

3. Schema della Struttura Progettuale del PUC
PUC

Comune di Orco Feglino

progettisti:
arch. Franco Lorenzani (capogruppo)
arch. Pier Giorgio Castellari
arch. Silvia Nicoli
arch. Massimiliano Nocchi
arch. Andrea Giacomo Tazzini
arch. Elena Pisano (giovane professionista)

indagini e progettazione geologica:
dott. Alberto Dressino

cartografia e supporto tecnico/informatico
geom. Carlo A.Nicolini

Gennaio 2021

Firmato digitalmente da:
LORENZANI FRANCO
Firmato il 25/04/2021 20:15
Seriale Certificato: 20867436
Valido dal 12/11/2020 al 12/11/2023
InfoCert Firma Qualificata 2

Indice:

3.1.IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DEI DISTRETTI DI INTERVENTO ex LR.N.2/2017……pg 3

- **Premessa**

- **TAV. n.1 e n.2, scala 1:5.000, Ambiti di Intervento** identificati secondo la metodologia indicata al punto 5.5. del Capitolo 5 Analisi del Sistema Insediativo, di cui alla Descrizione Fondativa.**ALL.**1

- **Schede identificative dei singoli Ambiti**, **Tabella Riassuntiva, Tabella riassuntiva per tipi** , con riportati tutti gli elementi necessari al calcolo dell'**UCU** (Sup. territoriale, mq di edificazione presente, aree asservite, superficie strade)

- **Singole tipologie di Ambiti e relative finalità progettuali**

3.2. CALCOLO DEL PESO INSEDIATIVO E UNITA' DI CARICO URBANISTICO (U.C.U.)…..pg 8

3.3. DOTAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI …… ..pg.13

3.4. PRESIDIO INSEDIATIVO INTEGRATO DI BRICCO. CASO ESEMPLIFICATIVO DEL PERCORSO METODOLOGICO APPLICATO PER LA IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DISTRETTI DI PUC. ……..……pg.15

3.5. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLE NTA ……pg.31

ALL.1 Tavola n. 1 e Tavola n.2, scala 1:5000. Ambiti e Distretti del PUC.

ALL.2. Elenco Singole Schede dimensionali di Ambiti e Distretti .

ALL.3.Tabella riassuntiva Schede totali x Dimensionamento (St, SC, Sup. Strade, Sup. Aree asservite)

3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DEI DISTRETTI DI INTERVENTO ex RR.N.2/2017:

Premessa.

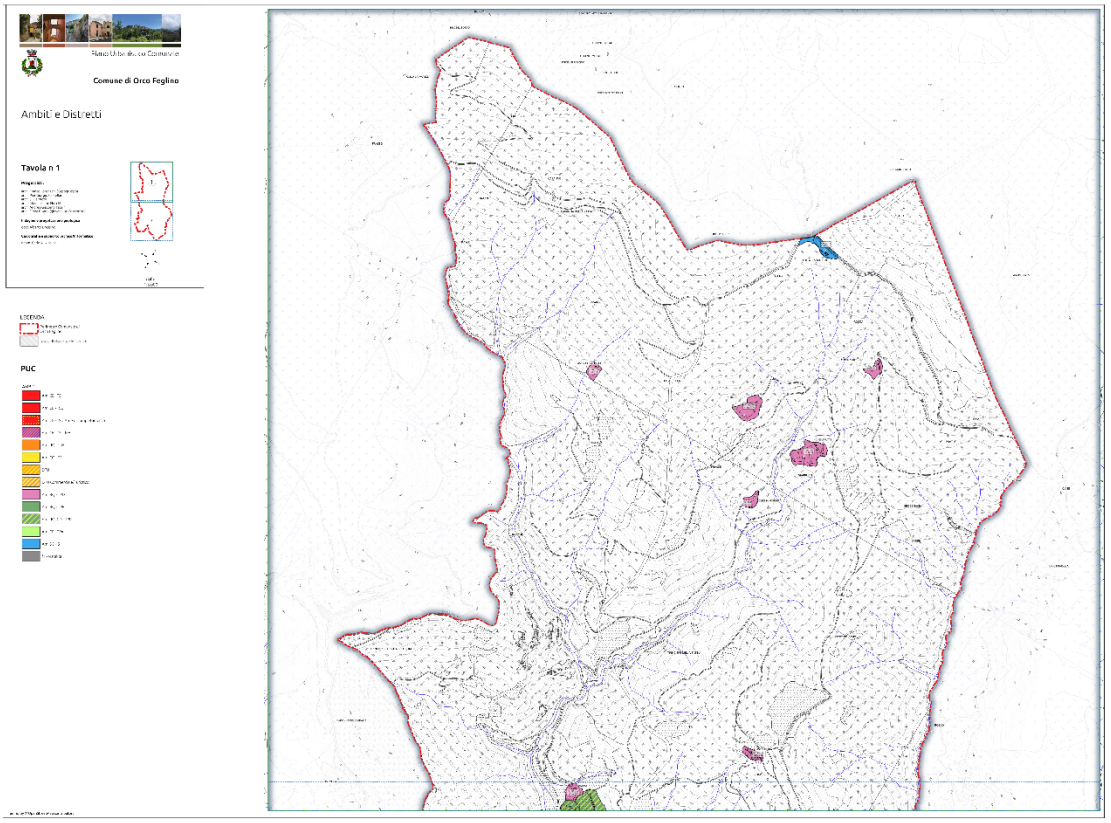
Lo Schema di Descrizione Fondativa fornisce la lettura della articolazione del sistema insediativo esistente e dei territori agricoli, di presidio ambientale e boschivi presa a riferimento per la individuazione degli Obiettivi del PUC e della conseguente Struttura Progettuale.

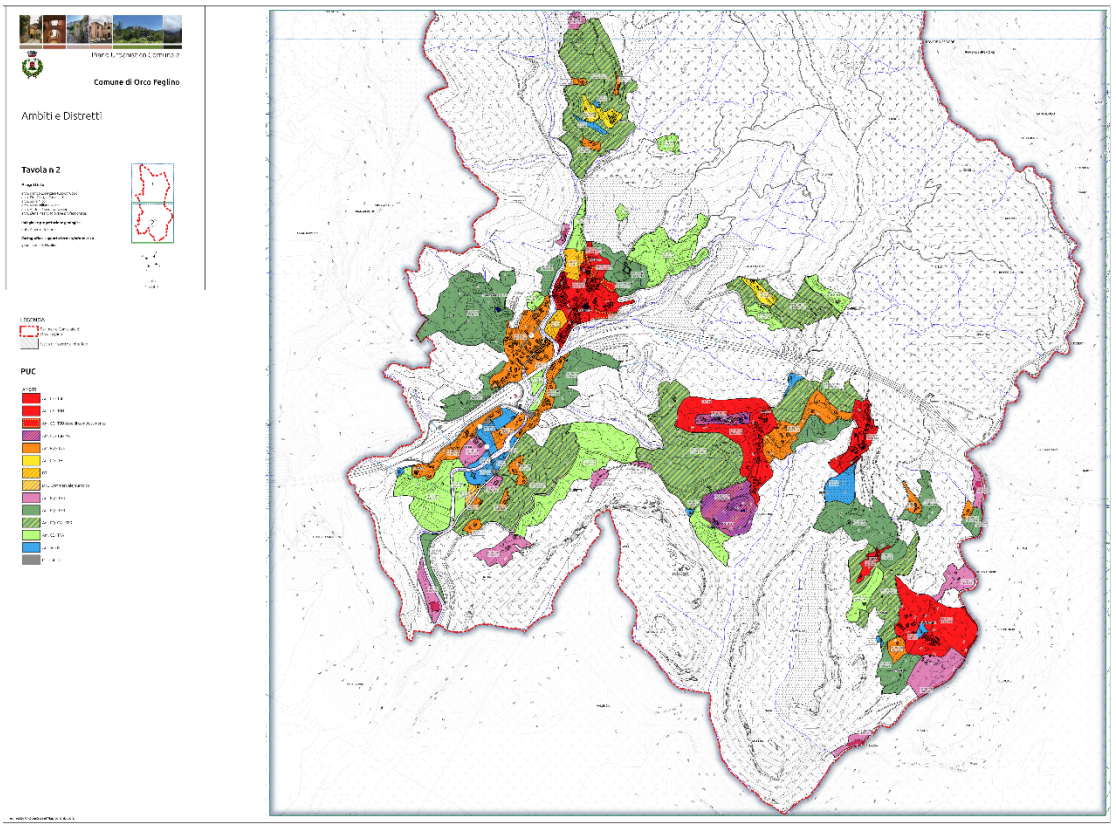
Nel Cap. 5.5 "CONCLUSIONI dello Schema di Descrizione Fondativa viene illustrato il percorso metodologico e le connesse fasi operative (tecniche e partecipative) attraverso le quali si perviene alla individuazione degli Ambiti, Distretti e Territori aperti del PUC in coerenza con le indicazioni del RR n.2/2017.

Deve essere pertanto adeguatamente sottolineato quanto indicato nel Cap.5.5 richiamato, ossia che in questa fase preliminare di confronto ai sensi dell'art.8 della LR 32/2012, **l'identificazione della Struttura del PUC, in quanto Schema, ha un valore ancora necessariamente indicativo,** aperto alle possibili e prevedibili messe a punto che potranno derivare non solo dalle indicazioni regionali ma anche dalle ulteriori fasi del percorso partecipativo di condivisione e discussione con l'amministrazione comunale e con i cittadini interessati, avuto riguardo alle limitazioni ad oggi intervenute al riguardo con riferimento alla situazione pandemica verificatasi in Italia negli anni 2019 e 2020.

Con tale precisazione vanno lette le **TAV. 1 e 2, scala 1:5.000, Ambiti e Distretti di Intervento, e le relative Schede di Ambito e Distretto, allegate allo Schema di Progetto di PUC.**

TAV. 1 e 2, scala 1:5.000, Ambiti di Intervento

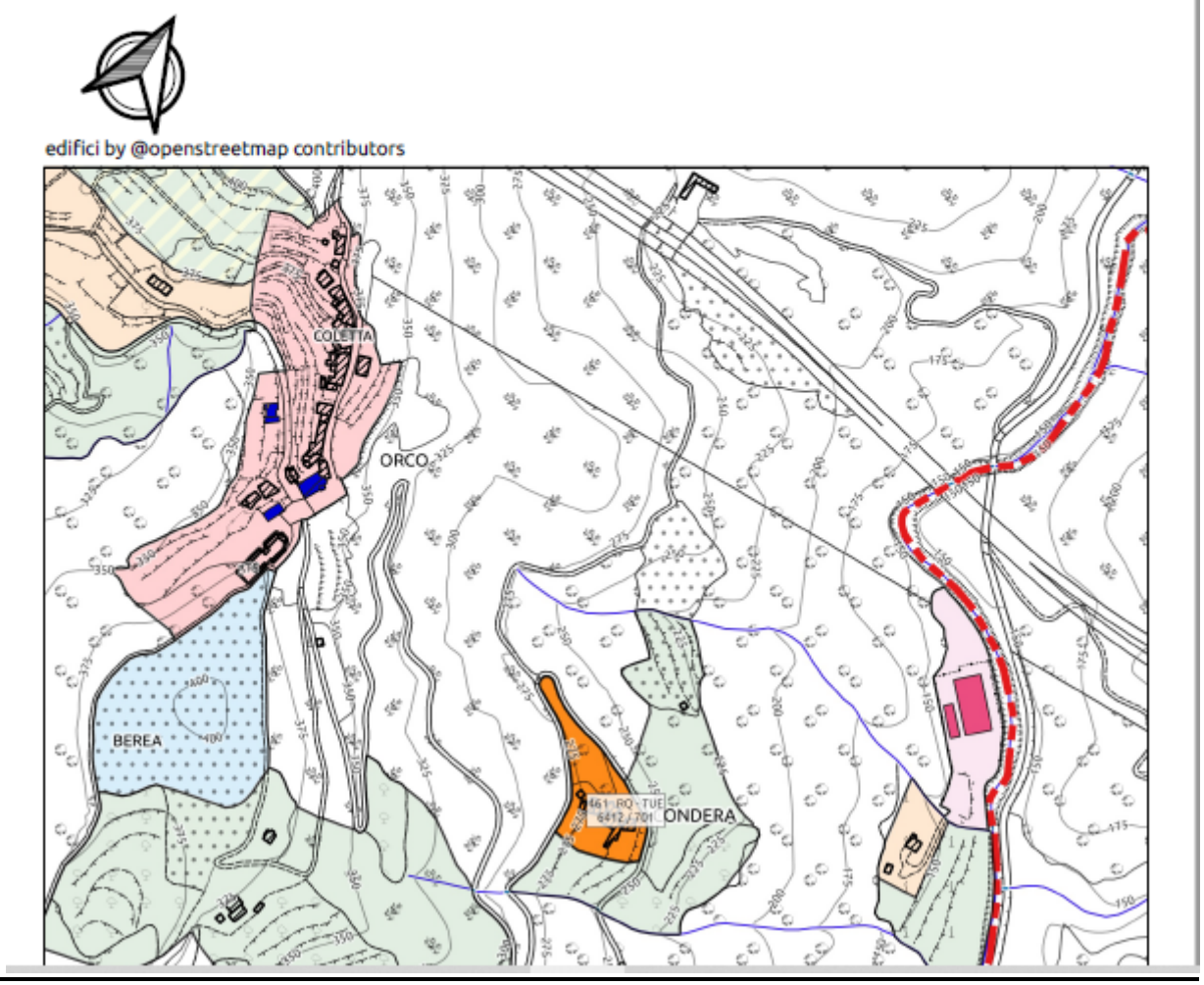




Per ciascuno degli Ambiti e Distretti identificati nelle Tavole, il PUC fornisce una Scheda tecnico/descrittiva (nell'esempio seguente il caso dell'Ambito Am.RQ-TUE di Condera)

id	description	sigla_tpa	nome	ambito	rr_Dm_1968	sup_strade	sup_ass	sup_cop	ST
461			condera	rq.tue	B, C	2	2766	701	6412

1:5.000



Complessivamente il PUC prevede n.93 Ambiti e n. 3 Distretti per complessive n.96 Schede Tecniche.

TIPOLOGIE DEGLI AMBITI.

I 93 Ambiti indicati nelle Tav. n 1 e 2 del PUC sono articolati in **11 tipologie** preordinate alle seguenti finalità progettuali:

Ambiti dei territori insediati

1. Am. CE–TSU. Ambito di Conservazione del tessuto storico incluso nel tessuto urbano di **Feglino Capoluogo.** *(rif. n 1 Tabella Ambiti del RR n.2/2017).* L'ambito riguarda il nucleo urbano di Feglino capoluogo e il suo centro storico. Nello sviluppo progettuale del PUC all'interno dell'Ambito di Conservazione che resta la cifra dominante dell'intervento sul centro storico, saranno indicati tutti gli interventi necessari al pieno recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con quanto indicato dall'art.10, comma 1, lettera a),

punti 1 e 2 del RR n 2/2017 nonché eventuali **sub Ambiti di Completamento** coerenti con il regime NI-CO di PTCP, opportuni a comprendere l'insieme delle azioni di PUC indicate dai commi 2 e 3 dell'art. 28 della LUR 36/97 e s.m.i., necessarie alla unitaria valorizzazione e qualificazione dell'intero nucleo urbano aggregato attorno al nucleo antico.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:

Coerentemente a quanto sopra precisato, la disciplina del PUC avrà la seguente articolazione:

- normativa per interventi puntuali sugli edifici di cui al punto 6 (edifici di pregio da conservare) della Scheda Tipo di cui all'All.1 DGR 321/2018;
- normativa sulla generalità degli edifici per l'applicazione degli interventi di cui al punto 7 e seguenti della Scheda Tipo. ;
- normativa per interventi puntuali o per sub Ambiti di Riqualificazione nei casi di ampliamento > 20% o di ricostruzione per riqualificazione di edifici suscettibili di demolizione;
- normativa per interventi puntuali dei sub Ambiti di Completamento AC identificati in linea di massima nella attuale fase di Schema di progetto, salve le precisazioni da stabilirsi in sede di progetto definitivo di PUC. I sub Ambiti in parola sono previsti in ridimensionamento di aree più ampie già indicate come aree di espansione nel vigente PRG (zona ex C1) ovvero, come nel caso del sub Ambito soprastante via Rocche Bianche, interessano aree dotate di infrastrutturazione adeguata a ricevere episodi di completamento edilizio residenziale con ubicazione comunque idonea a tutelare l'identità dell'immagine storica del nucleo. Tali sub Ambiti sono comunque tutti rappresentati nelle Tavole degli Ambiti e Distretti del PUC con la sigla **CE-TSU. AC** cui è attribuito un dimensionamento complessivo una tantum (vedi Capitolo Calcolo dell'UCU).

Il PUC, in conformità alle possibilità di completamento ammesse dal regime NI-CO del PTCP, identifica anche due DTU, disciplinati in modo autonomo secondo le indicazioni del RR2/2012.

Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo NI-CO del PTCP.

2. Am. CE –TSI. Ambiti di Conservazione di tessuti storici isolati *(rif. n 2 Tabella Ambiti del RR n.2/2017)*

Gli Ambiti riguardano i nuclei di Villa, Orco, Ca Bassi, Cà Magli, Boragni con relative aree di pertinenza.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:

La disciplina del PUC per gli interventi di tutela, recupero valorizzazione del nuclei storici avrà articolazione analoga a quella dell'Ambito CE –TSU Feglino, esclusi sub Ambiti di Completamento e Distretti.

Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono pressoché totalmente conformi all'assetto insediativo NI-MA del PTCP (salve piccole rettifiche di perimetro) per i nuclei di Villa, Orco, Cà Magli e Boragni. Per Cà Bassi, incluso in regime IS-.MA del PTCP il PUC prevede adeguata richiesta di modifica.

3. Am. CE –TSI – ME Ambiti di Conservazione di tessuti storici isolati con Manufatti Emergenti. *(rif. n 2 Tabella Ambiti del RR n.2/2017)* per gli interventi di tutela, recupero valorizzazione del nuclei storici di Costa e San Lorenzino – Castello.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:

La disciplina del PUC sarà conseguente all'obiettivo primario di tutela e conservazione. In questo caso l'Ambito resta solo e totalmente di Conservazione.

Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo ME dal PTCP.

4. Am. RQ –TUE Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti edificati con caratteri eterogenei *(rif. n 9 Tabella Ambiti del RR n.2/2017)* . Riguardano i contesti edificati della piana dell'Aquila, lungo via san Rocco, via Benne, via Provinciale 27 e gli altri episodi di edificazione esistente sul territorio, comprese episodi di edificazione sparsa .

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC: La disciplina del PUC è preordinata a interventi di riorganizzazione, riqualificazione, ampliamenti anche > 20%, seguendo gli schemi normativi di cui alla DGR 321/2018. Nella messa a punto del progetto di PUC potranno essere identificati eventuali comparti idonei a puntuali interventi di completamento con episodi di nuova edificazione residenziale o per servizi identificando, se del caso, adeguati sub-ambiti.

Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo IS-MA e ID-CO del PTCP.

5. Am. CO –TE Ambiti di Completamento di altri Tessuti edificati *(rif. n 17 Tabella Ambiti del RR n.2/2017).* Riguardano i contesti edificati di un qualche rilievo di Bricco e Palazzuolo e loro areali di pertinenza, che presentano condizioni idonee a interventi di contenuto completamento.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC è preordinata a interventi di riorganizzazione e di completamento insediativo per una volumetria una tantum valutata sulla base delle caratteristiche e compatibilità geomorfologiche, paesistiche e di urbanizzazione esistenti, di cui viene data una indicazione dimensionale di massima nella attuale sede di Schema di progetto di PUC, salve le precisazioni da stabilirsi definitivamente in sede di progetto di PUC.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione richiede modifica all'assetto insediativo IS-MA del PTCP (per Bricco) e ANI-MA per Palazzuolo, con richiesta di inserimento in regime ID.MA o NI.CO, sentito il parere Regionale.

6. Am. RQ -TPD Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Produttivi disorganizzati *(rif. n 11 Tabella Ambiti del RR n.2/2017).* Questi Ambiti riguardano tutti gli impianti produttivi artigianali e commerciali esistenti nonché tutte le strutture ricettive esistenti (agriturismi in ex Cascine – campeggi - ristoranti - rifugi).
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC è preordinata a consentire tutti gli interventi di riorganizzazione e completamento che possano ottimizzare le strutture esistenti, anche attraverso ampliamenti > 20%, eventuali demolizioni e ricostruzioni, ferme restando le norme di tutela e conservazione da osservare per gli edifici e manufatti di valore storico/identitario presenti in specie nelle ex Cascine recuperate o da recuperare a funzioni turistiche e di servizio.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa possono essere ritenuti conformi all'assetto insediativo IS-MA del PTCP per quelle attività produttive artigianali esistenti nelle aree pianeggianti della piana dell'Aquila e dello Sciusa di cui il PUC prevede semplici completamenti.
Potrebbe invece risultare in modifica dell'assetto nei casi di significativo ampliamento di tali impianti produttivi nonché degli agriturismi nelle ex Cascine e di alcuni rifugi in zona ANI-MA di PTCP, nonché del Campeggio Monte Cucco (zona ANI-CE).
In ogni caso la precisa identificazione delle proposte di variante al PTCP e del relativo nuovo regime avverrà in sede di progetto definitivo di PUC con riferimento alle precise indicazioni normative di possibile ampliamento delle strutture esistenti, laddove le stesse esorbitino le possibilità ammesse dal PTCP.

<u>Ambiti dei territori agricoli e di presidio ambientale</u>.
7. Am. CE –TPA. Ambiti di Conservazione di territori di Produzione Agricola *(rif. n 6, Tabella Ambiti del RR n.2/2017)* Questi ambiti riguardano le aree agricole produttive con presenza di strutturazione colturale e/o colture specializzate (vite – olivo), sostanzialmente prive di insediamenti o con insediamenti facenti parte organica delle aree produttive (come nel caso dei vigneti di Cà Bassi e Palazzuolo o degli oliveti, orti e frutteti di via Benne con l'azienda Ort holiday's time) e identificate come tali anche in relazione alle loro qualità paesistiche laddove siano presenti in ambiti di cornice dei nuclei storici o siano appartenenti al paesaggio orticolo di pianura o a cornice di emergenze paesistico ambientali come per la fascia di territorio olivetato sotto Monte Cucco o i vigneti a cornice di San Lorenzino e Castello.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC sarà conseguente all'obiettivo primario di tutela e conservazione dei territori agricoli considerati, con episodi di nuova edificabilità ammessi solo per piccoli manufatti ad uso agricolo.
Da notare che vaste porzioni di aree agricole aventi le caratteristiche sopra indicate non sono incluse dal PUC negli Am. CE – TPA in quanto interne ai perimetri di zone storiche (TSI o ME) in conformità agli assetti del PTCP (es: Costa, Villa - San Lorenzino). La loro specificità si aree agricole produttive da conservare è comunque normata all'interno dei singoli contesti storici interessati.
Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo IS-MA, ANI-MA e ANI – CE del PTCP.

8. Am. RQ – TPR. **Ambiti di Riqualificazione dei territori di Presidio Ambientale** *(rif. n 14 Tabella Ambiti del RR n.2/2017) .* Questi ambiti riguardano quei in territori di presidio ambientale, sostanzialmente privi di insediamenti, dove le originarie aree agricole sono state oggetto di progressivo abbandono e di più o meno estesi fenomeni di rinaturalizzazione.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC prevede interventi di recupero e ripristino delle produzioni agricole nonché misure per la salvaguardia idrogeologica ed ambientale del territorio, ammettendo nuova edificabilità solo per manufatti ad uso agricolo produttivo mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria = 0,01 mq/mq.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo IS-MA e ANI-MA del PTCP.

9. Am. RQ/CO–TPR. **Ambiti di Riqualificazione e Completamento di territori di Presidio Ambientale** *(rif. n 14 Tabella Ambiti del RR n.2/2017).* Questi ambiti riguardano territori di presidio ambientale in condizioni similari a quelli sopra descritti, salvo la presenza di significativi episodi di insediamento sparso resi possibili in virtù di una buona infrastruttura viaria e di condizioni geomorfologiche più favorevoli all'insediamento.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC prevede pertanto che unitamente agli interventi destinati a manufatti e strutture funzionali alle produzioni agricole sia possibile anche il rafforzamento del presidio insediativo residenziale sparso, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria = 0,01 mq/mq previsto dal RRn2/2017 in funzione del rafforzamento del presidio ambientale esistente.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa sono prevalentemente conformi all'assetto insediativo IS-MA del PTCP salvo l'Ambito che interessa la località Palazzuolo, l'ambito relativo all'impluvio a sud di Costa e Villa e una parte dell'ambito in località nord di Orco che ricadendo in regime ANI-MA postulano una richiesta di modifica al PTCP. (da ANI-Ma a IS-MA)

<u>Ambiti per altri territori</u>
10. TPBN. Territori Prativi, Boschivi e naturali *(rif. n 19 Tabella Ambiti del RR n.2/2017).* Questi ambiti riguardano i vasti territori prativi, boschivi e naturali esistenti nel comune di Orco Feglino.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC prevede interventi per la tutela e la valorizzazione produttiva dei territori boschivi e prativi oltreché per l'attenta conservazione ambientale dei territori aperti di valore naturalistico significativamente presenti nel territorio di Orco Feglino sia in zona ANI-CE di PTCP che nel territorio del SIC, in coerenza con le disposizioni sovraordinate.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo ANI-MA nonché ANI-CE del PTCP e SIC.

11. Am. SC-IS. *(rif. n 20 Tabella Ambiti del RR n.2/2017)* Questi ambiti interessano tutte le aree per i servizi e le infrastrutture viarie necessarie e coerenti col progetto di PUC.
Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:
La disciplina del PUC prevede per tutti gli interventi idonei al rafforzamento e alla nuova progettazione di tali servizi e infrastrutture, indicati come f1 nelle Tavole di PUC.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo IS-MA e ANI-MA del PTCP, che ammettono infrastrutture e servizi pubblici.

- TIPOLOGIE dei DISTRETTI (DTU) - indirizzi normativi- rapporto col PTCP

I Distretti di Trasformazione Urbanistica (DTU) *(rif. n 18 Tabella Ambiti del RR n.2/2017)* indicati nella Tav.2 di PUC sc. 1:5.000, sono complessivamente in **numero di 3**, articolati in **2 tipologie** preordinate alle seguenti finalità progettuali:

1. DTU residenziali

DTU residenziale Feglino sud (via Roma) St = mq. 9.601, it = 0,13 mq/mq, SU = 1.200 mq
DTU residenziale Feglino nord (via al Bricco) St = mq 12.741, it = 0,16 mq/mq, SU = 2.000 mq
Intervento mediante Permesso Convenzionato o PUO per ciascun Distretto.
Il PUC prevede in entrambi i Distretti la realizzazione di un completamento residenziale del tessuto urbano di Feglino idoneo a completarne l'assetto sia qualitativo che della dotazione di servizi nelle due aree periferiche a nord e a sud del centro urbano, attualmente prive di una propria qualificata fisionomia.
A tale scopo si ritiene adatta una edificazione con tipologie aggregate a blocco, di altezza media non superiore a 2 piani, realizzata con criteri progettuali attuali ma idonei al mantenimento delle peculiarità tipologico/edilizie del luogo (tetti terrazzo piani, logge piano terra, ambienti voltati, archi rampanti…) e dotata di spazi pubblici aperti in collegamento col centro storico.
Il PUC, attraverso uno Schema di Assetto o il PUO, le prestazioni tipologico/qualitative del nuovo insediamento nonché le aree edificabili e quelle di rispetto del cono visivo del centro storico. Identifica i nuovi assi di penetrazione viaria (da via Roma, da via al Bricco e da via Caviglia) e le relative aree a parcheggio, a verde e servizi. Nonché il mantenimento colturale e degli eventuali manufatti rurali presenti nelle aree non interessate dalla nuova edificazione.
Rapporto col PTCP
Entrambe le aree interessate ricadono all'interno della zona NI-CO del PTCP. Il DTU di Feglino nord è peraltro ripreso (in riduzione) dalla zona C1 del PRG vigente. Si ritiene pertanto (salva diversa valutazione della Regione) che la previsione dei DTU non comporti modifica al PTCP.

2. DTU di tipo Misto commerciale e turistico ricettivo

DTU Commerciale e turistico ricettivo in località via Aquila, St = mq 4.528, it = 0,33 mq/mq, nuova SU = 1.500 mq
Intervento mediante Permesso Convenzionato o PUO.
Il PUC con riferimento al nuovo polo per servizi (area sosta camper e servizi sportivi nella piana dell'Aquila) ipotizza la realizzazione di nuove strutture turistiche e commerciali che possano arricchire e completare l'attrattività e funzionalità dell'area.
Rapporto col PTCP
La perimetrazione e la normativa del PUC comportano modifica all'assetto insediativo IS-MA del PTCP verso il regime ID-MA o ID-CO da valutare all'atto del PUC definitivo.

3.2. DETERMINAZIONE PESO INSEDIATIVO e CALCOLO DELLE UNITA' DI CARICO URBANISTICO (U.C.U.)

Riferimenti normativi.

Il Comune di Orco Feglino è classificato ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del RR 25 luglio 2017 n. 2 tra i comuni montani che vengono così definiti "sono collocati nell'entroterra ligure, connotati da strutture insediative semplici, privi di significative concentrazioni urbane e di particolari esigenze di trasformazione e pertanto che presentano contenuti fabbisogni di dotazioni territoriali per servizi di urbanizzazione, talché la dotazione minima per unità di carico urbanistico UCU, come definita all'art. 33 della L.R. 36/1997 e s.m.i., in sede di formazione o revisione del PUC è riducibile fino a 9 mq/UCU".

Il successivo comma 2 precisa:

"Le dotazioni minime territoriali di cui al precedente comma 1 ed aventi efficacia prescrittiva sono da ripartirsi nelle quantità di seguito indicate con riferimento alle diverse tipologie di dotazioni obbligatorie:

- Comuni montani:

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

Al comma 3 si precisa:
Le aree scoperte, le aree coperte e le superfici di solaio degli edifici che il P.U.C. riserva alle dotazioni territoriali degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione possono essere computate in misura doppia rispetto a quella effettiva, al fine del soddisfacimento delle quantità minime di cui al precedente comma 2."

Calcolo delle unità di carico urbanistico (U.C.U.)

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): **1.345**	**1.778 U.C.U.**
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A): **35**	
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.): **398**	

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto : **199**	**159 U.C.U.**
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto: **60**	

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 : **> 0** **UCU produttiva di previsione =** addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**_____U.C.U.**

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. **> 0** **UCU produttiva di previsione** = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC. > 0	**_____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 : **0** **UCU di previsione =** addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista : **0**	**_____U.C.U.**

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 : **0** **UCU di previsione =** addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista : **0**	**_____U.C.U.**

All. A - applicazione *Regolamento Regionale del 25/07/2017, n.2, art. 6, c.1, fase 1- punto 1*
Comune di **Orco Feglino**

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

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 dovranno 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	Accessori (*)	Vani depurati
A01	-	-	n. di vani accessori per ogni categoria catastale ottenuto dal prodotto tra il n. di abitazioni di ogni categoria x 2 (di norma corrispondenti a cucina e bagno)	Vani totali – totale vani accessori
A02	-	-		
A03	406	2207		
A04	226	1359		
A05	5	31		
A06	-	-		
A07	29	190		
A08	-	-		
A09	-	-		
A10	-	-		
A11	-	-		
	Vani totali =	**3.787**	Totale accessori =**1.332**	Totale vani depurati = **2.455 (A)**

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.

Dati censimento ISTAT

ABITAZIONI OCCUPATE	NUMERO ABITAZIONI	STANZE	TOTALE STANZE
Aventi 1 stanza	9	1	Prodotto tra le abitazioni ed il loro numero di stanze
Aventi 2 stanze	50	2	
Aventi 3 stanze	70	3	
Aventi 4 stanze	125	4	
Aventi 5 stanze	84	5	
Aventi 6 o più stanze	70	6	
		Totale **stanze occupate**	**1.659 (B)**

Abitanti residenti da censimento ISTAT = n. **909** (anno 2020) **(C)**

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate: Occupanti (C) **909** / stanze occupate (B) 1**.659** = **0,548** **Coefficiente di Occupazione (D**)

U.C.U. residenziale complessiva da vani occupati:

Vani depurati **(A) 2.455** x Coeff. di Occup. **0,548 (D)** = **1.345** UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti

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

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale nel Comune di Orco Feglino . Per il calcolo dell'UCU si fa riferimento alle superfici ottenute da Catasto (C1 negozi e botteghe)

Categoria Catastale	Numero	Superfici
C1	14	Mq. 885

Superficie totale mq. 885/ 25mq = 35 **UCU da esercizi vicinato**

CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA DI PREVISIONE (lett. C) dello schema

L'incremento del carico insediativo deriva dalle previsioni di nuovi insediamenti negli *Ambiti di Completamento dei tessuti edificati* (**Am.CO –TE),** negli *Ambiti di riqualificazione e Completamento dei territori di presidio ambientale (***Am.RQ/CO-TPR)** dove è prevista una residenza di presidio, nei *Sub Ambiti di Completamento interni al nucleo urbano storico di Feglino capoluogo* (**sub Am. TSU-AC),** nei *Distretti di Trasformazione urbanistica* (**DTU)** come dettagliatamente indicato nella sottostante tabella con dati ripresi dalla Tabella generale Ambiti e Distretti. .

Rif. TAV. PUC	LOCALITA'	SIGLA AMBITO e ST	ASSETTO PTCP	PROPOSTA DI MODIFICA	SC e SU esistenti	Sup. Asservita catastale +Sup.Strade	Indice di PUC	ST utilizzabile (ST – Sup. Asservita e Strade)	SU Residenziale di PUC (SU max – SU esistente)
389	Bricco	Am.CO-TE Mq 15.038	IS -MA	in NI-CO	Mq. 1.222	Mq. 4.799 + 847	una tantum	Mq 9.392	Mq. 400
152	Palazzuolo	Am. CO –TE Mq. 9.869,00	ANI - MA	in NI-CO	Mq. 347	Mq. 1.910	una tantum	Mq 7.959	Mq. 250
453	Bricco	Am. RQ/CO - TPR Mq.169.184	IS - MA	NO	SCMq. 107 SU mq 107	Mq. +8.848 3.956 = 12.804	0,01 mq/mq	Mq. 156.380	Mq. 1.456
433	SP 27 e via Provinciale Brea	Am. RQ/CO - TPR Mq. 132.438	IS - MA	NO	Mq. 140 SU mq 140	Mq. 34.135	0,01 mq/mq	Mq. 98.303	Mq. 843
489	Palazzuolo	Am.RQ/CO – TPR Mq 60.668	ANI - MA	in IS-MA	Mq 128 SU mq 160	Mq 2.724 + 162 = 2.886	0,01 mq/mq	Mq 57.782	Mq 417
471	Monte Cucco	Am.RQ/CO – TPR Mq 165.967	ANI –MA	in IS-MA	Mq 466 SU mq 932	Mq 10.645 +2.840 = 13.485	0,01 mq/mq	Mq 152.482	Mq 593
428	Via Chiesa - Orco	Am. RQ.CO - TPR Mq. 50.735	IS – MA ANI-MA	SI in IS-MA	0	Mq. 9702 +545 = 10.247	0,01 mq/mq	Mq 40.488	Mq. 404
478	Cà Bassi – Cà Magli	Am. RQ.CO - TPR Mq 71.914	IS – MA	NO	Mq.59 SU mq 118	Mq 9.692 + 3.234 = 12.926	0,01 mq/mq	Mq 58.988	Mq 471
429	Feglino Via Rocche Bianche	Sub Am-TSU-AC Mq. 3.801	NI-CO	NO			Una tantum		Mq. 1.000
423	Feglino-Cimitero	Sub Am-TSU-AC Mq. 3.358	NI-CO	NO			Una tantum		Mq. 350
456	Feglino Valletta	Sub Am-TSU-AC Mq.2.036	NI-CO	NO			Una tantum		Mq. 350
288	Feglino Via Concezione	Sub Am-TSU-AC Mq. 1.864	NI-CO	NO			Una tantum		Mq. 210
204	Feglino Sud	DTU Mq. 9.601	NI-CO	NO	Mq. 57	SA: Mq. 304	Una tantum		Mq. 1.200
422	Feglino Nord	DTU Mq. 12.741	NI-CO	NO			Una tantum		Mq. 2.000

Totale della superficie massima residenziale prevista dal PUC: **Nuova SU = Mq. 9.944**

In considerazione della superficie massima residenziale prevista si ipotizza un incremento del carico insediativo pari a: Mq. 9.944/25 mq. abitante = (397,76) **398 UCU**

Nota: Per quanto concerne il dimensionamento connesso a interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, il PUC in questa fase preliminare non può contabilizzare gli aumenti > 20%. Detti prevedibili incrementi maggiori potranno essere computati in fase di approfondimento progettuale del PUC senza comportare ricalcolo degli standard avuto riguardo al più che sufficiente dimensionamento degli stessi, come indicato nel successivo punto 3.3.

2 - UCU TURISTICO - RICETTIVA:

applicazione del R.r. n. 2/2017 con individuazione puntuale dell'UCU complessivo = **Numero dei posti letto esistenti + Numero posti letto di previsione**.

TURISTICO - RICETTIVA:	
Numero dei posti letto esistenti (2019)	199
Numero posti letto di previsione.	60
UCU COMPLESSIVA	159

3 - UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE :

Non sono presenti addetti in entrata e non si prevedono nuovi addetti in entrata in conseguenza delle nuove possibilità realizzative offerte.

4 - UCU PRODUTTIVA AGRICOLA

Considerata la popolazione insediata nel territorio agricolo, in relazione alle caratteristiche delle aziende agricole presenti in cui gli addetti appaiono per la totalità essere residenti, sono quindi già stati contabilizzati nella UCU residenziale.

Per quanto riguarda le UCU di produzione agricola in previsione, **si stimano in 0 addetti in entrata**.

5. U.C.U. COMPLESSIVA (Esistente + previsone PUC) = 1.937 U.C.U.

Il numero complessivo di U.C.U. (UCU residenziale esistente = 1345 + UCU residenziale di nuova previsione = 398 + UCU Esercizi di vicinato esistenti = 35 + UCU Turistico-ricettiva esistente e di nuova previsione = 159) rispetto al quale si determina il fabbisogno espresso in metri quadrati di superficie complessiva da riservare alle dotazioni territoriali obbligatorie ed eventualmente aggiuntive **è quindi pari a 1.937 U.C.U**

Nota:

Come precedentemente riportato "Le dotazioni minime territoriali hanno efficacia prescrittiva e, in considerazione della classificazione del Comune di Orco Feglino tra i Comuni montani, sono da ripartirsi nelle quantità di seguito indicate con riferimento alle diverse tipologie di dotazioni obbligatorie:

a) aree ed edifici per l'istruzione: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal P.U.C.;
b) aree ed attrezzature di interesse comune: 4,50 mq/U.C.U. comprensiva delle quote di dotazione e comunque non inferiore a 3,00 mq/U.C.U.;

c) aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 4,50 mq/U.C.U. comprensiva delle quote di dotazione e comunque non inferiore a 3,00 mq/U.C.U.;
d) infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal P.U.C.;"

Il progetto di piano ha stabilito di prevedere una dotazione minima di 9,00 mq/UCU corrispondenti a 1.937 UCU x 9,00 mq /UCU = 17.433 mq. ripartiti sul territorio comunale.

3.3. STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E DI PREVISIONE

TIPOLOGIA DI STANDARD	Esistenti	Previsione PUC	Totale
Aree ed edifici per l'istruzione	Mq. 460	0	Mq. 460
Aree ed attrezzature di interesse comune	Mq. 766	Mq. 14.818	Mq. 15.584
Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva	Mq. 8.807	Mq. 32.203	Mq. 41.010
Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi	Mq. 4.890	Mq. 4.816	Mq. 9.706
TOTALE	**Mq. 14.923**	**Mq 51.837**	**MQ. 66.760**

NOTA esplicativa sugli standard esistenti e di previsione:

Aree ed edifici per l'istruzione. Le superfici totali esistenti sono quelle già presenti al momento della redazione del vecchio PRG 2004. Il PRG non prevedeva nuove superfici per l'istruzione. In base al PRG la dotazione soddisfaceva comunque la richiesta comunale limitata alla scuola materna. **Il PUC non prevede nuove superfici da destinare a standard per l'istruzione**.

Aree ed attrezzature di interesse comune. Le superfici totali esistenti sono quelle presenti al momento della redazione del vecchio PRG 2004, che indicava ulteriori Mq. 5.393 di nuove dotazioni poi non realizzate. Il PUC prevede la realizzazione di un'area attrezzata Camper nella zona della piana di Feglino per una superficie complessiva **pari a Mq. 14.818** (Ambiti n. 77 + 252+91 pari a Mq.10.036+ 2.240+2.542)

Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva. Le superfici destinate nelle zona di Benne sono pari a mq. **19.328** comprendente le aree esistenti nella zona sportiva e le nuove previsioni (Ambito 361+ 359). E' prevista una nuova area a parco nella zona prossima al cimitero di Orco per una superficie di Mq. **21.623**. Complessivamente le "Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva" previste dal PUC ammontano a **Mq. 41.010.**

Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi Le superfici totali ammontano a **Mq. 9.706**, e sono date dalla sommatoria delle superfici a parcheggio esistenti pari a Mq. **4.890** e dalle nuove aree a parcheggio previste dal PUC **(pari a Mq. 4.485),** articolate in:
Parcheggio Boragni: Mq. (2.741+ 944)= Mq. 3.685
Parcheggio Bricco = Mq. 771

Parcheggio cimitero Orco: Mq. 400.

NOTA sintetica finale:
Come ricordato il Comune di Orco Feglino è classificato ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del RR 25 luglio 2017 n. 2 tra i comuni montani, per i quali le dotazioni minime territoriali possono essere fissate dal PUC in 9 mq/UCU, con la suddivisione già precedentemente indicata.
In base al calcolo del Carico Urbanistico Complessivo **gli standard necessari ammontano a 1.937 UCU x 9,00 mq = 17.433 mq**, ripartiti nelle diverse tipologie di standard localizzate sul territorio comunale.

Stanti le previsioni di PUC riportate in tabella, **le dotazioni previste dal PUC, pari a 51.837 mq, soddisfano ampiamente il fabbisogno di Standard** per le diverse tipologie richieste dal DM e dalle normative regionali vigenti.

3.4 - PRESIDIO INSEDIATIVO INTEGRATO DI BRICCO

CASO ESEMPLIFICATIVO DEL PERCORSO METODOLOGICO APPLICATO PER LA IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI PUC.

(Gennaio 2021)

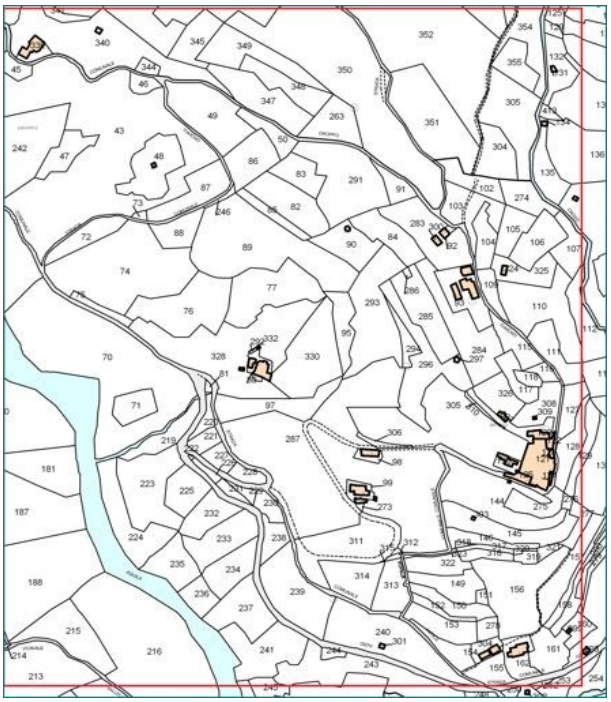
DESCRIZIONE – PTCP E ALTRI PIANI O VINCOLI SOVRAORDINATI – VERIFICA DELLA ATTUAZIONE DEL PRG – BILANCIO CRITICO COMPLESSIVO - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI E RELATIVE FINALITA'.

*Nota: la descrizione che segue si avvale del supporto della documentazione fotografica e delle schede delle unità ui. relative al Nucleo di Bricco **allegati al PUC (vedi)** cui rinviano le singole note di riferimento.*

Presidio insediativo integrato di Bricco *(DallaTAV.2 Analisi sistema Insediativo)*



Estratto base catastale (area di censimento)



DESCRIZIONE *(dati statistici comunali 31.12.2019)*

Ubicazione, abitanti e caratteristiche del sistema insediativo integrato.

Il territorio considerato, con la sua caratteristica di presidio integrato di tipo agricolo/ambientale e insediativo fa perno sul nucleo di Bricco e interessa il colmo e l'intera propaggine sud del poggio omonimo, fino alle aree di Pian Merlino in fregio al corso del torrente Aquila.

Il presidio abbraccia complessivamente una superficie territoriale di circa 20 ha costituita dal nucleo di Bricco, da aree agricole a diverso grado di specializzazione e strutturazione con alcune abitazioni, dal complesso agrituristico di Cascina Groppo, a nord, e da qualche lembo boschivo penetrato nelle aree agricole del presidio. **Ospita complessivamente circa 16 abitanti per 13 abitazioni.**

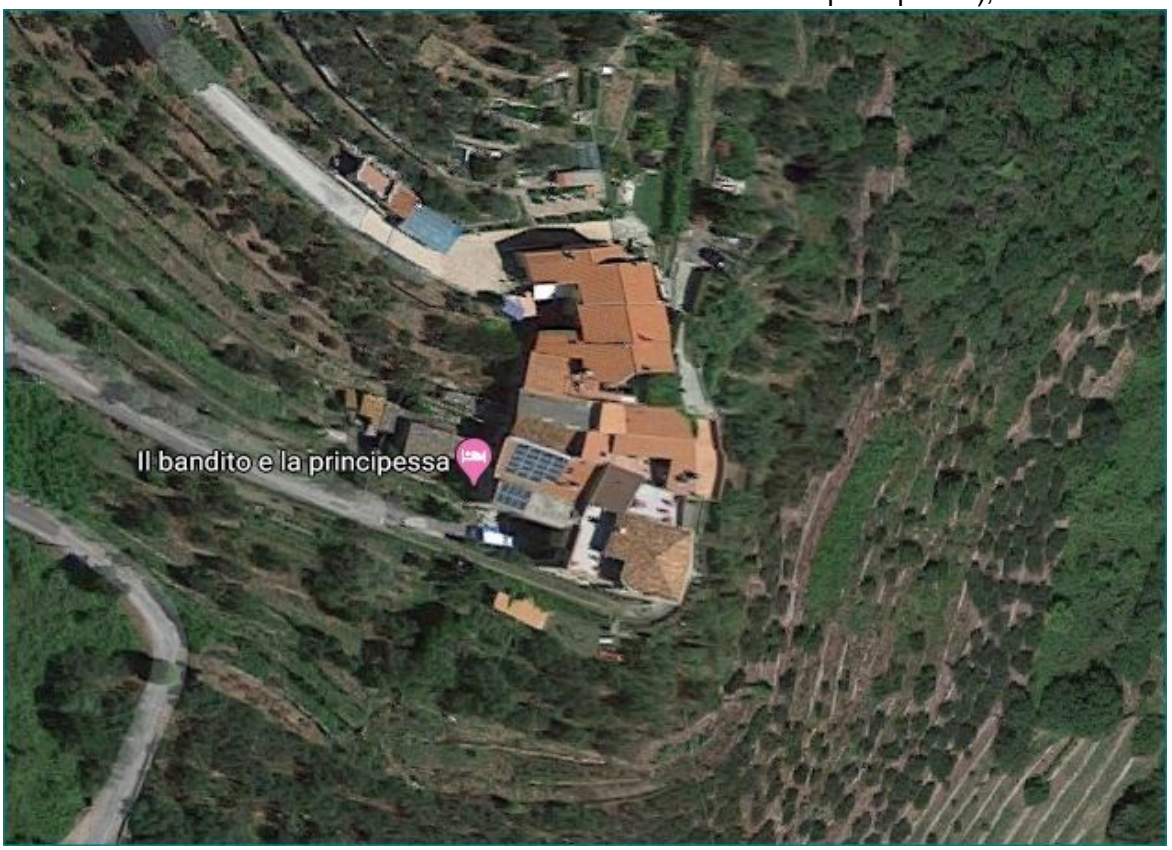
Come si vede dall'estratto catastale, nell'area agricola del presidio sono insediate abitazioni sparse (5 per la precisione) oltre alla Cascina del Groppo, situata nella parte più a monte, adibita ad agriturismo dopo essere stata oggetto di un positivo intervento di recupero *(Foto Cascina groppo).*

Due delle case sparse sono ex cascine, ora adibite ad abitazioni principali, dopo essere state ampliate e dotate di impianto esterno di piscina. Altre due sono attualmente in stato di parziale degrado. Una abitazione, a monte del nucleo di Bricco, è una nuova abitazione di consistente dimensione.*(foto)*

Le abitazioni sparse ospitano un totale di circa 10 abitanti. Nel nucleo storico restano gli altri 6 abitanti del presidio. Due di essi gestiscono il B&B "Il Bandito e la Principessa". In pratica le abitazioni del nucleo, eccetto il B&B, sono **per metà non occupate.**

Nucleo storico rurale di Bricco Il nucleo vero e proprio di Bricco si affaccia sul percorso di fondovalle che dall'abitato di Feglino si inoltra nelle zone boscate dell'alta valle dell'Aquila, sotto il crinale dello spartiacque appenninico.
Il nucleo è costituito da unità edilizie residenziali accorpate *(ui. dal numero 235 al n.240)* per successiva aggregazione e/o giustapposizione di cellule elementari, non superiori a tre piani.
L'originaria tipicità del nucleo è stata fortemente alterata in quasi tutte le unità edilizie oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria di tetti e facciate e/o ristrutturazione interna.

Si tratta di un borgo di origine storico/rurale a carattere essenzialmente abitativo *(Foto Bricco da 1 a 7)* ad eccezione del Bed and Breakfast “Il bandito e la principessa), collocato nella *ui n.238*.





Numero abitanti e abitazioni del nucleo.
(dati statistici comunali 31.12.2019)
Abitanti = 6
Abitazioni = 6

Presenza di Edificio di pregio di valore storico testimoniale (ai fini del punto 6 del modello di Scheda Normativa RR.n2/2017)

All'interno del nucleo è presente una casa torre, posta a chiusura del borgo sul lato sud *(ui 240 rappresentata nelle foto)* **che rappresenta l'unico caso di edificio testimoniale rimasto nel borgo**.





Sulla facciata esterna, lato est della casa torre, sono visibili tracce del timpano di una cappella privata, con presenza di altare e decorazione musiva all'interno del piano terra, adibito a magazzino





Le previsioni per garantire il recupero e la conservazione di questa emergenza potranno essere oggetto di intervento con credito edilizio *(art.9 RR2/2017).***L'edificio non è comunque soggetto a vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del Paesaggio.**
Nel sistema insediativo non ci sono altri edifici, manufatti o aree di pregio soggetti a vincolo paesaggistico.

Caratterizzazione del territorio di presidio ambientale.
Nell'insieme delle aree appartenenti al presidio, la parte agricolo/ produttiva più specializzata si è sviluppata sul versante sud del poggio e specialmente nel versante sud, sud/est, meglio esposto. Qui sono collocate le aree agricole dotate di una migliore strutturazione (terrazzamenti e muretti) coltivate prevalentemente a oliveto. Queste aree, oltre alla specializzazione, hanno anche un valore paesistico di immagine per i propri valori intrinseci e perché costituiscono cornice di salvaguardia Paesaggistica e visiva del nucleo di Bricco



Diversamente, le aree a nord e nord-ovest, presentano una minore strutturazione agricolo produttiva e alcuni fenomeni di rinaturalizzazione spontanea a bosco, su cui sono presenti tre edifici abitati e due non occupati e in parziale degrado, oltre alla recente abitazione con piscina a nord di Bricco dotata di un proprio asservimento.



.

Il processo di rinaturalizzazione ha trovato un argine nella estrema parte nord del presidio, in virtù della trasformazione agrituristica di Cascina Groppo, attraverso un intervento di recupero degli edifici esistenti (con alcuni esiti qualitativi apprezzabili) e un contestuale recupero di suoli agricoli con ripristino di terrazzamenti a vite e olivo e recupero di un preesistente castagneto da frutto.



Il complesso edilizio della Cascina necessita di ulteriore riqualificazione e consente un possibile potenziamento, specie nella parte retrostante.



Mentre sulla facciata presenta componenti edilizie da tutelare come elementi di valore testimoniale, che saranno come tali considerati e normati nella scheda progettuale del PUC.

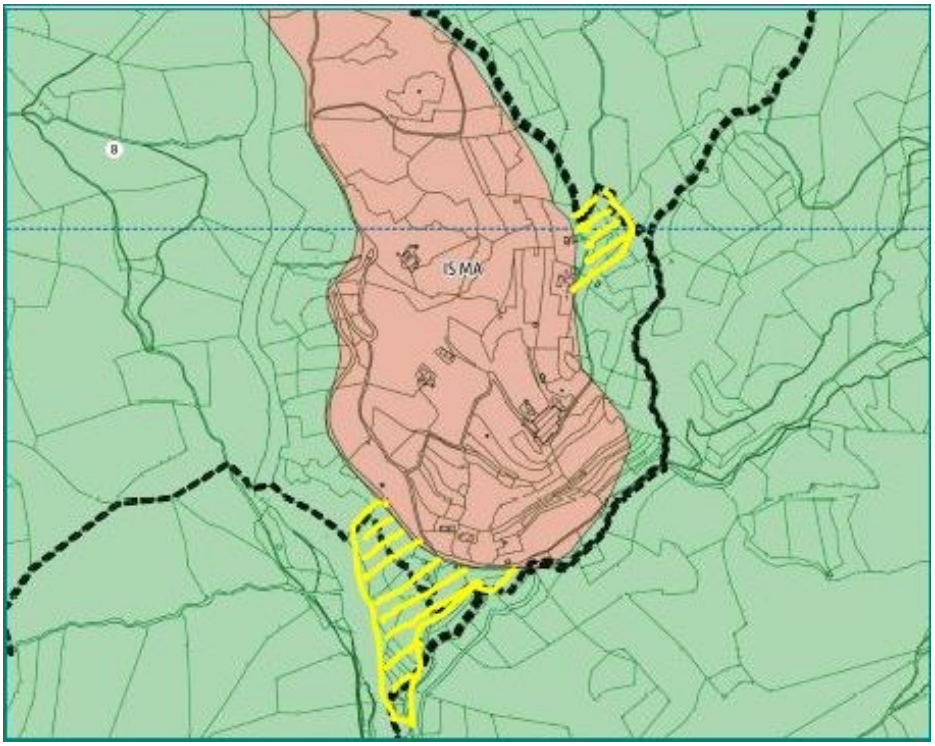


ASSETTO INSEDIATIVO DEL PTCP

L'assetto insediativo del PTCP classifica il nucleo e tutto il più ampio areale comprensivo delle aree agricole di pertinenza e terrazzate e di cascina Groppo sopra descritti, come zona **IS – MA,** senza differenziazioni.



La parte più a sud al di sotto della strada comunale, come una porzione sul lato est, pur interessate da terrazzamenti, sono invece incluse in **ANI-MA.**



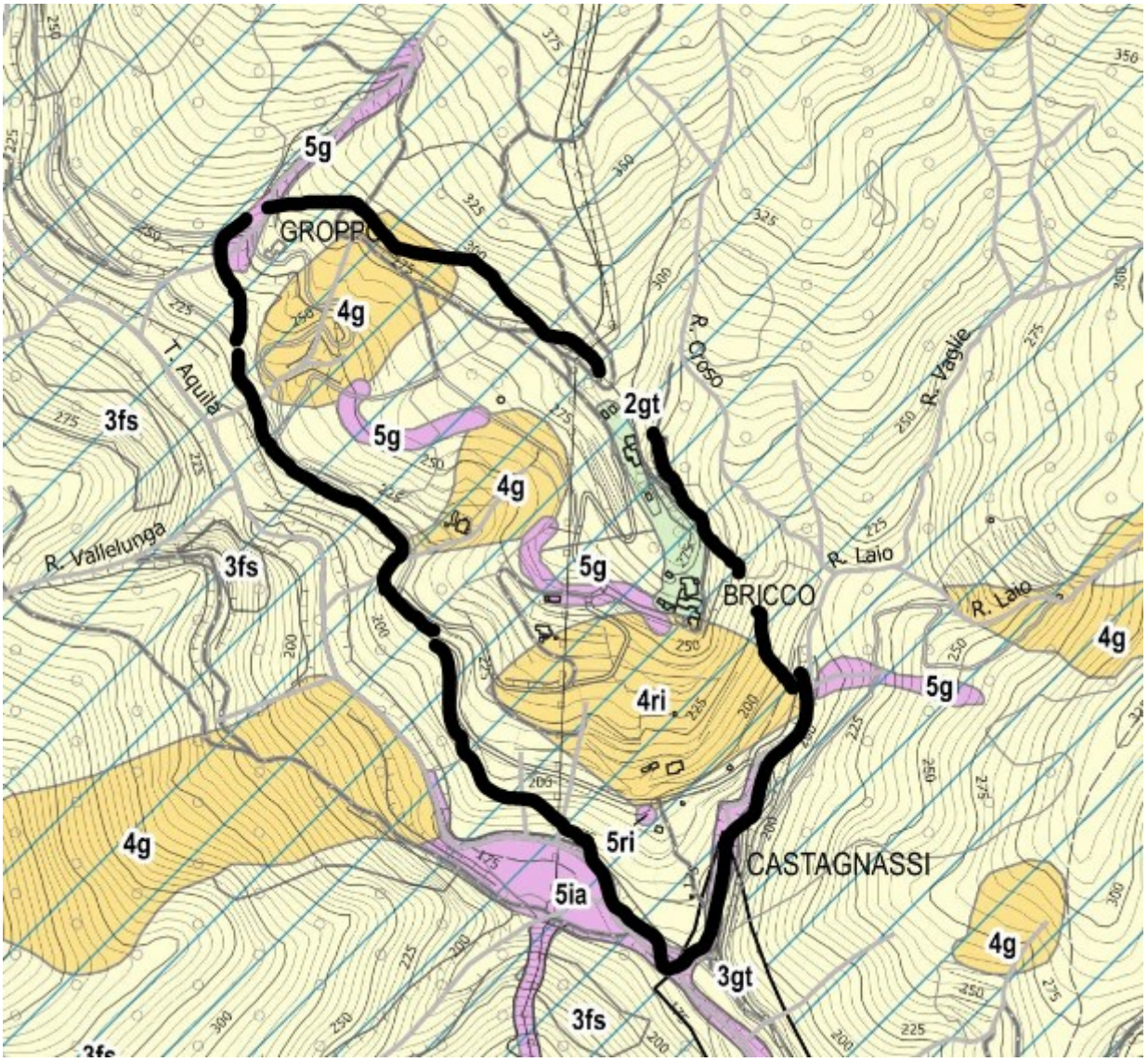
ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI. Norme Geologiche.

Dalla disamina delle Carte dei vincoli idrogeologici e geologici e più specificatamente dalla Tav. G08 Carta delle Suscettività d'uso dei suoli, emerge che l'area di falsopiano di Bricco è interessata da alcune criticità che dovranno essere osservate limitando le possibilità di intervento nei termini indicati dalle Norme Geologiche.

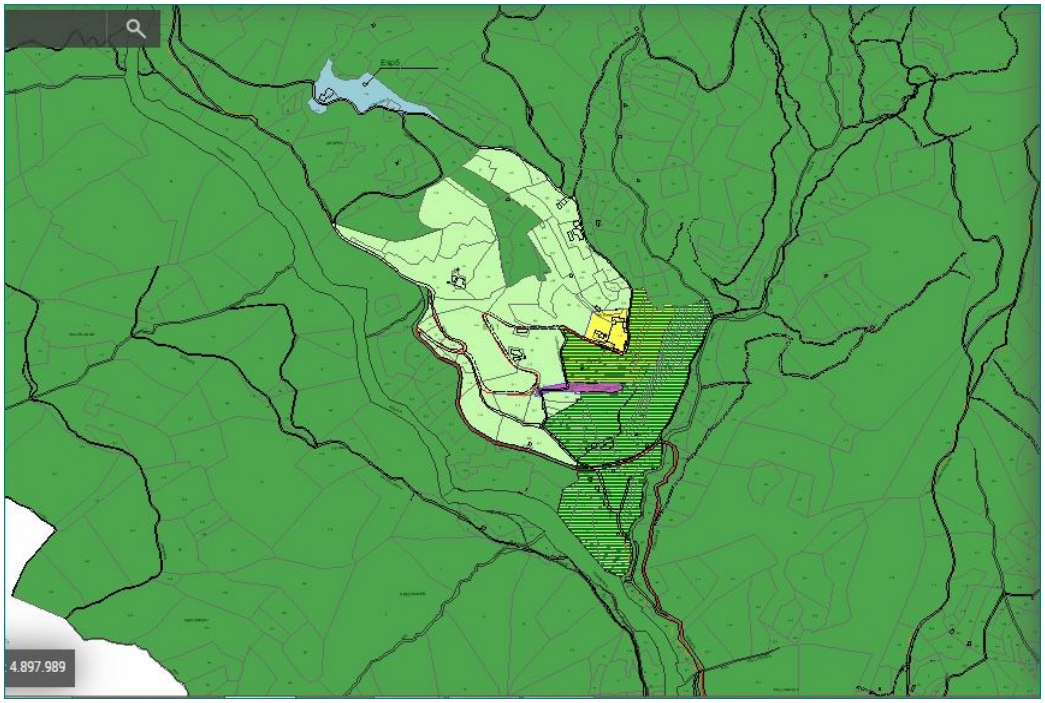
In particolare sono presenti:

Aree di classe 5 con Suscettività d'uso limitata (5g. Frane attive, seppur di limitata estensione).

Aree di classe 4 con Suscettività d'uso parzialmente limitata (4g Frane quiescenti – 4ri aree di rispetto risorsa idrica potabile)



ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE



Le aree terrazzate a monte del nucleo di Bricco (in giallo nell'immagine) sul lato ovest, nord-ovest, e sud-ovest, sono classificate come Zona Agricola a presidio ambientale **EA.1** *(art.23 NTA).*

Più a monte il PRG indica destinazione boschiva EB (in ragione della equazione effettuata in sede di PRG, di cui si è parlato nel Cap.6 della DF) di destinare le zone ANI-MA di PTCP tout-court come zone boschive EB di PRG).

Le aree ancora più a monte dove è ubicata Cascina Groppo, sono classificate come zona **Esp.6.(** *Parti di territorio destinate alla attività ricettive all'aria aperta o del tipo a rifugio, di ristorazione, di svago e servizio alle attività sportive escursionistiche.)* per la quale il PRG ha previsto possibilità di recupero con cambio d'uso e aumenti di volume che sono state utilizzate con esito positivo.

Il PRG classifica il nucleo vero e proprio di Bricco come zona AN (*Art. 3. NTA: Parti di territorio edificate per nuclei isolati diverse da quelle di tipo A e loro ambito agricolo di appartenenza aventi caratteristiche documentali dello sviluppo antropico),***Sottozona An1** (art.18 NTA: *nuclei residenziali in zona agricola documentali dello sviluppo antropico).*

Le aree agricole immediatamente sottostanti (lato sud, sud-est) come aree agricole di rispetto dell'edificato **er 2** *(Art.4.2.NTA.)*

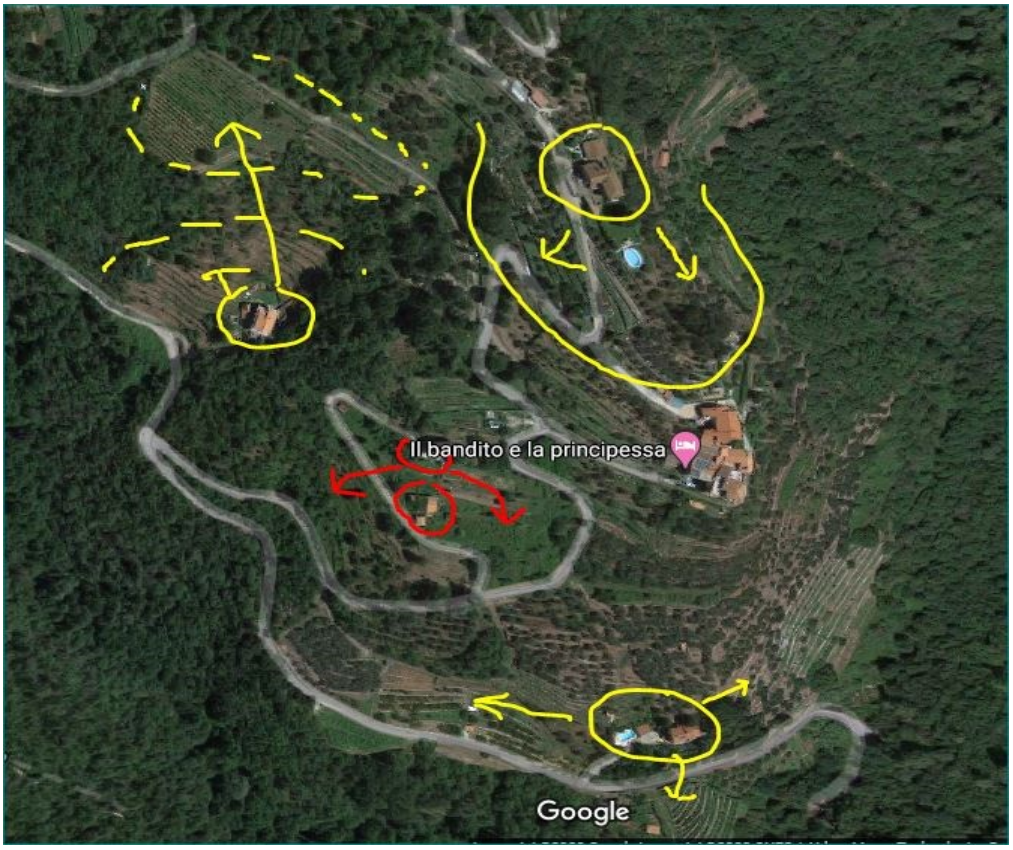
Le aree di contorno, ancora più a sud, e al di sotto la strada comunale, sono classificate come Zona Agricola di presidio ambientale EA (*Art. 24. Parti del territorio agricolo destinate a presidio ambientale),* **Sottozona EA.1** *(art.23 NTA)* ma con la specificità di sottozona agricola di rispetto **er4**. *(Art.4.2.NTA.)*

All'interno di esse, a confine con la soprastante **er2**, una zona a servizi F9 (colore viola) per l'alloggiamento della cabina di decompressione del gas metano.

VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG

Fuori dal nucleo di Bricco.
Circa l'attuazione del PRG vigente fuori dal nucleo di Bricco, occorre segnalare che ci sono stati importanti interventi sia sul riuso del patrimonio edilizio esistente che di nuove costruzioni (sotto rappresentati in giallo.

In rosso invece gli abbandoni). Questi interventi hanno sortito effetti altamente positivi per quanto riguarda il recupero del territorio agricolo, come è facile verificare comparando gli areali di contesto degli edifici nuovi e ripristinati (areali in giallo) con quelli degli edifici rimasti allo stato di abbandono e degrado (areali in rosso).



La positività di cui si parla è peraltro da riferirsi al solo profilo del recupero agricolo del territorio. Dal punto di vista architettonico, al contrario, gli interventi in argomento non presentano altrettanta qualità.

Attuazione dell'area a servizi F9.

Per quest'area, a sud del nucleo di bricco, sono attualmente in corso le procedure per l'attuazione dell'intervento, ritenuto essenziale dalla amministrazione, motivo per cui esso sarà riconfermato nel PUC.

All'interno del nucleo di BRICCO.

Anche nel nucleo di Bricco sembra esservi stato un diffuso utilizzo delle possibilità di ristrutturazione e di ampliamento (almeno di quello entro fino al 10% della SL esistente) nonché di recupero dei sottotetti previsti dal PRG, con esiti che se hanno consentito il non abbandono del nucleo non ne hanno comunque valorizzato la qualità (tema su cui occorrerà pertanto tornare con le previsioni del PUC, specie con riferimento all'unico edificio di valore testimoniale presente nel nucleo, come sotto descritto).

Dalla stima comunale desunta dalla verifica delle pratiche edilizie in attuazione del PRG, nel nucleo di Bricco non risultano esserci stati interventi di incremento di SL nella misura superiore al 20% con ricorso al Piano di recupero (come da Art.13.2.2. delle NTA.).

Allo stato, rimangono dunque intatti i 296 mq di incremento di SL. ammessi dal PRG.

BILANCIO CRITICO COMPLESSIVO. Ferme restando le riserve sopra accennate sul tema della qualità edilizia e architettonica degli interventi effettuati, non possono essere trascurati gli effetti positivi (anche se parziale) sul mantenimento e miglioramento del presidio insediativo verificatisi negli ultimi anni a seguito delle attuazioni delle nuove possibilità di intervento previste dal PRG, sia all'esterno che all'interno del nucleo, quali l'allestimento dei due agriturismi Cascina del Groppo e Il Bandito e la Principessa, che hanno consentito assieme al recupero degli edifici esistenti anche il recupero della produzione agricola correlata alla attività ricettiva (Altrettanto può dirsi per gli effetti positivi sulla specializzazione della produzione agricola e sul riassetto dei terrazzamenti, a seguito dei recuperi residenziali di altre unità abitative poste lato monte della Strada Comunale Antica dei Giovi *(vedi immagini sotto).*





Altrettanto apprezzabili gli effetti sul paesaggio conseguenti alla nuova edificazione a monte di Bricco, per quanto "meno apprezzabili" gli esiti dell'intervento dal punto di vista tipologico/architettonico



Detto ciò, occorre osservare che la situazione complessiva dal punto di vista della salvaguardia e della valorizzazione della immagine identitaria dell'intero presidio e del nucleo rurale di Bricco in particolare, **non può essere considerata ottimale**.

Infatti, all'interno del nucleo di Bricco le unità edilizie (se si eccettua il B&B) o sono rimaste nel medesimo stato di degrado con rischi di ulteriore peggioramento (vedi casa a torre già citata o la *ui. 235 sotto illustrata*) o sono state oggetto di parziali ammodernamenti con risultati opinabili *(ui 236 -237,idem).*

Ui.235 lato est *lato ovest*





Ui 236 – 237 lato est



Ui.237- lato ovest. Parte bassa *Ui.237- lato ovest. Parte alta*





Ai fini della efficacia normativa da indicare nel PUC, come specificato nella indicazione metodologica di cui al punto 5.del Cap.5 Analisi del Sistema Insediativo, vengono pertanto indicati in dettaglio tutti gli edifici particolari sia per qualità che, al contrario, per incoerenza o degrado.

Riepilogo Abitazioni in stato di Rudere e semi rudere. *Ui 235 – Edifici in Ambito TPR*






Tabella di Sintesi

Località	*abitazioni in stato di rudere*	*edifici incongrui*	*edifici e manufatti di valore testimoniale*
1.Nucleo Bricco	*- ui.235*	----------	*- ui.240*
2. Ambito TPR	*2 Edifici (foto)*		
3.ex Cascina Groppo			*Agriturismo Cascina Groppo*

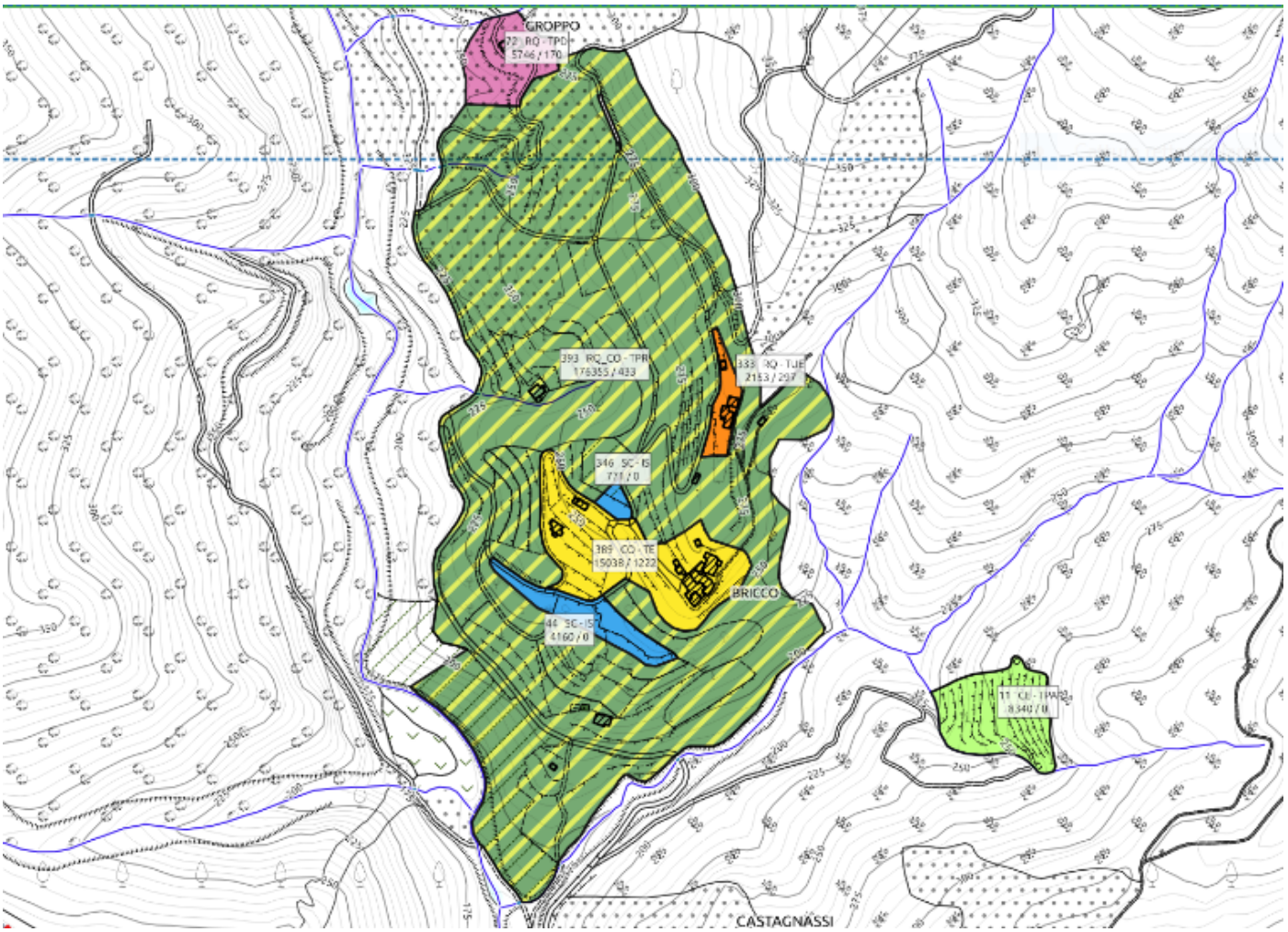
ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI E RELATIVE FINALITA'

Due sono le principali considerazioni di sintesi:
1 - il bilancio positivo sugli effetti degli interventi di recupero della cascina Groppo e degli altri edifici rurali con diversificazione d'uso e riqualificazione agricolo produttiva, che indicano una prospettiva da rafforzare attraverso il progetto di PUC;
2 - la constatazione della avvenuta dequalificazione del nucleo storico/rurale di Bricco, con necessità di interventi correttivi del PUC per recuperarne l'attrattività e favorire il consolidarsi dell'uso abitativo e/o l'insediamento di attività turistico ricettive o di servizio, recuperando e potenziando in qualità e quantità l'offerta esistente. Da tale bilancio conseguono i sotto elencati Ambiti progettuali e rispettive finalità (dalla parte nord del presidio a scendere).

Di conseguenza si potranno individuare i seguenti Ambiti di Intervento:

1. Am.RQ –TPD. Tessuti Produttivi Disorganizzati *(n.11 RR n2/2017zona D DM2/4/68)*
Finalità: Riqualificazione e ampliamento delle attività agrituristiche esistenti in Cascina Groppo

2. Am. RQ/CO - TPR . Ambiti di Riqualificazione e Completamento di Territori di Presidio Ambientale *(n. 14 RR n2/2017 - zona E DM2/4/68)* **Finalità:** Riqualificazione e rafforzamento del Territorio di Presidio Ambientale con azioni di valorizzazione delle aree agricole esistenti, recupero delle potenzialità, recupero e riconversione degli immobili esistenti per funzioni sia agricolo produttive che abitative o turistico/ricettive. Consolidamento degli episodi di edilizia residenziale, ove le condizioni geomorfologiche e paesistiche lo rendano compatibile col mantenimento delle caratteristiche del presidio e nel rispetto della densità fondiaria dell'Ambito**,** allo scopo di rafforzare il presidio ambientale dell'intero sistema insediato. Al riguardo il PUC indicherà le aree di presidio che svolgono una funzione di cornice paesistico/ambientale del nucleo di Bricco (sostanzialmente coincidenti con le aree di rispetto *er2* del PRG) nelle quali sarà comunque inibita la nuova costruzione.
3. Am. RQ – TUE *(n. 9 RR n2/2017 - zona B DM2/4/68)* come identificazione della edificazione recente a monte del nucleo di Bricco. **Finalità**: mantenimento della edificazione esistente.
4. Am. CO -TE Ambito di Completamento di Altri Tessuti Edificati *(n. 17 del RR n.2/2017 - zona C DM2/4/68).***Finalità:** Riqualificazione, Recupero, Rafforzamento e Completamento del tessuto edilizio di Bricco. La disciplina del PUC sarà rivolta a recuperare la qualità perduta del nucleo storico con la conservazione delle tipologie identitarie rimaste (vedi casa torre), con possibilità di ampliamenti, cambi d'uso, frazionamenti che possano favorire la presenza di nuovi abitanti e di nuove attività (sia agrituristiche che ricettive o per servizi). Con la possibile ricostruzione degli edifici allo stato di rudere (anche verificando l'utilità/possibilità del ricorso al credito edilizio di cui all'art.9 del RR2/2017). Con interventi di puntuale completamento edilizio ad uso residenziale e turistico.
4 e 5. Aree SC-IS . Sistema Complesso infrastrutture e Servizi *(n.20 del RR n.2/2017- zona F DM2/4/68)* **Finalità:** Conferma della zona a servizi F9 con stessa consistenza e ubicazione della previsione di PRG. Nuova zona di Parcheggio pubblico alle porte di Bricco



3.5 - INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLE NTA.

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 L'apparato normativo del P.U.C. dovrà essere uno strumento operativo per l'attuazione delle previsioni insediative, di uso del territorio e di salvaguardia ambientale. Le norme dovranno essere il più possibile semplici e chiare, in coerenza con le indicazioni delle linee guida regionali in materia. Saranno per comodità raggruppate in un unico documento che sarà messo a disposizione dei cittadini sul sito istituzionale del Comune, unitamente agli elaborati grafici del P.U.C..

Le Norme indicheranno il carico urbanistico complessivo previsto dal Piano, determinato con le modalità indicate all'art. 6, Fase 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, utilizzando gli schemi contenuti nella Linee Guida regionali di cui alla DGR 321/2018 e relativi Allegati, la cui esplicitazione nel testo normativo del PUC è indispensabile per l'applicazione dell'art. 43, comma 3, lett. b), c), della l.r. 36/1997 e s.m.).

Per quanto riguarda le norme di carattere generale l'obiettivo principale dovrà essere quello di favorire il recupero dell'esistente assai più della nuova edificazione al fine di riuscire a salvaguardare e valorizzare le qualità tipologico-identitarie locali.

La normativa per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed ambientale dovrà essere molto "mirata", capace di limitare il più possibile il ricorso a piani attuativi (P.U.O., PdR ecc.) favorendo una maggiore "libertà" di intervento diretto dei cittadini.

1.2 La normativa del P.U.C. sarà articolata in cinque capitoli fondamentali:

a) le Norme Generali, suddivise in Titoli ed articoli;
b) le Schede Normative degli Ambiti;
c) le Schede Normative dei Distretti di Trasformazione;
d) le Schede Normative relative al Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;
e) la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.

2 - AMBITI E DISTRETTI

2.1 Per ciascun Ambito relativo a tessuti edilizi esistenti (residenziali, produttivi, turistici con una particolare attenzione ai tessuti storici) saranno predisposte **"schede d'intervento"** volte a consentirne la Conservazione, la Riqualificazione o il puntuale Completamento in conformità alla articolazione degli Ambiti, Distretti e Territori di cui alla Tabella del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, che individueranno in modo puntuale:

- le emergenze architettoniche da salvaguardare negli edifici o porzioni di edifici di valore storico-culturale il cui recupero dovrà comunque garantirne la conservazione;
- gli "edifici incongrui" o le "superfetazioni edilizie" da correggere o ruderi di cui proporre la demolizione e/o l'eventuale sostituzione con caratteristiche tipologiche coerenti col contesto circostante;

- i margini operativi per la generalità degli interventi all'interno dei quali sarà possibile operare attraverso interventi diretti dei proprietari tramite permessi di costruire convenzionati col Comune.
- eventuali comparti (o sub ambiti) dotati di proprie specificità e/o necessitanti di interventi più ampi o diversificati rispetto alla generalità dei casi (demolizioni e ricostruzioni totali o parziali con aumenti di volume > 20 %, nuovi interventi di completamento residenziale o per servizi, nuova viabilità…) da disciplinare ad hoc.
- Le aree verdi e/o agricole interne o di cornice da salvaguardare ed ogni altro elemento di assetto organizzativo o paesistico ambientale idoneo a garantire la conservazione o il miglioramento del tessuto insediato interessato.
- E comunque tutte le specificazioni di cui agli schemi allegati alle Linee guida ex DGR 321/2018

2.2 Per ciascun Ambito relativo a tessuti edilizi esistenti da Completare, che interesseranno sia il tessuto urbano di Feglino capoluogo che i tessuti di più recente edificazione, saranno predisposte "schede d'intervento" sempre conformi alla articolazione degli Ambiti, Distretti e Territori di cui alla Tabella del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, che individueranno in modo puntuale:

- Le eventuali specificità puntuali riscontrabili secondo l'articolazione già indicata (edifici incongrui – emergenze - ruderi) con le relative normative puntuali di intervento;
- Le modalità del completamento con le relative regole quantitative e qualitative;
- le eventuali disposizioni atte a garantire il recepimento nel PUC della disciplina prevista dalla l.r. 36/1997 e sm. in merito alla Perequazione, alla Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio, alla Compensazione urbanistica nonché della legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale come prescritto all'art.27, comma 2, lett. e), della l.r. 36/1997 e sm
- Le disposizioni atte a qualificare gli spazi e le aree da destinare a servizi e infrastrutture.
- E comunque tutte le specificazioni di cui agli schemi allegati alle Linee guida ex DGR 321/2018

2.3 La Normativa del PUC disciplinerà anche Distretti di Trasformazione Urbanistica. Infatti, fermo restando che l'obiettivo prioritario del P.U.C. è quello di favorire il recupero dell'esistente, ove le risorse territoriali ancora disponibili lo consentano e compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali, saranno individuati alcuni "distretti di trasformazione" di limitata estensione e in contesti assai circoscritti nei quali poter realizzare nuove costruzioni e/o sostituzioni edilizie tali da rafforzare il peso e il ruolo della struttura insediativa specie nel territorio centrale del comune (Feglino e la sua pianura) contribuendo all'obiettivo qualificante del PUC di fare di quest'area la nuova "porta del territorio".

Per ogni distretto di trasformazione (tre in totale) saranno stabiliti gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili, i vincoli ovvero tutte le specificazioni di cui agli schemi allegati alle Linee

guida ex DGR 321/2018. In particolare saranno definite le caratteristiche costruttive e le regole progettuali affinché gli edifici possano essere progettati unitariamente sia sotto il profilo architettonico sia per quanto attiene alle urbanizzazioni e, comunque, tali da garantire una progettazione omogenea per l'intero distretto al fine di poter intervenire con singoli progetti convenzionati senza dover ricorrere obbligatoriamente al P.U.O. Sarà inoltre posta attenzione agli aspetti qualitativi della progettazione al fine di preservare e rafforzare l'identità dell'immagine complessiva di Orco Feglino, curando nel dettaglio i contenuti delle disposizioni normative relative ai seguenti campi dello schema di scheda richiamato:

- Campi 5 e 6, Obiettivi della trasformazione e eventuali sviluppi alternativi;
- Campo 15, regole per la qualità progettuale degli interventi;
- Campo 17, misure di mitigazione ambientale;
- Campo 23, elementi di flessibilità della disciplina urbanistica;
- Campo 24, indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

2.4 Sempre in conformità alla articolazione di cui alla Tabella del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, saranno predisposte "schede d'intervento" per i territori agricoli, di presidio ambientale, prativi boschivi e naturali, che individueranno in modo puntuale:

- i territori con prevalente funzione agricolo/produttiva specializzata, caratterizzati da significativi elementi di strutturazione colturale da sottoporre a regime di Conservazione, con indicazione degli interventi compatibili ammissibili al solo fine della continuità e valorizzazione delle attività colturali in essere;
- i territori con prevalente funzione agricolo/produttiva o di presidio ambientale da sottoporre a regime di Conservazione in quanto connotanti il paesaggio di riconoscibilità di tessuti o nuclei storici;
- i territori di presidio ambientale privi di episodi insediativi e interessati sia da produzione agricola che da fenomeni spontanei di rinaturalizzazione, da sottoporre a regime di Riqualificazione con indicazione degli interventi necessari a riqualificare e ricostituire il contesto agricolo produttivo;
- gli ulteriori territori di presidio ambientale interessati da episodi di edificazione più o meno rada e dotati di infrastrutturazione primaria, suscettibili pertanto di possibili e calibrati interventi di completamento insediativo anche residenziale in funzione di rafforzamento del presidio ambientale esistente;
- infine i territori boschivi, prativi e naturali da sottoporre a disciplina di conservazione e tutela.

2.5 Norme e Schede Normative saranno predisposte anche per il Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in particolare per quanto riguarda:

- individuazione e progettazione di spazi pubblici, con particolare riferimento al verde pubblico ed ai parcheggi;
- viabilità pubblica;

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le Norme individueranno anche la flessibilità della disciplina urbanistica al fine di evitare per ogni minimo assestamento o correzione di evidenti errori materiali si debba fare ricorso sistematico alle procedure di “aggiornamento” o di “variante”.

3 - DISCIPLINA TECNICA GENERALE

3.1 L’apparato normativo del P.U.C. conterrà anche norme tecniche di carattere generale relative ai parametri urbanistici nonché ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. individuazione degli edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio).

3.2 Saranno predisposti anche:

- Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale
- Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare.
- La disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi.
- Le modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti
- L’individuazione delle dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell’art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2.
- La regolamentazione degli impianti tecnologici a rete, di quelli puntuali locali e degli eventuali impianti tecnologici speciali.
- Norme per la difesa dell’ambiente con particolare riferimento alla rete dei percorsi escursionistici ed alle aree SIC.

4 - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

4.1 Le modalità di sviluppo operativo e gestionale del P.U.C. saranno definite stabilendo (per ciascun Ambito/Distretto o Territori boschivi-prativi-naturali) le modalità di attuazione degli interventi nell’apposito campo della relativa scheda normativa.
Per i Distretti di trasformazione previsti dal piano, saranno individuati, in presenza di appositi schemi di organizzazione planivolumetrica aventi carattere vincolante da allegare alle Norme del Distretto cui si riferiscono, i casi in cui l’attuazione delle previsioni potrà avvenire senza ricorso al P.U.O., sulla base di singoli permessi di costruire convenzionati.

4.2 Le modalità di sviluppo operativo e gestionale del P.U.C. saranno definite con riferimento ai contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d’obbligo per la realizzazione di opere di

urbanizzazione e di miglioramento ambientale; in particolare saranno indicati gli schemi convenzionali per:

- Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento
- Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agricola
- Convenzione per interventi di presidio ambientale
- Convenzione per interventi nei territori boschivi-prativi-naturali.

4.3 Le norme conterranno anche regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard").

4.4 La disciplina normativa del PUC individuerà anche regole per la costituzione dei crediti edilizi derivanti da preventive demolizioni, totali o parziali, di edifici, sia per gli interventi di ampliamento di edifici oltre alla soglia del 20% del volume esistente (calcolato in applicazione delle definizioni contenute nel REC) sia per gli interventi di nuova costruzione realizzabili nell'Ambito o nel Distretto; la stessa disciplina conterrà anche le disposizioni relative alle nuove costruzioni per effetto del trasferimento di volumetrie demolite (che costituiscono credito edilizio) in Ambiti/Distretti diversi da quelli oggetto di intervento, laddove il PUC stabilisca la necessità di effettuare operazioni di riduzione volumetrica in determinati Ambiti/Distretti e correlativamente la possibilità di aumentare la densità edilizia in altri Ambiti/Distretti ove sussistono migliori condizioni per l'assetto insediativo, adeguate condizioni di sicurezza, con le relative dotazioni territoriali (standard).

4.5 Le norme del P.U.C. conterranno, infine, anche eventuali criteri per l'applicazione della ***"perequazione urbanistica",*** strumento necessario al fine dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei correlativi oneri a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal P.U.C., nonché regole per la ***"compensazione urbanistica",*** particolarmente utile nei casi di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche.