Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

STRUTTURA DEL PIANO

elaborato C

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

1 – INTRODUZIONE

In questa relazione saranno sviluppati i temi proposti dall'Amministrazione Comunale attraverso il "Documento degli obiettivi" e gli scenari emersi dalle analisi della "Descrizione fondativa" al fine di prefigurare, in un disegno unitario e coerente, l'assetto auspicabile per il territorio comunale. Attraverso tali analisi e l'individuazione delle unità paesaggistiche si è potuto proporre una lettura attenta dei caratteri del territorio per capire quali dovranno essere i modelli operativi che consentiranno di connettere le aree dell'entroterra, da tutelare, con quelle della costa, da valorizzare.
L'impostazione del lavoro non è stata però concepita per individuare deterministicamente, dalla lettura ed interpretazione degli indicatori socioeconomici e morfologici del territorio, gli scenari ed i progetti da collocare in un disegno urbanistico della città definito, ma piuttosto a mettere in rilievo gli elementi oggi identificabili come risorse da salvaguardare e quelli invece, in significativa evoluzione, che richiedono una sistematica osservazione e una tempestiva flessibilità operativa. Il Piano, infatti, non è più pensato come una somma di vincoli che si distribuiscono sul territorio, di dispositivi di difficile applicazione o di individuazione di aree di riserva per l'espansione, ma viene visto come un potenziale attivatore di progetti, che dovrebbero basarsi sulla valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche fondative locali. Il PUC deve, in altre parole, configurarsi come il Piano di coordinamento delle diverse progettualità strategiche localizzate, che debbono trovare nel Piano il loro inquadramento sistematico.
Il punto di partenza è stato la necessità di procedere sul binario della riqualificazione ambientale e del recupero urbano in un'ottica di sviluppo sostenibile, riscattando e valorizzando le aree agricole dei versanti e riassegnando loro il compito di presidio ambientale.
Viene proposta la scelta di gestire i nuovi processi insediativi perseguendo l'obiettivo di ottenere realizzazioni più che diffondere aspettative, affermando in un certo senso che uno degli obiettivi del Piano strutturale è quello di offrire il quadro di riferimento per produrre Piani operativi, con limitata e verificabile validità temporale, per poter organizzare e misurare la trasformazione urbana nella sua effettiva consistenza.
Il percorso prospettato dal PUC considera come centrale il problema della riqualificazione e della trasformazione urbana, interpretandolo non come un'astratta aspirazione ma come necessità di identificare contestualmente obiettivi e operatori in grado di realizzarli, siano essi pubblici che privati. Dovrà per questo innestarsi un quadro in cui i cosiddetti "vuoti urbani" vanno interpretati come condizioni e risorse da valorizzare, con una flessibilità dichiarata e trasparente finalizzata a identificare condizioni operative certe per realizzazioni altrettanto certe.
E' necessario a questo punto ricordare che la Legge Urbanistica Regionale, ed in generale l'attuale cultura urbanistica, sottolineano l'importanza di impostare la pianificazione del territorio non più solo su criteri quantitativi, ma anche su criteri qualitativi e di sostenibilità paesaggistico-ambientale.
Considerando le possibili interferenze che esistono tra i diversi problemi e come questi interagiscano tra loro e siano a volte difficilmente separabili, è opportuno precisare che ciascuna prescrizione di Piano è correlata ad un'intenzione che non deve essere intesa in modo settoriale, ma come partecipe di un progetto integrato. Così, ad esempio, la salvaguardia dell'identità fisica e storica del comprensorio è condizionante per la riqualificazione del turismo, e la riorganizzazione delle infrastrutture riguarda strettamente la qualità della vita degli abitanti, l'attrattività dei luoghi, l'economia turistica e così via.

2 – OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PUC

Nella “Descrizione Fondativa” e nel “Documento degli Obiettivi” sono state, rispettivamente, analizzate peculiarità, squilibri e potenzialità del territorio, e definiti in modo esplicito gli obiettivi che il Piano intende perseguire relativamente alle diverse componenti dell’assetto territoriale.
Da tali analisi sono stati individuati i seguenti temi fondamentali, sui quali la Pubblica Amministrazione ha posto l’accento per programmare un corretto sviluppo socio-economico:

- tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- rivitalizzazione del rapporto costa/entroterra;
- riqualificazione del nucleo antico del Centro Storico, perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita mediante la creazione di servizi pubblici di interesse collettivo e recupero del patrimonio edilizio;
- riqualificazione del fronte mare destinandolo ad una funzione turistico-ricettiva tale da produrre una positiva ricaduta (economica ed occupazionale) sull’intera collettività;
- riorganizzazione dei settori produttivi con la creazione di nuove strutture lungo il torrente Vallecrosia;
- riassetto delle reti infrastrutturali, con una nuova viabilità e percorsi escursionistici di collegamento tra la costa e l’entroterra;
- potenziamento dei servizi pubblici, in particolare del verde pubblico attrezzato, delle strutture sportive (con la realizzazione di un centro polifunzionale), culturali (nuova sede per il Museo della Canzone, auditorium ed area all’aperto, nuova biblioteca pubblica da collocarsi all’interno dell’ex casa comunale, recupero e valorizzazione del “Torrione” cinquecentesco di Piani di Vallecrosia e della Torre Saracena in prossimità del Centro Storico) e di interesse pubblico (nuova sede comunale, completamento del depuratore consortile, ampliamento del cimitero);
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica per le fasce più deboli adeguatamente integrata nel tessuto urbano

Tali obiettivi toccano aspetti diversi che il PUC dovrà affrontare e che saranno trattati nei capitoli successivi. Di fronte ad una situazione di stasi che perdura da decenni, lo sviluppo previsto dal PUC non potrà che essere indirizzato verso la creazione di condizioni tali da rilanciare un’economia cittadina ancora basata su modelli non più attuali.

Il PUC considera gli interventi individuati dal Piano di Bacino, presupposto indispensabile a tutte le trasformazioni previste, a garanzia e tutela della pubblica incolumità e della salvaguardia del territorio nel suo complesso.
Tali interventi riguardano:

- la messa in sicurezza delle aree esondabili individuate dal Piano di Bacino, su gran parte delle quali è vietata l’edificabilità;
- la salvaguardia delle aree vegetate a rischio di incendio e la riduzione delle criticità geologiche ed idrogeologiche.

Alcune di queste opere sono già state realizzate con i contributi dell’Obiettivo 2, mentre altre sono in fase di realizzazione o di finanziamento.
Opera preponderante del Piano di bacino e che interessa il territorio comunale dal torrente Vallecrosia al confine con Bordighera è la messa in sicurezza del Torrente Verbone, attualmente di finanziamento in seguito all’approvazione del progetto preliminare ed al suo inserimento nella Variante sostanziale del Piano di Bacino, approvata con D.C.P. n. 38 del 29/7/2011. Tale opera permetterebbe la messa in sicurezza di buona parte del territorio urbanizzato.
Nonostante tali limitazioni il PUC prevede, anche allo scopo di determinare il peso insediativo complessivo, insediamenti edilizi e attrezzature pubbliche anche nelle aree attualmente collocate in ambito B0 dal Piano di Bacino, per le quali è stato elaborato uno studio idraulico per la verifica dell’eventuale rischio per le aree contermini legato alla nuova edificazione.

Attraverso opportune scelte strategiche il PUC cerca quindi di raggiungere gli obiettivi prefigurati:

- la riorganizzazione dell'area costiera e del fronte mare (zona a valle della linea ferroviaria) è da considerarsi volano per successive trasformazioni e processi di sviluppo, da attuarsi anche e soprattutto tramite l'apporto di risorse private, da un lato per consentire un completamento ordinato del tessuto urbano, dall'altro per creare i presupposti di sviluppo economico ed occupazionale in aree, attualmente in stato di abbandono e degrado, dove l'attività agricola/ortofloricola è ormai non più proponibile. In particolare tale riorganizzazione prevede la caratterizzazione turistico ricettivo dell'intera area, mediante la realizzazione di strutture di tipo alberghiero, il potenziamento delle spiagge attrezzate e degli stabilimenti balneari a completamento delle opere di ripascimento in corso di ultimazione, la creazione di aree verdi e la riorganizzazione del lungomare in collegamento con la passeggiata a mare realizzata dal comune di Bordighera a levante e con Camporosso a ponente, anche in vista del completamento della rete ciclabile ligure, in fase di attuazione;
- la riorganizzazione del tessuto compreso tra la Via Aurelia e la Via Romana, caratterizzato attualmente dalla presenza di importanti vuoti urbani, nella maggior parte impianti serricoli in stato di totale o parziale abbandono e degrado. In particolare il PUC prevede un completamento ordinato e sostenibile di questo tessuto urbano attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale (di cui una cospicua parte costituita da edilizia residenziale pubblica);
- lo sviluppo di un progetto integrato di territorio finalizzato al recupero ambientale ed urbano a fini turistici di un ambito omogeneo con riqualificazione della costa e valorizzazione del paesaggio dell'entroterra della valle del Verbone, nell'ambito della programmazione europea 2014-2020;
- la collocazione di nuove attività produttive di tipo artigianale/industriale, mirate alla creazione di nuovi livelli di occupazione, lungo il corso del Torrente Vallecrosia, nel rispetto della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, all'esterno del tessuto urbano
- la realizzazione di opere pubbliche necessarie alla collettività (in particolare nuova sede comunale nell'area dell'ex mercato dei fiori, nuovo Museo della Canzone, auditorium e spazio per manifestazioni all'aperto, completamento del plesso scolastico di Via San Rocco, nuova biblioteca comunale all'interno dell'ex municipio, impianto polisportivo a monte dell'autostrada, ampliamento del cimitero comunale, aree verdi e per eventi culturali e manifestazioni pertinenziali al Centro Storico), attraverso sia finanziamenti pubblici e privati che a meccanismi come il "Project Financing" o altre forme di contrattazione negoziata, che prevedono la realizzazione delle opere pubbliche tramite contratti di concessione e gestione;
- la tutela del patrimonio ambientale attraverso la definizione degli ambiti non insediabili e delle zone agricole come ambiti di conservazione.

In conclusione, il PUC si è fin dall'inizio ancorato alla consapevolezza che il carattere più innovativo della pianificazione consiste nel dare al Piano come valori fondanti la ricerca della qualità ambientale e dell'identità culturale, nella convinzione che questi siano condizioni di base per lo sviluppo economico. Di qui anche la necessità di uniformare l'intero processo ad una visione che vede nella pianificazione uno strumento che si pone in un'ottica che deve essere certamente vicina alle esigenze della cittadinanza ma anche sufficientemente distaccata dagli interessi più ravvicinati e immediati.

3 - TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CARATTERI DI IDENTITÀ FISICA E CULTURALE DEL TERRITORIO

L'obiettivo di una salvaguardia dell'identità si traduce nella volontà che il territorio di Vallecrosia possa mantenere i propri peculiari caratteri, maturati nel tempo, in modo tale da essere riconoscibile e unico. Fattori di identità sono stati riconosciuti nella particolare natura del territorio e nella singolarità dello sviluppo insediativo del Centro Storico.

Diverso carattere hanno assunto gli sviluppi costieri, con il turismo e lo sviluppo della floricoltura in serra.
Il PUC, a livello urbanistico, si pone l'obiettivo di mantenere leggibile la struttura storica del territorio, prevedendo la conservazione del connettivo verde formato da fasce coltive, da oliveti e da boschi, e seguendo le indicazioni del PTCP regionale si conferma una tutela conservativa delle zone non insediate rimaste nello stato naturale. Inoltre, considerata l'importanza del rapporto tra gli edifici e il loro intorno coltivo, le zone agricole sono state individuate come "zone di conservazione", dando comunque la possibilità di aggiornamenti ed integrazioni indispensabili ad una moderna produttività agricola, nel rispetto dell'assetto morfologico e con la possibilità di nuova edificazione con parametri ben definiti.

3.1 – Le risorse naturalistiche del territorio

Per la gestione del patrimonio naturale e culturale si considera che:

- l'intero patrimonio naturale, paesistico, storico e culturale è soggetto a pressioni e a rischi di alterazione che, se non correttamente individuati e opportunamente contrastati, possono portarne ad un progressivo impoverimento;
- i processi di alterazione non sono omogenei nell'intero territorio comunale, e se nelle parti costiere la pressione antropica e l'occupazione del suolo sono i fattori preponderanti nell'innescare processi di degrado, nelle aree interne l'abbandono della manutenzione attiva del paesaggio comporta trasformazioni non sempre reversibili;
- le possibilità di contrastare le tendenze negative dipendono dalla possibilità di modificare i modi d'uso abituali. Questi dipendono da fattori culturali che possono essere migliorati, attraverso la diffusione della conoscenza delle risorse ambientali e delle loro potenzialità per arrivare ad una riappropriazione del territorio ed ad una sua valorizzazione a scopo anche economico e turistico.

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base degli elementi individuati nella "Descrizione Fondativa", le strategie di Piano possono essere articolate come segue:

- conservazione e valorizzazione del patrimonio complessivo di risorse naturali, paesistiche, storiche e culturali intese come unità complessa di componenti interagenti tra loro;
- valorizzazione del paesaggio tramite la conservazione dei caratteri e delle relazioni strutturali delle emergenze di valore con il miglioramento delle condizioni di leggibilità;
- conservazione, recupero e valorizzazione delle relazioni tra sistema antropico e territorio di riferimento;
- promozione della conoscenza e valorizzazione del patrimonio naturale, storico e culturale sia nei confronti dei residenti, sia nei confronti dei turisti.

Tali strategie di salvaguardia andranno perseguite in relazione a due componenti diverse: il patrimonio naturale ed il patrimonio agricolo.

3.2 – Il patrimonio naturale

Il patrimonio naturale è costituito da aree boscate e da aree di pregio ambientale e paesaggistico, entrambi non insediabili.
La salvaguardia del patrimonio naturale passa attraverso una riqualificazione del suo ruolo ecologico e produttivo, integrato ad un progetto di riappropriazione culturale che porti ad uno sviluppo sostenibile.
Per quanto riguarda le aree boschive, sebbene il territorio comunale non ne sia particolarmente ricco, rimane elevata la loro importanza all'interno dell'ecosistema, per cui il Piano cerca di valorizzarne la funzione stabilizzante al fine di regolare gli ecosistemi, e la funzione protettiva al fine di mitigare gli impatti ambientali dovuti alle attività antropiche della zona costiera.
La riappropriazione culturale del patrimonio naturale deve essere perseguita attraverso la previsione di attività di informazione e promozione di tale patrimonio e del suo uso storico, anche mediante la formazione di percorsi didattici naturalistici attrezzati sostenuti da attività ricettive e agroturistiche. Risulta quindi strategica la riqualificazione del sistema dei percorsi, e in particolare

delle vecchie mulattiere oggi in abbandono, affinché siano messi in rete tutti i collegamenti tra le diverse realtà in un più ampio sistema di fruizione.
E' comunque indispensabile una manutenzione costante con la pulizia del sottobosco e l'eliminazione delle essenze parassitarie, che permetta lo sviluppo delle essenze primarie e che renda i boschi leggibili e percorribili anche a difesa e prevenzione del territorio dagli incendi.

3.3 – Il patrimonio agricolo

La salvaguardia del patrimonio agricolo mette in evidenza l'importanza dell'agricoltura in riferimento alla tutela dei caratteri specifici del paesaggio, della difesa del suolo, degli equilibri ecologici, della conservazione del patrimonio culturale diffuso, oltre che ai fini dello sviluppo sostenibile delle popolazioni locali.
Si ritiene quindi necessaria la valorizzazione delle attività agricole e l'integrazione dei redditi agricoli, favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione, dall'agriturismo al cooperativismo, alla valorizzazione dei prodotti tipici. Attraverso il miglioramento dei servizi e del patrimonio edilizio esistente è possibile mantenere le attività tradizionali e consentire sviluppi innovativi coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio e con quegli elementi che lo caratterizzano.
Dalle analisi della Descrizione Fondativa si evidenzia la presenza di due differenti realtà:

- aree agricole ubicate a valle della Via Romana all'interno del tessuto edificato soggette a processi di abbandono con strutture serricole, ormai degradate, che comportano un'alterazione degli equilibri ecologici e dell'assetto paesistico;
- aree agricole a monte della Via Romana, sia con strutture serricole che di tipo tradizionale, tuttora attive e produttive.

Nelle aree a valle della Via Romana il PUC prevede di introdurre una normativa specifica per renderle compatibili con l'uso residenziale e turistico a ricucitura del tessuto urbano esistente.
Nelle aree dove è tuttora presente l'agricoltura tradizionale, il Piano ne prevede la conservazione, anche per il riconosciuto valore storico testimoniale, valorizzando le produzioni tipiche.
Appare quindi importante ridefinire il ruolo dell'agricoltura, che punti alla produzione di qualità e consideri gli ambienti rurali come ecosistemi agrari, volti al criterio di stabilità dell'agricoltura sostenibile, capace di reintegrare il delicato equilibrio un tempo esistente tra attività agricole e ambiente naturale. Puntare su un'agricoltura che valorizzi la produzione locale permette di riconoscere il ruolo decisivo che le attività agricole esercitano per la produzione economica e per la ricchezza territoriale.

Per una maggiore fruizione dell'ambiente rurale e per il rilievo che potrebbe assumere ai fini dell'integrazione dei redditi agricoli, il PUC, in applicazione della normativa regionale, prevede una incentivazione dell'attività agrituristica sull'intero territorio. La valorizzazione equilibrata delle risorse del territorio e la promozione di forme di fruizione più adatte all'ambiente determinerà un'azione di stimolo e coordinamento tali da concorrere nel loro insieme a configurare una valida offerta per i turisti e i visitatori.

3.4 – La rete ecologica

La varietà dei sistemi naturali presenti rende strategica l'individuazione dei sistemi di connessione, che sono considerati come struttura portante, ossatura naturale dell'intero territorio.
Il processo di frammentazione dei diversi ecosistemi è dovuto ad un insieme di fattori tra cui spiccano l'urbanizzazione del territorio e la specializzazione delle pratiche colturali agricole. A fronte di tali processi è stata attribuita grande importanza ai residui o potenziali corridoi ecologici, vale a dire a quelle fasce di territorio di diversa consistenza che, anche se di limitato valore naturalistico, assicurano il funzionamento equilibrato dei processi naturali.
La rete di base che assolve alla funzione di connessione ecologica è costituita dalle aree che circondano il territorio urbanizzato, ne definiscono il margine, ne individuano l'immagine e ne assicurano il collegamento con le aree naturali dell'interno.

Altro elemento connettivo diffuso all'interno delle aree rurali, da conservare e reintrodurre dove possibile, è costituito dalle aree a verde privato e dalle fasce di rispetto stradale, che si strutturano come una rete di microcorridoi diffusi su tutto il territorio anche se ormai spesso solo residuali.
Le strade, che costituiscono normalmente sorgenti di impatto e di barriera, possono avere un ruolo rilevante nella costituzione di corridoi ecologici che, oltre a interconnettere le unità naturali, svolgono un ruolo di mitigazione degli impatti attraverso il mantenimento o la realizzazione, lungo il loro sviluppo, di fasce di verde alberato.
Così strutturata la rete ecologica permette la costruzione di una rete di percorsi, pedonali e ciclabili che attraversano l'intero territorio, dalla spiaggia al Centro Storico, permettendo una mobilità dolce, sia all'interno delle aree urbanizzate, sia sui percorsi di collegamento e fruizione tra abitato e territorio aperto, tra costa ed entroterra.

4 – LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO

Il principio sul quale si fonda il concetto di sviluppo sostenibile è "la capacità che un determinato ecosistema sviluppa per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere i diritti delle generazioni future". Questo concetto ha reso necessario, nello studio del territorio e della città, la conoscenza dell'ambiente (ecosistemi, flora, geologia, costruzioni, patrimonio storico, infrastrutture, ecc.), degli aspetti socio economici della popolazione e delle attività produttive, che rappresentano il punto di partenza (Descrizione Fondativa) per guidare e controllare i possibili processi di trasformazione, tracciando traiettorie evolutive che disegnano nel lungo e breve periodo la sostenibilità del territorio.
La sostenibilità è, quindi, un processo dinamico ed evolutivo, nel quale si sviluppano e confrontano equilibratamente diversi sistemi: economico, sociale e ambientale.

I nodi territoriali con riferimento alla sostenibilità urbana e ambientale che investono complessivamente problematiche economiche, ambientali e sociali sono quelli relativi alle proposte infrastrutturali, quelli relativi all'area urbanizzata, quelli della linea di costa e quelli per l'ambito interno. Le scelte operate dal PUC dovranno essere coerenti e sostenibili sia sul piano dell'utilizzo oculato delle risorse territoriali esistenti, sia sotto il profilo della qualità urbana ed ambientale in generale.

L'approccio del PUC a tale proposito è stato duplice:

- nelle aree extraurbane e di versante è stato seguito un impianto metodologico di carattere ecologico-ambientale, mirato a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il territorio esprime. Il metodo di valutazione ha pertanto seguito un principio di "prevenzione" ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse. Sono state limitate le possibili trasformazioni delle condizioni d'uso dei suoli, ed ogni intervento è mirato a garantire e valorizzare la tutela ambientale e paesaggistica;
- nel tessuto urbanizzato della Piana di Vallecrosia l'approccio alla sostenibilità ha tenuto conto anche degli aspetti sociali, economici ed insediativi. In questo senso la priorità che è stata seguita ha riguardato da una parte il miglioramento delle condizioni insediative generali nel medio-lungo periodo, attraverso diffusi interventi di riqualificazione legati agli interventi di manutenzione/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dall'altra gli interventi legati al completamento edilizio e alla trasformazione di quelle aree di fatto già urbanizzate (vuoti urbani), con interventi mirati ad incrementare il patrimonio edilizio compatibilmente con l'aspetto ambientale ed ecologico.

Il problema della sostenibilità dell'ambito urbano ha interessato la valutazione di diversi temi:

- lo studio idrogeologico che individua le condizioni di stabilità eliminabili con interventi di piccola e media onerosità;
- i consumi energetici;
- il traffico e la congestione della rete di mobilità;
- l'inquinamento acustico (che tiene conto del Piano di zonizzazione ai sensi della LR 12/98);
- l'inquinamento dell'aria e dell'acqua;

- la presenza e la previsione degli impianti tecnologici (principalmente la rete fognaria e l'impianto di depurazione, l'acquedotto e la rete elettrica);
- la dotazione di standard urbanistici (verde e attrezzature sportive, scuole, edifici di interesse comune e parcheggi).

Rispetto a tali variabili l'area urbana è apparsa per alcuni aspetti sufficientemente strutturata, per cui l'incremento insediativo previsto non prevede aggravi ulteriori in termini di reperimento/depauperamento delle risorse analizzate, per altri aspetti ritenuti insufficienti anche nell'attuale situazione (in particolare il sistema del verde pubblico, dei parcheggi e delle opere di interesse comune) il PUC contiene previsioni volte al recupero del fabbisogno pregresso ed al reperimento di ulteriori risorse, nonché ad un generalizzato miglioramento anche in termini qualitativi e di fruibilità.

Per quanto riguarda il consumo di suolo il PUC prevede azioni di trasformazione del territorio esclusivamente in quelle aree interne al tessuto urbano, attualmente occupate da strutture serricole in stato di abbandono e degrado. Nonostante l'incremento insediativo previsto, dal punto di vista della sostenibilità l'incidenza complessiva può essere considerata bassa in considerazione del fatto che l'occupazione di nuove aree è concentrata all'interno del tessuto già urbanizzato, coerentemente ad una strategia generale di Piano che privilegia un processo di riqualificazione urbanistica rispetto alla nuova espansione.

Le azioni specifiche di sostenibilità previste dal PUC all'interno della zona urbanizzata, sono state incentrate prevalentemente sulla forma urbana, sulla dotazione di servizi alle residenze e sulle destinazioni d'uso attraverso:

- una nuova edificazione con regole tipo-morfologiche funzionali ai caratteri degli insediamenti esistenti;
- la ricucitura dei tessuti edilizi esistenti anche attraverso infrastrutture e servizi.

La strategia connessa alla creazione di condizioni di migliore qualità è stata pertanto indirizzata su scelte che prevedono:

- una migliore accessibilità e percorribilità;
- un maggiore equilibrio tra edificato e verde;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la ricucitura dei tessuti secondo specifiche regole tipo-morfologiche;
- la diversificazione degli usi e delle attività;
- la diversificazione funzionale delle destinazioni d'uso;
- l'uso controllato del consumo di suolo non urbanizzato.

Le azioni di sostenibilità dell'area extraurbana di versante sono principalmente indirizzate alla conservazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio e al consolidamento del sistema delle aree agricole. Il PUC ammette nuove costruzioni con la esclusiva finalità del presidio ambientale allo scopo di salvaguardare, attraverso la costante presenza dell'uomo, una significativa parte del territorio sottoposta a progressivo degrado. Il PUC inoltre si propone di recuperare l'edificato esistente del Centro Storico di Vallecrosia Alta, attraverso la successiva rielaborazione del Piano di Recupero redatto nel 1999.

Il tema della sostenibilità riguarda anche l'aspetto infrastrutturale del Piano. Il PUC non prevede la realizzazione di infrastrutture di grande rilevanza (viabilità sovracomunale, spostamento della linea ferroviaria ecc.), e la rete necessaria a sostenere il peso insediativo ipotizzato è da considerarsi di semplice completamento dell'esistente (vedi tavola C3).
Il PUC individua comunque un tracciato derivante dagli accordi intercomunali relativi all'infrastruttura "Aurelia bis", essendo la stessa ancora in fase di studio da parte dei competenti uffici regionali. Esternamente al tessuto urbano il PUC ha disegnato nuovi tracciati stradali di connessione e ricucitura del territorio per i quali si prospetta un intervento generalizzato di "rinaturalizzazione", mediante la realizzazione di una fascia a verde adiacente alla sede stradale con funzione di percorso escursionistico e di corridoio ecologico come precedentemente definito.

5 – GLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

Il PUC, come previsto dalla L.U.R., suddivide il territorio in ambiti di conservazione, ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione.
Gli ambiti di riqualificazione e i distretti di trasformazione sono stati tutti normati attraverso schede di progetto approfondite, al fine di prevedere i potenziali impatti sia sull'area di intervento che sulle aree limitrofe già insediate.
La zonizzazione del PUC, coerentemente alle analisi del territorio contenute nella Descrizione Fondativa e nel Documento degli Obiettivi, è stata realizzata su carta tecnica regionale (tavole C4a e C4b) e su carta catastale (tavole C5a e C5b), entrambe in scala 1:2.000, con le relative norme di attuazione (Norme di Conformità e di Congruenza, Norme paesistiche di livello e norme geologiche) che definiscono complessivamente l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune di Vallecrosia.
Come descritto nel capitolo sulla sostenibilità, il PUC cerca di razionalizzare i processi di sviluppo urbano avvenuti negli ultimi decenni, prevedendo nello stesso tempo trasformazioni esclusivamente all'interno di quelle parti di territorio di fatto già urbanizzate, ma allo stato attuale non utilizzate (vuoti urbani) senza attuare forme di espansione in nuove aree (come avvenuto nei decenni scorsi, ad esempio nelle zone Garibbe e Bellavista).

Il PUC individua:
a) le destinazioni d'uso del territorio;
b) le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali da conservare e valorizzare;
c) la divisione del territorio urbano e di quello extraurbano in ambiti di conservazione e riqualificazione e in distretti di trasformazione;
d) il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto;
e) il sistema dei vincoli esistenti sul territorio.

L'apparato normativo definisce, in base all'Art. 27 del L.U.R. n. 36/97, l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico del Comune di Vallecrosia.
L'impostazione dell'apparato normativo del PUC è intesa come strumento concreto ed efficace per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico.
L'attuazione delle scelte di pianificazione territoriale è definita nelle norme di conformità, proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione, o in quelle di congruenza, proprie dei distretti di trasformazione. In tal senso l'apparato normativo definisce una schematizzazione e semplificazione delle procedure, volte non solo a superare i problemi interpretativi e l'incertezza attuativa, ma a costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile, per favorire le modalità attuative individuate nella più ampia trasparenza.
L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia negli ambiti di conservazione e riqualificazione e nei distretti di trasformazione.

5.1 – Il sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli è rappresentato nella tavola C12 che ne rappresenta e sovrappone le perimetrazioni.

I vincoli sono:
a) di carattere ambientale (paesaggistici, geologici e idrogeologici, rete delle acque pubbliche, aree percorse dal fuoco);
b) di carattere storico-artistico (che comprende le componenti territoriali e architettoniche di valore storico-artistico e testimoniale);
c) relativi alle infrastrutture e attrezzature (cimiteri, ferrovia, autostrada ecc.);
d) derivanti da strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Piano di bacino, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano della Costa).

Il sistema dei vincoli è rappresentato cartograficamente nelle tavole A27 – A30 della Descrizione Fondativa.
Ciascun vincolo introduce limitazioni all'attività edilizia e più in generale alle trasformazioni possibili, subordinandole a verifiche di compatibilità con le finalità di tutela dettate dalle norme.
Di particolare importanza, per il Comune di Vallecrosia, sono i vincoli dettati dal Piano di Bacino che, come si è visto nel capitolo 2 della presente relazione e nella Descrizione Fondativa al capitolo 11, limitano l'attività edilizia su tutto il territorio della Piana di Vallecrosia.
Ai fini della sostenibilità ambientale delle scelte di Piano si è tenuto opportunamente conto delle esigenze di tutela poste dai vincoli di cui sopra.

5.2 – Le zone omogenee ex D.M. 2/4/1968

Il PUC, con riferimento alle indagini svolte nella Descrizione fondativa, individua di seguito le zone omogenee, come definite dal D.M. 2/4/1968:

a) è considerata zona omogenea di tipo "A" il nucleo storico di Vallecrosia Alta contraddistinto con la sigla "A.CE.cs";
b) sono assimilate alle zone omogenee di tipo "B" le porzioni di tessuto urbano di recente formazione, nelle quali sussistono ancora sporadiche possibilità di edificazione connesse ad interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale e contraddistinte nelle tavole della struttura del Piano come "A.RI.ids", "A.RI.idc"
c) sono assimilate alle zone omogenee di tipo "C" le aree corrispondenti ai Distretti di Trasformazione ed individuate con la sigla "D.T." dove sono possibili interventi di nuove edificazioni e nuove infrastrutturazioni;
d) sono assimilate alle zone omogenee di tipo "D" le aree dove è già in atto un insediamento prevalente di manufatti produttivi, o dove gli insediamenti produttivi potranno essere prevalentemente di nuovo impianto, ed individuate con le sigle "A.RI.ps" e "A.RI.pc";
e) Il territorio agricolo che deve essere assimilato alle zone di tipo "E" è stato suddiviso in ambiti ci conservazione e riqualificazione così distinti:
   - aree di produzione agricola ("A.CE.agr", "A.CE.ser", "A.CE.olv") insediabili;
   - territori di presidio ambientale ("A.CE.bos" e "A.CE.pap") non insediabili;
   - ambito di riassetto fluviale "A.CE.flu" non insediabile;
   - ambito a verde di rispettoambientale "A.CE.vra" non insediabile.

Sono inoltre state individuate le aree per spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici, come da art. 3 del D.M. 2/4/1968.

5.3 – L'individuazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione e dei distretti di trasformazione

Sulla base delle analisi della Descrizione Fondativa, il PUC individua nel territorio comunale gli ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione, attribuendo a ciascuno di essi le funzioni urbanistiche più adatte per un riassetto organico e coerente del territorio.
Per tutte le aree sono individuate le caratteristiche insediative e le modalità di attuazione.
Per gli ambiti "A.RI.idc" sono poi state predisposte schede contenenti indicazioni più dettagliate, sia di tipo urbanistico-edilizio, sia per quanto attiene il livello puntuale del PTCP. Inoltre all'interno di alcune schede sono state localizzate zone di concentrazione volumetrica che individuano indicativamente la collocazione ottimale delle nuove edificazioni.

Il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione come di seguito:

- ambito di conservazione del Centro Storico di Vallecrosia Alta, definito dalla sigla "A.CE.cs", per il quale si demanda alla normativa del Piano di Recupero scaduto ma comunque tenuto in considerazione come riferimento e alle norme tecniche di attuazione del PUC;

- ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi individuati dalla sigla “A.RI.ids”, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi pubblici e privati, localizzati in prevalenza nella fascia dalla Via Romana al mare, per i quali il Piano prevede interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica, compreso l’ampliamento per adeguamento igienico-sanitario. Sono inoltre ammessi interventi per il recupero dei sottotetti abitabili;
- ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare individuati dalla sigla “A.RI.idc”, corrispondenti ad aree a prevalente destinazione residenziale con un livello di antropizzazione consistente ma che presentano ancora alcune porosità del tessuto urbano nelle quali possono ancora essere ammesse residuali potenzialità insediative al fine di raggiungere un più equilibrato assetto insediativo. Sono ammesse nuove edificazioni in conformità a quanto previsto dalle schede dei singoli ambiti e dalle Norme di conformità e conguenza. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica, compreso l’ampliamento per adeguamento igienico-sanitario. Sono inoltre ammessi interventi per il recupero dei sottotetti abitabili;
- ambiti a destinazione commerciale consolidati individuati dalla sigla “A.RI.com”, caratterizzati dalla presenza di strutture commerciali prevalentemente di generi alimentari indirizzate ad un consumo al dettaglio e collocati all’interno del centro abitato. Il PUC, prevede sostanzialmente la possibilità di conservazione dei manufatti esistenti con l’utilizzo delle superfici e volumi attuali;
- ambiti a destinazione produttiva, esterni al centro abitato, già in atto o in fase di completamento, contraddistinti con la sigla “A.RI.ps”, dove sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione, sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali, depositi funzionali all’attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc.;
- ambiti a destinazione produttiva, esterni al centro abitato, di nuova realizzazione, contraddistinti con la sigla “A.RI.pc”. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali, depositi funzionali all’attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc.;
- ambiti a destinazione turistico ricettiva saturi definiti dalla sigla “A.RI.ts”, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti negli ambiti “A.RI.ts” sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia;
- ambiti a destinazione turistico ricettiva da consolidare definiti dalla sigla “A.RI.tc”, consistenti in due strutture turistico ricettive (“Albergo piccolo paradiso” e “Museo della Canzone italiana”). Per gli interventi ammessi si fa riferimento all’articolo 125 delle Norme di conformità e congruenza;
- ambito a destinazione turistico ricettiva all’aria aperta di nuova realizzazione definito dalla sigla “A.RI.tur”, destinato alle strutture ricettive all’aria aperta e campeggio con le modalità stabilite per le rispettive specifiche tipologie dalle leggi regionali n. 1 e n. 2 del 7 febbraio 2008 (vedi articolo 125 delle Norme di conformità e congruenza);
- ambito di riqualificazione a destinazione residenziale-commerciale definito dalla sigla “A.RI.cas”, caratterizzato dalla presenza di manufatti (casermette) di proprietà demaniale dello Stato, attualmente utilizzati a sede comunale, a ex scuola e a depositi-magazzini-locali artigianali. Il progetto per l’intervento di riqualificazione dell’ambito delle casermette è stato approvato dalla Regione Liguria, a seguito di un protocollo d’intesa per la concertazione finalizzata alla promozione di processi di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nella Regione. Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione d’uso residenziale libera e convenzionata e per l’attività terziaria, comprese attività commerciali ed esercizi pubblici;

- ambito di riqualificazione del litorale individuato dalla sigla “A.RI.cost”, comprendente tutte le aree a valle della linea demaniale destinate prevalentemente all’attività balneare. In tale ambito (sul quale è stato approvato il PUA “Piano di Utilizzo degli Arenili”) il PUC prevede la possibilità di realizzare su tutto il litorale, con strutture leggere e facilmente asportabili, due ulteriori stabilimenti balneari e la pedonalizzazione del tratto compreso tra via Colombo e il confine con Bordighera. Per le strutture balneari esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa la ricomposizione volumetrica, senza cambio di destinazione d’uso;
- ambito di riqualificazione di Via Colonnello Aprosio individuato dalla sigla “A.RI.aur” e diviso in 4 sub-ambiti, costituito dal tessuto edilizio che si è sviluppato lungo il percorso matrice principale della S.S. Aurelia. Il PUC ne prevede una sostanziale riqualificazione, sulla base delle linee guida che saranno dettate dalla Regione Liguria in seguito all’approvazione della variante di salvaguardia del P.T.C.P., al fine di omogeneizzare i fronti stradali prospicienti il suddetto asse viario e i percorsi secondari che direttamente vi si attestano, conservando i caratteri propri delle frange di tessuto ottocentesco, che si caratterizzano per una più elevata qualità edilizia rispetto agli ultimi sviluppi novecenteschi, demandando l’attuazione alla redazione di PUO (esteso ad almeno un sub-ambito);
- ambiti di produzione agricola definiti dalle sigle “A.CE.agr”, “A.CE.ser” e “A.CE.olv”, che rappresentano le porzioni di territorio di fondovalle e primo versante ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli, anche di tipo intensivo. Tali aree sono classificate come ambiti di conservazione e riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti rustici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo. Il manto vegetale d’essenze di alto fusto dovrà essere conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell’area. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale;
- ambiti di conservazione non insediabili, individuati dalle sigle “A.CE.pap”, “A.CE.bos”, “A.CE.flu”, “A.CE.rpa”, che rappresentano quei territori costituenti il patrimonio naturale che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonei al’’insediamento antropico. Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica.

Inoltre il PUC individua 12 distretti di trasformazione, come definiti ai sensi dell’art.29 della L.U.R., per i quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complessivo di interventi destinati ad innovare, in modo sostanziale, l’aspetto fisico e funzionale del territorio ed aventi quali esito l’incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.
I distretti di trasformazione sono caratterizzati dall’esigenza di una progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni, per cui gli interventi sono attuati tramite PUO estesi all’intero distretto o sub-distretto, avente valore di superficie minima di intervento.
I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

- D.T.1 – zona costiera di ponente al confine con il Comune di Camporosso
- D.T.2 - zona costiera di levante in prossimità del confine con il Comune di Bordighera
- D.T.3 – zona a levante della “Casa Valdese per la gioventù evangelica”
- D.T.4 – zona ex mercato dei fiori
- D.T.5 – zona a valle di Via San Rocco verso Camporosso
- D.T.6 – zona a valle di Via San Rocco verso il torrente Vallecrosia
- D.T.7 – area “Fassi”
- D.T.8 tecn – alveo del torrente Vallecrosia dal ponte della Via Romana alla foce
- D.T. 9 – zona a levante del torrente
- D.T. 10 - soppresso nella stesura del progetto definitivo a seguito del mantenimento della funzione agricola preesistente
- D.T. 11 – zona a ponente di Via Don Bosco e a valle della Via Romana

- D.T. 12 – zona tra Via Angeli Custodi, Via Romana e Via Don Bosco
- D.T. 13 - soppresso nella stesura del progetto definitivo a seguito delle osservazioni della Regione Liguria e parzialmente riclassificato come A.RI.idc
- D.T. 14 – area “ex vaseria Tonet”

Per una descrizione dettagliata degli interventi si rimanda alle schede specifiche di progetto (elaborato L).

5.4 – Fabbisogno di residenza primaria

Sulla base di quanto valutato nella descrizione fondativa il fabbisogno abitativo di ERP proiettato al 2024 (dieci anni di attuazione del PUC) e da individuare all’interno del PUC è costituito da 52 alloggi per una S.A. complessiva pari a mq. 2.550 (considerata una distribuzione delle superfici invariata rispetto alla situazione attuale).

Per soddisfare tale esigenza abitativa il PUC prevede per i distretti di trasformazione a carattere residenziale l’obbligo di realizzazione e cessione all’A.C. di una quota di ERP definita in percentuale della S.A. complessiva, come da normativa vigente.
La quota di ERP dovuta come Standard, può essere ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata anche attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore delle zone cittadine sia ove si realizza l’intervento, sia ove è previsto il recupero. Nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi finalizzati al reperimento di quote di ERP a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico sanitario ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità. In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell’immobile ceduto da un collaudatore esterno scelto dall’A.C. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.
Inoltre sarà ammessa, come previsto dalla normativa, la monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP da cedere all’A.C., essendo state individuate aree in cui il Comune procederà all’eventuale realizzazione di tale quota.

Sulla base di quanto sopra si è individuata l’incidenza di ERP per i vari distretti di trasformazione, calcolata sulla quota di S.A. a residenza prevista:

Distretto	**Superficie distretto**	**S.A. residenziale mq.** **(a seconda dell'IUI applicato min/max)**	**% ERP**	**S.A. ERP mq.** **(a seconda dell'IUI applicato min/max)**	**Alloggi ERP** **(dim. media 40 / 50 mq)**
DT4	9861	4667,0	-	-	-
DT5	14864	Da 1858,0 a 2601,2	7,5	Da 139 a 195	3 / 4
DT6	12465	Da 1926,1 a 2696,6	7,5	Da 145 a 202	3 / 4
DT7	9311	5200	7,5	390	6 / 7
DT9	18886	Da 2832,9 a 3777,2	7,5	Da 212 a 283	4 / 6
DT11	12092	Da 1511,5 a 2015,3	7,5	Da 114 a 151	2 / 3
DT12	98598	Da 13557,2 a 18076,3	7,5	Da 1.017 a 1.356	21 / 28
DT14	29192	4200	-	-	-
Totale				**Da 2.017 a 2.577 mq**	**Da 39 a 52**

Per i DT4 e DT14 la quota di ERP, essendo standard urbanistico, è confluita nelle opera pubblica previste dal PUC a carico del soggetto attuatore nei rispettivi distretti (municipio nel DT4 e scuola nel DT14), considerata la necessità a livello urbano di tali opere.

Pertanto il PUC copre pressoché interamente (dal 80% al 100%) il fabbisogno di ERP con gli interventi previsti nei distretti di trasformazione.

6 - IL PESO INSEDIATIVO

Le problematiche del dimensionamento del Piano, almeno come sono state affrontate finora, non sono più da considerarsi centrali da un punto di vista tecnico e culturale, perché oggi gli obbiettivi per il governo del territorio non rispondono più ad una logica espansionistica della pianificazione ma, viceversa, sono mirati alle attuali necessità di consolidamento del territorio antropizzato spesso in modo sporadico e occasionale.
Oggi il problema del "dimensionamento" viene determinato in relazione alle finalità dello sviluppo sostenibile e definito in termini di "peso insediativo", inteso come la "massima produzione di stanze aggiuntive che può essere supportata dal territorio senza compromettere la produttività dell'ecosistema di cui tale popolazione è dipendente".
Il comune di Vallecrosia ha una superficie totale pari a 3,6 km^2 sul quale insiste un peso insediativo di 7.210 abitanti al 2007 (dato fornito dal Comune), data di riferimento del progetto preliminare, leggermente aumentati negli anni successivi fino a 7.226 al 31/12/2011. Dalle analisi della Descrizione Fondativa si ricavano il numero degli alloggi esistenti, pari a 4.478, il valore della popolazione fluttuante legata alla presenza di seconde case (in numero di 913, pari al 20% del totale), corrispondente a 2.282 abitanti, quello degli addetti alle attività produttive (non residenti nel Comune) pari indicativamente a 260 abitanti e quello degli ospiti delle strutture ricettive pari, per la stagione 2007 (non essendo disponibile un dato preciso riferito al 2014), a circa 209 abitanti, per un totale di 9.977 abitanti (residenti e fluttuanti).
Tali valori sono stati presi come punto di partenza per la determinazione del peso insediativo e, successivamente, per la verifica degli standard urbanistici.

Con riferimento al futuro sistema insediativo, occorre poi sottolineare il fermo convincimento della Pubblica Amministrazione che tale problema non possa essere unicamente rapportato a dati derivanti da indagini demografiche e statistiche degli ultimi anni, ma che debbano essere presi in considerazione anche tutti gli altri importanti aspetti che possono concorrere a creare le condizioni di base per giustificare le scelte e le strategie che si intendono adottare.
In particolare, ed a supporto di quanto sopra espresso, si pongono in evidenza le seguenti considerazioni:

- Vallecrosia è l'unico comune dell'estremo Ponente Ligure che presenti ancora significativi spazi pianeggianti, non insediati ma perfettamente urbanizzati, ubicati in pieno contesto di tessuto urbano;
- i comuni costieri limitrofi più importanti (Ventimiglia, Bordighera, Ospedaletti) risultano oggettivamente a ridotta suscettibilità di implemento insediativo, a parità di condizioni;
- Vallecrosia può quindi rappresentare, tenuto anche conto della sua posizione baricentrica rispetto agli altri comuni, luogo ideale di insediamento e polmone per un intero comprensorio, con ridotto impatto paesaggistico – ambientale e corretti costi realizzativi;
- le iniziative a carattere turistico-ricettivo (strutture sportivo-ricreative, riqualificazione del fronte mare), la creazione di nuove zone artigianali, le ampie dotazioni di standard previste creano sicure condizioni di potenziamento del comparto insediativo diretto ed indotto;
- le ampie zone, in pieno centro urbano, occupate da serre in gran parte in stato di abbandono, come evidenziato dalla Descrizione Fondativa, devono sicuramente essere riconvertite, tenuto anche conto del grado di inquinamento che producono per l'utilizzo di fertilizzanti e prodotti chimici;

Tutto ciò premesso e di fronte ad una situazione di stasi che perdura ormai da decenni, lo sviluppo insediativo previsto dal presente Piano non potrà che essere indirizzato verso la creazione delle condizioni oggettive, per implementare e non reprimere un'economia sull'orlo del collasso.
L'obiettivo, nel caso di nuove costruzioni nei distretti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione, sarà quello di realizzare edifici di altezza contenuta, in sintonia con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, lasciando ampio spazio alle aree verdi, ai servizi ed

alle attrezzature di interesse collettivo (parcheggi, aree attrezzate per il gioco e per lo sport, ecc.), al fine di migliorare sensibilmente la qualità della vita.

6.1 - Progetto

Sulla base dei calcoli dei nuovi insediamenti relativi agli ambiti e distretti previsti dal PUC si ha una previsione di nuovi insediati variabile tra i 1.429 e i 1.708 abitanti (valore legato all'utilizzo degli indici di utilizzazione insediativa propri dei distretti o agli indici massimi e considerate le limitazioni alla superficie a carattere residenziale introdotte nel progetto definitivo del PUC a seguito del parere della'Amministrazione Provinciale), di addetti alle attività produttive (non residenti) pari a circa 100 abitanti e di ospiti delle strutture ricettive variabile tra 413 e 546 abitanti (oltre a 280 ospiti della struttura all'aria aperta definita A.RI.tur), per un totale teorico di nuovi abitanti variabile tra i 2.222 e i 2.634 che porterebbero la popolazione complessiva di Vallecrosia ad un massimo di 12.699 abitanti, arrotondabile a 12.700. Sulla base del rapporto attuale tra alloggi occupati dai residenti e seconde case possiamo supporre che il 20% degli abitanti previsti siano da riferirsi a queste ultime, per cui saranno considerati come popolazione fluttuante.
In sintesi si ipotizzano 8.440 / 8.663 residenti e 3.825 / 4.036 fluttuanti.

Tale valore si riferisce al PUC nella sua totale attuazione sulla base dei vincoli imposti dal vigente Piano di Bacino, che rendono inedificabili (sino alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza del Torrente Verbone ed alla successiva rielaborazione dello stesso) i seguenti ambiti e distretti:

- A.RI.idc 1
- A.RI.idc 2
- A.RI.idc 3
- D.T. 3

ai quali non sono stati assegnati Indici di Utilizzazione Insediativi.

CALCOLO DEL PESO INSEDIATIVO

Distretti a destinazione turistico ricettiva

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	posti letto	i.t. max	sup. ed. max	p.l. max
DT1 sub 1	10597	0,30	3179,10	128	0,35	3708,95	148
DT1 sub 2	9512	0,20	1902,40	77	0,30	2853,6	114
DT1 sub 3	14828	0,20	2965,60	119	0,30	4448,4	178
DT2	6167	0,15	925,05	38	0,30	1850,1	74

Ambiti di riqualificazione a destinazione turistico ricettiva

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	posti letto
A.RI.tc.1	1097	0,71	778,00	31
A.RI.tur.	11787	0,00	0,00	280
Totale posti letto di progetto				**673**

							826

Distretti a destinazione residenziale

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	abitanti			
DT3	7312		Inedificabile da Piano di Bacino				
DT4	9861			187			
DT5	14864	0,15	2229,60	75	0,20		105
DT6	15409	0,15	2311,35	78	0,20		108
DT7	9311	-	5200,00	208			
DT8 tecn.	37773	0,00	350,00	14			
DT9	18886	0,15	2832,90	95	0,20		133
DT10							
DT11	12092	0,15	1813,80	61			
DT12	98598	0,15	14789,70	543	0,20		724
DT13	23768		Ridotto e riclassificato in ambito accorpato a A.RI. Idc 6				
DT14	29192	-	4200,00	168			
Totale insediati distretti				**1429**			**1708**

Ambiti di riqualificazione a destinazione residenziale

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	abitanti
A.RI. idc. 1	12378		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 2	13935		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 3	3962		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 4			Riclassificato in zona agricola	
A.RI. idc. 5	14704	0,07	389,28	16
A.RI. idc. 6	47463	0,07	613,41	25
A.RI. idc. 7	49227	0,07	1216,89	49
A.RI.cas.	12080	0,68	8192,00	328
A.RI.aur.				0
Totale insediati ambiti (escluso A.RI.cas.)				**89**

							1797	
TOTALE NUOVI INSEDIATI				**1518**				
Residenti al 2011				7226				
Fluttuanti al 2007				2751				
Progetto:								
Residenti				1214			1437	
Seconde case				301			359	
Addetti				100			100	
Strutture ricettive				673			826	
Totale residenti				**8440**	+1.214		**8663**	+1.437
Totale fluttuanti				**3825**	+1.074		**4036**	+1.285

Calcolati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici — Residenti e fluttuanti 12699
Residenti 8663

7 - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

7.1 Stato attuale

L'indagine sui servizi esistenti è stata predisposta sulla base delle categorie indicate dal D.M. 2/4/1968 n. 1444. I servizi in via di attuazione sono stati accomunati a quelli di progetto.
Ai fini della verifica degli standard non è stata considerata la spiaggia per quanto, trattandosi di un Comune costiero, la sua presenza non può essere irrilevante.
Per un riscontro cartografico dell'attuazione dei servizi si veda la tavola A32.

Istruzione

Per quanto riguarda i servizi scolastici, il Comune di Vallecrosia è dotato di asilo nido, scuola dell'infanzia (ex "materna"), scuola primaria (ex "elementare"), scuole media di primo grado (ex "medie inferiori") nel complesso scolastico di Via San Rocco.
Gli studenti delle scuole medie superiori gravitano sulle strutture scolastiche del bacino d'utenza sovracomunale (Ventimiglia, Bordighera, Sanremo).

Attrezzature di interesse comune

Le attrezzature di interesse comune risultano, allo stato attuale, superiori allo standard e ben articolate se considerate in funzione dello sviluppo urbano della cittadina costiera. La distribuzione risulta invece meno omogenea se considerata in funzione dell'intero territorio comunale insediato, con particolare riferimento al nucleo di Vallecrosia Alta il quale risulta carente di attrezzature di interesse comune.
I servizi amministrativi sono collocati principalmente nella struttura del Comune, sita in Via Orazio Raimondo (con in corso il progetto di spostamento all'interno del DT4) ed in misura minore presso il centro polivalente di Via Colombo.

Verde pubblico

Le previsioni del PRG ancora vigente sono state attuate solo in minima parte. Vi è pertanto una situazione di estrema carenza di aree a verde attrezzato e sportivo, attualmente nella misura di 3,25 mq/ab a fronte dei 9,00 mq/ab fissati dalla normativa di riferimento.

Parcheggi pubblici

Le previsioni del precedente PRG relative ai parcheggi pubblici sono state in gran parte attuate soprattutto in corrispondenza del centro abitato di Piani di Vallecrosia. Sono inoltre stati realizzati parcheggi non previsti dal suddetto strumento urbanistico.

In sintesi la descrizione fondativa ha evidenziato la seguente situazione riferita alla sola popolazione residente:

STANDARD (stato attuale) (mq)	MINIMO DI LEGGE PRO CAPITE (mq)	STANDARD ESISTENTI (mq)	MINIMO PER RESIDENTI (7.226 UNITA') (mq)
Istruzione	4,5	49.670	32.517
Attrezzature di interesse comune	2	47.573	14.452
Verde attrezzato e sportivo	9	19.670	65.034
Parcheggi pubblici	2,5	36.507	18.065
Totale	18	**153.420**	**130.068**

Considerando anche la popolazione fluttuante si ha:

STANDARD (stato attuale) (mq)	MINIMO DI LEGGE PRO CAPITE (mq)	STANDARD ESISTENTI (mq)	MINIMO PER ABITANTI COMPLESSIVI (9.977 UNITA') (mq)
Attrezzature di interesse comune	2	47.573	19.954
Verde attrezzato e sportivo	9	19.670	89.793
Parcheggi pubblici	2,5	36.507	24.942
Totale	**13,5**	**103.750**	**134.689**

L'indagine sugli standard esistenti ha individuato le seguenti problematiche:

- la carenza di aree destinate a verde attrezzato e sportivo pubblico riferite sia al fabbisogno dell'attuale popolazione residente che a quella fluttuante
- la necessità di dislocare con maggiore omogeneità sul territorio comunale le aree destinate a servizi, in particolar modo per quanto riguarda la presenza di parcheggi ed aree a verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport
- una dotazione sufficiente di spazi destinati all'istruzione, considerando che comunque il Comune gravita su quelli vicini (Ventimiglia, Bordighera e Sanremo) per quanto riguarda l'istruzione di livello superiore
- una dotazione apparentemente soddisfacente di parcheggi, sicuramente insufficienti data la collocazione non strategica ed il valore dettato dalla normativa non più adeguato alle effettive esigenze attuali, in particolar modo per un comune turistico costiero.

7.2 - Progetto

Il PUC tiene conto delle esigenze di dotazioni di servizi pubblici pregresse, in aggiunta a quelle legate all'aumento previsto del carico insediativo. I servizi previsti dal PUC per il soddisfacimento degli standard indicati dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 sono stati indicati nella tavola C9.

Ai fini del dimensionamento degli standard si considera il PUC alla sua completa attuazione, con gli indici massimi e senza le limitazioni introdotte alla superficie a carattere residenziale, per una popolazione di 8.835 residenti e 4.079 fluttuanti, per un totale di 12.914 ulteriormente abitanti arrotondati a 13.000.

Dimensionamento standard urbanistici				
Distretti a destinazione turistico ricettiva				
	Superf. Terr.	Posti letto (max)	Standard	
			Verde	Parcheggi
DT1 sub 1	10.597	148	894	894
DT1 sub 2	9.512	114	690	690
DT1 sub 3	14.828	178	1.068	1.068
DT2	6167	74	0	1.008
Ambiti di riqualificazione a destinazione turistico ricettiva				
A.RI.tc1	1.076	31	186	186
A.RI.tur (campeggio)	11.788	280		
Distretti di trasformazione a destinazione residenziale				
	Superf. Terr.	Abitanti (max)	Standard	
			Verde	Parcheggi
DT4	9.894	187	3.966 (piazza)	935
DT5	14.864	119	2.975	595
DT6	15.409	124	3.100	620
DT7	9.311	264	4.420	-
DT8 tecn.	37.773	14	-	500
DT9	18.886	152	3.675	735
DT11	12.092	97	2.425	485
DT12	98.598	789	7.890	3.945
DT14	29.192	248	3.214	3.653
Ambiti di riqualificazione a destinazione residenziale				
	Superf. Terr.	Abitanti (max)	Standard	
			Verde	Parcheggi
A.Ri.idc 5	14.704	16		
A.Ri.idc 6	47.463	62	621	310
A.Ri.idc 7	49.227	60	596	298
A.RI.cas.	12.080	328	3.277	1.638
TOTALE			**38.997**	**17.560**

Ai dati della tabella precedente vanno aggiunti gli standard a livello urbano definiti nella tavola C9 pari a mq 77.963 di verde, mq 35.311 di parcheggi e mq 29.551 di servizi di interesse comune, per un totale di aree a servizi in progetto pari a:

- Verde attrezzato e sportivo: mq 116.960
- Parcheggi pubblici: mq 52.871
- Istruzione: mq 6.043
- Attrezzature di interesse comune: mq 33.695

A cui vanno aggiunti i servizi esistenti.

Ai fini della verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968, considerata la sola popolazione residente si ha pertanto:

STANDARD (mq)	MINIMO DI LEGGE PRO CAPITE (mq)	MINIMO PER RESIDENTI (8.835 UNITA') (mq)	STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO (mq)	PRO CAPITE DI PROGETTO (mq)
Istruzione	4,5	39.757,5	55.713	6,31
Attrezzature di interesse comune	2	17.670	81.238	9,20
Verde attrezzato e sportivo	9	79.515	136.630	15,84
Parcheggi pubblici	2,5	22.087,5	89.378	10,24
Totale	18	159.030	**362.959**	**41,08**

Considerando invece sia il complesso della popolazione residente e di quella fluttuante si ha:

STANDARD (mq)	MINIMO DI LEGGE PRO CAPITE (mq)	MINIMO PER ABITANTI COMPLESSIVI (13.000 UNITA') (mq)	STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO (mq)	PRO CAPITE DI PROGETTO (mq)
Attrezzature di interesse comune	2	26.000	81.238	6,25
Verde attrezzato e sportivo	9	117.000	136.630	10,51
Parcheggi pubblici	2,5	32.500	89.378	6,88
Totale	13,50	175.500	**307.246**	**23,63**

Il dimensionamento di cui sopra tiene conto degli standard previsti nei distretti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione e comprende il raddoppio della superficie rispetto a quella effettiva come previsto dall'art. 4 comma 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per i servizi pubblici esistenti nelle zone A e B.
Non si è tenuto conto altresì delle aree a spiaggia, non previste dal D.M. 2/4/1968 ma estremamente importanti in una città affacciata sul mare come Vallecrosia, aree che ammontano a circa 50.000 mq.

In conclusione si può affermare che, a completa attuazione del PUC, la dotazione di servizi per gli abitanti di Vallecrosia sarà di gran lunga superiore rispetto agli standard di legge, anche nelle condizioni di massimo carico insediativo legate alla presenza di non residenti.

8 – CONFRONTO CON IL P.T.C.P.

Sebbene la pianificazione urbanistica sia, in linea di massima, congruente con l'assetto insediativo proposto dal livello locale del PTCP, le trasformazioni intervenute negli ultimi quindici anni – apprezzabili non solo attraverso sopralluoghi ma anche per mezzo di efficaci foto aeree e satellitari che hanno consentito un significativo aggiornamento della cartografia più recente ad oggi disponibile – hanno imposto una necessaria revisione dell'assetto locale del PTCP per l'assetto insediativo. Contestualmente il P.U.C. propone varianti al Piano Paesistico anche non derivanti dalla semplice necessità di adeguamento allo stato di fatto rispetto alla data di redazione del PTCP, ma motivate dall'esigenza di rendere compatibili determinate previsioni urbanistiche con la disciplina paesistica sovraordinata.
Per un riscontro cartografico si vedano le tavole A22 (PTCP assetto insediativo), C7 (proposte di variazione al PTCP) e C8 (confronto tra PTCP vigente e le proposte di modifica).

Variante n. 1: da IS-MA a TRZ e TU - Riferimento D.T.1
Si tratta di una porzione di piana costiera situata in prossimità del confine con il Comune di Camporosso a valle della linea ferroviaria e delimitata a est da Via Primo Maggio, attualmente occupata da serre ormai abbandonate e in disuso di notevole impatto e degrado ambientale. Il PUC, in funzione della collocazione, prevede di destinarla ad attività turistico ricettive e per il tempo libero ed integrarla nel sovrastante tessuto urbano con regime di trasformazione del PTCP (TRZ). Per la parte rimanente, a est di Via Primo Maggio, per le caratteristiche peculiari del tessuto urbano esistente si propone la classificazione in TU.

Variante n. 2: da ID-MA a TU
La zona classificata come ID - MA (ed in minima parte come ID-CO appartenente all'ambito territoriale n. 6 Bassa valle Nervia) è stata analizzata attentamente e dai riscontri effettuati in sito è risultato che la stessa risulta costituita da diverse situazioni insediative non riconducibili all'ambito originario del P.T.C.P., per cui la parte più prossima a Via San Rocco, per la presenza di diversi servizi urbani, è stata ricondotta all'ambito TU.

Variante n. 3: da ID-MA a ID-CO - Riferimento D.T. 14
Considerate le previsioni del PUC di trasformazione di volumi industriali esistenti (ex vaseria Tonet) in residenziali e servizi, si propone la variazione di tale zona in ID-CO.

Variante n. 4: da ID-MO-A a ID-MA
Si tratta di una porzione di tessuto urbanizzato saturo creatosi nel corso dei decenni passati lungo il crinale, con una edificazione densa e su terreni con notevole acclività. Pertanto si propone la riclassificazione della zona da ID-MO-A a ID-MA.

Variante n. 5: da ID-MO-A a IS-MA
Si tratta di una modesta riperimetrazione della zona a monte della nuova ID-MA basata sulla lettura del territorio che presenta ancora caratteristiche di ruralità come le aree adiacenti.

Variante n. 6: da IS-MA a IS-MO-B
Si tratta di porzioni di IS-MA che hanno assunto col tempo i connotati dell'insediamento produttivo che peraltro il P.U.C. intende incentivare. Queste caratteristiche e previsioni inducono a ritenere più coerente sia con lo stato di fatto che con le previsioni future un diverso regime di P.T.C.P.
Nel progetto definitivo del PUC si intende pertanto riproporre detti ambiti a carattere produttivo e quindi il cambiamento da IS-MA a IS-MO-B.

Variante n. 7: da IS-MA a ANI-CE
Si tratta di una riperimetrazione delle due zone alla luce di una lettura dettagliata del territorio. In particolare il cambiamento di regime interessa aree boschive e di presidio ambientale paesaggistico.

Variante n. 8: da IS-MA a IS-MO-B
Si tratta di porzioni di IS-MA che hanno assunto col tempo i connotati dell'insediamento produttivo che peraltro il P.U.C. intende incentivare. Queste caratteristiche e previsioni inducono a ritenere più coerente sia con lo stato di fatto che con le previsioni future un diverso regime di P.T.C.P.
Nel progetto definitivo del PUC si intende pertanto riproporre detti ambiti a carattere produttivo e quindi il cambiamento da IS-MA a IS-MO-B.

Variante n. 9: da IS-MA a IS-MO-B
Si tratta di porzioni di IS-MA che hanno assunto col tempo i connotati dell'insediamento produttivo che peraltro il P.U.C. intende incentivare. Queste caratteristiche e previsioni inducono a ritenere più coerente sia con lo stato di fatto che con le previsioni future un diverso regime di P.T.C.P.
Si propone pertanto il cambiamento da IS-MA a IS-MO-B

Il PUC ha provveduto a ridefinire la reale linea di costa, derivante dagli interventi di ripascimento realizzati dalla Regione Liguria.

Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

STRUTTURA DEL PIANO
INDAGINE GEOLOGICA

elaborato C.1

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

1 - PREMESSA

La presente relazione concerne l'indagine geologico-geotecnica eseguita, ai sensi del DM 11/03/88 art. H e della Legge Regionale n°36 del 04/09/1997, a supporto dello strumento urbanistico generale del Comune di Vallecrosia.
L'indagine ha il fine di accertare la fattibilità geologico-geotecnica dell'intervento su vasta scala individuando i problemi che la morfologia del sito e le caratteristiche geotecniche dei terreni pongono sulle scelte progettuali e di redigere le norme geologiche di attuazione in base alla pianificazione territoriale prevista.
Sono allegati i seguenti elaborati cartografici:

- Carta geolitologica
- Carta geomorfologica
- Carta della suscettività d'uso o rischio geotecnico

L'indagine si è basata sull'analisi geologica e sul rilevamento di superficie, integrati con i risultati di esperienze dirette dello scrivente e di altri studi svolti sul territorio.

2 - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il territorio del Comune di Vallecrosia occupa la parte bassa della valle del Torrente Vallecrosia/Verbone ed è così sommariamente definito: a Sud abbiamo il Mar Ligure, dove sbocca il T. Vallecrosia, ad Est il confine segue il crinale che sale attraverso il M. Bauso per poi svoltare seccamente verso Ovest sopra Vallecrosia Alta in corrispondenza dell'alveo di un rio delimitando così il limite a Nord per poi svoltare sempre bruscamente a Sud e, scendendo attraverso il crinale in corrispondenza del Colle Aprosio, proseguire delimitando il limite Ovest fino al Mare.
Gli insediamenti attuali sono costituiti da agglomerati sviluppati linearmente di densità media, continui ed omogenei distribuiti per lo più nella piana costiera e lungo l'asse viario di fondovalle.
La destinazione attuale del suolo non urbanizzato è generalmente agricola.

3 - INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Il comune di Vallecrosia è impostato sulle formazioni qui di seguito elencate:

UNITA' SANREMO-M. SACCARELLO

ARENARIE DI BORDIGHERA. Formazione costituita da potenti torbiditi appartenenti ad un flysch arenaceo derivato dalla deposizione in ambiente di conoide sottomarina a bassa efficienza di trasporto, a prevalente composizione quarzoso-feldspatico-micacea, con elementi litici composti da ciottoli e parti di rocce cristalline. Si trovano sequenze di strati torbiditici arenacei, arenaceo-conglomeratici e, in subordine, arenaceo-siltosi di spessore variabile a seconda della zona di deposizione dell'apparato torbiditico:

- conglomerati, arenarie massicce e arenarie conglomeratiche con rare intercalazioni di torbiditi spesse e sottili, depositatasi nella zona interna alla conoide sottomarina
- arenarie massicce e torbiditi spesse intercalate a livelli torbiditici sottili, depositatesi nella zona intermedia
- torbiditi sottili ed emipelagiti con rare intercalazioni di torbiditi spesse e arenarie massicce, depositatesi nelle fasce periferiche della conoide

Cretaceo Superiore.

FLYSCH DI SANREMO. Formazione costituita da strati di Torbiditi marnoso-calcaree e calcareo-marnose a base calcareo arenacea, in strati da medi a plurimetrici. In questa formazione sono state riconosciute più litofacies: litofacies basali segnate dalla comparsa di strati isolati di arenarie grossolane e dall'infittirsi di calcari micritici in strati metrici con passaggio attraverso termini arenaceo-argillitici e calcilutiti alternati a megatorbiditi marnoso-arenacee a litofacies chiaramente marnose e a stratificazione più sottile.
Cretaceo Superiore.

UNITA' DELFINESE-PROVENZALE
FLYSCH DI VENTIMIGLIA. Formazione costituita da un'alternanza ritmica di arenarie e torbiditi arenaceo-marnose-argillose che presentano variazioni litostratigrafiche dello spessore dei litotipi. Questa Formazione appartiene all'Unità Argentera-Mercantour del dominio paleogeografico Delfinese-Elvetico, che costituisce il settore esterno verso il quale sono avvenuti movimenti di traslazione dell'orogenesi alpina.
Sono presenti due litofacies:

- Torbiditi marnoso-arenacee e arenaceo siltose, in strati prevalentemente sottili e medi in cui la frazione pelitica è di norma molto più sviluppata di quella arenacea
- Torbiditi marnoso-arenacee e arenaceo-pelitiche, in strati generalmente medi e sottili con frequenti livelli caotici intraformazionali (brecce poligeniche) generalmente medi e sottili con frequenti livelli caotici intraformazionali

Eocene.

PLIOCENE

CONGLOMERATI DI M. VILLA. Formazione costituita da conglomerati poligenici ben cementati mal stratificati, con abbondante matrice sabbiosa, in banchi spessi alcuni metri. I clasti hanno dimensioni molto variabili con prevalenza di quella del ciottolo.
Pliocene inferiore.

BRECCE DI TAGGIA. Formazione costituita dall'alternanza irregolare di sabbie, spesso con crostoni induriti e livelli panchinoidi, conglomerati disorganizzati fino a caotici, talora immaturi e molto grossolani, argille marnose.
Pliocene inferiore.

ARGILLE DI ORTOVERO. Formazione costituita da argille più o meno marnose, a volte siltoso-sabbiose, grigio-azzurre o bianco-giallastre per alterazione superficiale, in grandi accumuli lentiformi al di sotto di conglomerati poligenici.
Pliocene inferiore.

QUATERNARIO

ALLUVIONI RECENTI. Formazione costituita da depositi alluvionali di fondovalle, e costieri fluvio-marini, talora terrazzata in vari ordini, a granulometria prevalentemente ghiaiosa o sabbioso-limosa.
Questa Formazione in taluni casi si presenta particolarmente costipata con depositi alluvionali più o meno recenti, ma comunque ormai estranei all'evoluzione e alla dinamica dei corsi d'acqua attuali. La granulometria è molto variabile.
Pleistocene inferiore.

ALLUVIONI MOBILI. Formazione costituita da depositi dei greti attuali e depositi di spiaggia, a granulometria prevalentemente ghiaiosa, o sabbioso-limosa
Questa unità rappresenta i depositi alluvionali attuali dei corsi d'acqua e i depositi di spiaggia attuali. La granulometria è eterogenea, con prevalenza della frazione ghiaiosa nelle alluvioni torrentizie, e di quella sabbioso-limosa nella zona costiera per la spiaggia sommersa. I depositi non sono normalmente cementati, né presentano alcuna apprezzabile costipazione.

4 - NOTE DI TETTONICA

Si è già rilevato che il substrato dell'areale oggetto di studio fa parte di due diversi domini paleogeografici:

- la Zona Delfinese-Provenzale ad Ovest
- la Falda del Flysch ad Elmintoidi di Sanremo-M. Saccarello ad Est

In ambedue i domini si riscontra l'azione di una tettonica polifasata complessa, di cui l'effetto macrostrutturale più evidente in questa zona è il generalizzato accavallamento dell'unità del Flysch ad Elmintoidi, completamente scollata dal proprio originario basamento, sul Flysch Delfinese-Provenzale.
Il movimento delle Unità Tettoniche trasportate e impilate le une sulle altre verso l'esterno dell'Arco Alpino con successiva deformazione e retroflessione a vergenza appenninica ha causato una differente successione delle fasi deformative nei diversi domini.
Il Flysch di Ventimiglia, infatti, risulta decisamente scollata dal proprio substrato prepaleogenico, ha subito una traslazione prodotta da una tettonica abbastanza moderata, responsabile di una successione di anticlinali e sinclinali aperte.

L'unità del Flysch ad Elmintoidi è assoggettata ad una tettonica molto più marcata ed è quindi coinvolta in ripiegamenti di dimensioni varie, attribuibili a più fasi sovrimposte.
Le Formazioni in oggetto sono inoltre state interessate da deformazioni di tipo fragile, testimoniate dalla presenza di faglie dirette e/o trascorrenti che dovevano essere attive sin dalle fasi iniziali della deposizione pliocenica: sul territorio si riconoscono diverse strutture deformative sia principali che secondarie.

5 - INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO

Il corso del Torrente Verbone/Vallecrosia all'interno del Comune di Vallecrosia risulta abbastanza rettilineo, con andamento N-S, se si eccettuano piccole anse nella parte a monte, probabilmente dovute all'interazione di piccoli sistemi di fratture ortogonali al corso d'acqua principale.
Il greto è composto da alluvioni di debole potenza, ma a volte costituite da trovanti di grosse dimensioni; nella fase terminale di piana sub-orizzontale, sedimentativa e alluvionale, vi è una sovrapposizione tra i depositi fluviali di fondovalle e la spiaggia marina depositata.
Il reticolo idrografico è caratterizzato da una sostanziale omogeneità morfo-strutturale. I versanti sulle due sponde sono modellati sui più recenti sedimenti del ciclo pliocenico con zone sommitali mediamente acclivi e aree dove a causa della notevole acclività si registra un assetto a reggipoggio.
La sponda in destra orografica è mediamente più acclive di quella in sinistra.

6 - INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Nell'ambito del bacino del T. Vallecrosia si rileva la prevalenza di formazioni impermeabili o semipermeabili . Gli affioramenti del Flysch di Ventimiglia caratterizzano un'idrografia prettamente superficiale, con un reticolo ad elevata densità di drenaggio, dendritico, con molte incisioni piuttosto brevi.

Le emergenze idriche che si possono riscontrare sono classificabili come "sorgenti per limite di permeabilità definito" e sono dovute al contrasto di permeabilità unità diverse; esse per lo più sono disseminate nei potenti corpi detritici presenti e scarsamente produttive.
Le piana fluvio-deltizia terminale rappresenta un acquifero piuttosto importante: la falda è contenuta nei livelli ghiaioso-ciottolosi separata da strati impermeabili, o semipermeabili.
Dal punto di vista della permeabilità dei terreni, si possono individuare quattro categorie principali:

- terreni permeabili per porosità: vi appartengono tutti i depositi quaternari di natura alluvionale, fluviali o fluvio-marini e le coperture detritiche. Tra le formazioni prequaternarie, si possono includere sia terreni ad elevata permeabilità per porosità, come le sabbie con brecce e conglomerati della base del Pliocene, sia i conglomerati superiori, che uniscono ad una moderata permeabilità per porosità una quota variabile per fessurazione/fratturazione;

- terreni permeabili per fessurazione e fatturazione: appartengono a questa categoria il Flysch di Sanremo in facies marnoso-calcarea e le Arenarie di Bordighera;

- formazioni e terreni semipermeabili : appartengono a questa categoria il Flysch di Sanremo in facies marnoso-arenacea e il Flysch di Ventimiglia, è una permeabilità modesta per porosità; per le unità litoidi la permeabilità è per fessurazione/fratturazione, dovuta alle fratture e diaclasi che si trovano nella parte superficiale dell'ammasso roccioso;

- formazioni e terreni impermeabili: appartengono a questa categoria la formazione delle Argille di Ortovero e la formazione del Flysch di Ventimiglia in facies di Olistostroma. Nelle Argille l'acqua assorbita viene quasi totalmente trattenuta come acqua di ritenzione, mentre nel Flysch si riscontra una grande capacità di saldatura delle fratture e dei meati.

7 - GEOTECNICA

Dal rilevamento di superficie emerge che le principali problematiche geotecniche si possono così riassumere:

in prospettiva generale:
- la stabilità degli ammassi rocciosi affioranti o subaffioranti
- la stabilità delle coltri poste sopra il substrato

a livello più circoscritto:
- la caratterizzazione delle coltri e degli affioramenti rocciosi
- la caratterizzazione puntuale dei piani di fondazione degli edifici esistenti, negli ambiti soggetti ad interventi di ristrutturazione

All'uopo si possono fornire alcune indicazioni sintetiche:

Ammassi rocciosi:
La caratterizzazione geotecnica degli ammassi rocciosi è legata alle proprietà dei giunti e delle discontinuità, la definizione delle quali richiede un esame dettagliato che non si può generalizzare in base all'analisi su scala territoriale svolta a corredo del PUC
Restando nei limiti di un inquadramento d'insieme si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:
Marne, marnoscisti e argilliti: si tratta di materiali generalmente alterabili, suscettibili di generare materiale detritico minuto piuttosto che blocchi; l'ammasso subaffiorante può anche essere coinvolto nei movimenti gravitativi del manto detritico.
I giunti sono per lo più colmi di materiale che permette il mantenimento in equilibrio a breve termine anche di configurazioni a reggipoggio.
Le arenarie presentano una maggiore compattezza a livello di ammasso e quindi la tendenza a scomporsi in blocchi di maggiori dimensioni.

Coltri:
La caratterizzazione geotecnica della coltre detritica colluviale è soprattutto legata alla granulometria della matrice, la quale, a sua volta, dipende dal substrato alimentatore.
Gli accumuli a matrice coesiva sono contraddistinti, in condizioni drenate, dal valorer della coesione generalmente modesta (2-5 Kg/cmq); a lungo termine la coesione si annulla e la resistenza al taglio dipende unicamente dall'angolo di attrito (F' =20-30°): modesti interventi di scavo in tali materiali possono essere effettuati senza opere di sostegno in corso d'opera, mentre vanno opportunamente contenuti in esercizio.
Gli accumuli a matrice arida sono definiti dall'angolo di attrito, variabile da 25-27° a 35-38° in funzione delle dimensioni, dell'arrotondamento o spigolosità e dell'addensamento dei litotipi: interventi di scavo in tali depositi possono essere effettuati senza sostegno immediato solo se è consentita una scarpa a tergo che consenta un riempimento successivo.
Nei depositi circostanti cigli di frana quiescenti i parametri che definiscono la coltre saranno quelli in condizioni di resistenza residua, ossia in regime di grandi deformazioni, da valutare sulla scorta di indagini in situ specifiche per tipologia ed importanza dell'intervento.

CONDIZIONI DI STABILITA' GENERALE ATTUALI

Le condizioni di stabilità globale nei diversi ambiti rilevati sono connesse:

- all'equilibrio della coltre detritica sormontante il substrato;
- alla degradazione e/o alterabilità del substrato (ove affiorante a reggipoggio);
- alle proprietà meccaniche dei giunti (nel caso di substrato affiorante a franapoggio).

Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

STRUTTURA DEL PIANO

Programma di ripartizione dell'ospitalità turistica

(ai sensi della L.R. 7 Febbraio 2008 n. 1 e L.R. 7 Febbraio 2008 n. 2)

elaborato C.2

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

1 - PREMESSA

La capacità turistico ricettiva del Comune di Vallecrosia ed i criteri di cui in appresso sono redatti ai sensi della legislazione regionale vigente in materia di turismo, di cui si riportano le principali disposizioni.

In particolare la L.R. 7 Febbraio 2008 n. 1 contiene le disposizioni necessarie affinché gli strumenti urbanistici comunali dettino la disciplina pertinente per perseguire gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione degli alberghi nonché per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica degli alberghi l'articolo 2 della L.R. 1/2008 al comma 2 prevede che :
"I Comuni, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, effettuano il censimento delle strutture ricettive di cui al comma 1, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, e individuano le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime. A tal fine i Comuni adottano apposita modifica al vigente strumento urbanistico comunale secondo le procedure di cui al comma 10, mediante la quale individuano gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonei alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui gli stessi sono collocati, individuando una specifica disciplina per i centri storici."

Al comma 4 del suddetto articolo si dispone che :
"I Comuni, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, possono proporre, su richiesta del proprietario e acquisito il parere del gestore, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 delle strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:
a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;
b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera."

Al comma 5 :
"I Comuni, per le strutture di cui al comma 4, individuano le trasformazioni d'uso ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia che meglio si adattano alla tipologia degli immobili e alle previsioni urbanistiche e paesistiche del contesto interessato."

L'articolo 3 della citata L.R. 1/2008 sostituisce il contenuto della lettera b), del comma 2, dell'articolo 27 della L.R. 36/1997 con il seguente:
"b) è individuata la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune secondo le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge regionale recante misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali;".

Nell'articolo 4 viene definita la disciplina e la programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali:
"1. I Comuni nell'adozione dei progetti preliminari di PUC successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 11, sono tenuti a:
a) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva complessiva che intendono perseguire;

b) individuare, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture previste dalla normativa vigente in materia di strutture turistico-ricettive e balneari, la capacità turistico-ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione nel territorio, fermo restando che la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore a quella relativa alle residenze turistico-alberghiere;
c) dettare la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione ed ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti necessari per consentire la riqualificazione e la competitività, prevedendo anche i margini di flessibilità di tale disciplina in funzione delle varie tipologie di strutture insediabili e del loro prefigurabile impatto sul territorio.
2. Sulla base della preventiva ricognizione di cui al comma 1 i Comuni possono proporre l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso degli alberghi, nei limiti e secondo le condizioni e le modalità previsti nell'articolo 2, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.
3. La disciplina di cui ai commi 1 e 2 è valutata dalla Regione con pronunciamento vincolante da rendersi nell'ambito del parere di cui all'articolo 39 della L.R. 36/1997 e successive modificazioni nell'ambito del quale può essere ammessa l'eliminazione del vincolo di destinazione di cui al comma 2.
4. A seguito dell'approvazione del Piano urbanistico comunale contenente la disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3, deriva l'assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso delle strutture ricettive-alberghiere e all'aria aperta esistenti od in corso di realizzazione di cui alla normativa vigente in materia, con esclusione di quelle per le quali venga ammessa l'eliminazione del vincolo.
5. Le strutture ricettive denominate affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze e appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui alla normativa vigente in materia sono equiparate, ai fini del dimensionamento del peso insediativo, agli immobili di civile abitazione."

Infine l'articolo 6 modifica il comma 7 dell'articolo 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i. aggiungengo il seguente periodo:
"Le varianti al PUC che comportino la riduzione delle quote percentuali dell'offerta turistico-ricettiva relativa alle strutture denominate ricettive-alberghiere ed all'aria aperta dalla vigente normativa in materia, con esclusione di quelle finalizzate ad interventi di adeguamento igienico-sanitario o funzionale al miglioramento dei requisiti qualitativi di una struttura, costituiscono variante alla descrizione fondativa."

Il programma è stato redatto a seguito di un'indagine accurata sulle strutture ricettive esistenti e su valutazioni riferite a nuovi insediamenti da realizzarsi nelle zone di PUC in cui siano possibili tali realizzazioni.
In particolare sono stati confermate le strutture alberghiere esistenti e sono state individuate tre nuove zone turistico ricettive, due di tipo alberghiero ed una per attività ricettiva all'aria aperta.

2 - DEFINIZIONI

La legge regionale 7 Febbraio 2008 n.2 definisce le caratteristiche e tipologie delle strutture ricettive alberghiere e ricettive all'aria aperta.

2.1 - AZIENDE RICETTIVE ALBERGHIERE

L'articolo 5 della citata L.R. definisce le aziende ricettive alberghiere:
"1. Sono strutture ricettive alberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria, aventi le caratteristiche previste dalla presente legge, che offrono ospitalità al pubblico in uno o più stabili o parti di stabili.
2. Sono strutture ricettive alberghiere:
a) gli alberghi;
b) le residenze turistico-alberghiere;
c) le residenze d'epoca;

d) le locande;
e) gli alberghi diffusi."

In particolare si riportano le definizioni di Albergo e Residenza Turistico Alberghiera.

Alberghi

Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, di cucina o posto-cottura, purché posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento.
Nelle strutture di cui sopra è consentita la presenza di unità abitative, di tipo residenza turistico-alberghiera, dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva effettiva dell'esercizio.

Residenze turistico-alberghiere.

Sono residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), anche denominate residenze alberghiere, le aziende che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative arredate, costituite da uno o due locali, con cucina o posto-cottura. E' consentita la presenza di unità abitative costituite da tre locali, con cucina o posto-cottura, in numero non superiore al 30 per cento delle unità abitative complessive.
Nelle strutture di cui sopra è consentita la presenza di camere del tipo albergo, non dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva effettiva dell'esercizio.
Tali strutture sono costituite da un'unica unità immobiliare, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo a R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie. Per le strutture di nuova realizzazione i suddetti requisiti e vincoli sono riportati nel titolo edilizio che abilita la realizzazione di tali strutture e trascritti nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari, con obbligo di accatastamento come unica unità immobiliare di categoria produttiva.

Locande

Si tratta, in pratica, di mini strutture turistico alberghiere.
Sono locande le strutture ricettive alberghiere che forniscono alloggio ai clienti in non più di sei e non meno di tre unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura purchè posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento.

Dipendenze.

Gli esercizi alberghieri possono svolgere la propria attività, oltreché nella sede principale, o "casa madre", ove sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e di regola gli altri servizi generali di cui si avvalgono gli ospiti, anche in dipendenze aventi le caratteristiche di cui allo specifico regolamento.

L'albergo diffuso è una tipologia non applicabile nel territorio del Comune di Vallecrosia in quanto specifica dei Comuni non costieri.

2.2 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

L'articolo 12 della L.R. definisce le strutture ricettive all'aria aperta:

"1. Sono strutture ricettive all'aria aperta gli esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità al pubblico in aree idonee, recintate ed attrezzate per fornire alloggio sia in proprie dotazioni sia in spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
2. La gestione unitaria della struttura può, fra l'altro, comprendere servizi di ristorazione, spaccio commerciale, bar e rimessaggio dei mezzi di pernottamento.
3. Le strutture ricettive all'aria aperta si distinguono in:
a) villaggi turistici;
b) campeggi."

Villaggi turistici

Sono villaggi turistici le strutture ricettive che offrono ospitalità in alloggi messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative e case mobili di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b) della L.R. 2/2008 inserite in piazzole.
Nei villaggi turistici è garantita la presenza di piazzole destinate agli alloggi di cui sopra nel limite minimo del 51 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse. Nella restante quota di piazzole può essere consentita la destinazione a campeggio o l'occupazione in modo stanziale, secondo quanto previsto all'articolo 14, comma 3 della citata L.R., nel limite massimo, per quest'ultima tipologia, del 30 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse.

Campeggi

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

Per occupazione stanziale si intende l'occupazione delle piazzole nelle strutture ricettive all'aria aperta con case mobili non ancorate al suolo in modo stabile, contraddistinte da meccanismi di rotazione in funzione e dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento, installabili nelle piazzole di tipo villaggio turistico o campeggio occupate in modo stanziale. Tale occupazione è consentita per periodi limitati e comunque non superiori al periodo di apertura del complesso ricettivo ed eventualmente rinnovabili. L'occupazione è consentita a fronte di corrispettivi forfettari, a prescindere dalla continua effettiva presenza degli ospiti, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 16, comma 3.

Tale articolo 16 definisce le norme di carattere urbanistico per i villaggi turistici e campeggi:
"1. Le unità abitative insediabili nelle strutture ricettive all'aria aperta di cui agli articoli 13 e 14, possono consistere in:
a) manufatti realizzati in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione ancorati stabilmente al suolo e come tali concretanti volumi in senso edilizio assentibili nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi contenuti nella strumentazione urbanistica vigente e collocati in piazzole di tipo villaggio turistico;
b) case mobili non ancorate al suolo in modo stabile, contraddistinte da meccanismi di rotazione in funzione e dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento, installabili nelle piazzole di tipo villaggio turistico o campeggio occupate in modo stanziale;
c) manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, non ancorati al suolo in modo stabile, contraddistinti dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento e collocati nelle piazzole delle strutture esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge occupate in modo stanziale.

2. I manufatti di cui al comma 1, lettere b) e c) non costituiscono volumi in senso edilizio e come tali non sono rilevanti ai fini del rispetto dei parametri urbanistico – edilizi contenuti nella strumentazione urbanistica vigente, fatto salvo il rispetto delle indicazioni contenute nello specifico regolamento.
3. La realizzazione di villaggi turistici e campeggi è soggetta al rilascio di un unitario titolo edilizio avente ad oggetto il complessivo progetto comprensivo della realizzazione delle piazzole, dei manufatti rilevanti in termini di volume edilizio e della installazione dei manufatti non costituenti volumi in senso edilizio.
4. Non è richiesto il rilascio di un nuovo titolo edilizio per l'installazione di manufatti non costituenti volumi in senso edilizio e come tali aventi le caratteristiche di cui al comma 1, lettere b) e c) che vengano ubicati in villaggi turistici o campeggi già dotati di titolo edilizio a norma del comma 3."

2.3 - ALTRE STRUTTURE RICETTIVE

L'articolo 18 della L.R. 2/2008 detta le tipologie delle altre strutture ricettive:
a) case per ferie;
b) ostelli per la gioventù;
c) rifugi alpini ed escursionistici;
d) affittacamere;
e) bed & breakfast;
f) case e appartamenti per vacanze;
g) appartamenti ammobiliati ad uso turistico;
h) aree di sosta;
i) mini aree di sosta;
j) agriturismo.

Case per ferie.

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite al di fuori dei normali canali commerciali. Tali strutture sono gestite da enti pubblici, associazioni e enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.
In attuazione di apposite convenzioni, nelle case per ferie gestite da aziende è consentito altresì ospitare i dipendenti e relativi familiari di altre aziende.
Le predette strutture ricettive possono altresì essere strutturate ed attivate per consentire il soggiorno di gruppi autogestiti secondo autonome modalità organizzative, nell'ambito e sotto la responsabilità del titolare dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Ostelli per la gioventù.

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani, dei gruppi di giovani e dei loro accompagnatori gestite, in forma diretta o indiretta, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

Rifugi alpini ed escursionistici.

Sono rifugi alpini le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti e escursionisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere e sentieri o, in periodi dell'anno limitati, con strade carrozzabili.
Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane, di norma posti ad altitudine non inferiore a metri 600 sul livello del mare, ovvero ubicati lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale, destinati a svolgere anche funzione di posto tappa.

I rifugi alpini e quelli escursionistici possono essere gestiti da enti pubblici, da enti o associazioni statutariamente operanti nel settore dell'alpinismo o dell'escursionismo, nonché da privati previa stipula di apposita convenzione col Comune competente per territorio, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva.

Affittacamere.

Sono affittacamere le strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non più di sei camere, sprovviste di cucina o posto-cottura, ubicate in una o due unità immobiliari di civile abitazione, ammobiliate, poste in uno stesso stabile o in stabili adiacenti.
L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare.
Gli esercizi di affittacamere possono anche essere condotti, in forma non imprenditoriale, con carattere occasionale o saltuario, da coloro che gestiscono fino a tre camere, avvalendosi della loro organizzazione familiare. In tali casi non possono essere gestite ulteriori analoghe tipologie ricettive condotte a carattere occasionale o saltuario. Gli esercizi di affittacamere condotti a carattere occasionale o saltuario possono fornire alimenti e bevande limitatamente alla prima colazione.

Bed & Breakfast.

Costituisce struttura ricettiva a conduzione familiare denominata "bed & breakfast" quella esercitata da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte dell’abitazione di residenza, fino ad un massimo di tre camere, nonché i locali comuni, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione.

Case e appartamenti per vacanze.

Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.
Agli effetti della L.R. è considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata da chi concede in affitto a turisti, con i limiti, le dotazioni ed i servizi di cui sopra, più di tre unità abitative.
E’ inoltre considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata su un numero non superiore a tre unità abitative da imprese che ne hanno la gestione a qualunque titolo per la locazione a turisti con le modalità indicate sopra.
Assumono la denominazione di “residence” le strutture ricettive di case e appartamenti per vacanze, costituite da almeno sette unità immobiliari di civile abitazione ubicate in uno stabile a corpo unico o a più corpi, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata e dotata di locali igienici e di cucina, gestite unitariamente per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

Appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

Non sono soggetti alla disciplina dell’esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o gli usufruttuari che danno in affitto a turisti, direttamente o attraverso agenzie immobiliari, unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi e sempre che l’attività non sia organizzata in forma di impresa.
Le agenzie immobiliari intermediano la locazione degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico quali mandatarie iscritte nella specifica sezione “mandatari a titolo oneroso” del ruolo di cui all’articolo 3 della legge 3 febbraio 1989 n. 39 (modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore).

Mini aree di sosta.

Gli enti locali possono allestire mini-aree di sosta aventi un minimo di dieci e un massimo di trenta piazzole destinate al campeggio itinerante, rurale ed escursionistico effettuato esclusivamente mediante l'utilizzo di tende.

Aree di sosta.

Sono aree di sosta le aree attrezzate riservate alla sosta e al parcheggio dei caravan e autocaravan omologati. Le aree di sosta sono dotate degli impianti e delle attrezzature previsti dall'articolo 185, comma 7 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni e dall'articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
I Comuni, singolarmente o in forma aggregata, provvedono ad integrare i propri strumenti urbanistici individuando, con riferimento ai rispettivi ambiti territoriali, il fabbisogno e il dimensionamento delle aree di sosta, e definendo le modalità per la realizzazione di tali strutture, privilegiando nell'ordine:
a) la realizzazione e la gestione diretta;
b) la possibilità di reperire piazzole destinate ad aree di sosta nell'ambito delle strutture ricettive all'aria aperta in esercizio nei rispettivi ambiti territoriali, anche mediante ampliamenti delle stesse.
L'autorizzazione a soggetti privati per la realizzazione o la gestione di aree di sosta è consentita solo qualora non siano realizzabili le ipotesi di cui alle precedenti lettere a) e b)
Nelle strutture ricettive all'aria aperta su richiesta dei Comuni, è possibile attrezzare piazzole destinate ad aree di sosta secondo quanto disposto dallo specifico regolamento.

Agriturismo.

Sono alloggi agrituristici le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230-bis del Codice Civile, in rapporto di complementarietà con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.

Rientrano fra tali attività:
Dare alloggio per soggiorno turistico in spazi aperti nelle aziende e in locali destinati alla ricezione;
Somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico
Organizzare attività ricreative, sportive e culturali legate all'agricoltura, alla vita dei campi e all'escursionismo, inclusi i maneggi per cavalli e i laghetti per la pesca sportiva.
Per quanto riguarda la disciplina dell'agriturismo si rinvia alla L.R. n° 37 del 21 Novembre 2007.

2.4 - STRUTTURE BALNEARI

L'articolo 29 della L.R. 2/2008 individua e disciplina le seguenti strutture balneari:
a) stabilimenti balneari;
b) spiagge libere attrezzate;
c) spiagge libere;
d) spiagge asservite.

Stabilimenti balneari

Sono stabilimenti balneari le strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, di laghi o di fiumi che svolgono attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante l'offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione.
Gli stabilimenti balneari possono altresì essere dotati di impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dal capo VI della legge

regionale 2 gennaio 2007 n. 1 (testo unico in materia di commercio), per l'esercizio di attività connesse alla balneazione, nonché attinenti il benessere della persona, lo svago e altre forme d'impiego del tempo libero, purché in possesso delle relative autorizzazioni.

Spiagge libere attrezzate

Sono spiagge libere attrezzate le strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, di laghi o di fiumi che, al fine di garantire l'uso sociale degli arenili, offrono il libero accesso al pubblico ad aree attrezzate per la balneazione, forniscono servizi minimi gratuiti e, a richiesta, dietro corrispettivo, la prestazione di ulteriori servizi.
Le spiagge libere attrezzate possono altresì essere dotate di impianti ed attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dal Capo VI della L.R. 1/2007, nonchè per l'esercizio di attività connesse alla balneazione e di quelle attinenti il benessere della persona e altre forme d'impiego del tempo libero, purché in possesso delle relative autorizzazioni.

Spiagge libere

Sono spiagge libere le aree, di norma poste in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, di laghi o di fiumi idonee per la balneazione e disponibili liberamente e gratuitamente all'uso pubblico.
Le spiagge libere possono essere provviste, a cura dei Comuni, di attrezzature minime ad uso gratuito.
I Comuni sono tenuti a curare la pulizia delle spiagge libere, per garantirne la fruibilità.

Spiagge asservite a strutture ricettive

Sono spiagge asservite a strutture ricettive quelle riservate, ai sensi della relativa concessione demaniale, all'utilizzo esclusivo degli alloggiati nelle strutture ricettive e loro ospiti nonché di coloro che sono ospitati nella struttura in occasione dell'organizzazione di eventi, manifestazioni e convegni organizzati.
Per l'attuazione di quanto previsto sopra, i Comuni non potranno fare ricorso a un cambio di destinazione d'uso delle spiagge libere e delle spiagge libere-attrezzate.
Alle strutture balneari così individuate si applicano le direttive contenute nel Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime, approvato ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 aprile 1999 n. 13 (disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti), nonché le linee guida per le spiagge libere e libere attrezzate e criteri per la concessione di nuovi stabilimenti balneari, adottati ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 13/1999.

3 - INDAGINE SUL TERRITORIO

Il Comune di Vallecrosia non è stato oggetto, storicamente, di quel turismo elitario che ha caratterizzato i comuni vicini di Bordighera e Sanremo, ma piuttosto di un turismo di "seconde case" con provenienze in particolare da Piemonte e Lombardia.
Soltanto di recente si nota un aumento nella domanda turistica per utilizzo di strutture alberghiere, viste anche le opere di riqualificazione delle spiagge in fase di attuazione, che potrebbero incrementare ulteriormente tale richiesta.
Per soddisfare questo previsto processo di sviluppo turistico il PUC ha cercato di adeguare le caratteristiche dell'offerta ricettiva alla auspicabile domanda del mercato, con la previsione di importanti nuovi insediamenti di tipo turistico alberghiero.
Attualmente il sistema ricettivo presente sul territorio comunale è caratterizzato da realtà di minime dimensioni gestite o possedute da piccoli imprenditori locali, mentre non sono presenti grandi strutture alberghiere od importanti società di gestione, che possano garantire un parco clienti consistente e costante durante l'intero anno solare.

4 - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI

A seguito del censimento aggiornato al 31.12.2008, sono state individuate, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime che i soggetti richiedenti dovranno attuare nel termine massimo di 10 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme. Seguono le schede che riportano l'attuale capacità turistico ricettiva dell'intero territorio comunale.

Denominazione	**Piccolo Paradiso**				**Scheda N°**			1
Classif. Alberghiera N° stelle	**Tre stelle**				**Data classificazione :**			
Via	**Via Marconi**						**N° civico**	**103**
DATI CATASTALI	FG				**Zona P.R.G. Zona PUC**	CT 3 A.RI.tc.		
	MAP							
VINCOLI PAESISTICI	Ex 431							
Occupazione Immobile	parziale	☐			**ATTIVITA'**	Annuale	☒	
	totale	☒				Stagionale	☐	
Tipo di Costruzione:	SI	NO			**IMMOBILE IN :**	Proprietà	Locazione	
Unico Complesso Immobiliare	☒	☐				☒	☐	
Piani Fuori Terra	N°	2			**CONDUZIONE**	Fam./propr./ gestori	Dipend.	
Superficie Totale asservita(Sta)	mq				persone occupate stabilmente	2	5	
Superficie Coperta edifici(Sc)	mq				persone occupate Stagionalmente	1	5	
Superficie Solai (Ss)	mq				persone occupate saltuariamente	2	6	
Altezza fuori terra (m:)	m.	6			**TOTALE PERSONE OCCUPATE**			
Volume struttura (V)	mc							
Anno di costruzione immobile		Anni '60						
Anno di inizio dell'attività					**AREE PERTINENZIALI**			
CAPACITA' RICETTIVA	N°1 PL	N°2 PL	TOTALE		altro	mq		
CAMERE CON BAGNO		10	10		Parco	mq		
CAMERE SENZA BAGNO					terrazze elioterapiche	mq		
TOTALE CAMERE		10	10		PISCINA	mq.		
UNITA' ABITATIVE					parcheggio N° P.A:	N°		
BAGNI		11	11		Altro	mq.		
TOT P.L.		20	**20**		totale superficie lib.	mq.		
ATTREZZATURE E SERVIZI					**IMPIANTI TECN.**	SI	NO	
RISTORANTE	mq				Aria Condizionata	☐	☐	
BAR	mq				Internet Wireless	☐	☐	
SALA SOGGIORNO	mq				Televisione Camere	☒	☐	
SALA LETTURA	mq				Ascensore	☐	☐	
SALA GIOCHI TV	mq				Impianti fotovoltaici	☐	☐	
ALTRE SALE	mq				Panneli solari	☐	☐	
SALA COLAZIONE	mq.				Altro			
Superficie totale (Stsc)	mq							

Si rimanda alla scheda normativa dell'elaborato L per una precisa individuazione degli interventi ammessi.
Ai fini dell'articolo 4 c. 1 e 2 della L.R. 1/2008, il PUC conferma il vincolo di destinazione d'uso Alberghiero.

Denominazione	**Asti**				**Scheda N°**			**2**
Classif. Alberghiera N° stelle	**Due stelle**				**Data classificazione :**			
Via	**Via Angeli custodi**					**N° civico**		**130**
DATI CATASTALI	FG				**Zona P.R.G. Zona PUC**	CT 7 A.RI.ts.		
	MAP							
VINCOLI PAESISTICI	Ex 431							
Occupazione Immobile	parziale		☐		**ATTIVITA'**	Annuale	☒	
	totale		☒			Stagionale	☐	
Tipo di Costruzione:	SI	NO			**IMMOBILE IN :**	Proprietà	Locazione	
Unico Complesso Immobiliare	☒	☐				☒	☐	
Piani Fuori Terra	N°	3		**CONDUZIONE**		Fam./propr./ gestori	Dipend.	
Superficie Totale asservita(Sta)	mq			persone occupate stabilmente				
Superficie Coperta edifici(Sc)	mq			persone occupate Stagionalmente				
Superficie Solai (Ss)	mq			persone occupate saltuariamente				
Altezza fuori terra (m:)	m.	9,5		**TOTALE PERSONE OCCUPATE**				
Volume struttura (V)	mc							
Anno di costruzione immobile		Anni '60						
Anno di inizio dell'attività				**AREE PERTINENZIALI**				
CAPACITA' RICETTIVA	N°1 PL	N°2 PL	TOTALE	altro		mq		
CAMERE CON BAGNO	1	11	12	Parco		mq		
CAMERE SENZA BAGNO				terrazze elioterapiche		mq		
TOTALE CAMERE	1	11	12	PISCINA		mq.		
UNITA' ABITATIVE				parcheggio N° P.A:		N°		
BAGNI	1	11	13	Altro		mq.		
TOT P.L.	1	22	**22**	totale superficie lib.		mq.		
ATTREZZATURE E SERVIZI				**IMPIANTI TECN.**		SI	NO	
RISTORANTE	mq			Aria Condizionata		☐	☐	
BAR	mq			Internet Wireless		☐	☐	
SALA SOGGIORNO	mq			Televisione Camere		☒	☐	
SALA LETTURA	mq			Ascensore		☐	☐	
SALA GIOCHI TV	mq			Impianti fotovoltaici		☐	☐	
ALTRE SALE	mq			Panneli solari		☐	☐	
SALA COLAZIONE	mq.			Altro				
Superficie totale (Stsc)	mq							

Ampliamento per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale non superiore al 20% della S.A.. E' ammesso il recupero dei sottotetti come disciplinato dall'art. 60 comma 4 delle NTA.
Ai fini dell'articolo 4 c. 1 e 2 della L.R. 1/2008, il PUC conferma il vincolo di destinazione d'uso Alberghiero.

Denominazione	**Campeggio Vallecrosia**				**Scheda N°**		**3**	
Classif. Campeggio N° stelle	**Due stelle**				**Data classificazione :**			
Via	**Via Marconi**						**N° civico**	**149**
DATI CATASTALI	FG				**Zona P.R.G. Zona PUC**		- A.RI.ts.	
	MAP							
VINCOLI PAESISTICI	Ex 431							
Occupazione Immobile	parziale	☐			**ATTIVITA'**	Annuale	☐	
	totale	☒				Stagionale	☒	
Tipo di Costruzione:	SI	NO			**IMMOBILE IN :**	Proprietà	Locazione	
Unico Complesso	☒	☐				☒	☐	
Piani Fuori Terra	N°	1			**CONDUZIONE**	Fam./propr./ gestori	Dipend.	
Superficie Totale asservita(Sta)	mq				persone occupate stabilmente			
Superficie Coperta edifici(Sc)	mq				persone occupate Stagionalmente			
Superficie Solai (Ss)	mq				persone occupate saltuariamente			
Altezza fuori terra (m.)	m.	3			**TOTALE PERSONE OCCUPATE**			
Volume struttura (V)	mc							
Anno di inizio dell'attività					**AREE PERTINENZIALI**			
CAPACITA' RICETTIVA	N°	PL	TOTALE P.L.		altro	mq		
PIAZZOLE DI SOSTA	39	4	156		Parco	mq		
POSTI PER CAMPER	11	4	44		terrazze elioterapiche	mq		
CASE MOBILI					PISCINA	mq.		
BUNGALOWS					parcheggio N° P.A:	N°		
BAGNI					Altro	mq.		
TOT P.L.			**200**		totale superficie lib.	mq.		
ATTREZZATURE E SERVIZI	mq				**IMPIANTI TECN.**	SI	NO	
RISTORANTE	mq				Aria Condizionata	☐	☐	
BAR	mq				Internet Wireless	☐	☐	
SALA SOGGIORNO	mq				Televisione Camere	☐	☐	
SALA LETTURA	mq				Ascensore	☐	☐	
SALA GIOCHI TV	mq				Impianti fotovoltaici	☐	☐	
ALTRE SALE	mq.				Panneli solari	☐	☐	
SALA COLAZIONE	mq				Altro			
Superficie totale (Stsc)	mq							

La struttura turistica all'aria aperta potrà adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi, senza ampliamenti dell'area occupata.

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE				
DENOMINAZIONE	NUMERO CAMERE	NUMERO LETTI	NUMERO BAGNI	
			COMUNI	PRIVATI
Hotel PICCOLO PARADISO Via Marconi 103	10	20	1	10
Hotel ASTI Via Angeli Custodi 130	12	23	1	12
TOTALE	22	43	2	22

STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA			
DENOMINAZIONE	NUMERO PIAZZOLE	NUMERO POSTI CAMPER	TOTALE PERSONE OSPITABILI
Campeggio VALLECROSIA Via Marconi 149	39	11	200

L'indagine svolta indica la potenzialità di posti letto disponibili per uso turistico ricettivo nel territorio comunale, senza tener conto delle strutture turistico ricettive extra-alberghiere, che si elencano a solo scopo informativo e per completezza.

STRUTTURE RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE				
DENOMINAZIONE	NUMERO CAMERE	NUMERO LETTI	NUMERO BAGNI	
			COMUNI	PRIVATI
Casa per ferie C.S.D. CASA VALDESE PER LA GIOVENTU' EVANGELICA Via Colonnello Aprosio 255	33	99	12	0
Comunità educativa privata per l'accoglienza dei minori ISTITUTO PEDAGOGICO GILARDI PADRI SOMASCHI Via Privata Poggio di Ponente 1	11 + 9 locali	18	12	0
Agriturismo AZIENDA AGRICOLA BERRO & FAZIO s.a.s. Via I Maggio 90	10	24	4	2
Case e appartamenti per vacanze GAIA MAZZON Via Marconi 51/15	11	44	0	11
TOTALE	74	186	28	13

POSTI LETTO COMPLESSIVI ESISTENTI IN AZIENDE RICETTIVE		
	POSTI LETTO	PERCENTUALE
ALBERGHI	43	17,7 %
CAMPEGGI	200	82,3 %
TOTALE	243	100 %

Nel complesso l'offerta di posti letto esistente interessa soltanto strutture di fascia molto bassa, né risulta negli ultimi decenni la presenza di alberghi di livello superiore.

Elemento importante da evidenziare è che la dimensione minima delle strutture alberghiere presenti è tale da non soddisfare le richieste qualitative oramai indispensabili per inserirsi nei circuiti del turismo organizzato, che richiedono un minimo indicativo di 60 posti letto (pari ad un pullman); la dimensione minima non adeguata è stata certamente la causa negli ultimi anni della chiusura di due alberghi.
Ai fini dell'articolo 4 c. 1 e 2 della L.R. 1/2008, il PUC conferma il vincolo di destinazione d'uso Alberghiero per le due strutture alberghiere attualmente esistenti sul territorio comunale: il Piccolo Paradiso e l'Asti.

5 – NUOVE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

Tenuto conto del basso livello quantitativo e qualitativo dell'offerta attuale e dell'incremento della richiesta di posti letto in strutture alberghiere, il PUC intende confermare le strutture esistenti e incentivare notevolmente le attrezzature turistico ricettive nei distretti di trasformazione D.T. 1 e D.T. 2, anche in conseguenza alle opere di riqualificazione del litorale attualmente in fase di completamento che sicuramente produrranno un incremento nel flusso turistico.

Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Albergo e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno avere caratteri edilizi autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.
Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:

- per l'albergo 3 stelle con le caratteristiche indicate nella L.R. 2/2008;
- per le residenze turistico alberghiere 3 stelle.

Le nuove strutture turistico alberghiere saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, oltre a quanto indicato nella normativa regionale, il vincolo a mantenere nel tempo la destinazione urbanistica, le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Il D.T. 1 consiste in un'ampia porzione urbana collocata fronte mare a sud della linea ferroviaria verso il confine con il Comune di Camporosso, occupata in gran parte da serre ormai abbandonate e in disuso di notevole impatto e degrado ambientale. In questo distretto il PUC prevede la realizzazione di un albergo di tipo tradizionale nel subdistretto 1 e nei subdistretti 2 e 3 anche di tipo residenza turistico alberghiera (R.T.A.) comprensiva di pubblici esercizi e attività commerciali (o albergo tradizionale in alternativa). Per i subdistretti 2 e 3 sono anche ammesse strutture turistico ricettive all'aria aperta.
Per l'albergo si prevede la possibilità di realizzare una struttura di 3.709,00 mq di superficie agibile (S.A.) max, comprendendo anche gli spazi pertinenziali e tecnici dell'albergo (ristorante, cucine, uffici, distribuzione interna ecc.), corrispondenti a 149 posti letto.
Per la residenza turistico alberghiera (R.T.A.) si prevede una superficie agibile (S.A.) max di 2.853,60 mq per il subdistretto 2 e 4.448,40 mq per il subdistretto 3, comprensivi degli spazi per le attività commerciali e pubblici esercizi, pari ad un totale di 293 posti letto.

Il D.T. 2 consiste in una porzione urbana collocata fronte mare a sud della linea ferroviaria a confine con il Comune di Bordighera, occupata totalmente da resti di serre di notevole impatto e degrado ambientale. Il PUC prevede la creazione di un complesso turistico-ricettivo del tipo residenza turistico alberghiera (R.T.A.) comprensivo di pubblici esercizi e attività commerciali, con una superficie agibile (S.A.) max di 1.850,10 mq pari a 75 posti letto, con il piano terreno destinato ad attività commerciali e pubblici esercizi.

In seguito alle delibere di C.C. n. 43 e 44 del 8/11/2011 è stata approvato l'ampliamento dell'albergo Piccolo Paradiso (ambito A.RI.tc 1), in base all'art. 5 della L.R. 2/2008, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione fino ad una S.A. massima di 1.368,00 mq (dagli attuali 590,00 mq), corrispondenti a circa 70 posti letto in luogo degli attuali 20 (vedi scheda normativa).
Inoltre il PUC prevede la localizzazione di una struttura turistico all'aria aperta del tipo villaggio turistico o campeggio nell'ambito definito A.RI.tur. in cui si potrebbero realizzare circa 70 piazzole corrisponde a circa 280 persone ospitabili.

La nuova struttura turistica all'aria aperta indicata come A.RI.tur da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche previste dal PUC dovrà rispettare la tipologia del "campeggio" con una classificazione almeno di 2 stelle e sarà autorizzata a seguito di stipula di convenzione che disciplini, oltre a quanto stabilito dalla normativa regionale, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.
Le strutture turistiche all'aria aperta esistenti potranno adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi, senza ampliamenti dell'area occupata.

La realizzazione di aziende ricettive, sia alberghiere che all'aria aperta, potrà essere assentita nel rispetto delle percentuali sotto riportate e fino alla concorrenza dei valori di cui alla tabella seguente.
Ciò vale anche per il mutamento di una struttura ricettiva già esistente in una di quelle previste dal presente programma e in conformità alla L.R. n. 1 e 2 del 7 Febbraio 2008.

POSTI LETTO COMPLESSIVI (ESISTENTI E IN PROGETTO) IN AZIENDE RICETTIVE		
	POSTI LETTO	PERCENTUALE
ALBERGHI e R.T.A.	610	56,0 %
CAMPEGGI	480	44,0 %
TOTALE	1.090	100 %

A livello gestionale il Comune, attraverso i suoi uffici competenti, dovrà tenere un anagrafe delle attività costantemente aggiornate al fine di verificare il rispetto dei soprastanti valori.

INDICE

1 – INTRODUZIONE....1

2 – OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PUC....2

3 - TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CARATTERI DI IDENTITÀ FISICA E CULTURALE DEL TERRITORIO....3

3.1 – Le risorse naturalistiche del territorio....4

3.2 – Il patrimonio naturale....4

3.3 – Il patrimonio agricolo....5

3.4 – La rete ecologica....5

4 – LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO....6

5 – GLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO....8

5.1 – Il sistema dei vincoli....8

5.2 – Le zone omogenee ex D.M. 2/4/1968....9

5.3 – L'individuazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione e dei distretti di trasformazione....9

5.4 – Edilizia residenziale sociale....12

6 - IL PESO INSEDIATIVO....13

6.1 - Progetto....14

7 - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI....16

7.1 Stato attuale....16

7.2 - Progetto....17

8 – CONFRONTO CON IL P.T.C.P. 20

INDAGINE GEOLOGICA....22

1 - PREMESSA....23

2 - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO....23

3 - INQUADRAMENTO GEOLOGICO....23

4 - NOTE DI TETTONICA....24

5 - INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO....25

6 - INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO....25

7 - GEOTECNICA....26

PROGRAMMA DI RIPARTIZIONE DELL'OSPITALITA' TURISTICA....28

1 - PREMESSA....29

2 - DEFINIZIONI....30

2.1 - AZIENDE RICETTIVE ALBERGHIERE....30

2.2 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA....31

2.3 - ALTRE STRUTTURE RICETTIVE....33

2.4 - STRUTTURE BALNEARI....35

3 - INDAGINE SUL TERRITORIO....36

4 - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI....32

5 – NUOVE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE....41