessuti urbani, CE_TU	B
-ambito di conservazione territorio di presidio ambientale, CE_TPA	A
-ambiti di riqualificazione tessuti urbani, RQ_TU	B
- ambiti di riqualificazione dei tessuti storici urbani, RQ_TSU	A
-ambiti di riqualificazione tessuti di produzione agricola, RQ_TPRA	D
-ambiti di riqualificazione territori di presidio ambientale, RQ_TPA	E
-ambiti di completamento tessuti urbani, CO_TU	B/C
-distretti di trasformazione urbana, DTU	C
-ambiti di conservazione territori prativi, boschivi e naturali, CE_TPBN	E

3.1. Ambiti

Gli ambiti sono stati individuati utilizzando le sigle suggerite dalla regione nelle linee guida della normativa: CE Conservazione, RQ Riqualificazione, CO Completamento.

Tali sigle precedono ciascun acronimo attribuito agli ambiti in cui è articolato il territorio nella cartografia di piano e nelle schede normative.

Conservazione **CE:** si applica ai tessuti storici, ai tessuti urbani e complessi edilizi di pregio, ai territori insediati di valore paesaggistico e panoramico, ai territori di produzione agricola e di presidio ambientale e comprende gli ambiti ed i territori successivamente descritti: TSU (Tessuti Storici Urbani); TPA (Territorio di Presidio Ambientale).

Riqualificazione **RQ:** si applica a luoghi che necessitano di interventi riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico e/o idrogeologico e/o di incompatibilità urbanistica, anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici. La classificazione RQ comprende gli ambiti ed i territori successivamente descritti: TU (Tessuti Urbani), TSU (Tessuti Storici Urbani), TPRA (Territori di Produzione Agricola), TPA (Territorio di Presidio Ambientale).

Completamento **CO:** individua aree e porzioni di tessuto urbano disgregati, occorrenti di interventi di composizione urbana e territoriale e comprende l'ambito TU (Tessuti Urbani).

3.1.1 CE-TSU-1,2,3,4,5,6,7: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI URBANI

L'ambito di Conservazione dei Tessuti Storici Urbani (TSU) individua puntualmente le sette borgate storiche presenti all'interno del Comune di Pompeiana. Esse risultano essere ben identificabili sia nella sua struttura urbana, sia negli elementi architettonici, che in quelli costruttivi.
I sub-ambiti CE-TSU sono caratterizzati da un tessuto urbano compatto, costituito generalmente da corpi di fabbrica con due / tre piani di altezza, da case rurali formanti aggregati sviluppati a schiera, sopraelevati nel corso del tempo, ma riconoscibili come tipologie identitarie del paesaggio urbano del Comune. Inoltre, lo sviluppo prevalentemente verticale dei fabbricati ha determinato una limitata espansione territoriale ed una netta distinzione tra costruito storico ed area circostante.

Il PRG aveva assoggettato il centro storico a Piano Particolareggiato che è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N° 177 del 25/03/1997.

Obbiettivo del PUC è quello di recepire in larga misura lo strumento attuativo. Inoltre, la normativa per l'ambito è volta a mantenere l'identità e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente, ma anche a definire puntualmente i materiali (intonaci, coloriture e tinteggiature, elementi lapidei, ecc.) e gli elementi architettonici (cornici, sporti delle coperture, ecce.) che determinano il carattere della costruzione definendo puntualmente le modalità di intervento.

Nei sub-ambiti sono solo ammessi gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 DPR 380/2001 e s.m. e dalla l.r. 16/2008 e s.m. senza incremento volumetrico; altresì il recupero dei sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) è consentito senza sopraelevazioni e senza modifiche delle altezze della linea di gronda, di colmo e delle geometrie originarie delle falde esistenti.

3.1.2 CE-TSU-8: AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI STORICI URBANI

L'obbiettivo dell'ambito è quello di: *a)* valorizzare le componenti antropiche nella loro continuità storica, evidenziando le strutture insediative, architettoniche che si pongono in equilibrio con i valori paesaggistici e contribuiscono alla continuità e ricchezza storica e culturale dei paesaggi liguri; *b)* conservare i caratteri insediativi, formali e strutturali, propri dei centri storici, tenendo anche conto delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi connotanti la loro specifica identità.

Il progetto dovrà prevedere la valorizzazione dell'area al fine di promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili.
In riferimento al paesaggio la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.
Il nucleo limitrofo alla Torre Barbarasa rappresenta un polo di particolare interesse sia per il significativo valore storico culturale per la comunità locale, sia per la sua rilevanza strategica nella promozione turistica del territorio. Pertanto, si ritiene necessaria la redazione di un progetto

finalizzato alla messa in sicurezza e al recupero mediante interventi di restauro architettonico delle volumetrie esistenti oggi ridotte a ruderi (attraverso la loro ricostruzione) e dell'antica maglia edilizia, nonché alla ricostituzione dei percorsi originari e all'eventuale formazione di aree libere/verdi tra i ruderi.
Il progetto da realizzarsi all'interno dell'ambito, finalizzato al ripristino di edifici crollati di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica, dovrà:
- Eliminare lo stato di precarietà e di pericolosità esistente attraverso la messa in sicurezza sia geologica e idrogeologica, sia del patrimonio edilizio;
- Salvaguardare i resti del patrimonio edilizio rimasto in essere;
- Assicurare la conservazione delle caratteristiche costruttive storiche del luogo e dei materiali esistenti;
- Favorire l'accessibilità;
- Predisporre i supporti necessari alla conoscenza storico dell'area.

All'interno dell'ambito CE-TSU il limite max di SU che può essere recuperata attraverso il ripristino di edifici o di parti di edifici crollati o demoliti è pari a 500 mq. La superficie accessoria potrà essere pari al 30% della SU.

3.1.3 CE-TU: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI URBANI

L'ambito di Conservazione dei Tessuti Urbani (TU) delimita la prima espansione edilizia delle borgate antiche. I sub-ambiti sono caratterizzati da un tessuto urbano compatto con forma e dimensione delle costruzioni analoga a quella del centro storico. In alcuni casi i manufatti edilizi costituiscono la naturale espansione e/o completamento dello spazio pubblico della strada e della piazza. La normativa dell'ambito sarà volta a valorizzare i tessuti e le componenti architettoniche di più recente edificazione che si pongono in equilibrio con i valori paesaggistici e contribuiscono alla continuità storica e culturale dei paesaggi liguri.

Il PUC conferma il 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 sub-ambiti 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.).

3.1.4 CE-TPA: AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

L'ambito di Conservazione del Territorio di Presidio Ambientale (TPA) individua 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. La normativa dell'ambito sarà volta a valorizzare le

architetture rurali isolate, conservando i loro caratteri insediativi, formali e strutturali - tenendo anche conto delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi connotanti la loro specifica identità - e salvaguardando il loro contesto territoriale, naturalistico e agricolo. Inoltre, si intende favorire la percezione pubblica del paesaggio e delle emergenze storico-paesaggistiche anche attraverso la salvaguardia dei punti panoramici, delle visuali panoramiche e dei crinali, la valorizzazione dei punti di sosta abbandonati o degradati, il recupero delle percorrenze con valori di panoramicità.

Sono individuati n. 5 sub-ambiti situati intorno alle borgate storiche di Pompeiana e nei territori a nord dell'autostrada. Essi sono generalmente caratterizzati da terrazzamenti con residui di coltivazioni e con un abitato di origine rurale, a volte convertito in abitazioni mono-bifamiliari. Tali zone sono servite da una rete di viabilità pubblica, poderale e privata.
Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti.
Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici incongrui aventi volumetria non superiore a 1500 mc con ampliamento massimo del 20%.
Inoltre, per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare, in misura paesaggisticamente percepibile, la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona.
E' ammesso il recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2001 e s m.

3.1.5 RQ-TU: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI URBANI

L'ambito di Riqualificazione dei Tessuti Urbani (TU) costituisce l'espansione edilizia più recente del Comune di Pompeiana avvenuta nell'immediato intorno delle borgate storiche (CE-TSU). I corpi di fabbrica, in maggioranza sorti nel secondo dopoguerra, sono destinati prevalentemente a residenza. Le tipologie prevalenti sono quelle della casa bifamiliare, a schiera e in linea; inoltre, tra gli edifici sono presenti aree non edificate attualmente adibite a parcheggio e/o a verde privato. Sono presenti alcuni edifici incongrui sia dal punto di vista tipologico, sia delle tecniche costruttive. La normativa è volta alla riqualificazione e al rinnovo dei paesaggi urbani degradati e privi di identità, garantendo il minor consumo di territorio e migliore qualità dell'insediamento.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti.
Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa. Sugli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione aventi

volumetria non superiore a 2500 mc è ammesso un ampliamento massimo del 30%. In questo caso il progetto dovrà essere volto a migliorare l'impianto urbano del sub-ambito.
Sono altresì ammessi il recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda, al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2004 e s m.
Nei sub-ambiti RQ-TU 2 e 7, all'interno dei quali ricadono fabbricati di recente edificazione, sono solamente ammessi gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 DPR 380/2001 e s.m. e dalla l.r. 16/2008 e s.m. senza incremento volumetrico; altresì il recupero dei sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) è consentito senza sopraelevazioni e senza modifiche delle altezze della linea di gronda, di colmo e delle geometrie originarie delle falde esistenti.

3.1.6 RQ-TPRA: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI DI PRODUZIONE AGRICOLA

Si tratta di aree coltivate che risultano essere caratterizzate dalla presenza di serre; tuttavia, sono presenti fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale. Allo stato attuale il mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative, presenti all'interno dell'ambito, risulta essere fondamentale in quanto le porzioni di territorio in stato di abbandono risultano completamente o parzialmente recuperabili all'uso agricolo semintensivo. La normativa è volta a promuovere processi di contrasto all'abbandono del territorio agricolo e salvaguardare gli assetti e le tracce identitarie del paesaggio rurale storico.
L'ambito si trova nella parte più a sud del Comune di Pompeiana ed è servito principalmente dalla Strada Provinciale 50, da Via Monte Costa e da Via Saluzzo.

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti.

Sono ammessi esclusivamente interventi di nuova costruzione 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 che deve comunque essere integrata nelle costruzioni destinate alle funzioni produttive dell'azienda agricola. Gli interventi di nuova costruzione ammissibili nell'ambito non potranno superare una superficie utile residenziale complessiva di ambito pari a 400 mq di SU (n. max di 4 interventi edilizi). E' altresì ammessa la realizzazione di locali *destinati alle funzioni produttive dell'azienda agricola* aventi una sup. min. di 30 e una max. di 100 mq.

Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici incongrui aventi volumetria non superiore a 2500 mc con ampliamento massimo del 20% e il

recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2001 e s m.
Sui i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, sarà possibile la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona.
Inoltre, la disciplina dell'ambito riconosce quale situazione di degrado la presenza di pendii rivestiti di serre in modo continuativo in stato di abbandono. Tale condizione oltre ad essere oggetto di degrado paesaggistico implica gravi situazioni di dissesto idrogeologico.

La rimozione delle serre dismesse trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 1000 mq; Superficie massima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 2000 mq.
Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate è pari: *a)* a 0,01 mq per ogni mq di serra demolita da impiegarsi a fini residenziali; *b)* a 0,02 mq per ogni mq di serra demolita da impiegarsi a fini turistico-ricettivi o rurali.

3.1.8 RQ-TPA: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE

L'ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale (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.

L'ambito è frammentato in n. 4 sub-ambiti:

-RQ-TPA-1 si sviluppa a valle della Località San Biagio fino al confine con il Comune di Terzorio;

-RQ-TPA-2 è un'ampia area che si sviluppa nella parte ovest del Comune e comprende le Località Pirele e Monte S. Giuseppe ed è servita da Via Monte Costa e Via Lagoscuro;

- RQ-TPA-3 si sviluppa lungo la strada rotabile che partendo da Via Lagoscuro prosegue verso il confine con il Comune di Castellaro;

- RQ-TPA-4 si sviluppa in Località Casezunchi ed è servita dalla Strada Com.le S. Bernardo Zunchi.

Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti.
Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici incongrui aventi volumetria non superiore a 2500 mc con ampliamento massimo del 20%.
Con la finalità contrastare l'abbandono e di recuperare terre agricole incolte o insufficientemente coltivate, ove siano presenti terrazzamenti e in presenza di condizioni di accessibilità, sono ammessi limitati interventi di nuova costruzione, sparsi e in misura episodica nel contesto del presidio ambientale fino a un massimo complessivo nell'ambito di 1440 mq. di SU (n. max di 12 interventi edilizi).
E' altresì ammesso il recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2001 e s m .
Inoltre, per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona.

La rimozione delle serre dismesse trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 1000 mq; Superficie massima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 2000 mq.
Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate è pari: *a)* a 0,01 mq per ogni mq di serra demolita da impiegarsi a fini residenziali; *b)* a 0,02 mq per ogni mq di serra demolita da impiegarsi a fini turistico-ricettivi o rurali.

Qualora il soggetto attuatore si impegni a stipulare con il Comune una convenzione che preveda l'esercizio effettivo della produzione agricola potrà realizzare nuove costruzioni destinate a locali di produzione-lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, deposito e rimessa macchinari, ecc. In tal caso è ammessa la realizzazione di locali destinati alle funzioni produttive dell'azienda agricola aventi una sup. min. di 30 e una max. di 100 mq.

3.1.8 CO-TU: AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI

L'ambito di Completamento dei Tessuti Urbani si sviluppa a monte e a valle di Via G. Mazzini, arteria veicolare che attraversa l'abitato di Pompeiana. Nell'area ricadono alcuni fabbricati esistenti aventi altezza massima di tre piani fuori terra; essi sono stati edificati prevalentemente nel corso del Novecento.

Gli interventi previsti non dovranno comportare trasformazioni incidenti della zona, ma un'armonica integrazione con l'assetto circostante configurandosi quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito.

Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa.
In generale è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici incongrui aventi volumetria non superiore a 2500 mc con ampliamento massimo del 30%.
Per ciascun sub-ambito vengono dettagliati i parametri e le modalità di intervento per le nuove costruzioni con l'obiettivo comunque di mantenere i caratteri complessivi dell'insediamento, suscettibile di contenute integrazioni. Nel sub-ambito CO-TU-1 è ammessa la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati per una SU max di 400 mq; mentre, nel sub-ambito CO-TU-2 possono essere realizzati due nuovi fabbricati per una SU ma 360 mq. Nelle singole schede normative dei sub-ambiti verrà indicato altresì l'utilizzo possibile del credito edilizio derivante dall'eventuale demolizione di edifici incongrui.
E' altresì ammesso il recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2001 e s m.
Inoltre, per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona.

3.2. Ambiti di conservazione territori prativi, boschivi e naturali

L'ambito di Conservazione del Territorio Prativo Boschivo Naturale (TPBN) comprende le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono idonee all'insediamento antropico. L'obbiettivo dello strumento urbanistico è quello di garantire l'equilibrio tra la salvaguardia dell'integrità delle componenti naturalistiche e le esigenze di manutenzione del territorio, accessibilità, fruizione attiva e uso produttivo del bosco.

Interessa le aree dell'entroterra che costituiscono un'ampia fascia naturale a nord del Comune di Pompeiana.

Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti.
Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici (inferiori al 20%) disciplinati recependo il piano casa. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici incongrui aventi volumetria non superiore a 1500 mc con ampliamento massimo del 20%.
E' prevista la costruzione di nuovi edifici non residenziali destinati a piccoli ricoveri attrezzi tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno.
Sono altresì ammesse le pertinenze fino a un massimo di 25 mc. (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.) ed il recupero dei sottotetti mediante sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e di gronda al fine di osservare il parametro dell'altezza media interna previsto dalla legge RL N° 24/2001 e s m . E' ammessa la costruzione di edifici non residenziali qualora sia esercitato il presidio ambientale su proprietà di almeno 10.000 mq complessivi anche non contigui. L'indice fondiario è di 0,003 mq/mq.

3.3. Distretti di trasformazione

Il progetto di PUC individua un distretto di trasformazione (DTU) da realizzarsi in Località San Biagio lungo la Strada Provinciale 49, confermando così quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale.

Il P. R. G., approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 328 in data 16.4.1987, assoggetta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) la presente zona residenziale di espansione "C".

Lo SUA è stato approvato con deliberazione DCC n. 13 del 14/09/2007, mentre il *Permesso di costruire* è stato rilasciato in data 17/12/2008 e la comunicazione di inizio lavori è del 28/07/2009.

Lo SUA prevedeva la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso residenziale per una volumetria totale in progetto di 2.277,92 mc. Ad oggi, ogni attività edilizia risulta essersi arrestata e all'interno del distretto DTU è stato ultimato lo scavo di fondazione di un solo fabbricato.

Il PUC intende confermare le previsioni del P.R.G. consentendo la realizzazione, all'interno del distretto, di una volumetria massima pari a 2.277,92 mc. Pertanto, i parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere fissano il limite massimo di SU ammessa pari a 651 mq, mentre la superficie accessoria realizzabile è pari al 40% della SU nel limite delle prescrizioni generali fissate dalla normativa del distretto.

4. Determinazione Unità di Carico Urbanistico U.C.U esistente e previsto dal Piano in applicazione degli articoli 33 e 34 della legge urbanistica regionale, nonché del Regolamento regionale n.2 del 25 luglio 2017.

Si riportano di seguito le tabelle relative al calcolo del carico urbanistico previsto dal progetto di PUC attraverso la quantificazione delle Unità di Carico Urbanistico (U.C.U.) complessive e suddivise per le capacità insediative delle diverse categorie funzionali al fine di determinare il fabbisogno complessivo delle dotazioni territoriali obbligatorie di cui all'art. 34, comma 1 della L.R. 36/1997 e s.m.

A tal fine, sono stati utilizzati i dati relativi ad ogni tipologia di capacità insediativa tra quelle indicate dal R.R. n.2/2017. Si riporta di seguito l'allegato A esplicativo dei dati impiegati.

1.a) CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE (lett. a)

Vani complessivi riscontrati dai dati catastali

Il R.R. n. 2/2017 richiede di determinare i vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale; tale elemento è ricavabile dai dati catastali. I vani così trovati devono essere depurati dai relativi accessori, valutati per stima in n. 2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Numero vani accessori	Vani depurati
A01	0	0	0	0
A02	206	871	412	459
A03	441	2.068,5	882	1.186,5
A04	136	554,5	272	282,5
A05	19	57	38	19
A06	0	0	0	0
A07	47	296	94	202
A08	0	0	0	0
A09	0	0	0	0

A10	0	0	0	0
A11	0	0	0	0
	Vani totali =	**3.847**	**Totale accessori = 1.698**	**Totale vani depurati = 2.149**

Calcolo Coefficiente di Occupazione

Per stimare il Coefficiente di Occupazione si calcola il rapporto che intercorre tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate; per tale calcolo gli unici dati certi disponibili sono quelli ricavati dal censimento ISTAT.

Popolazione residente[1]: 809

[1] Il censimento della popolazione e delle abitazioni rileva, per ciascun comune, la totalità delle persone dimoranti abitualmente e consente di conoscere la struttura demografica e sociale dell'Italia e dei suoi territori. Il 9 ottobre 2011 è la data di riferimento del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Stanze occupate

STANZE OCCUPATE				
	Numero abitazioni	Stanze	(Abitazioni) * (Stanze)	Numero di stanze
Abitazioni con una stanza	6	1	6*1=	6
Abitazioni con due stanze	72	2	72*2=	144
Abitazioni con tre stanze	89	3	89*3=	267
Abitazioni con quattro stanze	111	4	111*4=	444
Abitazioni con cinque stanze	61	5	61*5=	305
Abitazioni con sei (e più) stanze	42	6	42*6=	252
Totale abitazioni	**381**		**Totale stanze occupate**	**1418**

COEFFICIENTE Occ. (D) = residenti da ISTAT/ stanze occupate da ISTAT

809 / 1418 = **0,57**

UCU complessivo residenziale lett. a) = Vani depurati (A) x Coefficiente di Occupazione (D)

2.149 * 0,57 = 1.224,93 **UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti**

1.b) U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI (lettera b) dello scherma)

Calcolo **dell'UCU da superficie agibile (utile) degli esercizi di vicinato** presenti negli edifici a prevalente uso residenziale

UCU complessivo esercizi vicinato lett. b) = Superficie totale mq/25 mq/U.C.U.

504 mq / 25 mq/U.C.U. = **20,16**

4) U.C.U. PRODUTTIVA AGRICOLA (addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente)
Valori della Superficie coperta esistenti ottenuti dal calcolo diretto delle superfici ad uso produttivo note e rilevate dalla cartografia tecnica, trasformati in superficie utile stimata in funzione del numero dei piani degli edifici produttivi (serre).
Superfici utile ad uso produttivo: 84.265 mq

Alla superficie utile a uso produttivo viene applicato il parametro indicato dal R.r. n. 2/2017 (1000 mq per ciascun addetto) al fine di ottenere l'UCU produttivo.

U.C.U. produttivo: 84.265 mq / 1000 mq = 84

Coefficiente individuato dal Comune atto a considerare esclusivamente il numero di addetti in entrata nel Comune. Coeficiente[2] = 0,30.

[2] Il valore di tale coefficiente è stato stimato sulla base di un'analisi delle ditte/imprese che operano sul territorio.

UCU complessivo produttivo agricola = U.C.U. produttivo*coefficiente comunale

84 * / 0,30 = **25** **UCU da produttiva agricola**

TOTALE UCU ESISTENTI: 1.224+20+25 = 1.269 UCU

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C. - U.C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1, FASE 1

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	**Totale**
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A):	1.224,93
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A):	20
c) U.C.U. residenziale di previsione* (1 ab ogni 25 mq S.U.):	176
TOTALE	**1.420,93 U.C.U.**

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto :	**Non presenti**
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto:	

P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)	**Totale**
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. **esistente**, calcolata come da schema : **UCU produttiva di previsione =** addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	**Totale**
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente. **UCU produttiva di previsione** = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC.	**25 U.C.U.**

P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : **UCU di previsione =** addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : **UCU di previsione =** addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

TOTALE U.C.U. (si arrotonda per eccesso)	**1.446 U.C.U.**

NOTE:

** Previsioni di PUC per nuove superfici utili ad uso residenziale, derivanti da nuova costruzione e dalla stima dell'entità prevedibile di ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 20% (gli ampliamenti degli edifici esistenti sino al limite del 20% si considerano assorbiti nella U.C.U. residenziale complessiva esistente).*

5. Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Nella tavola "Sistema dei servizi e delle infrastrutture" (TAV. 3) sono indicate le previsioni di progetto relative alle infrastrutture di viabilità nel Comune di Pompeiana, frutto della sintesi tra l'analisi dei dati statistici - relativi soprattutto alla forte incidenza della mobilità privata per spostamenti all'interno ed all'esterno del Comune - e gli obiettivi del PUC relativi alla riorganizzazione infrastrutturale.

Nella tavola sopracitata viene indicata con il colore grigio la viabilità esistente costituita principalmente dalla Strada Provinciale S.P. 50; essa serve gran parte del territorio comunale, attraversa il centro abito e connette il Comune con la S.S.1 Via Aurelia passante nel territorio comunale di Riva Ligure. Inoltre, la presente strada rotabile rappresenta un elemento di collegamento con il Comune di Castellaro. Un'altra strada di significativa importanza è la SP49 che, dalla Chiesa Parrocchiale di N. S. Assunta, passando per il Comune di Terzorio, giunge a Santo Stefano al Mare.

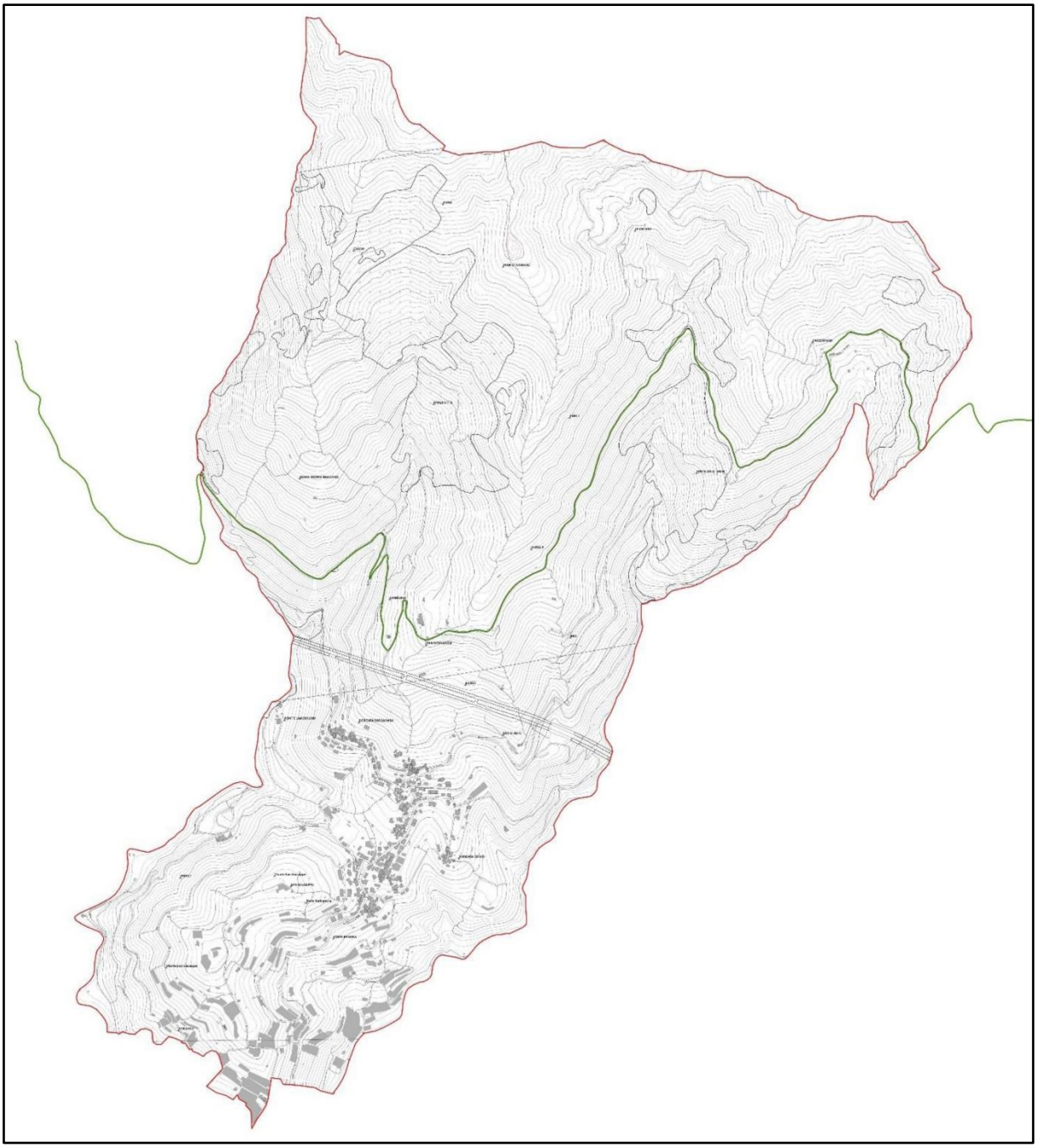
Oltre alle infrastrutture nominate si rileva un tessuto viario comunale che si dirama capillarmente nel territorio creando percorsi alternativi a quelli principali servendo gran parte del territorio.

In colore giallo viene indicata la nuova viabilità di PUC. Si prevede la realizzazione di un nuovo collegamento viario (già progettato dal Comune) - da intendersi come il prolungamento delle strade esistenti - che unisce la S.P. 50 con Str. Com.le Poggi per arrivare alla viabilità del Comune di Terzorio in Loc. Molini. Una nuova strada in progetto è prevista anche a Ovest di Borgata Conio al fine di servire i terreni a vocazione agricola ricadenti nell'sub-ambito RQ-TPA-1.

Viene confermata in progetto la strada che da Località San Biagio si collega alla S. P. 50 all'altezza della curva in fregio al parcheggio esistente.

Altresì, si prevede la continuazione di Via Lagoscuro fino al raggiungimento del confine comunale con il Comune di Castellaro. Infine, una nuova strada bianca, passante all'interno della zona Z.S.C., congiunge le località di S. Bernardo con località S. Biagio.

Particolare attenzione viene posta alla salvaguardia dei percorsi storici e di quelli escursionistici, cercando, al tempo stesso, di coniugare questi elementi con le attività agricole produttive e di presidio ambientale, nonché con le attività turistiche, negli ambiti di conservazione e riqualificazione. Obbiettivo dello strumento urbanistico è quello di valorizzare le percorrenze storiche e le reti sentieristiche in quanto testimonianza di una infrastrutturazione rurale del territorio, favorendo la realizzazione di reti di interconnessione con le nuove percorrenze di interesse regionale (Rete escursionistica della Regione Liguria).
Tale previsione tiene altresì conto della salvaguardia della Zona Speciale di Conservazione della regione biogeografica mediterranea e della importanza di valorizzare la biodiversità. Il recupero dei percorsi storici etnografici porta ad una riscoperta del territorio comunale, confermando la volontà di avviare strategie di promozione e valorizzazione del paesaggio.



In verde il tracciato della rete escursionistica della Regione Liguria

6. Sistema dei servizi: dotazioni territoriali per tipologia, dimensione e localizzazione

Le tabelle seguenti riportano le dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti da prevedere nel PUC per assicurare adeguati standards funzionali come indicato all'art.4 della L. urbanistica R. n. 36/1997 e s.m.e i..

Come previsto nel Regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 al fine del dimensionamento delle dotazioni territoriali, il Comune di Pompeina rientra nella classificazione dei Comuni Montani per i quali la dotazione minima per Unità di Carico Urbanistico (UCU) non può essere inferiore a **9 mq/UCU**, così ripartiti:

- "a" aree per l'istruzione: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal PUC;
- "b" aree ed attrezzature di interesse comune: 4,50 mq/UCU, comprensiva delle quote di dotazione "a" e comunque non inferiore a 3,00 mq/UCU;
- "c" aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 4,50 mq/UCU comprensiva delle quote di dotazione d) e comunque non inferiore a 3,00 mq/UCU;
- "d" infrastrutture per la mobilità e di parcheggi: in funzione del fabbisogno previsto dal PUC.

TIPOLOGIA	**STANDARDS R.R.n.2/2017 art.6**	**esistente**			**previsto**	**servizi totali**	**standards previsione**	
		Superficie mq	UCU	mq/UCU	Superficie mq	Superficie mq	UCU	mq/UCU
Aree ed edifici per l'istruzione "a"	4,50 mq/UCU	**1.996 mq**	1.269=	**9,67**	**/**	**17.816 mq**	1.446=	**12,32**
Aree e attrezzature di interesse comune "b"		**10.287 mq**			**5.533 mq**			
Aree per la fruizione ludica e sportiva "c"	4,50 mq/UCU	**9.558 mq**	1.269=	**7,53**	**10.390 mq**	**19.948 mq**	1.446=	**13,79**
Infrastrutture per la mobilità e parcheggi "d"	In funzione del fabbisogno	**8.379 mq**	1.269=	**6,6**	**2.836 mq**	**11.215 mq**	1.446=	**7,75**
totale "a" + "b" + "c" + "d"	9 mq/UCU	**30.220 mq**	1.269=	**23,81**	**18.759 mq**	**48.979 mq**	1.446=	**33,87**

La dotazione dei servizi è ampiamente soddisfatta.

ISTRUZIONE (a) - ESISTENTE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
a	a1	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIVATO	1837	1837	918
	a2	SCUOLA PRIMARIA	PUBBLICO	1078	1078	1078
TOT. SERVIZI ESISTENTI (a) mq				2915	2915	**1996**

INTERESSE COMUNE (b) - ESISTENTE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
b	b1	COMUNE	PUBBLICO	618	618	618
	b2	CIMITERO	PUBBLICO	2252	2252	2252
	b3	EDICI ECLESIASTICI	RELIGIOSO	117	117	117
	b4	EDICI ECLESIASTICI	RELIGIOSO	453	906	906
	b5	EDICI ECLESIASTICI	RELIGIOSO	293	586	586
	b6	BIBLIOTECA - AMBULATORIO	PUBBLICO	242	484	484
	b7	CENTRO AGGREGAZIONE SOCIALE	PUBBLICO	381	762	762
	b8	TORRE BARBARESCA	PUBBLICO	308	308	308
	b9	POZZI ACQUEDOTTO	PUBBLICO	825	825	825
	b10	POZZI ACQUEDOTTO	PUBBLICO	1283	1283	1283
	b11	POZZI ACQUEDOTTO	PUBBLICO	413	413	413
	b12	POZZI ACQUEDOTTO	PUBBLICO	638	638	638
	b13	POZZI ACQUEDOTTO	PUBBLICO	495	495	495
	b14	ISOLA ECOLOGICA	PUBBLICO	600	600	600
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (b) mq				8918	10287	**10287**

INTERESSE COMUNE (b) - PREVISIONE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
b	bp1	CIMITERO	PUBBLICO	399	399	399
	bp2	CIMITERO	PUBBLICO	760	760	760
	bp3	BACINO IDRICO	PUBBLICO	4374	4374	4374
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (bp) mq				5533	5533	**5533**

AREE LUDICHE, RICREATIVE E SPORTIVE (c) - ESISTENTE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
c	c1	IMPIANTO SPORTIVO	PUBBLICO	3173	3173	3173
	c2	IMPIANTO SPORTIVO	PUBBLICO	6385	6385	6385
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (c) mq				9558	9558	**9558**

AREE LUDICHE, RICREATIVE E SPORTIVE (c) - PREVISIONE	Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art.

						6 tab. C1 50%
c	cp1	AREA VERDE	PUBBLICO	1454	1454	1454
	cp2	AREA VERDE	PUBBLICO	8936	8936	8936
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (cp) mq				10390	10390	**10390**

INFRASTRUTTURE MOBILITA', PARCHEGGI (b) - ESISTENTE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
d	d1	PARCHEGGIO	PUBBLICO	366	366	366
	d2	PARCHEGGIO	PUBBLICO	1299	1299	1299
	d3	PARCHEGGIO	PUBBLICO	516	516	516
	d4	PARCHEGGIO	PUBBLICO	2070	2070	2070
	d5	PARCHEGGIO	PUBBLICO	345	345	345
	d6	PARCHEGGIO	PUBBLICO	1070	1070	1070
	d7	PARCHEGGIO	PUBBLICO	368	368	368
	d8	PARCHEGGIO	PUBBLICO	1034	1034	1034
	d9	PARCHEGGIO	PUBBLICO	961	961	961
	d10	PARCHEGGIO	PUBBLICO	103	103	103
	d11	PARCHEGGIO	PUBBLICO	117	117	117
	d12	PARCHEGGIO	PUBBLICO	130	130	130
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (d) mq				8379	8379	**8379**

INFRASTRUTTURE MOBILITA', PARCHEGGI (b) - PREVISIONE			Uso	Sup. reale mq	D.M 2/4/68 Art. 4	R.R. n. 2/2017 art. 6 tab. C1 50%
d	dp1	PARCHEGGIO	PUBBLICO	1315	1315	1315
	dp2	PARCHEGGIO	PUBBLICO	456	456	456
	dp3	PARCHEGGIO	PUBBLICO	1065	1065	1065
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (dp) mq				2836	2836	**2836**

TABELLA DI RIEPILOGO DEI SERVIZI			
TOT. SERVIZI ESISTENTI (a) mq	2915	1996	1996
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (b) mq	8918	10287	10287
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (bp) mq	5533	5533	5533
TOT COMPLESSIVO SERVIZI ESISTENTI + PREVISIONE (a+b)			**17816 mq**
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (c) mq	9558	9558	9558
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (cp) mq	10390	10390	10390
TOT COMPLESSIVO SERVIZI ESISTENTI + PREVISIONE (c)			**19948 mq**
TOT. SEREVIZI ESISTENTI (d) mq	8379	8379	8379
TOT. SEREVIZI PREVISIONE (dp) mq	2836	2836	2836
TOT COMPLESSIVO SERVIZI ESISTENTI + PREVISIONE (d)			**11215 mq**

I servizi previsti in rapporto al carico urbanistico complessivo soddisfano ampiamente i parametri urbanistici fissati dalla legge regionale N° 37/1997 in tutte le tipologie.

Nel rimandare alla scheda normativa "Sistema dei servizi e delle infrastrutture" che descrive le dotazioni territoriali, così come numerate e indicate in cartografia (Tav. 3) e nelle precedenti tabelle, si evidenziano di seguito alcuni interventi che assumono particolare significato nella struttura del Piano.

<u>Dotazione cp1</u> – aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere.

Il progetto dovrà prevedere la valorizzazione dell'area al fine di promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili. In riferimento al paesaggio la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Il progetto dovrà valorizzare la Torre Barbaresca attraverso sia un'idonea cartellonistica finalizzata alla divulgazione degli aspetti storico-artistici, sia un sistema di illuminazione capace di valorizzare il manufatto e di limitare il consumo di energia elettrica. Quest'area rappresenta un polo di particolare interesse sia per il significativo valore storico culturale per la comunità locale, sia per la sua rilevanza strategica nella promozione turistica del territorio.

Si ritiene necessaria la redazione di un progetto "capace di raccontare" anche lo sviluppo urbano del limitrofo Borgo dagli anni della sua edificazione fino al tragico evento sismico risalente al 1887.

Dotazione parcheggi

Particolare attenzione è stata posta alla domanda di parcheggi in prossimità dei nuclei storici e delle aree urbanizzate. La normativa definisce le modalità di realizzazione dei parcheggi al fine di garantirne un corretto inserimento nell'ambiente. Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi in elevazione viene consentila la realizzazione esclusivamente nel servizio dp 3. Tale servizio dovrà avere un h. massima di 3 piani fuori terra (h max 9 m.) compatibili con le distanze previste dal presente Piano. Dp3 potrà ospitare al suo interno un parcheggio pubblico, posti auto privati e un magazzino del Comune.

7. Modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies della legge urbanistica regionale

Perequazione urbanistica: il PUC prevede per la sua attuazione forme di perequazione urbanistica.

Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio: *ai sensi dell'art. 29 ter della l. r. N° 36/1997 e smi* obbiettivo del PUC sarà quello di individuare, nelle norme generali, gli edifici esistenti suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica caratterizzati da:

a) condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;

b) condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia;

c) situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;

d) situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche,

stabilendo i parametri per l'utilizzazione del corrispondente credito edilizio derivante dai fabbricati da demolirsi ed individuando gli ambiti nei quali tale credito può essere trasferito ai sensi dei commi 3 e 4 del medesimo articolo.

Compensazione urbanistica: *non è prevista la compensazione urbanistica di cui all'art* 29 quater delle l.r. N° 36/1997 e smi.

Misure di incentivazione della riqualificazione urbana: il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC. Tali premialità sono individuate e quantificate per gli ambiti di riqualificazione e completamento del PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione, nel rispetto dei caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili.

8. Modalità di recepimento nel piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale.

Le recenti linee guida normative e le schede di ciascun ambito contengono i riferimenti delle numerose leggi regionali di settore e speciali che vengono puntualmente recepite e declinate nei vari aspetti disciplinari.

Le disposizioni della legge RL N° 49/ 2009 e smi sono state recepite e inserite nel PUC così come previsto dall'art. 1 comma 2 della medesima legge.

Alla normativa di PUC verrà allegata la tabella riportante le definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017.

INDICE

PREMESSA 5
1. LINEE GUIDA DEL PIANO 6
2. PROCESSO PARTECIPATIVO 11
2.1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE 11
2.2. ASSEMBLEE PUBBLICHE 13
3. STRUTTURA DEL PIANO CON SPECIFICAZIONE DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI DELLA STRUTTURA DEL PIANO E LE ZONE OMOGENEE COME DEFINITE ALL'ARTICOLO 2 DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 2 APRILE 1968, N. 1444 14
3.1 AMBITI 17
3.1.1 CE-TSU-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI URBANI 18
3.1.2 CE-TSU-8: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI URBANI 18
3.1.3 CE-TU: AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI URBANI 19
3.1.4 CE-TPA: AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE 19
3.1.5 RQ-TU: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI URBANI 20
3.1.6 RQ-TPRA: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI DI PRODUZIONE AGRICOLA 21
3.1.7 RQ-TPA: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE 22
3.1.8 CO-TU: AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI 24
3.2 AMBITI DI CONSERVAZIONE TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI 25
3.3 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE 26
4. DETERMINAZIONE DELLE UNITA' DI CARICO URBANISTICO 27
5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 32
6. SISTEMA DEI SERVIZI: DOTAZIONI TERRITORIALI PER TIPOLOGIA, DIMENSIONE E LOCALIZZAZIONE 34
7. MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 29 BIS, 29 TER, 29 QUATER E 29 QUINQUIES DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 38
8. MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE DI SETTORE E DI QUELLA A CARATTERE SPECIALE. 39