

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

COMUNE DI SPOTORNO
(Provincia di Savona)

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI - BOZZA

Indice

1. Sicurezza ed assetto idrogeologico

2. Valorizzazione delle risorse ambientali e tutela dei caratteri storico-culturali

3. Riorganizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi

4. Sistema parcheggi

5. Riqualificazione dell'assetto insediativo

5.1 Una attività edilizia sostenibile

6. Riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva e di quella delle strutture balneari

6.1 Realizzazione del Porticciolo turistico di Spotorno - Noli

7. Recupero delle funzioni agricole dell'entroterra

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Il “documento degli obiettivi” del PUC, così come previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.R. n.36/97), deve definire in modo esplicito e dettagliato gli obiettivi che il piano intende assumere relativamente alle diverse componenti dell'assetto territoriale in coerenza con la descrizione fondativa, previa verifica dei rapporti di compatibilità con le indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale.

Di seguito, si individuano alcuni temi generali di pianificazione che dovranno caratterizzare la progettazione del nuovo PUC del Comune di Spotorno:

1. Sicurezza ed assetto idrogeologico

Il P.U.C., oltre a creare i presupposti per lo sviluppo economico del territorio, dovrà garantire e tutelare la salute dei cittadini, la salvaguardia del patrimonio edilizio, delle infrastrutture ed il rispetto dei valori ambientali e di paesaggio.
Pertanto con riferimento a quanto sopra si dovrà , in primo luogo, operare per:
- la messa in sicurezza delle aree esondabili, così come individuate dal Piano di Bacino
- salvaguardare le aree vegetate a rischio di incendio e scongiurare le criticità geologiche ed idrogeologiche.

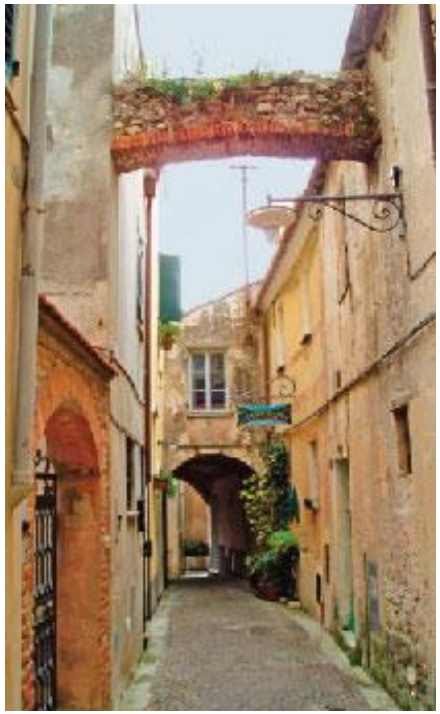
2. Valorizzazione delle risorse ambientali e tutela dei caratteri storico-culturali.

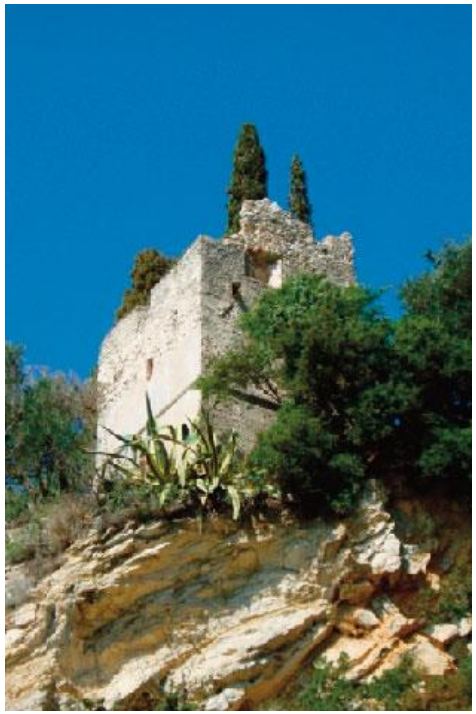
La pianificazione del territorio di Spotorno, connotato da una grande varietà di fenomeni ambientali, storiche ed artistiche, si dovrà articolare attraverso misure che salvaguardino e valorizzino gli elementi identificativi peculiari del territorio.
A tale scopo si ritiene prioritario:

- la definizione di idonei criteri di intervento che consentano la riqualificazione del territorio costiero, del territorio rurale e delle aree naturalistiche, da attuarsi attraverso l'utilizzo delle risorse presenti sul territorio, l'integrazione tra attività agricola e turismo, la valorizzazione dei sentieri, delle emergenze naturali, dei nuclei rurali e di tutti quegli elementi di identità che configurano il territorio di Spotorno e lo distinguono dagli altri;
- il restauro, recupero ed utilizzo ottimale dei beni storico - artistici che potranno, a seconda dell'ubicazione e delle funzioni che in essi troveranno collocazione, essere inseriti in circuiti turistico - culturali a scala nazionale ed internazionale;
- il rafforzamento delle connessioni tra la costa e l'entroterra, da attuarsi con limitati interventi infrastrutturali di adeguamento della rete esistente e di parziale completamento della stessa al fine di ottenere una rete di penetrazione

del territorio rurale che individui un itinerario di attraversamento alternativo a quello costiero con valenze sia paesistico ambientali che turistiche.







3. Riorganizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi

La riorganizzazione infrastrutturale dovrà prevedere interventi volti a migliorare la viabilità costiera ed i collegamenti interni tra le frazioni rafforzando le connessioni costa – entroterra e proponendo soluzioni di limitato impatto ambientale.
La realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovrà essere valutata sempre in funzione della loro effettiva necessità, della possibilità di utilizzare percorsi alternativi ovvero di riorganizzazione della viabilità esistente.
In particolare, nei contesti di pregio paesistico (centro storico, aree rurali, ecc.) si propone la modifica del tracciato viario a monte del centro storico di Spotorno, oggi una vera cesura tra la città ed il mare. L'obiettivo sarà pertanto quello di rendere permeabile questa infrastruttura, oggi una sorta di muro separatore. Le proposte sono:

1. realizzare **un grande parco lineare** da affiancare alla all'infrastruttura viaria, realizzando, inoltre, un numero maggiore di attraversamenti dalla città verso il mare, "*bucando*" il tracciato della circonvallazione.
2. svuotare ove possibile il tracciato elevato realizzando infrastrutture lineari legate al commerico, a parcheggi e aumentare notevolamente la permeabilità dell'asse lasciando la viabilità in superficie, alta, ma aumentando la connessione "a terra".





Barriere e punti di comunicazione



Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche







Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- Si dovrà, inoltre, creare e/o migliorare la rete viaria affinchè la stessa sia meglio collegata alla collina.
- Individuare soluzioni che consentano di riammagliare la viabilità esistente la dove la stessa è interrotta terminando a "*cul de sac"*.
- Dovranno essere privilegiate soluzioni che permettano di limitare l'inquinamento acustico sull'ambiente, l'uso di materiali riciclati e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per l'illuminazione stradale.
- Ove possibile, in considerazione della morfologia dei luoghi, dovranno essere previste piste ciclabili adeguatamente protette, nonché recuperate e mantenute le percorrenze di collegamento con l'entroterra ad uso più prettamente sportivo – escursionistico (mountain bike, trekking).

In particolare, per quanto attiene la riorganizzazione dei servizi, si ritiene prioritario:

- il rafforzamento del polo dei servizi a monte della circonvallazione ed il completamento del polo turistico-culturale nella zona a mare e nel centro storico;
- la realizzazione del **porto turistico**, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di carattere ambientale fornite dalla Regione Liguria ai Comuni di Spotorno e Noli;
- l'individuazione di criteri per una più corretta gestione delle risorse idriche ed un minore spreco di acqua potabile, soprattutto in contesto extra urbano, imponendo, ad esempio, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero edilizio di rilevante consistenza, la realizzazione di sistemi di recupero dell'acqua piovana per usi compatibili e di risparmio idrico;
- favorire soluzioni innovative per la raccolta differenziata ed il recupero della risorsa rifiuto, prevedendo la realizzazione di **isole ecologiche** e promuovendo, a livello di normativa di attuazione, la separazione dei materiali inerti, evitando la miscelazione dei rifiuti pericolosi con altri e incentivando economicamente il compostaggio domestico.

4. Sistema parcheggi

La risoluzione delle problematiche relative alla carenza "cronica" di posti auto ed alle difficoltà di circolazione che si riscontrano soprattutto in corrispondenza del centro storico ed in parte delle aree realizzate negli anni '60/'70, è una delle priorità del PUC. A riguardo, si è previsto una pianificazione volta al miglioramento della qualità urbana sia per i residenti sia per i turisti.

Si propone, in primo luogo, la realizzazione di un'ampia piastra, silos in corrispondenza dell'attuale parco sportivo, da riqualificare e valorizzare; questo parcheggio è di assoluta importanza anche per la futura realizzazione del **Porto turistico**. Si tratta di una localizzazione strategica, punto di arrivo della viabilità dall'autostrada, posto in prossimità della viabilità a

monte dell'edificato storico, il luogo si presta ad essere un polo infrastrutturale di interscambio per la città. È possibile prevedere un sistema di mobilità leggera usando il polo individuato per alleggerire il centro soprattutto per il periodo estivo. Il luogo può divenire una vera **Porta per la città**, fruendo anche del parco retrostante e del parco a lato mare che potrebbe essere caratterizzato da elementi di cultura e arte.
Il secondo sistema di parcheggi, più riferito ai residenti, può essere quello realizzabile lungo l'asse di circonvallazione.






- Si dovranno individuare aree idonee alla costruzione di autorimesse a servizio delle attività turistiche – ricettive presenti nel territorio comunale.
- Dovranno essere studiate soluzioni che consentano di incrementare l'offerta di box pertinenziali per le abitazioni esistenti nella parte di città posta aldilà della circonvallazione.

5. Riqualificazione dell'assetto insediativo

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale, nel rispetto dei caratteri peculiari e delle valenze dei vari contesti, persegue sia la qualità delle trasformazioni atte a garantire un'architettura degli edifici e degli spazi esterni adeguata al contesto, sia il raggiungimento della funzionalità ed efficienza dei servizi essenziali per i residenti ed i turisti.
A tale scopo si ritiene prioritario:

- la definizione di idonei criteri di intervento sulla base dei caratteri unitari dell'insediamento, sia sotto il profilo morfologico che paesistico – ambientale;

- la promozione del recupero dell'edificato storico e della zona a mare, anche attraverso l'individuazione di nuovi poli culturali, nel rispetto delle valenze storiche, culturali, architettoniche, tipologiche e paesistico-ambientali, ciò al fine di migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti (vedasi interventi ipotizzati nella tavola allegata);
- la promozione della qualità urbana, attraverso la ricomposizione degli insediamenti di più recente edificazione, da attuarsi anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ove finalizzati al trasferimento di funzioni incongrue/incompatibili con il contesto, ovvero volti alla riqualificazione della compagine urbana (rif. L49/2009 anche per i nuclei a monte);
- il contenimento dell'espansione residenziale, limitando gli interventi garantendo tuttavia una risposta adeguata al problema della "prima casa", ossia alle esigenze abitative dei residenti, analizzando tale fabbisogno, suddiviso tra le varie fasce sociali (edilizia sovvenzionata, convenzionata, a canone moderato, ecc.), individuando le zone ove potrebbero concretizzarsi tali interventi (sia di nuova realizzazione che di recupero di volumetrie esistenti), studiando gli strumenti attuativi, e prevedendo norme tecniche attuative;
  A tal proposito si riportano i dati sull'utilizzo del patrimonio immobiliare nel comune di Spotorno

Comune di Spotorno : Abitazioni:**4880** occupate da res. **1749 – (35,84%)** abitazioni vuote **3047 - (62,43%**) occupate da non residenti **84 – (1,72%)**

7° comune per presenza di seconde case su 62 comuni della Provincia

Nella provincia di Savona (62 comuni) si hanno rapporti peggiori, per presenze di seconde case, solo nei seguenti comuni:

1.Laigueglia: **4103** occ. **1033** non occ**. 3054 (74,43 %)**

2.Borghetto Santo Spirito : **10595** occ. 2582 non occ. **7747 (73,11%)**

3. Ceriale: **9125** occ. **2436** non occ. **6641 (72,77%)**

4. Andora **10950** occ. **3106** non occ. **7677 (70,10%)**

5. Sassallo : **2867** occ. **891** non occ. **1957 (68,25 %)**

6. Bergeggi **1631** occ. **530** non occ **1089 (66,76%)**

Per corrispondere al fabbisogno di alloggi per le categorie sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato l'Amministrazione, come precisato dalle linee guida, ritiene di implementare in Spotorno iniziative residenziali a valenza pubblica e sociale individuando aree nelle quali, coerentemente agli indirizzi contenuti nella legge regionale n° 38 del 20 novembre 2007, al fine di completare quartieri integrati di edilizia pubblica e privata. Riteniamo che il nuovo PUC debba

innovare in particolare le tecniche di costruzione delle nuove case al fine di diminuirne i consumi ed azzerarne le immissioni in atmosfera.

5.1 Una attività edilizia sostenibile

Il nuovo PUC del comune di Spotorno dovrà promuovere una attività edilizia sostenibile, intesa in senso ampio e da considerarsi un anello si una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale che deve partire dalle strategie e dalle disposizioni della struttura del Piano (art. 27, 28 e 29 LUR) per nuovi insediamenti e svilupparsi nelle norme di conformità e di congruenza (art. 30 LUR). Significa, quindi, partire da un uso corretto e contenuto del territorio, e sviluppare a seguire l'attenzione alle relazioni paesaggistiche e ambientali, la priorità alla riqualificazione, la rispondenza delle tipologie di offerta alla domanda sociale, il rispetto del rapporto con i luoghi e le identità locali, la qualità dei servizi e degli spazi pubblici, la promozione del risparmio idrico ed energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di cogenerazione, fino alla qualità e sicurezza del processo di costruzione degli edifici.
In questa catena di passaggi, al PUC compete soprattutto il tema dei requisiti tecnici prestazionali degli edifici, in materia di sicurezza, benessere, efficienza nell'uso delle risorse. A questo riguardo, un aspetto rilevante sarà l'aggiornamento dei requisiti cogenti in materia di efficienza energetica nonché le nuove procedure sulla certificazione energetica degli edifici. Un ulteriore aspetto riguarderà la disposizione di forme di incentivo al raggiungimento della certificazione di una classe più elevata di efficienza energetica che potrà consentire di ottenere di ridurre a meno della metà il consumo energetico e l'emissione di gas serra nei nuovi edifici. Altro aspetto che il PUC dovrà trattare sarà quello relativo all'assunzione di nuovi requisiti cogenti riguardo all'uso razionale delle risorse idriche (riduzione dei consumi, recupero e riuso delle acque meteoriche ecc.)

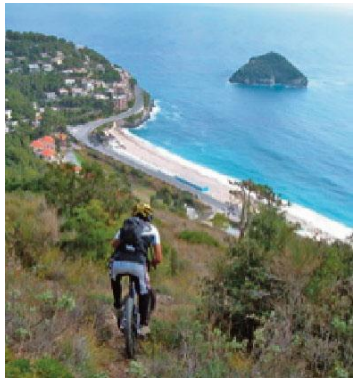
- incentivare la bioarchitettura, il risparmio energetico e la riduzione di emissioni in atmosfera, favorendo (anche attraverso scomputi sugli oneri, utilizzo di indici di fabbricabilità maggiorati, ecc.) tutte le iniziative volte all'utilizzo di strategie edilizie bioclimatiche ed eco-sostenibili, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.



6. Riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva e di quella delle strutture balneari

La riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva deve tener conto del concetto di “sistema locale di offerta turistica”, attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, infrastrutturali, storici, culturali, naturalistici, ambientali, ecc...) caratterizzanti il territorio comunale di Spotorno e del suo comprensorio. Pertanto dovranno essere potenziate e valorizzate, oltre alle strutture ricettive in senso stretto, anche le forme di ricettività alternativa che consentano di estrinsecare il potenziale turistico legato al mare, all'entroterra, agli aspetti naturalistici ed a quelli storici; dovrà essere incrementato il turismo sportivo e del benessere, nonché quello congressuale.
In particolare, si ritiene prioritario:

- favorire la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture ricettive esistenti, incentivando la diversificazione dell'offerta secondo le varie tipologie alberghiere ed extraalberghiere; incentivando la dotazione, sia per le strutture turistiche esistenti che per quelle di nuova realizzazione, di servizi integrativi di qualità, come palestre, piscine, sale congressi, centri talassoterapeutici, ecc.;
- favorire l'offerta legata al turismo congressuale e del "benessere";
- favorire l'offerta legata al turismo “sportivo” attraverso il potenziamento e riqualificazione del “polo sportivo” comunale, attraverso il recupero dei sentieri storici per le escursioni a piedi, a cavallo ed in mountain byke, incentivando la realizzazione di aree a destinazione sportiva connesse a strutture ricettive, favorendo la realizzazione di strutture di accoglienza alternative (rifugi escursionistici, locande, aree di sosta attrezzate, campeggi);





- incentivare e sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra, attraverso la valorizzazione delle aree naturalistiche, storiche e archeologiche, permettendo la realizzazione di piccole strutture ricettive decentrate (agriturismo, B&B, ecc.);
- favorire il recupero a fini turistico ricettivi dei volumi pubblici e privati dismessi ovvero sottoutilizzati;
- reperire gli spazi ed i servizi pubblici connessi agli ampliamenti delle strutture esistenti ed alla creazione di nuove aziende turistico ricettive;
- favorire la riqualificazione ed il rinnovamento degli stabilimenti balneari esistenti, anche attraverso un'idonea normativa in grado di garantire una migliore qualità ambientale, escludendo soluzioni che possano compromettere le visuali panoramiche verso l’arenile ed il mare;

- recuperare il complesso del "**Castello**" e adibire l'area ad un uso pubblico, ricercando soluzioni che consentano l'acquisizione alla pubblica amministrazione del Castello e delle aree libere di pertinenza dell'edificio storico.
- favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere infrastrutturale viario, infrastrutture puntuali come i parcheggi; la realizzazione di un sistema di piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri.
- ripensare l'area sosta dei camper, ubicata sulla costa di levante, in chiave di sviluppo turistico.
- definire la sistemazione dell'aria denominata dal piano vigente zona T3 che dovrà, comunque, essere caratterizzata da funzioni turistico – ricettive.
- le aree interessate dalla zona TC3 del piano vigente dovranno avere nel nuovo PUC funzioni che si caratterizzano come servizi per il turismo.

6.1 Realizzazione del Porticciolo turistico di Spotorno - Noli

I Comuni di Noli e Spotorno, nonché i comuni limitrofi di Bergeggi e Vezzi Portio, comuni del Comprensorio del Golfo dell'Isola, necessitano di una piccola struttura portuale per soddisfare la domanda locale oltre a contribuire al rilancio turistico di tutto il territorio circostante.

La realizzazione del porto di Spotorno – Noli è necessaria, perché questa struttura potrà consentire il recupero di un tratto di costa in forte degrado e in continua erosione la cui bonifica avrebbe, altrimenti, costi proibitivi per le casse di una pubblica amministrazione.

La condizione pregiudiziale per la realizzazione del porto è sempre stata quella della rimozione e bonifica delle due discariche presenti sul litorale dei comuni di Spotorno e Noli.

Il porto turistico è necessario a questo territorio, in quanto, questa Amministrazione intende fermamente riqualificare il tratto di costa di ponente di Spotorno, ed il tratto di costa a levante del Comune di Noli, aree che oggi versano in stato di forte degrado, sono sottoutilizzate, e che in oggi si presentano in uno stato indecoroso, senza alcuna speranza di riscatto in assenza della prospettiva della realizzazione del porto ; infatti, non vi sono alternative concrete alla costruzione del porto turistico in quanto i costi della bonifica non consentono di pensare a diverse soluzioni di utilizzo, in particolare di iniziativa pubblica, come ad esempio un uso balneare della stessa costa.

La realizzazione dell'infrastruttura portuale consentirebbe di riqualificare il tratto di costa interessato, oltre ad essere volano di sviluppo per l'economia locale.

Un porto piccolo a basso impatto ambientale senza volumetrie in elevazione che consenta di eliminare il materiale contenuto nelle ex discariche di Serra e Nereo e di riqualificare l'arco costiero.





7. Recupero delle funzioni agricole dell'entroterra

Il paesaggio rurale costituisce una importante risorsa per Spotorno; la sua conservazione dovrà avvenire nel rispetto del principio della “salvaguardia attiva” del territorio.
Si ritiene prioritario:

- il mantenimento e l’incentivazione delle attività agricole, forestali e naturali, da attuarsi sia attraverso il presidio ambientale che attraverso l’innovazione delle attività tradizionali con l’introduzione delle coltivazioni biologiche, la certificazione di qualità dei prodotti tipici, il consolidamento delle attività agrituristiche;

- la valorizzazione turistica delle aree protette, la redazione di piani di assestamento forestale che tengano conto delle caratteristiche e della differenziazione dei luoghi, la riqualificazione delle aree di degradate per la presenza di fenomeni di dissesto.
- il potenziamento delle relazioni e delle connessioni tra il fondovalle e le aree collinari terrazzate, tra gli assi di comunicazione esistenti e le aree ad essi contigue ma non servite, da realizzarsi attraverso l'utilizzo e la valorizzazione dei percorsi esistenti, tramite interventi manutentivi straordinari per il ripristino e l'adeguamento di tali vie ed interventi manutentivi ordinari programmati nonché opere di arredo e segnaletica al fine di connotare in maniera efficace i collegamenti.

ALLEGATO AL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

a) **Normativa di riferimento**

Normativa di riferimento

Il **documento degli obiettivi** di piano (art. 26) definisce in modo esplicito gli obiettivi che il piano intende assumere relativamente alle diverse componenti dell'assetto territoriale in coerenza con la descrizione fondativa, previa verifica dei rapporti di compatibilità, nonché con le indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale.
Il documento degli obiettivi di piano costituisce elemento fondamentale di riferimento e coerenza nella definizione complessiva del PUC delle priorità e delle modalità del suo sviluppo operativo, ai sensi della presente legge.

La **struttura del piano** definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune nel suo complesso.
Tale definizione è sviluppata in forma di elaborati grafici e di cartografie in numero adeguato ed in scala conveniente da 1:25.000 ad almeno 1:5.000 relative al territorio comunale ed alle sue relazioni territoriali.
Nella struttura del piano sono individuati:
1. gli ambiti di conservazione e riqualificazione, insediati e non insediati, nei quali il piano persegue finalità di sostanziale conservazione o di riqualificazione;
2. i distretti di trasformazione per i quali il piano configura scelte di rilevante trasformazione;
3. il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e in progetto;
4. è indicata la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune unitamente ai criteri per l'articolazione nelle relative tipologie;
5. è definito il peso insediativo a livello comunale sulla base di quanto stabilito dall'articolo 33 della L.R. 36/1997;
6. è contenuto lo studio di sostenibilità ambientale dell'insieme delle relative previsioni;

7. sono definiti i margini di flessibilità delle relative indicazioni.
Le **norme di conformità** sono quelle relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione.
Esse definiscono, con i mezzi più opportuni, gli esiti fisici, paesistici, tipologici, funzionali e prestazionali da conseguire nei singoli ambiti, in relazione agli specifici caratteri ed alla identità dei luoghi, nonché al ruolo attribuito a ciascuno di tali ambiti.
Le norme di conformità specificano:
· i tipi di intervento edilizio ed urbanistico in funzione dell'entità delle modificazioni consentite e con indicazione dei relativi parametri e delle rispettive modalità progettuali ed esecutive anche di carattere geologico e geotecnico;
· le destinazioni d'uso principali e complementari articolate e quantificate per categorie funzionali, nonché i limiti della loro eventuale modificabilità anche senza opere edilizie.
Le norme di conformità prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio con esse contrastanti.

Il **documento degli obiettivi** di piano (art. 26) definisce in modo esplicito gli obiettivi che il piano intende assumere relativamente alle diverse componenti dell'assetto territoriale in coerenza con la descrizione fondativa, previa verifica dei rapporti di compatibilità, nonché con le indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale.
Il documento degli obiettivi di piano costituisce elemento fondamentale di riferimento e coerenza nella definizione complessiva del PUC delle priorità e delle modalità del suo sviluppo operativo, ai sensi della presente legge.

La **struttura del piano** definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune nel suo complesso.
Tale definizione è sviluppata in forma di elaborati grafici e di cartografie in numero adeguato ed in scala conveniente da 1:25.000 ad almeno 1:5.000 relative al territorio comunale ed alle sue relazioni territoriali.
Nella struttura del piano sono individuati:
1. gli ambiti di conservazione e riqualificazione, insediati e non insediati, nei quali il piano persegue finalità di sostanziale conservazione o di riqualificazione;
2. i distretti di trasformazione per i quali il piano configura scelte di rilevante trasformazione;
3. il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e in progetto;
4. è indicata la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune unitamente ai criteri per l'articolazione nelle relative tipologie;

5. è definito il peso insediativo a livello comunale sulla base di quanto stabilito dall'articolo 33 della L.R. 36/1997;
6. è contenuto lo studio di sostenibilità ambientale dell'insieme delle relative previsioni;
7. sono definiti i margini di flessibilità delle relative indicazioni.

Le **norme di conformità** sono quelle relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione.
Esse definiscono, con i mezzi più opportuni, gli esiti fisici, paesistici, tipologici, funzionali e prestazionali da conseguire nei singoli ambiti, in relazione agli specifici caratteri ed alla identità dei luoghi, nonché al ruolo attribuito a ciascuno di tali ambiti.
Le norme di conformità specificano:

- i tipi di intervento edilizio ed urbanistico in funzione dell'entità delle modificazioni consentite e con indicazione dei relativi parametri e delle rispettive modalità progettuali ed esecutive anche di carattere geologico e geotecnico;
- le destinazioni d'uso principali e complementari articolate e quantificate per categorie funzionali, nonché i limiti della loro eventuale modificabilità anche senza opere edilizie.

Le norme di conformità prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio con esse contrastanti.

Le **norme di congruenza** sono quelle relative ai distretti di trasformazione.
Esse definiscono, nelle opportune forme grafiche e normative, anche di tipo parametrico, prestazionale e gestionale, condizioni e requisiti generali di attuazione del PUC.
Le norme di congruenza contengono i criteri per:

- valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dal PUO rispetto agli obiettivi, alla struttura ed alle priorità generali dello sviluppo operativo del piano;
- valutare, nel caso di distretti per i quali eventualmente il PUC preveda sviluppi operativi alternativi, le conseguenze sugli altri distretti e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;
- controllare la qualità degli esiti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alle restanti parti del territorio comunale;
- definire le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico.