Provincia di Imperia

Comune di Diano San Pietro

Redazione
del Piano Urbanistico Comunale (PUC)
ai sensi della L.U.R.n°36/97

• *Struttura del Piano*

Progettisti:

Dott. Arch. Alessandro Oddone
Dott. Ing. Riccardo Volpara

Collaboratori:
Dott. Arch. Pianificatore Daniela Cavalleri

Febbraio 2009

1 - Caratteri strutturali del territorio comunale

1.1 Condizionamenti strutturali

Coma ha già evidenziato la Df, la costruzione della SdP è stata condizionata da alcune circostanze fondamentali, che meritano di essere brevemente ricordate:

- la progressiva marginalizzazione della maggior parte delle aree montane che ricadono all'interno del territorio regionale

- la presenza di un profondo *milieu* specifico, cioè di un sistema socio-territoriale caratterizzato da un certo "*spessore*" dei fattori culturali endogeni, suscettibile di supportare ogni strategia di valorizzazione tesa a bilanciare il processo di marginalizzazione di cui al punto precedente

- l'ampia disponibilità di spazi "*incontaminati*", l'abbondanza della copertura vegetale, la ricchezza e la sostanziale integrità degli ecosistemi, che individuano anche precise emergenze paesistico-ambientali di tipo geomorfologico e vegetazionale

- un modello insediativo caratterizzato dalla bassa densità territoriale e da una modesta occupazione antropica dello spazio, unito alla forte persistenza dei caratteri tipologici della rete insediativa locale

- la presenza del torrente Evigno principale elemento di connotazione della morfologia del supporto fisico e di strutturazione del territorio comunale, con un preciso ruolo di asse preferenziale di riorganizzazione delle funzioni urbane

- la presenza di un settore primario caratterizzato da una pluralità di funzioni, quale quella *produttiva*, cioè legata principalmente al contributo che il settore agricolo fornisce alla formazione dei redditi, quella *sociale e occupazionale*, legata sia al contenimento dell'inoccupazione in aree ove le occasioni di lavoro alternative sono più o meno limitate, e quella *di difesa del suolo*

- *Il Prg vigente*

Ulteriore elemento condizionante è dato dagli strumenti di pianificazione che hanno operato sul territorio comunale.
Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 285 del 14/03/1985, classifica il territorio nelle seguenti zone:

- Zone pubbliche di interesse locale
- *Zone destinate alla rete delle vie di comunicazione*
- *Zone a vincolo cimiteriale*
- *Zone per impianti tecnologici*
- *Zone a verde pubblico, attrezzato per lo sport, per il gioco e a parco*
- *Zone per attrezzature per la pubblica istruzione e comunitarie*

- Zone a carattere prevalentemente residenziale
- *Zona dell'insediamento storico (A)*
- *Zone degli insediamenti antichi di minor pregio storico ambientale – zone EA*
- *Zone di contenimento dello stato di fatto (fb)*
- *Zone residenziali di completamento (B)*
- *Zone di espansione residenziale C*

- Zone produttive
- *Zona agricola intensiva specializzata (E1)*
- *Zone agricole a prevalente caratterizzazione olivicola (E2)*

- Zone agricole di salvaguardia ambientale (E3)
- Zone di espansione produttiva, di tipo artigianale o piccolo industriale

L'impostazione del PRG è ovviamente congruente con il clima culturale del periodo. Il Piano si distingue per:

- la discreta capacità di tutela delle principali risorse naturali, paesistiche e ambientali del territorio comunale, soprattutto se raffrontata a quella di analoghi Sug, prodotti nel medesimo periodo, accompagnata però da un'insufficiente tutela degli ambiti frazionali di Lenzari e di Siglioli;
- un sufficiente rinvio a prescrizioni planimetriche esecutive obbligatorie, atte a favorire il controllo dei fenomeni urbanizzativi;
- una struttura normativa generica, tipica del periodo, non sufficientemente connessa alla delicatezza del territorio e alla conseguente esigenza di disciplinare con un maggior dettaglio numerosi aspetti, in primo luogo quelli paesistici.

I dati volumetrici evidenziano uno stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente tipico dei piani del dianese degli anni '80, ove emerge che le nuove costruzioni sono distribuite prevalentemente in zona agricola (nella fattispecie del Comune di Diano San Pietro, in zona agricola E2).
In zona di espansione C gli interventi residenziali (mediante attuazione di S.U.A.) sono caratterizzati da una percentuale pari al 21,21% del totale delle volumetrie per nuova costruzione.
Evidentemente le zone residenziali di completamento (B) paiono non aver assolto una marcata funzione di completamento, considerato che l'incidenza delle stesse risulta pari al 3,65% del totale delle volumetrie per nuova costruzione.
Costituiscono invece un buon dato sia l'attuazione di uno S.U.A. in zona artigianale, sia l'attuazione di un Piano di recupero in zona A.

1.2 Assetto insediativo del territorio comunale

La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con la parte della Df riferita alle analisi di livello puntuale del Ptcp, ha avuto la finalità di porre in relazione le trasformazioni degli insediamenti con i caratteri fisici, morfologici, naturali, con l'organizzazione sociale ed economica, con la zonizzazione funzionale della realtà territoriale comunale e d'area vasta.
Nell'analisi emergono, con maggiore evidenza, gli aspetti connessi all'assetto insediativo, mentre gli aspetti geomorfologici e vegetazionali sono esaminati in una prospettiva di complementarietà e rinviati per maggiori approfondimenti agli eventuali studi di settore.

La Df ha consentito di distinguere alcuni fondamentali elementi ordinatori l'assetto insediativo, coincidenti con gli organismi territoriali elementari, quali:

- **L'AMBITO INSEDIATO.** Il primo organismo territoriale elementare più a sud è quello sviluppatosi nel fondovalle del torrente Evigno che si estende a partire dal centro storico di Moltedo, comprendendo al suo interno anche quello di Diano San Pietro, fino al confine con il Comune di Diano Castello verso sud e verso ovest, delimitato ad est dalla linea di crinale.

- **L'AMBITO DI FONDOVALLE INSEDIATO.** Il secondo organismo territoriale elementare, posizionato a nord rispetto al primo, comprende i borghi storici di Diano Borganzo, di Località Camporondo e di Diano Roncagli; delimitato a nord e ad est dai crinali che separano il paesaggio insediato e coltivato da versanti boscati e raramente insediati e ad ovest dal confine comunale.

- **L'AMBITO NON INSEDIATO.** Il terzo organismo territoriale elementare comprende tutta la fascia est del comune ed il territorio posto a nord del borgo di Diano Roncagli; ambito definito dalla particolare morfologia del terreno, delimitato su tre lati dal confine comunale e sul restante dal confine naturale costituito dal sistema di crinali che costituisce elemento di

cesura fra paesaggi morfologicamente diversi. L'intero ambito risulta incolto e totalmente non insediato a causa dell'acclività del terreno.

La lettura di cui sopra consente di strutturare nel complesso l'evoluzione del territorio comunale e di individuare le modalità preferenziali di riorganizzazione, completamento, consolidamento e conservazione, nonché di valutare i rapporti dei processi di trasformazione con il sistema delle preesistenze.

⇒ Il fondovalle del torrente Evigno che si estende a partire dal centro storico di Moltedo, comprendendo al suo interno anche quello di Diano San Pietro, fino al confine con il Comune di Diano Castello verso sud, delimitato ad est dalla linea di crinale e ad ovest dal confine comunale, è il luogo ove è suscettibile avvengano i principali processi di trasformazione, sia di recupero del patrimonio immobiliare esistente, sia di arricchimento dell'offerta insediativa.

⇒ Il sistema degli insediamenti e del territorio di versante presenta problematiche inquadrabili essenzialmente in una richiesta puntuale di regolazione paesistica, tale da integrare il modello insediativo preindustriale, che connette i caratteri fisici del territorio, l'uso del suolo, la localizzazione e la dimensione dei nuclei secondo precisi rapporti, con forme insediative più recenti, connesse a funzioni residenziali con tipologie e modelli insediativi innovativi, da armonizzarsi con l'utilizzazione agraria del territorio.

⇒ La ricollocazione funzionale dei nuclei storici, capoluogo compreso, è soggetta a mutamenti non secondari derivanti dalle variazioni nelle tecniche e nei mercati della produzione agricola e dei mezzi di trasporto che hanno determinato consistenti alleggerimenti della densità insediativa rurale di matrice agraria e che portano, in prospettiva, a sostituire i rapporti di necessità delle rete insediativa con rapporti mediati dall'elaborazione culturale e dall'apprezzamento della storia, dalla ricerca del pittoresco, propria di segmenti della domanda turistica ormai ampi, ovvero, di rapporti connessi a modelli di localizzazione residenziale. Tutto ciò accentua il ruolo "*paesistico*" dell'impianto territoriale e consente di valorizzare il patrimonio edilizio immettendolo nei circuiti turistici o in quelli residenziali di qualità, di mantenere e riorganizzare l'agricoltura senza generare incentivi all'abbandono delle colture o erodere i suoli più preziosi, di mantenere intatta la possibilità di fruizione del territorio per l'escursionismo, di sviluppare una rete di relazioni sinergiche tra agricoltura e turismo.
Non vi è dubbio che, dei due casi, il primo si attaglia con maggior proprietà al rapporto diretto casa-fondo mentre il secondo appare connotato da minore necessità e in parte compreso nel quadro del consolidamento dei nuclei.

E' altrettanto evidente, almeno per quanto riguarda il centro storico del capoluogo, la rilevanza di una specifica azione di riqualificazione delle condizioni insediative al contorno, quali:

- la realizzazione di servizi pubblici, in primo luogo un idoneo sistema di accessibilità, e la riqualificazione delle aree pubbliche e degli impianti oggi esistenti;

- il miglioramento dell'ambiente nelle zone circostanti l'area di intervento, attraverso la conservazione dei caratteri delle aree scoperte d'ambito e di ogni elemento fisico di rilievo;

- il potenziamento del ruolo turistico attraverso un'accurata politica di conservazione, di restauro e di recupero della funzionalità e dei caratteri originari dell'ambiente, attraverso la disciplina particolareggiata delle unità edilizie.

1.3 Gli indirizzi del Ptcp – assetto insediativo e il Puc

La tabella seguente riporta i differenti regimi normativi del Ptcp – assetto insediativo presenti sul territorio del comune di Diano San Pietro e rapportati alla suddivisione in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione del Puc.

Categoria Ptcp	Descrizione della prescrizione	Inquadramento sul territorio	Congruenza Puc
ANI MA	AREE NON INSEDIATE - MANTENIMENTO Zone con valori naturalistici significativi da mantenere e tutelare soggette ad interventi in grado di apportare un più efficace sfruttamento delle risorse produttive delle attrezzature esistenti senza alterare paesisticamente lo stato dei luoghi	63% del territorio comunale, sia sul versante est, sia su quello ovest	si
NI MA	NUCLEI ISOLATI - MANTENIMENTO Aggregati edilizi caratterizzati sotto il profilo tipologico e ben inseriti nel paesaggio soggetti ad interventi che incidono in misura ridotta sul carattere formale e strutturale degli insediamenti stessi e che sopperiscano ad eventuali carenze dell'urbanizzazione quali strade e parcheggi	Gli areali di pertinenza dei principali insediamenti storici: • Colla Roggeri • San Pietro • Besta	si
NI CO	NUCLEI ISOLATI – CONSOLIDAMENTO Aggregati edilizi caratterizzati da impianto urbano incompiuto, aventi riconoscibili caratteri prevalenti, soggetti ad interventi di nuova edificazione, di urbanizzazione, nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio	Gli areali di pertinenza dei principali insediamenti storici: • Moltedo • Borganzo • Roncagli	si
ID CO	INSEDIAMENTO DIFFUSO IN REGIME DI CONSOLIDAMENTO Insediamenti caratterizzati da discontinuità dei tessuti e da eventuali eterogeneità delle forme insediative soggetti ad interventi di nuova edificazione, di urbanizzazione, nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente	Gli areali di pertinenza dei principali insediamenti storici: • Ughi Seassari	si
IS MA	INSEDIAMENTI SPARSI - MANTENIMENTO Insediamenti caratterizzati da un equilibrato rapporto tra edificato ed ambiente soggetti ad interventi di nuova edificazione o di recupero degli edifici esistenti, mantenendone le caratteristiche strutturali e tipologiche;	30,9% del territorio comunale: • areale di pertinenza dei nuclei storici di San Pietro, Colla Roggeri, Moltedo, Borganzo e Roncagli	si

Le prescrizioni riferite all'assetto insediativo mettono in evidenza alcuni lineamenti essenziali dell'organizzazione insediativa, quali:

- ❖ l'assoggettamento di parte del territorio comunale (il 95,6% circa della superficie territoriale del comune) a una disciplina di mantenimento e ricucitura delle attuali condizioni insediative, tesa, in particolare, a garantire l'attuale situazione di sostanziale equilibrio tra insediamenti, colture e spazi aperti

- ❖ buona parte della porzione extraurbana del territorio comunale –pari a circa il 63%- è soggetta al mantenimento della condizione di scarsa antropizzazione insediativa;

- ❖ la necessità di rafforzamenti funzionali e di completamenti della definizione morfologica degli assetti di ogni nucleo, sia quello del capoluogo, sia di quelli delle frazioni;

- ❖ l'esigenza di completare, riordinare, ed anche rinnovare gli insediamenti in sponda sinistra del torrente San Pietro.

La centralità del corso del torrente San Pietro, come già ricordato nella Df, è evidenziata altresì dalla proposta tesa a valorizzare la percorrenza di fondovalle quale itinerario di fruizione paesistica che, nell'attraversamento dei centri urbani, tra i quali vi è il capoluogo, è suscettibile di assumere le caratteristiche di percorso storico-etnografico.

Il Puc prende atto di questa zonizzazione e opera, in linea generale, al suo interno, con specificazioni e maggiori articolazioni, salvaguardando però taluni ambiti ed elementi ritenuti

maggiormente significativi rispetto agli obiettivi del Puc stesso e prevedendo strategie di trasformazione a volte differenti. In particolare, occorre sottolineare che alcune porzioni degli ambiti ANI-MA sono storicamente, e anche attualmente, caratterizzate da una presenza antropica non riconducibile alle colture estensive del bosco o del castagneto, in quanto appartenenti al paesaggio terrazzato dell'olivo. In forza di ciò, pur concordando con l'orientamento che vuole questi ambiti non suscettibili di essere interessati da nuovi insediamenti residenziali, non altrettanto si può sostenere per quegli interventi che sono connessi alle pratiche agricole o di presidio. Di conseguenza, si ritiene opportuno ammettere, all'interno degli ambiti ANI-MA, i tessuti agricoli TNI/TAE e TPA.

1.3.1 Varianti al Ptcp

Il Piano Urbanistico Comunale non contiene previsioni riconducibili a specifiche varianti del Ptcp.

1.4 La classificazione dei suoli e l'articolazione del territorio comunale

1.4.1 I suoli urbani

La partizione analitica del territorio comunale di cui al paragrafo 1.2, è stata ulteriormente scomposta per tipologie di tessuto. Anche per questa fase la Df, relativamente alla lettura degli aspetti paesistici, ha supportato, cioè ha realmente fondato, l'azione di strutturazione delle modalità preferenziali di riorganizzazione, di completamento e di consolidamento di ogni singola parte del territorio, nonché di valutazione dei rapporti tra i processi di trasformazione e il sistema delle preesistenze.

Nell'insieme del territorio chiamato a usi urbani occorre distinguere tra aree soggette a trasformazione e aree di conservazione o riqualificazione urbanistica.

Il territorio urbano, consolidato oppure costituito dal complesso delle parti urbane non consolidate, è formato da:

- tessuti ripetitivi costituiti da lotti edificati secondo regole tipologiche differenti, comprendenti anche i lotti liberi, cioè aree intercluse o al margine costituite da particelle di taglio corrente che, anche se rimaste o divenute casualmente vuote, possono considerarsi parte integrante dell'area edificata con continuità oppure luoghi privilegiati di completamento dei tessuti secondo le stesse regole. In funzione delle diverse regole tipologiche i tessuti sono riconoscibili nelle seguenti tipologie:
  - ✓ tessuto seriale continuo e aperto (TUS)
  - ✓ tessuto estensivo a lotti caratterizzato prevalentemente dal tipo edilizio "villino" (TUL)

- aree urbane scoperte adibite a usi urbani quali, ad esempio, giardini, campi da gioco e sportivi (ICQ e VSQ)

- aree intercluse o libere, cioè le aree rimaste libere e aventi caratteristiche di rilevanza dal punto di vista urbanistico, sia per la configurazione anomala e casuale e sia per la dimensione in genere superiore di un ordine di grandezza a quella dei lotti correnti tipici della zona. Ogni area è adibita attualmente a usi marginali quando non del tutto abbandonata e si deve considerare uscita per sempre dall'economia agricola a causa della dimensione, della configurazione e/o della posizione.

1.4.2 La classificazione dei suoli extraurbani

Per quanto concerne le aree non urbanizzate o comunque non interessate da insediamenti, i caratteri dell'antropizzazione consentono comunque una lettura tipo-morfologica indirizzata al rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio, i cui reticoli funzionali, strade, reticolo idrografico e sistemi di drenaggio, o proprietari (la maglia catastale), i terrazzamenti, i sesti di impianto delle colture legnose costituiscono i principali riferimenti. In questo senso, si possono perciò distinguere:

- tessuti di presidio ambientale (TPA)

- aree boscate, a pascolo, comunque a caratterizzazione prevalentemente naturalistica, nelle quali pur in presenza i vocazioni produttive, l'intervento antropico è limitato e che, tipologicamente, sono riconducibili alle classificazioni specificatamente utilizzate dal Ptcp (TNI/TAE).

1.5 Elementi normativi

La classificazione generale dei suoli è stata operazione fondamentale per la definizione di tutto il meccanismo normativo del Puc. In particolare, la strutturazione dell'architettura normativa del Puc si fonda su un triplice ordine di lettura:

- una, derivante appunto dalla lettura morfologica e tipologica dei tessuti, di cui ai paragrafi precedenti, che consente l'articolazione fondamentale del territorio comunale e ne caratterizza altresì la componente tipologico-architettonica degli interventi, con particolare riferimento a quelli di trasformazione e di completamento. Da questo tipo di lettura segue la cosiddetta disciplina dei caratteri strutturali;

- una dettata dai criteri di zonizzazione prescritti dall'art.2 del Dm 02.04.1968 n°1444 che, almeno in parte, si sovrappone alla precedente. Da questa lettura emerge invece la disciplina funzionale dell'ambito o del distretto;

- una finalizzata a definire le modalità attuative, a favorire la flessibilità e la processualità della pianificazione nel pieno rispetto dei criteri fondamentali di coerenza, non contradditorietà e finalizzazione all'interesse pubblico. Infine, da questa terzo ordine di lettura, ne consegue la cosiddetta disciplina attuativa.

In particolare, occorre ancora sottolineare come l'insieme dei criteri di cui alla lettura morfologica e tipologica dei tessuti di cui alla Df abbia costituito il primo e più rilevante strumento di classificazione del territorio al fine della sua articolazione in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione, in vista dell'applicazione dei due ulteriori criteri sopra delineati.

In secondo luogo, l'architettura normativa è completata dalla specificazione dei margini di flessibilità del Puc e delle modalità del suo aggiornamento ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997, meglio specificati nel presente documento.

2 - Scelte riferite ad ambiti spaziali determinati

2.1 Aree di interesse storico-ambientale

Le aree di interesse storico-ambientale comprendono tutti gli antichi nuclei insediativi. Oltre a questi esse individuano e tutelano gli edifici e gli elementi sparsi che presentano interesse storico, artistico o ambientale.

Ogni nucleo è inquadrato organicamente nell'ambito che lo integra con l'obiettivo di mantenere leggibile il modello insediativo e il suo rapporto con il contesto rurale. I criteri di delimitazione adottati per l'individuazione degli ambiti derivano, come già ricordato nella Df, da un complesso di fattori che presenta un certo grado di eterogeneità e ne tentano una mediazione:

- la *maglia catastale*, come traccia dell'uso storico del suolo, che individuava l'area destinata alle colture ortive o comunque alle funzioni agricole più legate alle residenza

- i *caratteri dell'uso del suolo* attuale, in quanto conservano testimonianza del modello storico o costituiscono limite morfologico significativo

- i *caratteri morfologici* del sito, in quanto consentono di individuare ambiti e margini significativi per cogliere il rapporto fra l'insediamento ed il contesto orografico e le trasformazioni antropiche dei suoli, anche in una prospettiva di larga scala.

Le aree d'ambito così individuate sono destinate a conservare, così come il territorio edilizio, i loro caratteri e, segnatamente, la destinazione a coltivazioni agrarie, ortive o legnose, tipiche della tradizione, ovvero a essere trasformate in giardini, ma senza manomissione dei caratteri morfologici storici.

Il piano individua e disciplina due tipi di aree di interesse storico-ambientale:

- quelle per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti non rendono opportuno procedere a ulteriori edificazioni, se non in un sostanziale quadro di mantenimento e di adeguamento degli esistenti organismi edilizi, per i quali sono ammessi, con particolari cautele, modesti ampliamenti;

- quelle per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti consentono consolidamenti, da attuarsi con il rispetto delle modalità di accrescimento proprie dell'organismo urbano e con tipi edilizi corrispondenti, secondo modelli prefissati dal Puc stesso.

L'edificabilità è finalizzata a proporre processi di trasferimento e di riqualificazione, a contribuire a migliorare le infrastrutture e i servizi e sopperire eventuali esigenze di nuovi nuclei familiari. Il Puc localizza i sedimi sui quali è possibile edificare in quantità sovrabbondante rispetto alla Su effettivamente edificabile.

2.2 Insediamenti da riorganizzare e/o da completare

I caratteri strutturali dell'impianto urbano suggeriscono la messa a punto di una disciplina generale omogenea delle zone di edificazione relativamente recente che, su tutto il territorio comunale, occupano circa 256.000 mq. Si può notare, in linea generale, un debole grado di frammentazione e di eterogeneità dei tessuti edilizi. In queste condizioni l'adozione di una disciplina generale, per ampie porzioni del territorio edificato, è in grado di cogliere le specificità locali senza contribuire ad aggravarne il disordine.

Si è notato che il regime dei suoli non consente alle casse comunali di attuare una politica di acquisizione diretta delle aree a servizio, mentre i caratteri insediativi, e le esigenze

dell'insediamento, rendono pressochè impossibile e sovrabbondante procedere ad ampie riorganizzazioni che, senza inflazionare il volume, consentano diffuse trasformazioni di immobili.

Ne deriva l'esigenza di procedere, in fase di attuazione dello strumento urbanistico, a un minuto lavoro di selezione dei caratteri dell'edificato e delle aree libere, con una ricerca paziente delle modalità che consentono di ottenere risultati di riqualificazione urbana, cessioni e sistemazioni di aree per servizi, miglioramenti dell'immagine, pur in presenza di incrementi volumetrici interni al perimetro urbanizzato.

In questo quadro operativo va ricercato il raggiungimento degli obiettivi di efficienza urbana e di sostenibilità ecologica degli interventi. Deve soprattutto essere raggiunto l'obiettivo di interpretare e di valorizzare i segni del passato, facendone elemento strutturante e pretesto progettuale per la riqualificazione ambientale.

In relazione a queste considerazioni il territorio urbanizzato, non compreso negli ambiti contrassegnati da TUC, è classificato quale TUL1, tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare, e TUL 2, tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare, nei quali permangono elementi di discontinuità suscettibili di essere superati con interventi di completamento.

Questi ultimi costituiscono tessuti nei quali gli interventi debbono contribuire in modo determinante alla soddisfazione del fabbisogno di standard e al riassetto funzionale, ambientale e morfologico delle zone. In particolare, tutti gli interventi di nuova costruzione sono di conseguenza convenzionati e attuati attraverso permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art.49 della l.r. n°36/1997.

2.3 Insediamenti di nuovo impianto

Il piano rivolge essenzialmente la sua attenzione ai tessuti già edificati e alle frange urbane, per le quali sono opportuni interventi di definizione e completamento.

Gli insediamenti di nuovo impianto interessano anche funzioni extra-residenziali da localizzare in aree sostanzialmente inedificate.

Gli insediamenti sono classificati tra le zone di trasformazione e hanno destinazione produttiva (TRZD e TRZCA), commerciale e ricettiva (TRZCA).
Nei distretti di trasformazione si interviene con Puo (TRZCA), ovvero con permesso di costruire convenzionato (TRZD).

La potenzialità edificatoria complessiva della zona risulta dall'applicazione dal rapporto di copertura territoriale e dall'altezza massima dei corpi di fabbrica, o dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Insediativa.

Le aree oggetto del piano saranno ripartite nelle seguenti zone funzionali:

- una zona all'interno della quale è concentrato il campo di operatività del soggetto privato, comprendente oltre alle superfici edificabili, la viabilità relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso

- una zona da cedere interamente al Comune.

La quantità di suolo acquisita dal Comune potrà essere destinata, in tutto o in parte:

- alla diretta realizzazione di spazi e attrezzature pubblici.

Gli oneri di urbanizzazione saranno soddisfatti direttamente dai proponenti gli interventi, con la cessione delle aree e la progettazione e realizzazione delle opere relative e il loro trasferimento in proprietà al Comune, a scomputo degli oneri relativi a dette opere ai sensi della vigente normativa.

In particolare, occorre notare che in aggiunta alle prestazioni urbanizzative parametrate dalle norme del piano, saranno soddisfatti direttamente dai concessionari anche gli oneri relativi a opere di sistemazione dei luoghi di cui all'art.9, comma 1° della l.r. 07.04.1995 n°25.

2.4 Il territorio agricolo

Le aree destinate a usi agricoli sono costituite sono prevalenti nel territorio comunale rispetto alle aree destinate a orti irrigui e vigneto.

Questa strutturazione del territorio, come già notato nella Df, corrisponde al modello storico di uso del suolo, che ha integrato l'insediamento umano e che solo recentemente è andato differenziando, almeno in parte, le diverse funzioni.
L'organizzazione dell'uso del suolo era tale in relazione alla massimizzazione del rendimento economico relativo e, ovviamente alle caratteristiche dei terreni, anche in relazione all'irrigabilità degli stessi, e comportava lo sviluppo di colture ortive in prossimità dei nuclei, seguito, più lontano, dal vigneto e dagli oliveti e oltre ancora dal bosco e dal pascolo.

Di fatto le aree si fondono dando luogo alla saldatura delle aree olivicole e di quelle a bosco e pascolo che occupano, in genere, le parti più alte del territorio, a partire dai crinali principali, mentre le parti basse, irrigue, sono state utilizzate per colture più redditizie.

In alcuni casi le aziende partecipano delle diverse realtà colturali e questo ordinamento corrisponde a esigenze di commercializzazione e/o autoconsumo. Oggi questo assetto, segnato da una notevole polverizzazione e da un marcato frazionamento della proprietà (in origine fisiologico) presenta notevoli esigenze di riorganizzazione, tanto negli ordinamenti, quanto nella suddivisione del suolo. Ciò si rende opportuno qualunque sia l'ottica con la quale si guarda al territorio rurale.

Ne consegue l'assunzione della centralità dell'azienda agricola e l'esigenza di ricercare tutte le condizioni che ne favoriscano il ruolo, vale a dire che agiscano per favorire il raggiungimento di ordinamenti colturali o di dimensioni più consone.

E' evidente che il presidio ambientale costituisce un valido criterio per mantenere le caratteristiche dei siti.

Il territorio rurale è stato pertanto suddiviso in:

- ambiti di tessuto agricolo di presidio ambientale (TPA, per complessivi 3.278.187,62 mq). Si tratta in genere, di aree nelle quali è ammessa l'edificazione di residenze che si dimostrino effettivamente necessarie al presidio del fondo la coltivazione del fondo entro un Indice di Utilizzazione Insediativa massimo di 0,03 mc/mq;

- ambiti di tessuto agricolo destinati alle colture intensive specializzate, caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto, di tipo orticolo, floricolo e vivaistico specializzato (TAS, per complessivi 175.666,33 mq). Si tratta in genere, di aree nelle quali è ammessa l'edificazione di residenze che si dimostrino effettivamente necessarie alla coltivazione del fondo entro un Indice di Utilizzazione Insediativa massimo di 0,03 mc/mq, con l'aggiunta di un'ulteriore potenzialità edificatoria riferita esclusivamente agli annessi aziendali, e possibilità di coprire il territorio con serre;

- ambiti estensivi non insediabili (TNI/TAE, estesi su una superficie di 7.141.330,78 mq), destinati a pascolo e a colture forestali ovvero costituenti riserva naturale. In queste zone è ammessa l'edificazione di fabbricati di servizio nella misura necessaria, con un Indice di Utilizzazione Insediativa massimo di 0,015 mc/mq. E' inoltre ammessa la formazione di ricettività agrituristica, impianti produttivi agro-alimentari, impianti zootecnici intensivi e servizi privati.

Tutte le costruzioni relative ad annessi aziendali e residenze hanno specifica destinazione d'uso.

3 - Scelte relative ai settori di intervento

3.1 Il sistema della mobilità

1. Gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare, a contenerne la presenza nei tessuti e, conseguentemente, a contenere il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, ad adottare soluzioni planialtimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

E' perseguita, nel grado massimo possibile, l'eliminazione degli incroci lungo la viabilità di scorrimento.

Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto, possono essere definite ammissibili quasi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente con la previsione di nuova costruzione e/o ampliamento di manufatti tecnologici direttamente connessi con l'infrastruttura quali ad esempio distributori di carburante, autorimesse, etc..

I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere dovranno essere redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico e al rafforzamento dell'identità urbana.

Per le strade extraurbane si prevedono limitati allargamenti e rettifiche, nonché la valorizzazione, entro limiti prudenti, dei percorsi di "crinale" che uniscono il fondovalle con il sistema frazionale di versante.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento dei tracciati esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e delle piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

3.2 Il sistema residenziale

In conformità alle previsioni del PQR, il recupero è suscettibile di costituire un importante terreno di azione.

L'esigenza di indirizzare il mercato abitativo, che costituisce la vera determinante del fabbisogno, si presenta problematica sotto più di un aspetto e comporta un complesso di azioni che eccedono il campo di operatività del piano.

In linea generale le azioni riferibili al comparto residenziale necessarie alla risoluzione dei fabbisogni riguardano:

- il sostegno alla riqualificazione dello stock di prima casa;

- subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorreva sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali;

- il sostegno alla crescita del turismo basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività extralberghiera.

Si tratta di azioni e interventi che costituiscono oggetto di specifici atti di programma dell'AC che, nel tempo, sono suscettibili di essere adeguati alle esigenze congiunturali. Compito del Puc sembra essere quello di fornire gli strumenti perché una politica appropriata possa essere attuata, lasciando all'Autorità Comunale in sede di programma le decisioni concernenti la sua attuazione.

Restano ovviamente fermi gli indirizzi sovraordinati formalmente consolidati.

La strumentazione del Puc segue pertanto tale indirizzo e consente, con disposizioni normative di vario genere, qualora l'AC lo giudichi necessario:
- di regolare meglio il controllo delle destinazioni d'uso;
- di attivare processi di recupero agevolato;
- di mantenere congruenti con la domanda caratteristiche tipologiche dell'offerta;
- di attuare nuovi interventi in regime controllato.

Per quanto attiene, in particolare, la destinazione territoriale della nuova edificazione, il Puc prevede che le localizzazioni attengano il completamento e il consolidamento dei tessuti urbani esistenti, per la maggior parte, a tipologie unifamiliari o bifamiliari, destinate alla soddisfazione dei fabbisogni arretrati della popolazione.

3.3 Il sistema dei servizi

Nel complesso la dotazione attuale di servizi pubblici appare adeguata e largamente integrata dalle risorse naturali formanti il sistema del verde a scala territoriale.

In linea generale, la realizzazione dei servizi carenti e dei connessi interventi edilizi che ne costituiscono lo strumento di finanziamento e segnatamente quelli residenziali costituiscono un'occasione di riqualificazione dell'intero insediamento urbano, che si deve interconnettere con numerosi aspetti, quali la valorizzazione dei siti e delle risorse culturali, la formazione dei sistemi pedonali e di verde attrezzato costituenti connettivo, tanto dei servizi, che delle residenze, delle opportunità connesse al turismo, ecc.

Il criterio è noto: ogni trasformazione operante sul territorio deve rispondere alla domanda di spazi e attrezzature pubbliche almeno nella misura minima prevista dagli standard del Dm n°1444/1968.

Le aree scolastiche sono confermate e, nelle condizioni attuali demografiche, non pare opportuno prevedere nuove localizzazioni.

Le attrezzature di interesse comune, come definite ai sensi del Dm n°1444/1968, risultano sufficientemente dimensionate in relazione al fabbisogno.

Tradizionalmente buona è la copertura del territorio da parte delle attrezzature religiose, mentre le attrezzature amministrative sono concentrate nel centro del capoluogo.

L'attenzione alle dinamiche demografiche, se da un lato, ha portato alla contrazione della popolazione scolastica, dall'altro tende a far accogliere studenti anche dai comuni limitrofi.

In ogni caso, il piano non distingue le aree destinate ad attrezzature scolastiche da quelle di interesse comune, né specifica le destinazioni delle aree per servizi da reperire nei distretti di trasformazione e negli ambiti di conservazione e riqualificazione, ritenendo opportuno rinviare alle scelte di programma della gestione amministrativa le decisioni, stante anche la difficoltà di prevedere la disponibilità relativa nel tempo dello stock di aree.

Il sistema dei parcheggi, esteso su una superficie di circa 28.566 mq, per la specificità del sistema insediativo impostato prevalentemente sui nuclei storici, non è articolabile in diversi livelli, in relazione alla gerarchia funzionale delle esigenze.

In questo senso, i parcheggi collegati alla residenza, cioè i parcheggi in origine, e gli spazi di sosta collegati ai servizi, agli esercizi commerciali e ai flussi turistici, detti anche “in destinazione”, non possono essere distinti.

- *Urbanizzazioni*

L’azione di ricomposizione degli spazi urbani cui si è fatto più volte cenno costituisce uno degli obiettivi perseguiti dal Puc.

Un certo spazio è stato infatti dedicato a questo tema, tanto in sede di analisi, quanto attraverso le prescrizioni e raccomandazioni tipologiche del Livello Puntuale del Ptcp.

In linea generale la ricomposizione degli spazi urbani si attua attraverso:
- la realizzazione e il ridisegno degli spazi pubblici destinati alle strade e alle piazze, sia in funzione delle esigenze della viabilità che di quelle delle percorrenze pedonali, ciclabili, dei trasporti pubblici e del decoro urbano;
- la realizzazione dei sistemi del verde, dei servizi, dei parcheggi, che devono essere concepiti come elementi costitutivi dello spazio urbano, oltrechè nella loro funzione specifica;
- in particolare, il sistema del verde relativo alle fasce di rispetto delle infrastrutture di comunicazione, quello ripariale dei corsi d’acqua nei tratti urbani, quello di attrezzatura delle aree per il gioco, il riposo e lo sport, di completamento dei servizi pubblici, nonché quello a carattere condominiale e privato, che deve costituire un sistema organico, quanto più possibile continuo e deve essere utilizzato per ridefinire fronti, ombreggiare e disegnare spazi urbani, graduare il passaggio dagli ambiti urbani al territorio rurale;
- la realizzazione, l’ampliamento e l’adeguamento di altri servizi pubblici, che devono, in ogni caso, ricercare le più opportune modalità di integrazione con gli spazi urbani sotto il profilo funzionale e visuale;
- la realizzazione, l’ampliamento e l’adeguamento di edifici privati, che devono essere sempre attentamente indirizzati a conseguire significativi miglioramenti degli spazi urbani.

Sotto il profilo delle modalità attuative si tratta di perseguire, con i diversi interventi, siano essi oggetto di P.U.O., permessi di costruire convenzionati, permessi di costruire semplici ovvero progetti pubblici, il disegno d’insieme del piano, espresso attraverso tutti i documenti a corredo, prevedendo o imponendo, di volta in volta, la realizzazione delle sistemazioni opportune.

3.4 Il sistema produttivo

3.4.1 La produttività agricola

Operando una forzatura nei confronti della terminologia corrente, che attribuisce al secondario industriale e artigianale la qualifica di settore produttivo, si tratterà in questa parte anche del settore primario, vuoi per rimarcare il ruolo comune di comparti produttori di beni materiali, in alternativa al terziario turistico erogatore di servizi, vuoi per sottolineare la produttività del settore agricolo, anche inserito in una cornice ambientale, identificativa del paesaggio storico e degna di conservazione, nell’ambito di zone di presidio ambientale.

La risposta del Puc è la conservazione delle tipologie colturali esistenti e la ricerca di incentivi orientati all’incremento di produttività e occupazione e al recupero di competitività. Attese edificatorie ed erosione di suoli, a causa di destinazioni d’uso in contrasto con quella agricola, costituiscono forse i principali fattori involutivi del settore, ostacolando processi di riaccorpamento e riorganizzazione fondiaria e di investimenti significativi in infrastrutture a specifica destinazione agraria. Di ciò si fa carico il piano, evitando di attribuire indici edificatori estranei a quelli strettamente necessari alla conduzione del fondo e intervenendo sul controllo delle destinazioni d’uso.

3.4.2 Il settore secondario

Il Puc affida al settore secondario, nella forma di artigianato di produzione (senza escludere l’eventualità di insediamento della piccola industria non inquinante), il compito di assorbire la disoccupazione.

L'azione specifica sul comparto produttivo necessita di una rivisitazione della disciplina di regolazione degli usi del suolo, segnatamente in relazione ai processi di innovazione che il settore secondario ha vissuto negli ultimi vent'anni.

Gli ambiti "conflittuali" tra processi reali e regolazione urbanistica segnalano i seguenti aspetti:

- i processi di crescita ed espansione, anche fisica, delle imprese non sono sempre determinabili al suo insediamento, mentre le norme e i piani tendono quasi sempre a diventare rigidi: uno degli ambiti di "conflitto urbanistico" più consistente si è dimostrato infatti il processo di ampliamento;

- rilevante è anche la questione attinente le destinazioni d'uso, sia riferite alle aree che ai singoli edifici. Le modificazioni interne ai processi produttivi portano a destinare quote crescenti ad attività di servizio, compresa anche quella commerciale;

- un altro rilevante conflitto è quello attinente le questioni ambientali, in quanto non solo il territorio non sempre è in grado di offrire le infrastrutture necessarie, ma anche le singole imprese fanno registrare notevoli rigidità all'adeguamento alle norme e direttive.

Anche altri sono i profili peculiari suscettibili di caratterizzare le norme di regolazione urbanistica degli interventi specifici, segnatamente la determinazione della consistenza dell'edificabilità massima, che è calibrata, differenziandola in relazione alle destinazioni dei manufatti realizzandi, in modo da operare una sorta di manovra incentivante delle funzioni valutate come più opportune e disincentivante di eventuali realizzazioni e/o riconversioni (successive alla costruzione) tese a insediare quelle funzioni valutate come meno opportune.

3.5 Il sistema turistico

Il settore turistico, ancora oggi a livelli marginali, è però posto nelle condizioni di sfruttare i mutamenti intervenuti nelle motivazioni e nelle preferenze della domanda e nei ruoli dei diversi soggetti nel mercato turistico.
Dal lato della domanda, è proprio in crisi quel turismo di massa che ha presieduto lo sviluppo dell'offerta ligure: offerta sia in contrazione, sia in conversione verso altri segmenti, capaci di garantire flussi più destagionalizzati e di reggere la concorrenza che proprio sul turismo balneare estivo viene dai paesi turisticamente emergenti.
Dal lato dell'offerta, aumentano e si articolano i segmenti di utenza interessati alle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, al turismo salutistico, enogastronomico, cioè a tutte quelle opportunità che il territorio del comprensorio del territorio del Comune di Diano San Pietro può offrire e che sono stati fino a oggi poco sfruttati.

I risultati delle ricerche disciplinari correnti evidenziano che i mutamenti nei mercati turistici, se da un lato assegnano nuove opportunità a località rimaste fino a ora marginali, dall'altro non sono tali da realizzare nuovi flussi turistici se non in presenza di particolari condizioni. Queste condizioni, in sintesi e in linea generale, sono costituite:

- dalla valorizzazione di risorse turistiche fino a ora scarsamente utilizzate o non inserite in percorsi coerenti con le esigenze della domanda;
- dalla costruzione di percorsi di fruizione turistica mirati su target specifici;
- dall'organizzazione dei diversi segmenti di offerta in "pacchetti" coerenti al loro interno e coordinati nella progettazione, promozione, commercializzazione e fruizione;
- dallo sviluppo di iniziative di promozione e comunicazione mirata, relative sia ai singoli prodotti, sia all'immagine turistica complessiva della località;
- dall'attivazione di servizi turistici tali da consentire l'effettiva costruzione dei prodotti previsti.

Preliminari e propedeutiche allo sviluppo di nuove forme di turismo, sono poi due condizioni:

- inserimento in un'offerta di livello comprensoriale in modo da disporre di una sufficiente "massa critica" di risorse da offrire sui mercati;
- avvio di forme di collaborazione tra operatori pubblici e privati capaci di dar vita ai nuovi prodotti turistici ipotizzati e di sviluppare le iniziative connesse di promozione e comunicazione.

In particolare, una possibile proposta operativa pare essere la messa a punto della promozione del "turismo rurale", mutuando quanto di positivo si può trarre dall'esperienza francese delle "*gites*" rurali.

Occorre in primo luogo fornire la base organizzativa e di mercato di tale tipologia turistica in relazione a categorie di ricettività e animazione possibili. In questo senso, il Puc non può far altro che agevolare l'utilizzo del patrimonio immobiliare esistente verso una gamma di tipologie specializzate quali:

- la ricettività rurale, come affitto di un appartamento adeguatamente ammobiliato in centri o nuclei abitati rurali, con un minimo di servizi commerciali e pubblici;

- la ricettività "bed & breakfast", destinata ad accogliere turisti in case di residenti in aree rurali (centri, nuclei o case sparse) per una o più notti (camera + colazione).

Il ruolo dello strumento urbanistico è però utile anche per gli elementi che completano la base organizzativa.

Di fatto si tratta di mantenere e attrezzare in modo limitato ed estremamente rispettoso gli antichi percorsi, restaurandone e valorizzandone le caratteristiche, individuando punti nodali di convergenza, orientando le percorrenze verso siti la cui fruizione sia compatibile con le potenzialità delle risorse e pertanto non sia suscettibile di alterare l'ambiente.

Si tratta anche di strutturare le disposizioni in modo da agevolare la ricerca di forme di produzione agricola che, pur mantenendo i caratteri storici del sito, siano integrabili con la maggior efficienza possibile a livello turistico.
In questo senso anche la valorizzazione dei vecchi immobili rurali per agriturismo e l'individuazione di opportunità connesse alla ristorazione può rivestire un limitato, ma non disprezzabile interesse.

In riferimento alla realtà insediativa comunale, l'architettura normativa del Puc è tale da riconoscere nell'insieme del territorio rurale vari gradi di interesse turistico in relazione a differenti paesaggi:

- zone collinare e montane interessate da boschi, che costituiscono un ambito naturale esteso e di grande valore in relazione tanto ai caratteri naturali, quanto a quelli ambientali e paesistici, suscettibili di ampio uso escursionistico e sportivo;

- zone di media collina dell'olivo alla quale appartengono, oltre agli ambiti destinati alle colture tipiche, anche gli antichi insediamenti rurali. Queste aree, discretamente estese e con produzioni tipiche possono costituire il supporto di circuiti agrituristici, che si fondino sulla valorizzazione e il recupero di vecchi fabbricato rurali, sulla integrazione delle occasioni fruitive e commerciali con la rete dei percorsi storici, che collegano i centri alle colture, alle aree boscate e al pascolo. Ad esempio, è possibile pensare a una organica valorizzazione dei vecchi percorsi (che, tra l'altro, possono costituire circuiti per l'equitazione) e alla creazione, nei nodi della rete formati da questi o in corrispondenza di singolarità aziendali, geografiche o insediative, di occasioni di ristoro, di alloggio e di scambio dei prodotti agricoli locali da parte dei produttori e loro organizzazioni;

- sponda destra del torrente San Pietro, lungo il quale è possibile ricavare occasioni di percorrenza anche finalizzati ad attività terziarie.

4 – Il dimensionamento del piano

4.1 Il peso insediativo

Il peso insediativo complessivo dal quale desumere, in base al Dm 1444/1968, la consistenza degli standard urbanistici, è riferito alle volumetrie esistenti e alla loro collocazione in zone urbanistiche facenti riferimento alla classificazione delle zone omogenee dello stesso decreto.
Il peso insediativo attuale così determinato va incrementato delle previsioni di progetto e in particolare dei valori relativi all'incremento di superfici di cui al dimensionamento residenziale del piano e al dimensionamento del distretto di trasformazione destinato agli insediamenti produttivi.
Vengono computati nel peso insediativo, in ragione delle superfici delle aree per il loro indice di edificabilità, le possibilità edificatorie consentite nelle *zone di espansione dei nuclei frazionali,* non vengono considerati nel calcolo gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per adeguamenti igienici e funzionali, in quanto finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi.
Infine le aree destinate alla produzione agricola nelle sue varie forme: secondo la Lr 36/1997 il carico derivante dalla edificabilità in esse consentita dovrebbe rientrare nel computo del peso insediativo, ma quest'indirizzo collide con l'impostazione del piano e andrebbe forse riconsiderata alla luce di essa. Già il collegamento della costruzione alla conduzione del fondo e alle esigenze di presidio del territorio (che configura quindi una funzione di servizio, piuttosto che residenziale) ne ha motivato la esclusione dal dimensionamento residenziale del piano. Poi ancora la coincidenza nel comparto agricolo tra addetti e attivi (non esiste infatti pendolarismo nel settore) comporta che un eventuale incremento del peso insediativo passi attraverso l'insediamento di nuove aziende di provenienza esterna: eventualità anche auspicabile, ma aleatoria e marginale, non certo tale da motivare la predeterminazione di soglie di insediabilità.

Occorre ancora notare che il dimensionamento del Puc, sia per quanto attiene al comparto residenziale, sia per quel che concerne quello produttivo, presenta caratteristiche tali da non essere correlabile tanto con la domanda interna prevedibile, dato che le dinamiche future sono suscettibili di flussi dall'esterno del territorio comunale.

In altri termini, la strategia implementabile in un comune qual è quello di Diano San Pietro sembra poter essere fondata su una sorta di azione di *marketing territoriale*, fondata su un'offerta insediativa sovrabbondante rispetto ai fabbisogni stimabili, in quanto:

- ❖ i fabbisogni sono correlati a processi socio-economici che tendono verso la marginalizzazione della realtà locale e del suo comprensorio;
- ❖ le nuove occasioni di lavoro sono di difficile stima e sicuramente sono riferibili a processi esogeni rispetto alla realtà locale, che coinvolgono, in prevalenza, l'area dell'intero dianese e le relative dinamiche localizzative, oltre allo spostamento della linea ferroviaria;
- ❖ le possibilità di attrarre nuove quote di residenti, prevalentemente appartenenti alla fascia delle utenze più deboli (giovani coppie, immigrati, etc.), sono anch'esse riferibili alle dinamiche d'area vasta, ai relativi modelli localizzativi e alle distorsioni del mercato abitativo costiero;
- ❖ infine, la dimensione dell'offerta insediativa locale deve essere tale da superare le rigidità del mercato fondiario.

4.2 Gli standard

Per la determinazione di aree per standard urbanistici sono stati seguiti i criteri seguenti:

- il calcolo degli standard urbanistici è stato riferito all'intero comune;
- il calcolo dei fabbisogni di pubblica istruzione è stato riferito alla sola popolazione residente (1.022 abitanti), negli altri casi si è fatto riferimento al peso insediativo (1.754 abitanti), determinato come segue: popolazione residente (1.022 abitanti) + numero stanze delle abitazioni non occupate da persone residenti (592) + numero posti letto ricettività alberghiera ed extraalberghiera (140);
- le aree relative alla pubblica istruzione, alle attrezzature comuni, al verde attrezzato, ed ai parcheggi in sede di calcolo i fabbisogni pregressi sono stati computati ai sensi del DM 2.4.1968, n. 1444.

Con queste premesse il bilancio del fabbisogno arretrato di standard urbanistici risulta:

Tabella 15					
Comune Diano San Pietro					
	Utenti N°	**Standard Mq/U**	**Fabbisogno Mq**	**Aree esistenti Mq**	**Bilancio Mq**
Pubblica istruzione	**1.022**	**4,5**	**4.599**	**1.001**	**3.598**
Interesse comune	**1.754**	**2,0**	**3.508**	**1.645**	**1.863**
Verde e sport	**1.754**	**9,0**	**15.786**	**4.600**	**11.186**
Parcheggi	**1.754**	**2,5**	**4.385**	**1.500**	**2.885**
Totale	**======**	**======**	**28.278**	**8.746**	**19.532**

Si ottiene quindi un fabbisogno pregresso di aree per standard urbanistici pari a 28.278 mq, e risulta un deficit di aree per standard urbanistici pari a 19.532 mq.
Il rispetto dell'equilibrio degli standard imposto dal DM 2.4.1968, n. 1444, è condizionato dalla difficoltà finanziaria della pubblica amministrazione che, prima ancora dei costi di realizzazione e di gestione delle opere, trova un ostacolo, spesso insuperabile, nell'acquisto delle aree, i cui costi si collocano di fatto nei valori di mercato, a seguito delle pronunce della Corte Costituzionale.
Questo induce i comuni a coinvolgere l'iniziativa privata, legando la nuova produzione edilizia alla realizzazione dei servizi carenti. Ma in questo caso ai fabbisogni arretrati si aggiungono quelli conseguenti a nuove opportunità edificatorie, che quindi dovranno farsi carico della produzione di tutti i servizi occorrenti, a integrale soddisfazione degli standard pregressi e futuri.
Nell'ipotesi di realizzazione di 351 nuove stanze, corrispondenti al fabbisogno residenziale come sopra stimato per il decennio maggiorato forfetariamente del 35%, causa la pesante crisi economica a livello nazionale e mondiale, del prevedibile aumento di domanda di alloggi nell'entroterra con prezzi inferiori a quelli disponibili nei comuni costieri ove decresce la domanda non seguita da abbassamento dei prezzi, ai fabbisogni pregressi già visti si aggiungono i nuovi fabbisogni:

Tabella 16			
Comune Diano San Pietro			
	Utenti N°	**Standard Mq/u**	**Fabbisogno Mq**
Pubblica istruzione	**351**	**4,5**	**1.579,5**
Interesse comune	**351**	**2,0**	**702**
Verde e sport	**351**	**9,0**	**3.159**
Parcheggi	**351**	**2,5**	**877,5**
Totale	**351**	**18,0**	**6.318**

Il fabbisogno complessivo di aree a standard ammonterebbe a circa (19.532 + 6.318) = 25.850 mq, per il totale degli insediamenti esistenti e di quelli futuri, come sopra dimensionati.
Dal calcolo sono esclusi i fabbisogni relativi a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, e alberghieri, che verrebbero soddisfatti nell'ambito delle aree appositamente destinate in connessione all'attuazione degli interventi.

- *La determinazione dell'offerta*

Sul versante dell'offerta, si sono considerate un'ampia gamma di tipologie, anche sulla scorta del documento "Linee e contenuti essenziali della riforma degli standard urbanistici da predisporsi in attuazione della legge urbanistica regionale 04.09.1997 n°36" del gennaio 1998.

A tal proposito, nella selezione degli spazi da considerare, sono state fatte le seguenti valutazioni:

- le aree appartenenti alle categorie di servizio relative alla pubblica istruzione, alle attrezzature di interesse comune e al verde attrezzato esistente sono state computate in misura doppia, dato che si è ritenuto possano sopportare più facilmente tale valutazione riduttiva, anche per la breve durata dell'uso intensivo (massimo durante le punte estive);
- per quanto concerne i parcheggi, stanti gli incrementi della motorizzazione e della viabilità intervenuti dal 1968 ad oggi, si è adottato lo standard pieno, computando inoltre, come validi, solo le aree di sosta in sede propria.

L'offerta complessiva di standard urbanistici ai sensi del Dm 02.08.1968 n°1444 è evidenziata nelle tabelle qui di seguito allegate:

Previsione di servizi

Standard individuati su aree comunali e/o da espropriare

Tipo di servizio	tipologia	Superficie		Standard Dm 68
		totale	di cui esistente	
ICU	quartiere	30.305	2646	7.742,50
VSU	quartiere	22.316	4.600	14.345,00
Parcheggio	quartiere	28.566	1500	3.762,50
TOTALE		**81.187**	**8.746**	**25.850,00**

Previsione di servizi

standard reperiti mediante PUO e/o CEC

ambiti/distretti	tipologia	superficie standard	
TUL2	quartiere	mq	76.806,30
TRZD	quartiere	mq	1.390,48
TRZCA	quartiere	mq	25.782,39
ST	quartiere	mq	64.860,69
TOTALE		**mq**	**168.839,86**

Quindi, a fronte di un fabbisogno di standard di quartiere di almeno mq 25.850, si può contare su un'offerta di piano che comprende le aree esistenti e confermate e quelle di nuova previsione, di circa 250.026,86 mq.
L'offerta di servizi prevista dal piano è costituita per il 3,5% da aree per servizi esistenti, per il 96,5% da aree di nuova previsione producibili nella stragrande maggioranza (67,5% circa del totale) attraverso strumenti attuativi e concessioni convenzionate, e per la restante parte (29,0% circa del totale) attraverso aree comunali o attraverso espropri.

Nel complesso le carenze sono più che compensate dalle eccedenze, tenuto anche conto dei raggi d'utenza relativamente contenuti.

La destinazione specifica delle aree per standard reperite all'interno delle zone soggette a PUO o a concessione edilizia convenzionata consente margini di mediazione in relazione alle strategie attuative dell'Amministrazione e all'evoluzione delle esigenze.

Riportiamo qui di seguito il bilancio dei servizi in previsione con il conteggio degli standard comprensoriali a fronte del fabbisogno:

Bilancio				
Fabbisogno Puc DM 68	***Standard da PUO/CEC***	***Standard fuori PUO/CEC***	***Totale Standard***	***Bilancio***
25.850	**168.839,86**	**81.187**	**250.026,86**	**+ 224.176,86**

Per quanto riguarda gli standard produttivi l'art. 5 del Dm 02.04.1968 n°1444 prevede che nel caso di nuovi insediamenti produttivi la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, non sia inferiore al 10% della superficie territoriale di zona.
Il piano prevede che, in relazione alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi nella TRZD, siano cedute ed attrezzate aree per servizi nell'ordine del 10% della superficie territoriale.

4.3 Superficie zone omogenee

Zona	Mq
TUL 1	169.114,0841
TUL 2	256.020,9863
TUS e TUC (Tessuto urbano continuo)	103.851,5254
VSU (aree verdi e sportive)	22.315,7420
P (Parcheggio pubblico)	28.566,0924
C (Cimitero)	2.256,4330
ICU (Attrezzature comuni e istruzione dell'obbligo)	30304,8499
TAP (Tessuto agricolo di presidio ambientale)	3.278.187,6215
TAS (Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate)	175.666,3295
TNI/TAE (Tessuto agricolo estensivo non insediabile)	7.141.330,7841
TRZ CA (distretto di trasformazione produttivo, commerciale, ricettivo)	85.941,2914
TRZ D (distretto di trasformazione produttivo)	13.904,8027
ST Parco fluviale (distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale)	216.202,3061

4.4 Peso insediativo zona TUL2

Superficie TUL2 = 256.020,9863 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa TUL 2 = 0,12 mc/mq
Volume insediabile teorico TUL2 = (256.020,9863 mq * 0,12 mc/mq) = 30.722,52 mc
Superficie insediabile teorica = (30.722,52 mc / 3 mc/mq) = 10.240,84 mq
Superficie per stanza insediabile =

(10.240,84 mq / 351 stanze) = **29,18 mq/stanza > 20, 52 mq/stanza** = (79,62 mq / abitaz. (*) / 3,88 stanze/ abitaz. (**)), con possibilità di migliore vivibilità degli alloggi

(*) Superficie media delle abitazioni (dati censimento ISTAT 2001)
(**) Numero di stanze per abitazione (dati censimento ISTAT 2001)

4.5 Verifica rispetto standard zona TUL2

Superficie insediabile teorica = (30.722,52 mc / 3 mc/mq) = 10.240,84 mq
Standard urbanistici = (10.240,84 mq / 25 mq/ab (***)) * 18 mq/ab (***) = 7.373, 41 mq
Cessioni aree TUL 2 da P.U.C. (30%) = (256.020,9863 mq * 0,30) = 76.806,30 mq

76.806,30 mq > 7.373, 41 mq

(***) Art. 3 Decreto Ministeriale n. 1444/1968

5 - La forma del piano

5.1 I presupposti dell'innovazione

La l.r. n°36/1997 introduce significative innovazioni in materia di aggiornamento, variazione e revisione dei piani urbanistici. A tal proposito, le modifiche che possono essere apportate a un Puc durante la sua operatività vengono raggruppate dalla legge in tre distinte categorie in base all'incidenza specifica rispetto alla struttura portante del piano o alle argomentazioni tecniche a supporto dello stesso. Tali modifiche sono riconducibili, rispettivamente:

- all'aggiornamento, cioè le variazioni che costituiscono semplicemente degli assestamenti del Puc;

- alla variazione, cioè la modifica più incidente che segue un iter riconducibile alla formazione stessa dello strumento;

- alla revisione, intendendosi per tali le vere e proprie varianti integrali, in quanto comportanti la rielaborazione della Df e la rideterminazione degli obiettivi del Puc.

Ancora, l'introduzione della Df offre l'opportunità per un'ulteriore innovazione, se non nel procedimento della pianificazione, almeno nell'architettura normativa del piano, al fine di raggiungere esiti più efficienti, flessibili e tempestivi: la predisposizione di una componente del Puc suscettibile di mutamento nel corso della vita operativa dello stesso. Infatti, proprio la Df porta alla definizione delle condizioni paesistiche, ambientali, dimensionali e giuridiche che determinano le cosiddette invarianti nel processo di trasformazione del territorio che, di fatto, costituiscono gli aspetti strutturali del Puc. Una volta definite queste invarianti, cioè una volta definito il sistema delle tutele e la puntuale classificazione del territorio comunale, pare possibile, e forse opportuno, affidare a procedure più brevi e meno garantistiche le scelte specifiche, le eventuali specificazioni aggiuntive e i maggiori margini di flessibilità e variazione riferibili alle trasformazioni più o meno rilevanti da effettuare nel breve e medio periodo, naturalmente nell'ambito di quelle preliminarmente definite come condizioni a tutte le ipotizzabili trasformazioni.

5.2 L'articolazione del Puc: gli aggiornamenti e i margini di flessibilità.

Lo sforzo più rilevante operato dalla Lur, almeno a livello della pianificazione comunale, sembra essere quello di consentire il passaggio da una pianificazione generale comunale che disciplina la totalità delle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili, con identità di "forza" regolamentare per ciascuna di esse, dando luogo a una relazione di necessaria conformità delle iniziative progettate rispetto alle relative previsioni urbanistiche ed edilizie, a uno strumento che seleziona i contenuti "strutturali" o strategici della pianificazione, attribuendo ad essi una rilevanza diversa rispetto alle scelte attuative o gestionali.

Secondo l'impostazione adottata dalla stessa l.r. n°36/1997, nell'ambito dello stesso strumento urbanistico si possono collocare contenuti strutturali e contenuti attuativi o operativi, la cui distinzione trova il proprio riscontro giuridico proprio nella loro differente rigidità rispetto alla possibilità di essere nel tempo variati e, conseguentemente, si incentra sulla diversa stabilità delle relative previsioni, quale risulta dalla disciplina dei meccanismi dei margini i flessibilità o di aggiornamento, variazione e revisione di cui sopra.
In sostanza, il Puc è suscettibile di articolarsi in una pluralità di previsioni, con diversa efficacia giuridica, alcune delle quali costituenti gli aspetti strutturali del piano e, come tali, stabili, e altre invece, più agevolmente adattabili alle varie impostazioni suscettibili di essere adottate in sede di attuazione. E' proprio la diversa rigidità delle previsioni nel loro rapporto con le procedure di adeguamento o di variante del piano stesso che consente l'inserimento di specifiche disposizioni suscettibili di costituire i margini di flessibilità dello strumento oppure gli elementi soggetti a semplice aggiornamento.

La scelta di una differente articolazione normativa del Puc si porta dietro qualche conseguenza di una certa rilevanza che, anche ex ante, merita di essere delineata.
Il venir meno di un generalizzato rapporto di sovraordinazione tra lo strumento urbanistico generale e le previsione delle fasi di attuazione, tende a modificare la capacità regolamentativa del piano stesso, non tanto con un indebolimento della capacità regolamentativa del Puc, bensì attraverso un differente modo di porre le relative previsioni. Infatti, mentre nel tradizionale Prg era tutto ugualmente "variabile", con la stessa procedura, indipendentemente al fatto che oggetto della variante fosse una previsione afferente gli obiettivi dello Sug, ovvero un aspetto marginale, la strutturazione proposta distingue, rafforzando in tal modo la stabilità dei contenuti strategici, tra i contenuti relativi alla struttura e gli elementi estranei a essa. Imporre una gerarchia tra i diversi contenuti del piano significa, o può significare, renderne alcuni sostanzialmente invariabili, se non al di fuori di una nuova formazione di un diverso Puc.

Gli aspetti del Puc suscettibili di semplice aggiornamento sono riferiti principalmente agli ambiti di conservazione e riqualificazione. In particolare, meritano di essere segnalate tra le fattispecie semplicemente aggiornabili:

- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza locale, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di carattere igienico-sanitario, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- le modifiche alla localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico conseguenti alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale
- le modifiche alle altezze e alla disciplina delle distanze che non comportino un aumento del peso insediativo del Puc, purché non in contrasto con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati
- la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purché non inducano un maggior fabbisogno di opere di urbanizzazione, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali stesse
- le modifiche o la maggior articolazione dei casi e degli ambiti territoriali in cui le trasformazioni della destinazione d'uso di edifici esistenti, da effettuarsi senza l'esecuzione di opere, sono assoggettate a rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art.16 della l.r. n°25/1995
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà
- la modifica all'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente
- la modifica dell'individuazione del perimetro aggiornato delle zone di recupero ai sensi della normativa vigente
- l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e individuazione degli interventi necessari per il suo contenimento
- la definizione di ogni altra disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata e dalle norme del Puc, purché non in contrasto con queste ultime
- la definizione delle disposizioni relative alle parti del territorio comunale per le quali eventualmente non fosse ancora stata definita la disciplina
- la definizione delle fattispecie per le quali deve essere documentata, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi.

I margini di flessibilità consentiti dal Puc, al pari degli elementi aggiornabili, sono desumibili dalla lettura critica della l.r. n°36/1997. Essi rivestono un significato cruciale, non solo perché rappresentano un obiettivo del nuovo sistema pianificatorio, orientato alla semplificazione delle procedure e alla riduzione delle viscosità attuative degli interventi, ma anche perché una oculata formulazione dell'apparato normativo ispirato al criterio di flessibilità evita il ricorso a varianti al piano, che comportano appesantimenti procedurali, dilatazione dei tempi di realizzazione degli interventi e, spesso, snaturamento delle previsioni del piano stesso.
I riferimenti al criterio di flessibilità sono almeno tre: due ispirati alla filosofia della legge, un altro desunto esplicitamente dal suo articolato.

I primi sono riassumibili in:
- ❖ flessibilità (relativa e predeterminata) tra destinazioni d'uso diverse
- ❖ flessibilità procedurale riferibile ad alternative nella meccanica attuativa di determinate zone

Il terzo, nei margini di flessibilità del Puo rispetto al Puc (ved. art.53 l.r. n°36/1997 e ss. Mm. e ii..):
- ❖ I Puo sono considerati conformi al Puc anche qualora, oltre i margini di flessibilità da essi stabiliti, prevedano, purché in modo motivato:
  - ✓ limitate rettifiche delle perimetrazioni;
  - ✓ variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
  - ✓ modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
  - ✓ incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- ❖ Il Puo che comporti modifiche di cui al punto precendente deve dimostrare la compatibilità delle modifiche stesse rispetto al Puc e i miglioramenti conseguiti.

I margini di flessibilità del piano sono esplicitati dalle sue norme, di cui si riassumono nel seguito i passaggi ritenuti più significativi.

Nell'ambito della formazione di Puo, alcune modifiche al Puc non costituiscono aggiornamento né tanto meno variante:

⇒ l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Sdp;

⇒ la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture per la che li separa;

⇒ la ripartizione tra le diverse articolazioni egli standard urbanistici di cui al Dm n°1444/1968 della zona acquisita dal comune di ogni distretto di trasformazione, consequenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;

⇒ l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

⇒ il Puc stabilisce che le indicazioni del piano relative alle infrastrutture per la viabilità siano meglio precisate all'interno delle fasce di rispetto, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico o variante al piano.

Per finire può ritenersi riferibile ad aspetti di flessibilità della SdP la rinuncia a predeterminare la destinazione specifica delle aree per attrezzature pubbliche, per consentire all'Amministrazione Comunale un margine di manovra utile a dare risposta in tempi rapidi a esigenze emergenti, attingendo alle aree più facilmente reperibili.

6 - Studio di sostenibilità ambientale

6.1 Premessa

L'impostazione data al sistema delle conoscenze di cui alla Df, estremamente agile e scarna visto lo stato dell'arte in tema di sistematizzazione delle conoscenze e di monitoraggio dell'ambiente e dei sistemi insediativi della realtà locale, e considerato altresì il disposto della l.r. n°36/1997 riferito alla possibilità di prescindere dalla Df stessa per le realtà territoriali di minore rilevanza, ha determinato la sostanziale assenza di un organico sistema prefissato di invarianti strutturali di carattere ambientale tali da concretizzare in prassi l'uso sostenibile delle risorse.

La scelta metodologica per lo Ssa, invece di puntare alla ricostruzione –e alla conseguente modellizzazione- dei processi dell'ambiente e delle dinamiche di degrado, ha quindi optato per una definizione prestazionale in termini quantitativi e qualitativi sia del carico urbanistico e ambientale sulle aree, causato dalle attività umane, sia dei limiti oggettivi che il territorio e le risorse impongono a questo carico.
Invece di disporre di specifici scenari di trasformazione complessivi visualizzati su uno sfondo definito nei tratti fondamentali e in grado di fornire una visione integrata di tutti i sistemi ambientali e socio-economici coinvolti, in modo tale da consentire la valutazione ex-ante delle trasformazioni in relazione all'"*opzione zero*" -sulla base di uno strumento di contabilità ambientale- il Puc definisce l'uso sostenibile delle risorse come uso delle risorse rinnovabili con un tasso di utilizzo pari alla capacità della risorsa di rinnovarsi, assumendo che l'impatto causato dalle attività umane deve corrispondere alla capacità di carico del territorio stesso, ovvero alla possibilità di mantenimento dello stock di risorse disponibili, secondo prestazioni predefinite.

In altri termini, se il metodo utilizzato non consente la determinazione di invarianti esterne alla formazione e all'attuazione dello Sug, la definizione di soglie e standard di riferimento sopportabili dall'ambiente e tali da generare circoli virtuosi per il miglioramento della situazione attuale è interna all'operatività del Puc, cioè quest'ultimo fissa le prestazioni che ogni trasformazione fisica e funzionale (o meglio, le trasformazioni ritenute più significative) deve rispettare, pur in assenza di una quadro complessivo.

Il rapporto tra risorse e territorio trova quindi all'interno del processo circolare "luoghi-politiche-luoghi" il punto di mediazione nella cultura della responsabilità collettiva del governo del territorio, da cui origina la costruzione e il rimodellamento del territorio stesso per la realizzazione di risorse economiche.
La disciplina delle invarianti ambientali è pertanto indiretta rispetto alla definizione della Df della realtà comunale.

Il sistema delle condizioni e limitazioni ambientali viene definito quindi in presenza di trasformazioni rilevanti e può essere riferito sia all'intero territorio comunale, sia a porzioni specifiche dello stesso.

In particolare, tali condizioni possono essere sostanzialmente distinte in:
- prescrizioni o vincoli alla trasformabilità;
- opportunità, attraverso specifiche norme premiali di settore, connesse a ogni singolo intervento di trasformazione o modificazione.

Le prime definiscono, per ogni sistema ambientale analizzato, le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio.

Queste condizioni si traducono in salvaguardie, sia interne al Puc, sia per altri strumenti di pianificazione, anche di settore, e in invarianti da sottoporre a tutela.

La seconda forma di condizionamento delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie assume invece la forma di opportunità e di incentivo. Opportunità per il territorio comunale di avere una più elevata qualità dell'abitare e, nella complessità dei progetti, una ricerca qualitativa e dinamica; incentivi per

il privato che vede tradotto in gratifica economica l'impegno a realizzare un tipo di edificazione e di trasformazione degli spazi urbani di livello superiore.

In sintesi, la disciplina del Puc cerca di tradurre in linguaggio normativo alcuni requisiti minimi principalmente riferiti alla bioedilizia a cui tutti i progetti hanno la possibilità di adeguarsi, con conseguente possibilità di accesso ai meccanismi incentivanti.

Nello specifico, vista la struttura delle previsioni del Puc, sembra opportuno verificare almeno due distinti settori d'impatto:

- la nuova offerta insediativa riferita al settore secondario;
- la razionalizzazione delle linee di trasporto e della mobilità.

Secondo il modello di cui sopra, verranno analizzate le interazioni tra i due settori più incidenti e la situazione dell'ambiente.

6.2 L'offerta insediativa riferita al settore secondario: distretti di trasformazione produttivi (TRZ/D)

IMPATTO	PROBLEMATICHE	CONSIDERAZIONI - SUGGERIMENTI
Diminuzione e omologazione dell'habitat naturale	⇒ Riduzione del livello di connettività del sistema urbano-territoriale. ⇒ Frammentazione della continuità ecologica nell'ambiente. ⇒ Modifiche significative nella struttura degli ecosistemi esistenti e presumibile alterazione della loro funzionalità. ⇒ Perdita complessiva di naturalità della zona.	⇒ Imposizione di valutazioni preventive volte all'individuazione di specifici interventi di mitigazione e/o di compensazione, nel caso della progettazione di infrastrutture e aree edificate. ⇒ Imposizione di una specifica fascia di ambientazione delle infrastrutture in progetto, caratterizzata dai seguenti interventi: - il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona - la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti fasce.
Perdita di flora e fauna autoctone		⇒ Minimizzare i consumi di unità ecosistemiche naturali attraverso scelte microlocalizzative.
Rischio di introduzione di scarichi inquinanti diretti	⇒ Rischio di inquinamento di acque superficiali da scarichi diretti. ⇒ Rischio di inquinamento di acque superficiali da dilavamento di superfici inquinate.	⇒ Promuovere la realizzazione di aree industriali ecologicamente attrezzate, al fine di favorire l'insediamento di attività produttive in condizioni di compatibilità ambientale, attraverso la definizione di: - parametri di riferimento e standards che possano qualificare le aree in relazione alla dotazione di infrastrutture e di sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente - forme di gestione delle infrastrutture e dei servizi da realizzare in tali aree. ⇒ Prevedere impianti di depurazione atti a garantire bassi livelli di concentrazioni in uscita. ⇒ Riutilizzare, quando possibile, le acque depurate, anche per scopi differenti (ad esempio, per usi irrigui in agricoltura). ⇒ Imporre particolari parametri di valutazione nella fase progettuale attinenti a: - percolazione nel suolo e nel sottosuolo - scorrimenti idrici superficiali - la permeabilità delle litologie superficiali - la localizzazione di pozzi e sorgenti, in particolare quelli utilizzati a fini idropotabili.
Alterazione degli elementi significativi del paesaggio	⇒ Produzione di elementi di frammentazione nelle linee di coerenza paesaggistica. ⇒ Rischio di aggravamento della vulnerabilità territoriale riferita a: - la qualità formale intrinseca degli ambiti paesaggistici - il grado di fruizione estetica effettivamente esistente. ⇒ Trasformazione di micropaesaggi consolidati esistenti. ⇒ Introduzione nel paesaggio visibile di nuovi elementi potenzialmente negativi sul piano estetico. ⇒ Ulteriore artificializzazione di paesaggi attualmente già molto artificializzati.	⇒ Contemporanea valorizzazione di componenti, ancorché parziali, di sistemi storici onde ricostruire la leggibilità del sistema stesso. ⇒ Effettuare, ove possibile, operazioni di ripristino, ricostruzione o restauro di elementi paesaggisticamente danneggiati. ⇒ Realizzare, ove necessario, schermi visivi – per esempio mediante la realizzazione di quinte arboree – opportunamente dislocati per mascherare l'inserimento di elementi fortemente artificializzati.

Dalla valutazione delle interazioni tra situazione dell'ambiente e impatto, le trasformazioni in oggetto sono suscettibili di prevedere alcune specifiche azioni mitigative, suscettibili di guidare l'attuazione degli interventi nella fase di valutazione dei Puo e, successivamente, di verifica della conformità urbanistica al momento del rilascio del titolo abilitativo.

- *Disciplina del ciclo dell'acqua*

Gli scarichi fognari e quelli delle acque di lavorazione degli impianti esistenti e di quelli di nuovo impianto saranno convogliati in fosse di decantazione e, da queste, dopo la chiarificazione, immesse nelle fognature, secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dall'autorità comunale, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenendo conto della normativa e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

In tutti gli interventi dovrà essere ricordata la prescrizione relativa alla separazione delle acque bianche (da reimmettere nel ciclo dell'acqua) da quelle nere (da convogliare nei sistemi di depurazione).

Nel caso in cui il ciclo produttivo comporti scarichi non conformi rispetto alle norme vigenti, l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura è subordinata a idonee forme di pretrattamento, a carico del titolare dello scarico e stabilite dall'ente gestore del pubblico servizio di fognatura e depurazione.

Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti a interventi sulle opere edilizie o mutamenti d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

La disciplina normativa dei distretti di trasformazione incentiva la ripermeabilizzazione delle superfici ad alta impermeabilizzazione o il massimo mantenimento delle superfici permeabili, che verranno perseguite con misure compensative, prescrivendo per tutte le sistemazioni del suolo, sia pubblico che privato, sistemi di raccolta, convogliamento e dispersione nelle zone verdi pubbliche e private delle acque meteoriche.

Gli interventi connotati da un maggiore indice di permeabilità profonda dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e dal loro diretto convogliamento in falda.

Le maggiori superfici permeabili saranno in ogni caso integrate da sistemi di depurazione delle acque di prima pioggia.

- *Elementi caratterizzanti lo spazio aperto*

I sistemi di pubblica illuminazione saranno progettati in modo da assicurare sulle superfici orizzontali standard di illuminazione conformi a quelle raccomandate dalla regola dell'arte, in funzione della destinazione delle diverse zone.

In generale, gli elementi saranno disposti in modo da contenere l'impatto visuale evitando, per quanto possibile, che si staglino contro visuali significative o comunque libere.

Gli elementi illuminanti dovranno essere di tipo omogeneo in relazione alla funzione e all'ambito percettivo nel quale sono collocati.

Le aree destinate alla viabilità dovranno essere caratterizzate, per quanto possibile, dall'impiego di gruppi ottici a proiezione, montati su pali verticali, in modo da eliminare il braccio, che ove indispensabile avrà sviluppo limitato, con andamento orizzontale o inclinato e raggio di curvatura stretto.

In tutti gli elementi è comunque prescritta la massima sobrietà costruttiva, senza elementi decorativi o comunque ridondanti rispetto alle esigenze funzionali.

Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno dimostrare, attraverso apposita relazione tecnica, di prevedere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

- *Recinzioni*

Le recinzioni e in generale gli elementi i limitazione funzionale potranno essere:

- in muratura con altezza non superiore a ml 0,80, con finitura faccia a vista oppure a intonaco frattazzato, colorato in pasta o con tinte ai silicati o a calce

- cancellate in combinazione con parti in muratura e altezza non superiore a ml 1,30, in profilati di ferro composti con la massima sobrietà costruttiva e verniciate con colori scuri

- con siepi ad altezza non superiore a ml 1,30, anche a integrazione di recinzioni in elementi di rete metallica purché gli elementi siano collocati nella parte interna della siepe, rispetto al bordo stradale.

- *Sistema di smaltimento dei rifiuti*

I cassonetti di raccolta, se presenti, dovranno essere localizzati in modo tale da disporre, per quanto possibile, di spazi sufficienti alla sosta dei mezzi addetti alla raccolta, senza che si determinino intralci alla viabilità.
In generale, saranno circondati, fatta esclusione per gli spazi di accesso e di manovra, da siepi di altezza non inferiore a ml 1,30 oppure saranno alloggiati in apposite nicchie da ricavarsi nei muri, chiuse con portelli a persiana e chiusura a molla.

- *Disposizioni relative ai caratteri idrogeologici*

La progettazione e l'esecuzione di tutte le opere di movimento e sostegno delle terre e di fondazione dovranno attenersi alla vigente normativa.

In generale, le superfici esterne destinate al solo transito pedonale dovranno essere pavimentate con materiali e tecnologie tali da mantenere la massima permeabilità.

Tutte le acque meteoriche, provenienti da pavimentazioni o coperture, dovranno essere immesse nella rete bianca, fatto salvo quanto sopra evidennzaito per qiuanto riguarda la depurazione delle acque di prima pioggia.

Nei progetti a corredo dell'istanza di concessione per i nuovi interventi, dovranno essere previste le opere per il drenaggio, la raccolta e l'evacuazione delle acque di cui sopra. Dovrà essere evitata, in particolare, la possibilità di ristagno dei corpi idrici.

- *Disposizioni relative alla tutela della salute degli utenti*

Ogni opera edilizia dovrà essere inoltre concepita e costruita in modo tale da non compromettere l'igiene e la salute degli occupanti e in particolare non dovrà provocare lo sviluppo di gas tossici, la presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, l'emissione di radiazioni pericolose.

Per ciò che concerne l'assenza di emissione di sostanze nocive dovranno essere soddisfatte le disposizioni contenute nella relativa normativa vigente.

- *Disposizioni relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro*

Nella progettazione degli interventi si dovrà ottemperare al disposto del D. Lgs. n. 81/2008.
Le opere edilizie dovranno pertanto essere conformi alle prescrizioni del D. Lgs. n. 81/2008.

- *Disposizioni relative all'inquinamento acustico*

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle aree comprese nel piano, nonché degli usi delle opere edilizie, dovrà concorrere a garantire il rispetto dei livelli massimi di esposizione nell'ambiente esterno, ai sensi del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.
In linea di principio il grado di protezione dall'inquinamento acustico da conseguire corrisponde al limite massimo di esposizione al rumore stabilito dal Piano dalla Zonizzazione Acustica per la classe di appartenenza delle aree interessate dal piano.

Contestualmente alle istanze di rilascio di titolo edilizio ed alla presentazione delle Denuncie di Inizio di Attività edilizia dovrà essere pertanto allegata una relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato, che dovrà:

- indicare la localizzazione e le caratteristiche delle sorgenti sonore connesse alle attività produttive e valutare il relativo contributo alla rumorosità ambientale;
- valutare il contributo complessivo all'inquinamento acustico derivante dall'intervento in progetto e verificare il rispetto del limite massimo di zona previsto dal Piano di Zonizzazione acustica;
- illustrare gli accorgimenti, i materiali e le tecnologie usate per l'insonorizzazione e l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno.

Per il conseguimento degli obiettivi attesi potrà essere prescritta, da parte del Comune, la realizzazione di interventi passivi per il contenimento della rumorosità ambientale, quali opportune barriere acustiche naturali e/o artificiali.

Le eventuali opere di protezione passiva dovranno risultare progettate e realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere presentata da parte del nuovo utilizzatore una dichiarazione in cui si certifica che la nuova attività non comporta una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni sonore. In caso di aumento della rumorosità ambientale dovrà essere presentata una relazione di impatto acustico all'interno della quale verranno previste le opportune opere di protezione passiva.

6.3 La realizzazione del percorso in sponda sinistra del torrente San Pietro

IMPATTO	PROBLEMATICHE	CONSIDERAZIONI - SUGGERIMENTI
Riduzione della biomassa vegetale e rischio di perdita della flora e della fauna autoctona	⇒ Riduzione del livello di connettività del sistema urbano-territoriale. ⇒ Frammentazione della continuità ecologica nell'ambiente. ⇒ Modifiche significative nella struttura degli ecosistemi esistenti e presumibile alterazione della loro funzionalità. ⇒ Perdita complessiva di naturalità della zona. ⇒ Eliminazione di vegetazione naturale residua con funzione di protezione ecologica.	⇒ Imposizione di valutazioni preventive volte all'individuazione di specifici interventi di mitigazione e/o di compensazione, nel caso della progettazione di infrastrutture e aree edificate. ⇒ Imposizione di una specifica fascia di ambientazione delle infrastrutture stradali in progetto, caratterizzata dai seguenti interventi: - il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona - la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti fasce. ⇒ Laddove l'intervento comporti, comunque, l'eliminazione di aree a vegetazione, provvedere a ricostituire unità vegetazionali equivalenti (o migliorative) nell'ambito del medesimo territorio. Si avrà cura, di regola, di utilizzare per tali operazioni esclusivamente specie autoctone.
Alterazione degli elementi significativi del paesaggio	⇒ Produzione di elementi di frammentazione nelle linee di coerenza paesaggistica. ⇒ Rischio di aggravamento della vulnerabilità territoriale riferita a: - la qualità formale intrinseca degli ambiti paesaggistici - il grado di fruizione estetica effettivamente esistente. ⇒ Trasformazione di micropaesaggi consolidati esistenti. ⇒ Introduzione nel paesaggio visibile di nuovi elementi potenzialmente negativi sul piano estetico. ⇒ Ulteriore artificializzazione di paesaggi attualmente già molto artificializzati.	⇒ Contemporanea valorizzazione di componenti, ancorché parziali, di sistemi storici onde ricostruire la leggibilità del sistema stesso. ⇒ Effettuare, ove possibile, operazioni di ripristino, ricostruzione o restauro di elementi paesaggisticamente danneggiati. ⇒ Realizzare, ove necessario, schermi visivi – per esempio mediante la realizzazione di quinte arboree – opportunamente dislocati per mascherare l'inserimento di elementi fortemente artificializzati.
Aumento del rischio di esondazioni in aree urbane e produttive Peggioramento della sistemazione degli alvei	⇒ Aumento dei rischi di carattere idrogeologico a seguito di precipitazioni di grande o media intensità (evento probabile) in ragione della realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.	⇒ Il progetto dovrà essere corredato da uno studio di compatibilità idraulica che documenti l'assenza di interferenze che modifichino i fenomeni idraulici naturali e, se del caso, individui precisamente le opere e gli interventi di mitigazione. ⇒ Realizzazione di sistemi di allerta e allarme per permettere l'informazione del cittadino e, quindi, l'adozione delle specifiche azioni preventive di protezione civile nonché l'applicazione delle più elementari norme di autoprotezione.

Dalla valutazione delle interazioni tra situazione dell'ambiente e impatto, la trasformazione in oggetto è suscettibile di prevedere alcune specifiche azioni mitigative (risposta) che si traducono nella necessità di imporre uno **studio di impatto sulla mobilità e l'ambiente,** finalizzato alla produzione di informazioni utili alle decisioni autorizzative e a migliorare l'efficacia e la coerenza di sistema delle soluzioni adottate, anche con il contributo e la partecipazione dei cittadini, così caratterizzato:

- lo studio di impatto deve contenere:
  - ✓ una rappresentazione dello stato di fatto delle componenti di domanda ed offerta della mobilità nel settore interessato dall'intervento;
  - ✓ la descrizione delle alternative di progetto e di sito esaminate;
  - ✓ la valutazione dell'evoluzione prevista senza intervento e con intervento;
  - ✓ la valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sull'ambiente e la mobilità;
  - ✓ la descrizione delle misure di compensazione degli effetti negativi;
  - ✓ il progetto del sistema di monitoraggio degli effetti;

- lo studio di impatto deve analizzare gli effetti previsti dell'opera e le ricadute su:
  - ✓ qualità dell'aria;
  - ✓ rumore;
  - ✓ consumi energetici;
  - ✓ sicurezza stradale;
  - ✓ occupazione di suolo, in relazione alle superfici rese impermeabili e al movimento e sosta dei veicoli che si prevede utilizzeranno l'intervento;
  - ✓ sistema funzionale flussi/capacità, rispetto ai diversi modi di trasporto (pedoni, due ruote, vettura privata, trasporto pubblico) anche in relazione ai problemi della sosta e all'interscambio modale e con valutazione del funzionamento interno e esterno del sistema della mobilità.

Inoltre, le previsioni riferita alle infrastrutture per la mobilità sono accompagnate dall'imposizione di una specifica fascia di ambientazione, caratterizzata dai seguenti interventi

- il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive.