COMUNE DI DOLCEDO

Provincia di Imperia



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto			Allegato
DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI			**C**
Data			
12 ottobre 2012			
Tecnico incaricato : dott. architetto **Annacleta MERANO** Via Traversa Castelletti, 33/1 18018 ARMA DI TAGGIA (IM)			
Geologo : dott. geologo **Manuela ROMAGNOLO** - COSTARAINERA (IM)			
Agronomo : dott. forestale **Roberto COLLINA** - ANDORA (SV)			

COMUNE DI DOLCEDO

Provincia di Imperia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

1. Premessa

Il documento degli obiettivi rappresenta un elaborato costitutivo del Piano Urbanistico Comunale.

Tale documento, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 4 settembre 1997, n.36 e s.m.i. , definisce gli obiettivi che il P.U.C. intende perseguire, relativamente alle diverse componenti dell'assetto territoriale, partendo dalla ricognizione delle risorse e dei problemi, contenuta nella Descrizione Fondativa e, con l'analisi dei rapporti di compatibilità, previa verifica delle indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale, illustra e motiva gli indirizzi che il Piano intende assumere e gli esiti attesi.

Il documento degli obiettivi costituisce un elemento fondamentale di riferimento e coerenza nella definizione complessiva del P.U.C. , delle sue priorità e delle modalità del suo sviluppo operativo e costituisce la conclusione logica e la sintesi di un processo di analisi e di conoscenza che si è concluso con la stesura della Descrizione Fondativa.

Tale documento costituisce una sorta di "fotografia" del territorio, in tutti i suoi aspetti: naturale, storico, insediativo, socio-economico e pianificatorio.

La definizione degli obiettivi del P.U.C. del Comune di Dolcedo è quindi arrivata a compimento attraverso un percorso che ha tenuto conto:

- della complessità del quadro e della molteplicità dei vincoli, anche di natura diversa, che caratterizzano il territorio comunale;
- delle indicazioni fornite dal PTCP Regionale;
- delle indicazioni fornite dal PTC Provinciale;
- della lettura del territorio emersa nella descrizione fondativa;
- dei pareri espressi ai sensi della L.R. 4.9.1997 n. 36 dalla Regione Liguria e dalla Provincia di Imperia nei confronti del Progetto Preliminare di P.U.C. .

2. Metodologia di indagine per la definizione degli obiettivi

Il territorio assunto come quadro di riferimento nella stesura delle carte di indagine del P.U.C. , oltre a tenere conto dell'ambito del Comune di Dolcedo, individua precisi caratteri di omogeneità in un comprensorio di Comuni aventi analoghe caratteristiche quali Prelà, Vasia, Pietrabruna.

Lo studio ha avuto inizio con l'analisi delle fonti e degli strumenti disponibili, in particolare dalla cartografia regionale e catastale; inoltre l'analisi di questa documentazione è stata supportata e completata dallo studio diretto del territorio che ha

permesso l'aggiornamento cartografico delle mappe, effettuato dall'Ufficio tecnico comunale, tenuto conto dell'evoluzione del patrimonio edilizio negli ultimi anni.

Nella cartografia della Descrizione Fondativa del P.U.C. sono riportate tutte le indagini relative alla situazione attuale. In particolare:

Tav. 1 - Vi è rappresentato il territorio comunale inserito nel comprensorio circostante. In essa si rilevano le componenti fondamentali del paesaggio quali le culminazioni, i crinali, i solchi torrentizi, i versanti omogenei particolarmente esposti alla vista e di importanza morfologica, le forme a terrazzo.

Dall'esame della tavola emerge che fondamentale importanza rivestono la forma e l'andamento dei crinali. Il crinale costituisce parte fondamentale del paesaggio, separa uno dall'altro i solchi vallivi ma è anche elemento unificante del territorio. Esso ha interesse non solo paesaggistico ma anche storico per lo sviluppo dei percorsi primitivi, delle vie di comunicazione e degli insediamenti connessi.

Le culminazioni non sono soltanto punti di eminenza geografica, ma spesso sono riferimenti essenziali per l'insediamento umano.

Le forme a terrazzo, divenute elemento paesistico dominante il territorio, sono anche rilevanti in quanto quasi sempre le aree corrispondenti sono urbanizzate o comunque antropizzate a scopo agricolo.

La valle è solcata da due rii di notevole importanza: il rio dei Boschi ed il torrente Prino che confluiscono insieme nei pressi della chiesa parrocchiale di Dolcedo Piazza.

Tav. 2 - Rappresenta l'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Tav. 3 - Rappresenta l'assetto vegetazionale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Tav. 4 - Rappresenta l'assetto geomorfologico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Tav. 5 - Riporta la destinazione d'uso delle aree del comune di Dolcedo con evidenziazione delle zone destinate a:

- boschi;
- praterie;
- uliveti;
- orti e vigneti.

Nella tavola sono altresì individuati i nuclei abitati ed il loro immediato intorno.

La destinazione prevalente della superficie comunale è quella a boschi e praterie in corrispondenza delle pendici del monte Faudo, a partire dall'Acquasanta e da Santa Brigida e nella conca del rio Merea, mentre la coltivazione dell'ulivo pur restando di notevole importanza ed estesa a vaste aree, in particolare nelle vallate del Prino, del Rio dei Boschi e del rio Vasia, sta progressivamente regredendo a causa del progressivo abbandono delle coltivazioni, in particolare di quelle meno redditizie.

Tav. 6 - Evidenzia i servizi e le attività economiche, concentrati per la massima parte nel capoluogo del comune (Dolcedo Piazza) e nella frazione Isolalunga.

Si rileva la carenza di attività economiche, in particolare di tipo commerciale, nelle frazioni.

Sarebbe auspicabile il ritorno del commercio al minuto, eventualmente anche agevolato dall'Amministrazione comunale, in quanto si reputa che la presenza di un punto vendita costituisca una sorta di "servizio sociale" per le popolazioni prettamente anziane presenti nelle frazioni.

Tav. 7 - In questa tavola sono state raccolte le emergenze storico-architettoniche che caratterizzano il territorio comunale, ed in particolare:
- la Chiesa Parrocchiale di San Tommaso Apostolo, di impianto medievale ma ricostruita nella prima metà del '700 in forme barocche, con l'attiguo altissimo campanile;
- i settecenteschi Oratori di San Lorenzo e di San Carlo nell'abitato di Piazza;
- le Chiese di San Michele e San Sebastiano ad Isolalunga;
- la Chiesa di San Giovanni Battista a Ripalta;
- la Chiesa matrice dell'Annunziata a Castellazzo;
- le Cappelle campestri di San Bartolomeo a Boeri, dei Santi Cosma e Damiano a Magliani, e di Sant'Antonio a Ramelli, quest'ultima di origine medievale;
- la Chiesa di San Giacomo a Costa Carnara;
- la Chiesa di San Mauro a Bellissimi;
- la piccola Chiesa di Santa Lucia a Trincheri;
- la Chiesa parrocchiale di Sant'Agostino ed il Santuario dell'Acquasanta a Lecchiore;
- la quattrocentesca Chiesa di Santa Brigida situata in corrispondenza di un crocevia di itinerari intervallivi che, già nell'antichità, mettevano in comunicazione le vallate del Prino e del San Lorenzo con il monte Faudo;
- i ruderi della Chiesa montana di San Bernardo sull'antico percorso verso il monte Faudo;
- il ponte duecentesco detto Ponte "Grande" o dei "Cavalieri di Malta" nell'abitato di Piazza e quello in località Martin sul torrente Prino;
- i ponti sul Rio dei Boschi di Ripalta ed in località Boeri;
- i ponti delle "Meree" e quello dei Martelli lungo il corso del Rio Merea;
- le cinque torri negli abitati di Piazza, Isolalunga, Ripalta e Costa Carnara.

Nella cartografia sono stati posti in evidenza alcuni dei percorsi storici che mettevano in collegamento i nuclei abitati del comune tra loro e con i centri vicini, con l'avvertenza che alcuni di essi, i più importanti, sono stati sostituiti nella prima metà dell'Ottocento (dopo l'annessione dei territori della Repubblica di Genova al Regno di Sardegna) con strade carrozzabili.

Nelle tavole sono stati inoltre posti in evidenza due percorsi escursionistici, entrambi con partenza dalla chiesetta di Santa Brigida: il primo si addentra nel bosco comunale, il secondo si inoltra nella vallata del rio Merea attraversando i ponti dei Martelli e delle Meree.

Tav. 8 - Descrive il complesso delle urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici, dalla cui lettura si evidenzia la congruenza delle reti fognarie e degli acquedotti, rilevandosi però carente per quanto attiene la connessione delle stesse con i nuclei edificati di recente formazione.

Tav. 9 - Indica i seguenti vincoli:

<u>Vincolo paesistico-ambientale</u>

Porzioni significative del territorio comunale sono vincolate a livello puntuale ai sensi del Decreto Ministeriale 24 aprile 1985, "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del complesso delle alture della Valle del Prino e dell'arco costiero in cornice all'abitato di Imperia e agli aggregati antichi circostanti*" (uno dei cosiddetti "*Galassini*").

Tale Decreto sottopone le zone interessate a tutte le disposizioni contenute nella Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) in quanto i territori "*costituiscono un complesso straordinario di bellezze panoramiche e naturali*".

Nelle porzioni di territorio non specificatamente vincolate sussistono comunque i vincoli imposti dall'art. 1 della Legge 8 agosto 1985, n. 431

(legge "*Galasso*"), ora trasposti nell'art 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" e s.m.i. .

Vincolo idrogeologico

Una parte del territorio comunale, in particolare parte delle alte valli del Rio Merea e del Rio dei Boschi, fino a giungere al crinale del monte Faudo è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Non è stato necessario indicare in cartografia il vincolo sismico in quanto tutto il territorio del Comune di Dolcedo rientra nell'elenco dei comuni definiti a rischio sismico, come risulta dal D.G.R. 24 ottobre 2008, n. 1308 "*Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria*" e, nella tabella ad esso allegata, è stato classificato in zona 3S a bassa pericolosità (pga = 0,180 g).

Tav. 10 - Rappresenta le aree percorse dal fuoco (a partire dal 1993) suddivisa, dal 2000, per anno di evento, desunta dalla cartografia, redatta sulla base delle comunicazioni inviate dal Corpo Forestale dello Stato.

La tavola non ha valore probatorio dovendosi fare riferimento alla cartografia ufficiale in fase di elaborazione da parte di tale Ente, di concerto con la Regione Liguria.

Da questa tavola si può desumere come ampie porzioni del territorio comunale sono state percorse dal fuoco, particolarmente lungo il versante in sponda sinistra del rio Merea, in località Campovento.

Anche tale cartografia, in considerazione della modificabilità del vincolo, dovrà essere aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale ogni volta che se ne presenti la necessità.

Per le aree indicate in questa tavola valgono, se sussistono i presupposti, le disposizioni impartite dalla Legge 21 novembre 2000, n. 353 "*Legge-quadro in mateia di incendi boschivi*" e successive modificazioni ed integrazioni.

Tav. 11 - E' costituita da una planimetria, elaborata dall'Ufficio Tecnico comunale ove sono indicati i mappali asserviti alle costruzioni realizzate a partire dal 1988, data di approvazione del Programma di Fabbricazione vigente.

Questa planimetria è stata integrata in base alla Tabella degli asservimenti, che era allegata alla Descrizione Fondativa del progetto preliminare e che è stata stralciata da tale documento in accoglimento di una specifica osservazione provinciale.

La tavola costituisce un primo nucleo del Catasto urbanistico che oltre alla tavola degli asservimenti dovrà essere costituito da un apposito Registro dove dovranno annotarsi gli interventi concessi, i terreni asserviti, gli estremi degli atti di asservimento e tutte le convenzioni espressamente contemplate dalle norme di conformità e congruenza. Tale documentazione dovrà essere verificata e aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

Il Catasto urbanistico dovrà essere lo strumento per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di Permesso di costruire presentata a partire dall'entrata in vigore del P.U.C.

Della Descrizione Fondativa fanno parte integrante anche la Relazione Geologica a firma del dott. geologo Manuela Romagnolo che il Documento Integrativo per le aree agricole a firma del dott. forestale Roberto Collina.

Oltre alla fase conoscitiva dei vincoli che caratterizzano il territorio comunale, la lettura dello stesso, emersa dalla Descrizione Fondativa, e alle indicazioni fornite dagli strumenti sovraordinati (P.T.C. provinciale e P.T.C.P. regionale), per coordinare tutti questi fattori al fine di pervenire agli obiettivi che il P.U.C. si doveva prefiggere sono state fondamentali le indicazioni fornite dalla Provincia e dalla Regione nella fase della progettazione preliminare.

3. Obiettivi generali del Piano

Il Documento degli Obiettivi deve quindi indicare le politiche per il governo e lo sviluppo del territorio, considerato che il vigente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) risalente agli anni ’80 aveva obiettivi di programmazione diversi, soprattutto alla luce delle nuove sensibilità sui temi della sicurezza ambientale ed alla salvaguardia, anche in funzione della fruizione turistica, delle risorse culturali e paesaggistiche, della qualità della vita, intesa come buon livello dell’abitare, e dei servizi.

Il nuovo P.U.C. non ha la pretesa di risolvere tutti questi problemi ma quello di creare le condizioni più favorevoli affinché questi obiettivi possano nel tempo realizzarsi.

Dalla lettura del territorio emerge che nella scala di intervento comunale è necessario privilegiare un’azione di recupero e mantenimento del territorio nelle sue diverse componenti: insediativa, ambientale, infrastrutturale, nonché dare la possibilità di stabilire alcune linee guida per le nuove costruzioni, che saranno comunque notevolmente contenute in termini volumetrici e di nuovi abitanti insediabili, affinché non si verifichino in futuro le problematiche relative alle indiscriminate realizzazioni in zona agricola.

Il Comune di Dolcedo ha quale peculiarità la grande offerta di verde ambientale e di risorse turistiche naturali: obiettivo fondamentale è la loro salvaguardia e la possibilità di utilizzarle al fine di incrementare l’ospitalità turistica. Condizione necessaria per il conseguimento degli altri obiettivi è perciò il mantenimento di queste importantissime risorse.

I boschi, gli uliveti, i centri storici di Dolcedo Piazza ed Isolalunga ed i nuclei frazionali di pregio ambientale (Costa Carnara, Castellazzo, Ripalta, Boeri, Bellissimi, Lecchiore, Magliani e Trincheri) devono essere tutelati e conservati. Ciò comporta però una manutenzione che il solo vincolo di tutela non è sufficiente a preservare.

Il consistente patrimonio abitativo storico esistente nel Comune potrebbe sicuramente essere utilizzato al fine di incrementare la capacità turistico-ricettiva, considerate le sue cospicue potenzialità.

Forti dell’esperienza acquisita a causa della cattiva gestione di alcune porzioni delle zone agricole, di fatto, trasformate in zone di espansione rada, è necessario dettare una disciplina che impedisca il proliferare di interventi edilizi nelle zone vocate all’agricoltura, privilegiando invece il futuro sviluppo residenziale in zone più idonee.

Si dovranno individuare in settori quali quello turistico e quello dell’artigianato i capisaldi delle future potenzialità dello sviluppo economico del Comune.

In quest’ottica vengono individuati due diversi tipi di obiettivi.

3.1. Obiettivi irrinunciabili

Sono gli obiettivi che attengono alle condizioni irrinunciabili di sicurezza e di efficienza del territorio e dell’ambiente e non sono negoziabili poiché riguardano:

- le condizioni di sicurezza rispetto alle diverse forme di rischio per le persone e per i beni legate ai fattori ambientali e all’assetto del territorio, con particolare riguardo al rischio idraulico e geologico: materia quest’ultima di competenza del Piano di Bacino che costituisce un ausilio rilevantissimo nella fase di stesura del P.U.C. ;
- le condizioni di accessibilità da garantire a tutti i nuclei abitati del Comune in termini di agibilità della rete stradale e del trasporto pubblico;
- le condizioni di adeguatezza delle prestazioni dei servizi alla comunità secondo un principio di equità, che coinvolga tutti;
- la tutela dei valori del paesaggio e dell’ambiente naturale e costruito che la comunità di Dolcedo riconosce come matrice della propria identità storica e culturale;
- la tutela della biodiversità;

- l'oculato uso delle risorse vitali non rinnovabili.

3.2. Obiettivi negoziabili

Mentre sono irrinunciabili gli obiettivi sopra elencati, è negoziabile la localizzazione degli interventi che vanno attuati rispettando per quanto possibile un ordine di priorità, secondo un criterio di ottimizzazione del rapporto costo/efficacia.

In generale, le opzioni della pianificazione territoriale si esercitano a scelte che hanno a che fare con le politiche di sviluppo che, più specificatamente, comportano:

- la localizzazione di aree "polarizzanti"per il Comune quali grandi serbatoi di verde che facciano si che Dolcedo continui ad essere apprezzato per la qualità della vita che propone: limitata distanza dai centri amministrativi e commerciali e dai grandi servizi pubblici e possibilità di vivere a stretto contatto con la natura in un ambiente salubre;
- la necessità di puntare su uno sviluppo turistico, che si estenda possibilmente nell'arco dell'intero anno che, nel rispetto delle sostenibilità ambientale, rappresenti un volano per incentivare l'economia locale;
- la possibilità di definire regole che garantiscano lo sviluppo del mercato immobiliare nel rispetto dei principi di equità e di trasparenza;
- la scelta di localizzare le aree di nuova edificazione nelle adiacenze dei centri abitati preesistenti, per evitare l'eccessivo aggravio economico e di impatto sull'ambiente, delle opere di urbanizzazione;
- la possibilità di puntare sul terziario offrendo la possibilità di piccoli insediamenti artigianali e commerciali;
- la necessità di riordinare l'edificazione disordinata che, in alcune zone agricole individuate dal Programma di Fabbricazione vigente, ha prodotto insediamenti residenziali di tipo rado che risultano carenti di urbanizzazioni primarie e secondarie. In queste zone è necessario precisare iniziative pianificatorie che consentano una riqualificazione sia urbanistico-edilizia che paesistico-ambientale.

4. Obiettivi per singoli temi

4.1. Obiettivi per l'ambiente naturale

I pregi naturalistici ed ambientali di oltre la metà del territorio comunale possono e devono costituire un motivo di arricchimento sia in termini culturali che economici. Tali risorse devono quindi essere preservate e valorizzate al fine di renderle maggiormente fruibili.

I territori non insediati (TNI) rappresentano una risorsa paesistica che deve essere salvaguardata. L'obiettivo del P.U.C. è la loro sostanziale conservazione finalizzata alla difesa del verde, favorendo quelle funzioni legate ad esempio alla pratica escursionistica.

Sono aree che per, condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche, sono qualificate come territorio non insediabile e ricadono in ambiti definiti ANI MA (Aree non insediate in regime di mantenimento) dal P.T.C.P. regionale.

In tali aree è quindi opportuno che siano consentiti interventi di manutenzione e di ripristino dei manufatti esistenti, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.

Considerata la grande estensione dei boschi di proprietà comunale sarebbe auspicabile l'attuazione dei Piani di Assestamento Forestale che sono lo strumento più corretto per operare in questo settore.

L'evoluzione verso un migliore livello qualitativo dei boschi determinerà conseguenze positive in campi differenti:

- nelle aree ad alto pregio, dove boschi d'alto fusto bene strutturati si configurano come realtà ideale sotto il profilo bioetico ed anche come mezzo per attirare

maggiormente un turismo sensibile, apportatore di benefici economici per il Comune;
- nelle aree acclivi, a rischio di genesi di movimenti franosi, specie se in presenza di spesse coltri di terreno, dove un rinsaldamento dei pendii dato da un bosco in buone condizioni di vitalità si traduce in garanzie di maggiore sicurezza per l'incolumità dell'uomo e dei suoi manufatti.

Obiettivo specifico per tali aree è finalizzato alla difesa dagli incendi, all'apertura di piste tagliafuoco, al recupero dei sentieri.

La salvaguardia di tali aree si deve basare anche sulla conoscenza ed il rispetto di tali risorse ambientali e paesaggistiche da inculcare soprattutto nelle nuove generazioni poiché il loro recupero può aiutare ed articolare l'offerta turistica del comune di Dolcedo, agevolandone così lo sviluppo in senso più sostenibile.

4.2. Obiettivi per l'agricoltura tradizionale

Anche l'agricoltura, in particolar modo quella olivicola merita una considerazione per l'alto valore di caratterizzazione del paesaggio dolcedese.

Nel territorio comunale l'olivicoltura, diffusa in maniera preponderante rispetto alle altre colture, è ora un settore in crisi, difficile è il recupero degli uliveti, alcuni lasciati ormai in effettivo abbandono senza la presenza umana di presidio del territorio.

D'altra parte per il futuro sarà necessario evitare spiacevoli reiterazioni di insediamenti diffusi in zona agricola che, più che presidio del territorio, paiono insediamenti residenziali sparsi.

Obiettivo del P.U.C. sarà quello di individuare aree più idonee all'edilizia residenziale, dettando norme più restrittive di quelle del passato per le zone a vocazione agricola.

In un'economia globalizzata in cui l'unico modo di emergere per i nostri piccoli centri è specializzarsi nella produzione di prodotti di "nicchia" da pubblicizzare in tutto il mondo, pare necessario e non può rinviabile il recupero delle nostre coltivazioni tipiche.

Altre strategie di sostegno alla conservazione ed al miglioramento delle produzioni tipiche locali (tra tutte l'olio prodotto con le rinomate olive della varietà "Taggiasca"), dovranno essere adottate sensibilizzando, ad esempio, gli enti preposti all'attribuzione della "Denominazione di origine controllata" per tali prodotti.

La prospettiva per il futuro è, più in generale, quella di una corretta fruizione dell'ambiente naturale e agricolo con un conseguente miglioramento dell'immagine complessiva di questi territori che si traduce in una migliore offerta di queste risorse a fini turistici.

A questo proposito il territorio extraurbano è stato suddiviso in due macrocategorie:

a) aree a prevalente funzione agricola distinte in tre categorie:
   1. ambiti agricoli di produzione attuale, distinti a loro volta in quattro sottocategorie quali olivicoltura, viticoltura, fronde verdi, orticoltura;
   2. ambiti agricoli di produzione potenziale, distinti a loro volta in tre sottocategorie quali olivicoltura, viticoltura, orticoltura;
   3. ambiti agricoli a prevalente valenza naturalistica.
b) aree silvo-pastorali, all'interno delle quali sono presenti le aree boschive, arbustive e prative.

Questa distinzione, operata nella relazione agronomica allegata al P.U.C. , ha consentito di analizzare più dettagliatamente la realtà locale distinguendo:
- le aree di effettiva produzione agricola;
- quelle ove tale produzione è in oggi solo potenziale in quanto lo stato di abbandono in cui versano può essere reso reversibile con una serie di interventi mirati;
- quelle in cui è prevalente la valenza naturalistica.

4.2.1. Ambiti di conservazione dell'attività agricola (E2)

Sono zone di tipo agricolo di conservazione, definite ANI MA (Aree non insediate in regime di mantenimento) dal P.T.C.P. . Tali aree sono destinate allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo nella forma di coltivi estensivi e intensivi, nonché di tipo silvo-pastorale.

L'obiettivo per tali aree è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare un più efficace sfruttamento delle risorse produttive. Sono pertanto consentiti solo modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio.

In tali ambiti non è assentita l'edificazione di nuove abitazioni in coerenza con la norma ANI MA del P.T.C.P. ma solo il recupero a fini residenziali di manufatti già precedentemente adibiti a tale funzione.

In ogni caso i permessi di costruire dovranno essere subordinati alla stipula con il Comune di una convenzione che prescriva tra l'altro l'esercizio effettivo dell'attività agricola ed alla predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un Piano Agricolo Aziendale secondo lo schema all'uopo predisposto.

4.2.2. Ambiti di conservazione e salvaguardia dell'attività agricola (E3S)

E' un'area agricola a valle della frazione Isolalunga. La sua classificazione come agricola produttiva di salvaguardia è finalizzata alla tutela dell'immagine ambientale del nucleo storico di Isolalunga e alla possibilità di favorire lo svolgimento delle attività agricole in atto e eventualmente di nuovo impianto.

Essa sarà di conseguenza destinata esclusivamente all'uso agricolo del suolo mantenendo in tale ambito un vincolo di inedificabilità, fatta eccezione per la sola previsione di fabbricati accessori connessi alla coltivazione agricola dei fondi.

4.2.3. Ambito di riqualificazione dell'attività agricola (E3)

Sono aree agricole a vocazione produttiva che ricadono in ambiti definiti IS MA (insediamenti sparsi in regime di mantenimento) dal P.T.C.P. .

L'obiettivo per tali aree è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona in quanto vi si riconosce un equilibrato rapporto tra insediamento ed ambiente naturale.

I permessi di costruire dovranno essere subordinati alla stipula con il Comune di una convenzione che prescriva tra l'altro l'esercizio effettivo dell'attività agricola ed alla predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un Piano Agricolo Aziendale secondo lo schema all'uopo predisposto.

E' soprattutto per tali aree che la criticità potrebbe essere rappresentata dal rischio di una diffusione di insediamenti di tipo residenziale (già sfociata in alcuni episodi rilevati nella Descrizione Fondativa), effettuata senza regole con la trasformazione delle aree agricole in residenziali.

Sarà quindi opportuno dettare norme che prevengano il ripetersi di tali incongrui episodi edificatori.

4.3. Obiettivi per il territorio urbano ed il paesaggio costruito

La tutela dell'identità culturale e della memoria storica è un obiettivo non negoziabile, è quindi necessario recuperare le testimonianze del passato proponendo un'azione di recupero e valorizzazione, senza eccessivi costi a carico dei diretti fruitori e della collettività.

La salvaguardia dei valori storici è stata in passato ottenuta attraverso l'applicazione di norme, controllate e non eccessivamente restrittive, che si intende confermare per i centri di Dolcedo Piazza e di Isolalunga.

All'interno dei centri frazionali viene adottata una politica di controllo e tutela che impone, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'uso di materiali, colori e tecniche costruttive riconducibili alla tradizione locale.

Il cospicuo patrimonio abitativo storico esistente potrebbe sicuramente essere utilizzato anche a scopi turistici, attraverso una norma che agevoli il mutamento di destinazione d'uso, al fine di incrementare la capacità ricettiva e l'offerta turistica del comune stesso.

Sparsi su tutto il territorio comunale vi sono resti di vecchi manufatti che sono testimonianza del presidio dei luoghi da parte delle generazioni che ci hanno preceduti. Si tratta di testimonianze che andrebbero perse se non venissero introdotte norme riguardanti il loro recupero, che sicuramente andranno indirizzate in modo da determinare chiaramente la volumetria dell'edificio preesistente, anche attraverso documentazioni integrative ai rilievi, quali cartografie storiche, fotografie, rilievi catastali ed altro.

Anche tali manufatti potrebbero incrementare l'offerta ricettiva del comune utilizzandoli quali strutture legate alla pratica agrituristica.

La tutela degli spazi circostanti gli abitati viene attuata attraverso la realizzazione di aree e spazi da adibire a pubblici servizi e parcheggi e tramite la previsione di nuove costruzioni di impatto volumetrico contenuto e tipologia consona con l'edificazione preesistente.

Obiettivo fondamentale è, in definitiva, il recupero di un'immagine di qualità per il paesaggio costruito in tutte le componenti e dimensioni di scala, non solo per un'esigenza di carattere "culturale" ma anche per offrire, sia ai residenti che ad un'utenza turistica più sensibile, un paesaggio gradevole e ben valorizzato.

4.4. Obiettivi per le infrastrutture ed i servizi pubblici

Il capoluogo e la frazione Isolalunga risultano ben serviti dalla rete stradale provinciale di fondovalle.

Due sono infatti le Strade Provinciali che dalla costa conducono a Dolcedo:

- la S.P. n. 39 che inizia a Porto Maurizio e, attraverso l'abitato di Caramagna e la località Bastera, giunge alla frazione di Isolalunga e successivamente al capoluogo comunale, per proseguire poi verso Prelà.
- la S.P. n. 41, che si diparte dalla via Aurelia, in prossimità dello svincolo autostradale di Imperia ovest, e attraverso gli abitati di Piani e di Clavi giunge al capoluogo Piazza.

Da Dolcedo Piazza, attraverso la S.P. n. 42, si raggiungono le frazioni di Costa Carnara, Castellazzo, Bellissimi e Lecchiore.

Infine da Bellissimi attraverso la S.P. n. 43 si raggiungono l'abitato di Trincheri, la località Santa Brigida ed il comune di Civezza.

La Provincia di Imperia ha inoltre in programma il completamento, in località Meree, della strada di collegamento tra S. Brigida ed il comune di Pietrabruna.

Devono inoltre essere verificate le condizioni della viabilità esistente in quelle zone agricole che, a causa dell'edificazione spontanea, hanno ormai perso la loro originaria vocazione per diventare zone di espansione rada.

Il P.U.C. si prefigge inoltre di realizzare servizi pubblici laddove le indagini effettuate abbiano mostrato delle carenze.

In particolare si ritiene necessario dotare il Comune di un nuovo polo scolastico in sostituzione delle attuali scuole materna e elementare, sia per meglio qualificare un servizio, sia per renderlo più idoneo alla nuova legge in materia di riordino dei cicli.

Tale polo scolastico dovrebbe essere ubicato all'interno di un'area comunale sita in posizione centrale nell'abitato di Piazza, dove sorgono oggi i dismessi campi da tennis.

Per migliorare le attività sportive e del tempo libero diventa fondamentale ripristinare i vecchi tracciati pedonali: mulattiere, sentieri, strade tagliafuoco ed altro per consentire passeggiate nel verde che possono rappresentare un'attrattiva turistica di rilevante importanza ed una riscoperta delle origini per i residenti.

E' importante evidenziare quanto questi tracciati storici siano disseminati di monumenti e di belvederi dai quali ammirare stupendi scorci del territorio.

I restanti servizi sportivi in gran parte concentrati nel capoluogo risultano soddisfacenti per le esigenze della popolazione. Si è infatti venuto a creare un considerevole polo sportivo costituito da un campo di calcio e da uno sferisterio.

Relativamente all'approvvigionamento idrico è necessaria la sostituzione delle canalizzazioni obsolete e fatiscenti, al fine di ridurre al minimo gli sprechi dovuti alle perdite nell'acquedotto.

Quanto al sistema fognario dovrà essere garantito il buon funzionamento del depuratore esistente, in attesa che venga effettuato il previsto collegamento a quello consortile di Imperia, in corso di ultimazione. Per il periodo transitorio dovrà essere dettata un'apposita norma per la gestione delle acque reflue.

Per la rete di smaltimento dei R.S.U. il Comune dovrà redigere un piano operativo che contempli l'individuazione di isole ecologiche per la raccolta dei materiali ingombranti in aree prossime ai centri abitati, opportunamente occultate attraverso idonee schermature.

4.5. Obiettivi per il settore produttivo ed il commercio

Nel settore produttivo industriale-artigianale è fondamentale la scelta effettuata di evitare spazi da adibire a zone industriali decidendo di privilegiare il solo aspetto artigianale che con attente qualificazioni tipologiche ed architettoniche si inserisca nel contesto ambientale limitrofo alle zone di intervento.

Nel ramo del commercio la scelta di fondo, scaturita anche dall'analisi della descrizione fondativa, è quella di riqualificare l'offerta della rete commerciale di dettaglio.

La realizzazione di grandi strutture di vendita favorisce quelle fasce di popolazione che riescono a spostarsi con mezzi propri, mentre la popolazione anziana si appoggia a esercizi minori, purtroppo ad oggi in diminuzione soprattutto nei centri frazionari.

Incentivare la politica di ritorno ad un'offerta commerciale di dettaglio riveste anche una valenza sociale sia sotto il profilo occupazionale che relazionale e di presidio.

4.6. Obiettivi per il settore agro-alimentare

Nel settore agro-alimentare è predominante la coltivazione dell'ulivo e la produzione di olio extravergine, ottenuto attraverso la spremitura a freddo di olive della pregiata varietà "Taggiasca".

Sarebbe auspicabile incentivare anche la vocazione alla produzione ed al confezionamento di prodotti biologici connessi con la coltivazione dell'ulivo.

Tali produzioni si potrebbero inserire in forma strettamente correlata con il turismo (sono attualmente presenti alcune attività agrituristiche che si intendono privilegiare ed incentivare).

In questo campo è strettamente limitata la capacità d'intervento dell'urbanistica con i suoi strumenti normativi, mentre è determinante il ruolo della programmazione di settore che si avvale della leva economica attraverso l'erogazione di denaro pubblico a sostegno.

Quello che l'urbanistica può fare è salvaguardare il più possibile il territorio in modo da consentire ai fruitori di questo particolare tipo di turismo di trovare nel comune di Dolcedo un'offerta di qualità.

4.7. Obiettivi per il turismo

Nel settore turistico il comune di Dolcedo si propone in alternativa alla riviera con un'offerta turistica diversa.

Non volendo puntare su un turismo alberghiero che non trova più spazio neanche in città a storica vocazione turistica quale può essere la vicina Sanremo, il Comune si propone con un'offerta di alloggi extralberghieri, agrituristici e residenziali da reperire principalmente nel patrimonio storico abbandonato dai residenti in quanto non utilizzabile perché troppo lontano dai luoghi di lavoro.

Anche attraverso un'attrazione naturalistico-ambientale costituita dai percorsi si cerca di far conoscere ed apprezzare il nostro entroterra ad un sempre maggior numero di utenze.

In particolare il Comune di Dolcedo è stato già in passato scoperto dai turisti tedeschi che apprezzano in particolar modo un turismo di qualità in cui il patrimonio storico e l'ambiente naturale giocano ruoli prioritari.

Dobbiamo vedere nel turismo un'industria a tutti gli effetti e considerare le attrezzature per il turismo alla stregua di vere e proprie strutture produttive, alle quali è necessario fornire spazi idonei a costi competitivi.

Dovremmo ribaltare la teoria per cui la componente dei servizi è vista come una passività e la componente immobiliare il motore delle operazioni. Oggi offrire delle strutture e dei servizi per il tempo libero può diventare un business quanto quello edilizio ed immobiliare.

E' necessario creare nel comune di Dolcedo una serie di interessi ed attrazioni che portino il turista a scegliere il nostro territorio per trascorrere una vacanza e, una volta sceltolo, a trattenervisi e possibilmente a tornarvi e a pubblicizzarlo presso amici e conoscenti.

E' importante quindi offrire anche una serie di attrazioni a chi sceglie un turismo di qualità: tali possono essere le passeggiate ecologiche, alla scoperta di valori ambientali e panoramici.

Non possiamo più pensare di garantire solo il clima ed il sole, dobbiamo puntare su un orientamento culturale-ambientale creando una serie di percorsi consigliati con tracciati diversi a seconda del mezzo utilizzato (auto, mountain bike, moto ecc.) o, se pedonali, di diversa difficoltà, con deviazioni e ramificazioni lungo il percorso.

In tal modo si possono valorizzare i centri storici frazionali e le ampie zone boschive e prative sulle pendici del monte Faudo.

L'ospitalità turistica può essere affidata a strutture agrituristiche da insediare lungo i circuiti escursionistici.

5. Le scelte e gli obiettivi del P.U.C.

5.1. Tabelle di zona

Nelle seguenti tabelle vengono riassunte le previsioni insediative in termini volumetrici e/o superficiali negli ambiti e nei distretti in cui è diviso il territorio comunale, comprese le aree agricole (per le quali è stata considerata la sola superficie degli ambiti di produzione agricola E3aa, quelli che possono essere immediatamente attuati).

PREVISIONI INSEDIATIVE			
Zone di PUC	Superficie aree (mq)	Sup. Agibile (A) Sup. Coperta (B)	
Ambiti di riqualificazione	27.239	mq (A)	**1.385**
Distretti residenziali	27.994	mq (A)	**1.303**
Ambiti artigianali e commerciali	27.239	mq (B)	**1.385**
Distretti artigianali e commerciali	48.022	mq (B)	**6.864**
Ambiti di riqualificazione agricola aa	1.698.064	mq (A)	**16.980**

Questi dati consentono la determinazione dei nuovi abitanti insediabili e delle nuove presenze turistiche, allorché saranno attuate tutte le indicazioni del piano.

5.2. Il peso insediativo

Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista definite in termini di abitanti residenti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi.

Tale parametro è stato elaborato in base a riferimenti analitici desunti dai dati estrapolati dall'anagrafe comunale e per quanto riguarda le previsioni utilizzando i parametri di cui all'art. 33, comma 3, della L.R. 36/97 e s.m.i. .

La definizione del peso insediativo, per la redazione del P.U.C. di Dolcedo tiene conto della condizione di evoluzione insediativa di tale Comune inteso ormai come periferia dell'adiacente comprensorio Imperiese e delle dinamiche evolutive della popolazione che registrano un leggero incremento.

Nella valutazione del fabbisogno abitativo non si deve comunque prendere in considerazione solo l'evoluzione della struttura della popolazione comunale, ma è anche opportuno tener conto dei livelli di attesa di insediabilità che derivano da un ambito di riferimento e gravitazionale più esteso del solo territorio comunale.

5.2.1. Peso insediativo residenziale

Le nuove previsioni contenute negli ambiti di riqualificazione sono collocate in prossimità di tessuti insediati nei quali sono presenti livelli di urbanizzazione idonei a sopportare il nuovo peso insediativo proposto.

Le quantità che il P.U.C. propone per tali ambiti di riqualificazione sono in gran parte costituite da quantità residue che il P. di F. proponeva per le zone di espansione, che come visto nella Descrizione Fondativa, essendo in gran parte soggette a strumento attuativo, non sono state attuate.

DIMENSIONAMENTO ASSETTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE	
Popolazione residente attuale (1481-15-190)	**1.276**
Abitanti teorici previsti dal P.U.C.	**90**
TOTALE	**1.366**

5.2.2. Peso insediativo delle attività artigianali e commerciali

Obiettivo del P.U.C. è privilegiare attività artigianali che con attente qualificazioni tipologiche ed architettoniche si inseriscano nel contesto ambientale limitrofo e che comportino l'inserimento di attività produttive capaci di creare nuovi posti di lavoro.

Per ipotizzare il dimensionamento del numero degli addetti previsti dal P.U.C. si è adottato un parametro ragionevolmente verosimile pari a 95 mq / addetto.

Non verrà invece incrementata la popolazione residente in quanto non è più consentita la commistione dell'attività produttiva con la residenza.

DIMENSIONAMENTO ASSETTO ARTIGIANALE/COMMERCIALE	
Addetti allo stato attuale	**60**
Addetti previsti dal P.U.C. : mq 5.679 / 95	**60**
Popolazione domiciliata attuale	**15**
TOTALE	**135**

5.2.3. Peso insediativo della ricettività turistica

Il comune di Dolcedo ha una forte vocazione turistica derivante dalla rilevanza dei valori presenti nel territorio: paesaggistici, ambientali, storici, culturali. In questo senso

lo sviluppo della vocazione turistica coincide con le politiche di salvaguardia dei valori riscontrati.

Tale vocazione turistica, si basa non su grandi strutture alberghiere che, come visto, non sono presenti sul territorio comunale ma bensì su strutture di piccole dimensioni come i bed&breakfast e gli agriturismi e sul cospicuo patrimonio di seconde case.

La riqualificazione ed il potenziamento della vocazione turistica ha una notevole importanza economica per lo sviluppo del comune scopo principale è quindi quello di un allungamento della stagione turistica.

Il P.U.C. consentirà, negli ambiti di conservazione, destinazioni quali l'ospitalità turistica e le case vacanze, ciò comporterà sicuramente un incremento delle presenze turistiche che si può ipotizzare in circa il 20% in più rispetto a quelle attuali.

DIMENSIONAMENTO ASSETTO TURISTICO	
Presenze turistiche attuali	**108**
Presenze turistiche previste dal P.U.C.	**22**
Presenze attuali seconde case	**763**
Totale	**893**

5.2.4. Peso insediativo delle zone agricole

Le zone agricole del Comune costituiscono oltre il 50% del territorio del Comune di Dolcedo.

In questa vasta area sono presenti numerosi manufatti tradizionali, costruiti in epoche passate per finalità di ricovero attrezzi e residenza temporanea (necessari in ragione dei tempi di percorrenza pedonale tra il nucleo residenziale ed i luoghi di produzione agricola).

Per tali manufatti, ora abbandonati e produttivamente inutilizzati, è necessario un recupero, potendo costituire una valida integrazione reddituale all'economia dell'impresa agricola.

Si può quindi suggerire un loro eventuale utilizzo a fini agrituristici in modo da conservare un valore testimoniale dei fabbricati che costituiscono un tutt'uno con l'ambiente agricolo.

Per incentivare tale recupero sarà necessario introdurre per tutte le zone agricole una norma che in caso di presenza di manufatti esistenti eviti la possibilità di nuove costruzioni.

Un'ospitalità turistica diffusa, a contenuto impatto infrastrutturale, può porsi in alternativa all'ospitalità di tipo tradizionale ed accrescere la redditività delle aziende agricole anche sotto l'aspetto imprenditoriale consentendo l'ampliamento della tipologia dell'offerta turistica del comune.

Per il dimensionamento del territorio agricolo in termini di abitanti insediabili si è considerata la sola superficie degli ambiti di produzione agricola E3aa, quelli che possono essere immediatamente attuati, che è pari a 1.698.064 metri quadrati.

Ipotizzando che almeno sulla metà di tali aree sia già presente un fabbricato e/o un rudere del quale è possibile il recupero, o che siano comunque asservite, tale superficie si riduce a 849.032 metri quadrati.

Presupponendo inoltre:

- che solo una quota parte dei lotti ancora disponibili sia utilizzata per l'effettivo esercizio dell'attività agricola;
- che per non tutti i lotti sia necessaria la realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale/agricola;

- che, considerata la polverizzazione della proprietà fondiaria tipica della zona, molte aziende non raggiungano la superficie minima richiesta dal P.U.C. , quanto meno in un unico lotto;
- che, trattandosi di superficie territoriale è necessario tener conto della presenza di aree inedificabili, sia per destinazione (strade, rii ecc), che dell'ubicazione e giacitura del terreno,

per cui la superficie effettivamente vocata all'edificazione viene ulteriormente ridotta ad un quarto, cioè a 212.258 mq.

DIMENSIONAMENTO TERRITORIO AGRICOLO	
Abitanti residenti allo stato attuale	190
Abitanti insediabili negli ambiti di prod. agricola E3aa	71
TOTALE	261

5.2.5. Riepilogo peso insediativo

PESO INSEDIATIVO			
Dimensionamento	**Attuale**	**Previsto**	**Totale**
Insediativo residenziale	1.276	90	1.366
Dimensionamento insediativo artigianale	75	60	135
Dimensionamento territorio agricolo	190	71	261
TOTALE PARZIALE	**1.541**	**201**	**1.762**
Dimensionamento turistico	871	22	893
TOTALE GENERALE	**2.412**	**223**	**2.655**

Da tali tabelle emerge che per tutte le aree del Comune, in conseguenza della completa attuazione del P.U.C. si prevede un peso insediativo di 2.655 unità teoriche insediabili, comprese le presenze turistiche stagionali.

Questo valore non è particolarmente rilevante dovendosi tener conto del fatto che le presenze turistiche coprono solo alcuni periodi dell'anno.

5.3. Criteri informatori del P.U.C.

Come già detto il documento degli obiettivi esprime il progetto urbanistico di assetto del territorio comunale, in coerenza con le analisi della descrizione fondativa.

Tale progetto tende a razionalizzare l'uso del suolo e delle risorse presenti nel Comune di Dolcedo, sanando eventuali squilibri e indicando alcune precise linee di sviluppo.

La redazione del presente P.U.C. ci consente di effettuare un'attenta lettura dei processi edificatori, delle situazioni in atto, e della formulazione di ipotesi di assetto futuro.

Per quanto riguarda lo sviluppo insediativo le prospettive non possono discendere da previsioni demografiche; sono ormai superati i tempi in cui si tentava, attraverso l'interpretazione e la correlazione di dati obiettivi, di ipotizzare la crescita demografica del Comune da porre alla base di ogni quantificazione di sviluppo.

Tale ipotesi non è più formulabile poiché la Liguria è diventata una regione a crescita zero, se non a saldo demografico negativo.

Dobbiamo quindi ipotizzare che la vivacità del mercato edilizio, il rinnovato richiamo turistico, la valorizzazione delle risorse ambientali, diano impulso a

insediamenti e trasformazioni tali da non compromettere l'ambiente naturalistico o il paesaggio costruito, ma tali da essere di stimolo all'economia nei suoi vari settori, consentendo un utilizzo delle risorse che permetta la loro manutenzione.

Il Piano prevede una gestione regolamentata a livello puntuale, in relazione alle esigenze presenti sul territorio, in base anche alle indicazioni fornite dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Il disegno finale del Piano diviene quindi un programma di trasformazione guidata che porta, ovviamente, l'Amministrazione Comunale ad assumere il controllo del suo sviluppo.

Nel caso del Comune di Dolcedo è necessario che il bilancio economico del Piano dia strutture e servizi senza gravare, se non in piccola parte, di oneri l'Amministrazione.

E' in tale ottica che deve essere inteso il ricorso alla convenzione che permette, tra l'altro, di acquisire aree strategiche per i servizi e la tutela ambientale.

Alcuni elementi del territorio comunale sono stati considerati in modo prioritario nella stesura del P.U.C. .

- I centri storici intesi come matrici sociali dell'intero territorio comunale. Per difendere la memoria storica che essi ci tramandano saranno consentiti solo interventi intesi a preservarli ma anche ad impedirne il degrado dovuto sia alla vetustà delle strutture che alla carenza dei servizi.
- Le zone di completamento che sono localizzate nelle adiacenze dei centri edificati al fine di evitare una polverizzazione delle infrastrutture, ottenendo così, grazie al convenzionamento con i privati ed all'intervento diretto della pubblica amministrazione, servizi utili anche ai vicini nuclei storici.
- L'ampia fascia di aree verdi circostante gli abitati, da considerarsi elemento fondamentale del paesaggio non solo come risorsa agricola ma anche turistica, da proteggere e salvaguardare anche con interventi che garantiscano il presidio del territorio, al fine di evitare il degrado, l'abbandono ed i frequenti incendi.

Sarà quindi possibile riqualificare l'intero Comune integrando la dotazione di servizi esistenti e arricchendola quantitativamente e qualitativamente.

Per quanto riguarda la viabilità veicolare all'interno del territorio comunale si intende confermare quella attuale senza previsione di nuovi tronchi stradali.

Sotto l'aspetto della riqualificazione ambientale obiettivo dell'Amministrazione Comunale sarà quello di recuperare i sentieri pedonali, ripristinando ove possibile gli antichi acciottolati.

In relazione ai nuovi interventi il P.U.C. si propone una normativa in grado di interpretare il P.T.C.P. a livello puntuale.

In sintesi l'attuazione e la gestione del Piano dovranno avvenire attraverso la continua azione dell'Amministrazione Comunale che sarà chiamata a controllare la sua razionale attuazione che può essere realizzata per parti autonome e funzionalmente autosufficienti, sia dal punto di vista strutturale che distributivo.

5.4. Gli standard urbanistici

Al dimensionamento del Piano si ricollega direttamente la necessità di definire quantitativamente ed in cartografia gli standard urbanistici i quali integrano, sia sotto il profilo della quantità che della qualità gli insediamenti residenziali e produttivi, esistenti e di previsione.

Infatti, alla funzione che i servizi svolgono sul piano sociale, si affianca il ruolo che ad essi viene affidato, particolarmente nel contesto di Dolcedo, nell'ottica della riqualificazione e della ristrutturazione dell'ambiente urbano e produttivo.

Per quanto riguarda gli standard previsti dall'articolo 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la dotazione minima per abitante di spazi pubblici destinati agli insediamenti residenziali risulta essere la seguente:

- mq 4,5 di aree per l'istruzione;

- mq 2,0 di aree per attrezzature di interesse comune;
- mq 9,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- mq 2,5 di aree per parcheggi pubblici,

per complessivi 18 metri quadrati per abitante, fermo restando che le aree destinate a servizi nelle zone omogenee A e B sono computate in misura doppia di quella effettiva.

A tali superfici, legate agli insediamenti residenziali, deve aggiungersi il 10% di quelle destinate ad attività produttive.

Queste quantità, come la legge stessa precisa, sono dotazioni minime, inderogabili per assicurare un livello di standard residenziali che sia compatibile con le esigenze sociali e più specificatamente con la necessità di una effettiva integrazione tra la vita privata e quella pubblica della collettività.

Pertanto il modo in cui questo problema viene affrontato nella realtà del Comune di Dolcedo, rappresenta chiaramente uno degli elementi che maggiormente concorrono a determinare, sul piano della qualità, i contenuti del P.U.C. .

Il punto di partenza non può che essere quello della situazione esistente, in cui vengono rilevate carenze di aree e di servizi se riferite agli attuali 1.481 abitanti residenti (al 31/03/2012).

Da questa situazione emerge la necessità di un recupero di aree per gli usi collettivi e, contemporaneamente a ciò, l'esigenza di introdurre nel tessuto residenziale del Comune un'adeguata rete di spazi e di servizi collettivi tali da consentire sia il recupero delle eventuali carenze pregresse che il necessario supporto all'opera di riqualificazione che con il Piano si vuole attivare.

Per questo si è ritenuto necessario incrementare gli standard residenziali ed urbani, compatibilmente con la complessiva esigenza di un corretto uso del suolo e delle risorse in generale.

5.4.1. Aree destinate a servizi pubblici

PARCHEGGI PUBBLICI (esistenti)		
Parcheggio	Località	Superficie (mq)
P7	Bellissimi	138
P13	Costa Carnara	322
P19	Piazza	1.429
P20/a	Ripalta	470
P24	Isolalunga	1.288
P25	Isolalunga	728
P26/a	Isolalunga	243
P27	Isolalunga	423
TOTALE	mq	**5.041**

PARCHEGGI PUBBLICI (in progetto)		
Parcheggio	Località	Superficie (mq)
P1	Lecchiore	391
P2	Lecchiore	471

P3	Lecchiore	216
P4	Lecchiore	893
P5	Magliani	2.116
P6	Bellissimi	2.093
P8	Bellissimi	3.083
P9	Bellissimi	1.336
P10	Trincheri	1.630
P11	Castellazzo	367
P12	Costa Carnara	917
P14	Costa Carnara	612
P15	San Paolo	429
P16	San Paolo	304
P17	Piazza	719
P18	Piazza	706
P20/b	Ripalta	554
P21	Ripalta	664
P22	Ripalta (BS2)	62
P23	Ripalta (BS2)	24
P26/b	Isolalunga	243
P28	Piazza	2.543
P29	Colle Lupi (BS)	933
P30	Colle Lupi (BS1)	360
P31	Colle Lupi (BS1)	413
P32	Colle Lupi (BS1)	432
P33	Colombera (BS5)	256
P34	Martin	633
P35	Ca dei Pirei (BS3)	38
P36	Ca dei Pirei (BS3)	520
P37	Ca dei Pirei (BS3)	79
P38	Ca dei Pirei (BS3)	66
P39	Ca dei Pirei (BS3)	101
P40	Ca dei Pirei (BS3)	102
CBt1	Isolalunga	160
CBt2	Piazza	100
Dr1	Piazza	108
Dt2	Piazza	168
Dt3	Reg. Martin	120
Dt1	Reg. Martin	420
Dr2	Loretta nord	92
Dr3	Loretta sud	236
TOTALE	mq	**25.710**

VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT (esistente)		
Verde	**Località**	**Superficie** (mq)
VS1	Piazza	8.624
VS2	Piazza	3.008
VA1	Piazza	2.046
VA2	Piazza	707
VA4	Lecchiore	1.525
TOTALE	mq	**15.910**

VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT (in progetto)		
Verde	**Località**	**Superficie (mq)**
VA3	Piazza	297
VA5	Isolalunga	1.219
VA6	Piazza	2.210
TOTALE	mq	**3.726**

SPAZI PER ISTRUZIONE ED INTERESSE COMUNE (in progetto)		
Servizi	**Località**	**Superficie** (mq)
I	Piazza	3.242
IC	Piazza	2.631
TOTALE	mq	**5.873**

5.4.2. Verifica standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono stati dimensionati tenendo conto del massimo peso insediativo ipotizzabile, comprendente anche le presenze turistico-ricettive, ancorché saltuarie, determinato in 2.655 abitanti, come specificato al punto 5.2.5. , a cui corrisponde un fabbisogno di 47.790 metri quadrati di standard.

Complessivamente, sommando gli standard esistenti a quelli di previsione si raggiungono 56.260 metri quadrati (pari a 21,2 mq/abitante), dei quali 19.636 metri quadrati di spazi pubblici destinati a verde attrezzato per il gioco e lo sport ed ambientale, 5.873 metri quadrati per attrezzature per l'istruzione e di interesse comune e 30.721 metri quadrati per parcheggi pubblici.

Si è cercato di reperire la maggior quantità possibile di aree da destinare a parcheggio pubblico, rilevata la carenza di tale urbanizzazione in particolare durante il

periodo estivo od in concomitanza con lo svolgimento di manifestazioni, posizionandole nelle immediate adiacenze del capoluogo e dei nuclei frazionali.

Come risulta dalle tabelle riassuntive si è andati oltre i limiti fissati dal D.M. 1444/68, prevedendo un esubero di 8.470 metri quadrati da destinare a servizi, ai quali dovrebbero comunque aggiungersi le attrezzature di interesse comune (amministrative, religiose, assistenziali e per pubblici servizi) esistenti, delle quali non si è tenuto conto nella quantificazione degli standard.

INDICE

1. PREMESSA pag. 1

2. METODOLOGIA DI INDAGINE PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI pag. 2

3. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO pag. 5

   3.1. Obiettivi irrinunciabili pag. 5
   3.2. Obiettivi negoziabili pag. 6

4. OBIETTIVI PER SINGOLI TEMI pag. 6

   4.1. Obiettivi per l'ambiente naturale pag. 6
   4.2. Obiettivi per l'agricoltura tradizionale pag. 7
      4.2.1. Ambiti di conservazione dell'attività agricola (E2) pag. 8
      4.2.2. Ambiti di conservazione e salvaguardia dell'attività agricola (E3S) pag. 8
      4.2.3. Ambito di riqualificazione dell'attività agricola (E3) pag. 8
   4.3. Obiettivi per il territorio urbano ed il paesaggio costruito pag. 8
   4.4. Obiettivi per le infrastrutture ed i servizi pubblici pag. 9
   4.5. Obiettivi per il settore produttivo ed il commercio pag. 10
   4.6. Obiettivi per il settore agro-alimentare pag. 10
   4.7. Obiettivi per il turismo pag. 10

5. LE SCELTE E GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. pag. 11

   5.1. Tabelle di zona pag. 11
   5.2. Il peso insediativo pag. 12
      5.2.1. Peso insediativo residenziale pag. 12
      5.2.2. Peso insediativo delle attività artigianali e commerciali pag. 12
      5.2.3. Peso insediativo della ricettività turistica pag. 12
      5.2.4. Peso insediativo delle zone agricole pag. 13
      5.2.5. Riepilogo peso insediativo pag. 14
   5.3. Criteri informatori del P.U.C. pag. 14
   5.4. Gli standard urbanistici pag. 15
      5.4.1. Aree destinate a servizi pubblici pag. 16
      5.4.2. Verifica standard urbanistici pag. 18