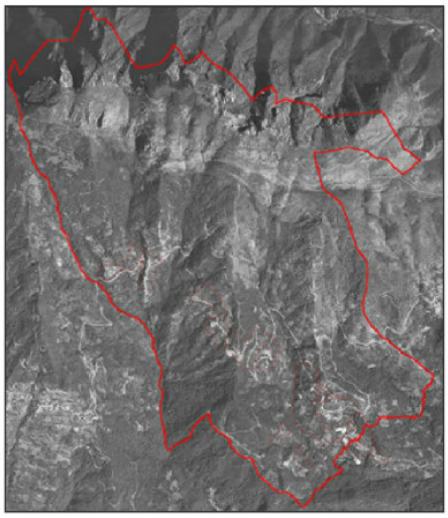
Provincia di Savona

COMUNE DI VENDONE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

il Sindaco
dott. PATRIZIA LOSNO

il Dirigente
geom. FULVIO FERRUA

Estensori:

arch. UGO BALDINI - Via Reverberi 2, Reggio Emilia

arch. MARINELLA ORSO - Via B. Ricci 3, Albenga

agronomo: dott. GIANLUCA BICO - Via Montello 2/A, Nasino

geologo: dott. CARLO CIVELLI - Via S. Bernardino 8, Ceriale

Collaboratori:

arch. SIMONE PLUMERI

arch. FRANCESCA ANGELINI

dott. ANDREA REDENTI

Oggetto: Struttura del Piano: Relazione esplicativa

All: 3

Dimensionamento del PUC e bilancio standards urbanistici

Data:

INDICE

Capitolo 1: Gli elaborati costituenti il P.U.C.

Capitolo 2: La struttura del P.U.C.

2.1: Gli ambiti di conservazione e riqualificazione

a) Il sistema abitativo e le previsioni per le diverse zone omogenee

b) L'offerta turistica

c) Il territorio agricolo e naturalistico

d) La viabilità e i parcheggi

e) Le infrastrutture e di servizi

2.2: Il dimensionamento del P.U.C.

a) Quadro sinottico della zonizzazione del P.U.C. e Verifica standards urbanistici

Capitolo 3: Le varianti al P.T.C.P. di livello locale ed il sistema dei vincoli

Capitolo 1

GLI ELABORATI COSTITUENTI IL P.U.C.

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

A. Descrizione Fondativa

All. 1: Descrizione fondativa

Tav. V1: Uso del suolo e vegetazione reale

Tav. V2: Carta delle emergenze naturalistiche e rete ecologica

Tav. V3: Delimitazione area Sic ed Area Protetta Provinciale

Tav. V4: Carta dei sentieri e delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche

Tav. A.1: L'organismo territoriale : individuazione, articolazione ed evoluzione (scale varie)

Tav. A.2: L'organismo territoriale elementare : morfologia ed idrografia (scala 1.10000)

Tav. A.5.1: I tessuti edilizi: analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Celsa**

Tav. A.5.2: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Castellaro, Crosa, Vallone**

Tav. A.5.3: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Cantone**

Tav. A.5.4: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Leuso**

Tav. A.5.5: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Villa**

Tav. A.5.6: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Curenna**

Tav. A.5.7: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Borgo**

Tav. A.5.8: I tessuti edilizi : analisi tipologica, distribuzione funzionale, stato di conservazione e tecniche costruttive (scala 1:1000): **Migliarina**

Tav. A.6.1: Previsioni e stato di attuazione del PRG vigente: Celsa, Castellaro, Crosa, Vallone (scala 1:2000)

Tav. A.6.2: Previsioni e stato di attuazione del PRG vigente: Cantone, Vendone, Villa, Leuso (scala 1:2000)

Tav. A.6.3: Previsioni e stato di attuazione del PRG vigente: Curenna , Borgo (scala 1:2000)

Tav. G1: Carta geologica

Tav. G2: Carta geomorfologica

Tav. G3: Carta idrogeologica

Tav. G4: Carta dell'acclività

B. Documento degli obiettivi

All. 2: Documento degli obiettivi

C. Struttura del Piano

All. 3: Struttura del Piano: Relazione esplicativa
Dimensionamento del PUC e bilancio standards urbanistici

All. 4: Struttura del Piano: Norme Urbanistiche Generali

All. 5: Struttura del Piano: Norme di conformità

All. 6: Struttura del Piano: Normativa Paesistica di Livello Puntuale

Tav. S.1: Struttura del PUC: gli Ambiti Territoriali su base CTR (scala 1:5000)

Tav. S.2: Struttura del PUC: gli Ambiti Territoriali su base catastale (scala 1:5000)

Tav. S.3: Struttura del PUC: il sistema dei Vincoli (scala 1.5000)

Tav. S.4: Struttura del PUC il sistema dei vincoli : aree percorse dal fuoco (scala 1:5000)

Tav. S.5: Struttura del PUC: la zonizzazione acustica (scala 1.5000)

Tav. S.6.1: Struttura del PUC: il sub-ambito di Celsa, Castellaro, Crosa e Vallone (scala 1:2000)

Tav. S.6.2: Struttura del PUC: il sub-ambito di Cantone, Vendone, Leuso e Villa (scala 1:2000)

Tav. S.6.3: Struttura del PUC: il sub-ambito di Curenna e Borgo (scala 1:2000)

Tav. S.7: Struttura del PUC: i servizi e le infrastrutture a rete (scala 1.5000)

All. G1: Norme geologiche di attuazione

Tav. G5: Carta di zonizzazione e suscettibilità d'uso del territorio

D. Perimetrazione Centri Abitati:

Tav.A : Perimetrazione Centri Abitati: vigente

Tav. B : Perimetrazione Centri Abitati: variante

E. Rapporto Ambientale Preliminare

All. 7: Rapporto Ambientale Preliminare

Tav. Rp1: Carta di sovrapposizione Rete Ecologica, SIC, Area Protetta Provinciale e zonizzazione

Tav. Rp2: Sovrapposizione tra la Struttura di Piano e:

- Acquiferi - Zone carsiche
- Aree sottoposte a vincolo ex Piani di Bacino vigenti
- Aree soggette a problematica sismica da micro zonizzazione sismica

Tav. Rp3: Sovrapposizione tra la Struttura di Piano e:

- Immobili e aree tutelate ex Codice dei Beni Culturali
- Manufatti emergenti individuati nel PTCP
- Centri storici, strade e percorsi storici

Capitolo 2:

LA STRUTTURA DEL P.U.C.

In ossequio a quanto specificato dalla L.R. 36/97 e s.m. e i. la "Struttura del Piano" definisce l'impianto e di funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune nel suo complesso.

In particolare, anche in riferimento al D.M. 1444/68, essa individua:

a) gli ambiti di conservazione e riqualificazione articolati nelle seguenti categorie:

   NS - Nuclei di interesse storico-ambientale

   RS - Ambiti saturi di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale

   RC - Ambiti di riqualificazione e completamento a prevalente destinazione residenziale

   ME - Manufatti emergenti

b) le aree di produzione agricola articolate in:

   APA - Aree di produzione agricola

   APP - Aree di produzione agricola di valenza paesaggistica

   TPA - Territori di presidio ambientale

   TNI - Territori non insediabili

c) il sistema dei servizi e delle infrastrutture

2.1: GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

a) Il sistema abitativo e le previsioni per le diverse zone omogenee

In accordo con quanto specificato dalla L.R. 36/97 all'art. 28, il P.U.C. ha individuato come ambito di conservazione e riqualificazione "quelle parti del territorio comunale, edificate e non edificate, caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito o suscettibile di interventi di modificazione o completamento non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo di ogni singolo ambito.
Esso coincide con la fascia antropizzata che si attesta a monte e a valle della strada provinciale che innerva l'intero territorio comunale per la quale il P.U.C. persegue una finalità di sostanziale conservazione per i nuclei di impianto storico e per i manufatti emergenti e di completamento e riqualificazione per le aree già parzialmente urbanizzate ed edificate poste ai margini degli stessi le quali vengono classificate secondo due distinte tipologie insediative:

- zone a prevalente destinazione residenziale sature (RS)
- zone di completamento RC

Nuclei di impianto storico

I nuclei di impianto storico, classificati come NS, coincidono con le parti più antiche delle singole frazioni e, al fine di incentivare gli interventi di risanamento edilizio si prevedono norme di conformità che, pur nel prescrivere il rispetto dei caratteri tipologici e materici originari, permettano ampliamenti per adeguamento igienico-tecnologico o per recupero di sottotetti a fini abitativi con interventi diretti senza dover ricorrere a strumenti attuativi.

Nel territorio comunale vengono individuati dieci nuclei storici così classificati:

- NS1: Celsa
- NS2: Castellaro
- NS3: Crosa
- NS4: Vallone
- NS5: Cantone
- NS6: Leuso
- NS7: Villa
- NS8: Curenna
- NS9: Borgo
- NS10: Migliarina

In tali nuclei ricade la maggior parte del patrimonio edilizio ed è presente anche il più elevato coefficiente di degrado tanto che vi si registra la più elevata percentuale di alloggi non occupati.
Inoltre il frazionamento minuto della proprietà, le intersezioni e le comunioni rendono meno agevoli gli interventi di recupero nonostante negli ultimi anni si siano riscontrati segni di ripresa e rinnovato interesse verso il recupero edilizio.

Il P.U.C. pertanto affronta con particolare attenzione il problema del recupero dei nuclei di matrice storica e, al fine di favorire concretamente gli interventi di riqualificazione e valorizzazione, propone Norme di Conformità che, pur nel rigore del rispetto delle tipologie edilizie e della coerenza dei materiali, permettano l'intervento diretto di recupero senza dover ricorrere a strumenti urbanistici intermedi (P.U.O., ecc.).
Inoltre, poiché il recupero edilizio comporta elevati oneri economici, sia per l'accessibilità dei cantieri, sia per la difficoltà a rendere abitabili secondo gli standards correnti della qualità dell'abitare le superfici oggetto d'intervento, soprattutto se si confrontano investimenti analoghi in nuove costruzioni, si è cercato di incentivare il risanamento edilizio anche attraverso l'ammissibilità di incrementi di superficie agibile prevalentemente finalizzati agli adeguamenti igienico-tecnologici dei vani recuperati e di interventi di cui alla L.R. 24/2001, ancorchè nei limiti massimi di cui all'art. 2 delle Norme di Conformità e solo se coerenti con le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e con le indicazioni contenute nelle Norme Paesistiche di Livello Puntuale nella convinzione che tali meccanismi dovrebbero essere un primo significativo incentivo per privilegiare il recupero a fini residenziali rispetto alle nuove costruzioni.

Margini di flessibilità

I Nuclei Storici costituiscono uno degli obiettivi prioritari e più delicati nella attuazione del P.U.C., pertanto i margini di flessibilità sono ridottissimi e limitati alle modifiche che non comportino varianti alle Norme di Conformità.
Le varianti che comportano modifiche all'art. 2 delle N. di C. rientrano nella fattispecie prevista all'art. 4 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m. e i.

Zone a prevalente destinazione residenziale sature (RS)

Gli ambiti RS corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi dove non sono ipotizzabili integrazioni del tessuto edilizio ma solo operazioni di adeguamento e

rifunzionalizzazione degli edifici esistenti nonché di riqualificazione degli spazi di connettivo pubblici e privati e di miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici e/o di uso pubblico.
Per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C. sono pertanto ammessi soltanto gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 4.6 nonché incrementi "una tantum" della superficie agibile per adeguamento igienico-funzionale ancorchè nei limiti di cui all'art. 3 delle Norme di Conformità.

Zone di completamento RC

Le aree suscettibili di interventi di riqualificazione e completamento (RC), assimilabili alle zone tipo "C" del D.M. 2/4/1968, sono costituite dalle aree già parzialmente edificate al contorno dei nuclei storici e rappresentano un nodo strategico nella ridefinizione dell'assetto urbanistico in quanto la loro attuazione concorrerebbe significativamente al superamento delle attuali condizioni di sottoutilizzo e permetterebbe altresì un sostanziale miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici.
La nuova edificazione nelle zone RC è ammessa per interventi singoli a completamento di una tipologia insediativa già in atto in aree parzialmente urbanizzate ma prossime alla viabilità provinciale e facilmente collegabili con i sottoservizi pubblici esistenti e quindi tale da non produrre eccessive modificazioni o incrementi dell'armatura infrastrutturale e urbanizzativa né essere causa di squilibri sotto il profilo paesistico-ambientale.
L'indice fondiario ammesso è di 0,12 m^2/ m^2, ma nelle Norme di Conformità si stabilisce che la nuova edificazione debba essere necessariamente localizzata in aree comprese in una fascia di mt. 30, dal ciglio dell'asse viario pubblico esistente o di progetto più prossimo.
Tale obbligo, unitamente al particolare assetto proprietario ed alle ridotte dimensioni dei singoli mappali, porta a d ipotizzare una concreta attuazione della potenzialità edificatoria teorica massima (pari a circa 9800 mq pari a circa il 30% della stessa e, quindi portatrice di un carico insediativo massimo di circa 130 abitanti.

Il PUC, ponendo particolare attenzione alla "sostenibilità" del peso insediativo, stabilisce pertanto per ogni ambito Rc una puntuale soglia di superficie agibile superata la quale si dovrà necessariamente :

. qualora nelle zone Rc si raggiunga il 75% dell' insediabilità prevista procedere ad una "rimodulazione" del PUC al fine di introdurre, se necessario, gli opportuni aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della legge n. 36/97;
. qualora in tali zone si raggiunga il 100% dell'insediabilità massima procedere con le opportune varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Gli interventi edilizi nelle zone RC sono disciplinati dall'art. 4 delle Norme di Conformità e dalle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
Per quanto riguarda la tipologia insediativa, in relazione alle particolari caratteristiche del territorio, si prevede un'espansione edilizia rada con edifici prevalentemente unifamiliari da definire, in ossequio anche alle indicazioni della Normativa paesistica di livello Puntuale, attraverso un attento approfondimento sugli aspetti di inserimento ambientale dei manufatti, di recupero e salvaguardia del verde e delle soluzioni materiche e linguistiche.

Manufatti Emergenti

Per i manufatti emergenti presenti sul territorio è invece prescritto un regime di conservazione da attuare con azioni di manutenzione per l'areale coincidente con il Parco delle Sculture, di restauro per la Chiesa di San Calogero e di recupero per la Casa-Forte di Curenna secondo quanto previsto nel P.d.R. della frazione.

b) L'offerta turistica

Attualmente sul territorio Comunale sono presenti:

- una struttura agrituristica denominata "La Crosa" in località Crosa (civ. n. 10)
- un bed end breakfast denominato " La Casa…." in frazione Curenna (civ. 52)
- un ristorante- pizzeria denominato"L'Alpino" sito in frazione Leuso (civ. 13)

Il P.U.C., assumendo tra i principali obiettivi il graduale sviluppo di un'economia turistica basata sulla qualità ambientale in grado di svolgere un ruolo strategico anche ai fini della valorizzazione del territorio, ammette la realizzazione di strutture extra-alberghiere ed in particolare di agriturismi e bed and breakfast in tutte le zone NS, RS, RC, APA e TPA nonché di strutture ricettive all'aria aperta nelle zone APA e TPA ancorché secondo le puntuali normative di zona.

c) Il territorio agricolo e naturalistico

Il territorio agricolo viene articolato in quattro tipologie di sub-ambiti:

- le aree di produzione agricola APA
- le aree di produzione agricola di valenza paesaggistica APP
- i territori di presidio ambientale TPA
- i territori non insediabili TNI

per ognuno dei quali il P.U.C. definisce gli interventi ammessi sia in relazione alle possibili destinazioni d'uso ed alle tipologie insediative che alle indicazioni di carattere geotecnico e vegetazionale.

In particolare viene ammesso l'insediamento residenziale sia nelle zone APA che nelle zone TPA per due importanti motivi:

- evitare ulteriori fenomeni di abbandono agevolando la realizzazione di case rurali anche per soggetti impegnati nell'agricoltura part-time;
- ridurre il degrado ambientale e la progressiva rovina delle strutture antropiche che caratterizzano significativamente le aree agricolo-naturalistiche configurandosi come un importante patrimonio culturale ed ambientale.

c.1) Aree di produzione agricola

Le aree di produzione agricola (APA) sono costituite principalmente dalle aree destinate all'effettiva produzione agricola e da alcune aree agricole anche o non più utilizzate, nonché da lembi di boschi che vi sono penetrati a seguito dell'abbandono, nelle quali è possibile ed anzi auspicabile l'incremento dell'utilizzo agricolo. Le zone APA sono

assimilabili alle zone "E" del D.M. 2/4/1968. Sono caratterizzate da terreni generalmente ben esposti, acclivi, in cui predominano le sistemazioni idrauliche - agrarie tipiche della zona e cioè le "terrazze" o "fasce".

Obiettivo del P.U.C. per queste aree è quello di incrementare e garantire la viabilità delle aree coltivate.
Per raggiungere questo obiettivo si rende indispensabile favorire il mantenimento delle aziende agricole attuali e la formazione di nuove anche attraverso la realizzazione di nuove case rurali che recepiscano le mutate caratteristiche del fare agricoltura soprattutto in relazione alla dotazione di mezzi agricoli, di tipologie colturali, di adeguate necessità di accesso ai fondi da coltivare ed alla possibilità di realizzare adeguati impianti e manufatti a servizio dell'attività agricola.

In considerazione della particolare morfologia del territorio agricolo di Vendone, caratterizzato da un frazionamento fondiario minutissimo dove molte particelle catastali medie non raggiungono i 500 metri quadrati, si è ritenuto necessario attribuire alle zone di produzione agricola un indice di edificabilità compatibile con la struttura morfologica del territorio agricolo e con le particolari caratteristiche dell'assetto proprietario e, per evitare che anche in zona agricola possano manifestarsi fenomeni speculativi con la creazione di miniresidenze contrabbandate come case rurali, si è ammessa la possibilità di asservire lotti non contigui a condizione che la superficie minima del lotto ricevente sia di 1000 mq, quella totale asservita non sia inferiore a 4000 mq e, soprattutto che il richiedente sia titolare di azienda agricola ricadente nel Comune di Vendone **avente caratteristiche di estensione e tipologie colturali tali da garantire un numero di giornate lavorative pari a mezza unità lavorativa/uomo determinata secondo le tabelle regionali vigenti.**
E' comunque ammessa una superficie residenziale (SA) massima pari a mq 800.

Qualora venga raggiunto il 75% di tale insediabilità massima a destinazione residenziale , le Norme di Conformità stabiliscono l'obbligo di procedere ad una "rimodulazione" del PUC al fine di introdurre, se necessario, gli opportuni aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della legge n. 36/97 mentre all'eventuale raggiungimento del 100% della medesima viene stabilita l'impossibilità di rilasciare nuovi Permessi di Costruire finchè il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Il P.U.C. estende altresì, al fine di incentivare l'utilizzo di tali aree, la possibilità di realizzare manufatti di servizio della superficie massima di mq 10 per aziende con estensione minima di mq 2.000 anche a soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo o agricoltore.

c.2) Aree di produzione agricola di presidio ambientale

Le aree di produzione agricola a valenza paesaggistica sono le zone circostanti i nuclei antichi, costituiscono gli elementi di connessione tra questi ed il paesaggio circostante e sono finalizzate a garantire la tutela e l'individuabilità degli stessi mediante il mantenimento o il ripristino dei profili del paesaggio agrario tradizionale.
Per esse il P.U.C. persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento degli assetti insediativi esistenti senza incrementi edificatori di tipo abitativo;
- recupero degli episodi insediativi esistenti ponendo particolare attenzione alle geometrie ed alle soluzioni materiche;
- realizzazione di percorsi di fruizione e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche;
- Interventi di ripristino ambientale e riqualificazione dei manufatti incongrui.

In tali zone non sono pertanto ammessi interventi di nuova edificazione fatta eccezione per eventuali manufatti tecnici totalmente interrati aventi comunque superficie massima di mq 10.

c.3) Territori di presidio ambientale

I Territori di Presidio Ambientale (TPA) così come definiti all'art. 36 della L.R. n° 36/97, sono costituiti dalle aree contraddistinte dal punto di vista vegetazionale dalla presenza del bosco misto termofilo, sia a prevalenza di castagno che a prevalenza di pino marittimo, e dalle formazioni arboree allo stato arbustivo, e caratterizzate cioè da minor qualità vegetazionale. Tali aree presentano vistosi fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono e non appaiono allo stato attuale recuperabili all'uso agricolo produttivo.

L'obiettivo del P.U.C. è quello di favorire anche in questi ambiti la presenza dell'uomo per cui, oltre agli interventi finalizzati a garantire forme di presidio corrispondenti alla finalità del recupero e riqualificazione del territorio sotto i profili ecologico, ambientale, paesaggistico e socio-economico, sono consentiti anche con interventi che comportino l'insediabilità di funzioni residenziali per una prevalente azione di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti ovvero attraverso interventi di nuova edificazione opportunamente dimensionati.

Gli interventi edilizi nei territori di presidio ambientale (TPA) sono disciplinati dall'art. 7 delle Norme di Conformità e dalle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

Le attività di presidio ammesse sono quelle definite dall'art. 36 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i., che si concretizzano attraverso forme di residenza, di agriturismo, e di attività lavorative legate ad attività agricole, anche part-time, che garantiscano interventi periodici di manutenzione del territorio, con particolare riferimento alla regimezione delle acque, alla efficienza dei percorsi, alla salvaguardia degli atterrazzamenti, ecc.

Tutte le nuove costruzioni all'interno del territorio agricolo di presidio ambientale (TPA) che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola, comprese eventuali attività di tipo agrituristico;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio.

E' comunque ammessa una superficie residenziale (SA) massima pari a mq 200.00 raggiunta la quale non potranno più essere rilasciate nuovi Permessi di Costruire finchè il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Inoltre per tutto il TPA sarà compito dell'Amministrazione Comunale incentivare la fruizione turistica ambientale, creare punti di sosta e piccole zone di parcheggio lungo la viabilità specie in corrispondenza con la rete dei sentieri, ripristinare e segnalare la rete dei sentieri; incrementare l'attività agro-silvo-pastorale sempre con funzione di presidio ambientale.

c.4) Territori non insediabili

Comprendono le aree attualmente non insediate o debolmente insediate, prive di significativa rete infrastrutturale, caratterizzate dalla presenza di bosco, vegetazione arbustiva, cespuglietti e incolti produttivi.
Si tratta di terreni in pendio poco idonei per l'impianto di colture agricole produttive, da orientare verso processi di naturalizzazione e governo idrogeologico.
In essi il P.U.C. ammette esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, con esclusione dei frazionamenti e degli ampliamenti.

Sono altresì consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;

- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

- la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;

- il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;
- l'apertura di viabilità forestale per la coltivazione del bosco, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ripristinare tracciati storici già esistenti;

- l'apertura di viali tagliafuoco;
- la realizzazione di vasche di accumulo acqua per la prevenzione incendi.

d) La viabilità e di parcheggi

d.1) La viabilità

Il sistema della viabilità proposto dal P.U.C. ritiene sufficiente razionalizzare il complesso della viabilità che si è spontaneamente strutturato in questi anni, piuttosto che pensare di sovrapporre all'esistente un sistema viario del tutto o parzialmente nuovo, fatta eccezione per alcuni modesti tratti di viabilità comunale di nuovo impianto funzionale agli ampliamenti insediativi in ambito RC.

Si sono così individuati 4 livelli di strade su cui focalizzare l'attenzione:

a) la Provinciale che attraversa l'intera fascia urbanizzata del territorio comunale da confermare nel suo attuale assetto in quanto operazioni di razionalizzazione con eliminazione delle puntuali condizioni di debolezza sembrano essere inibite dal rapporto dell'asse stradale con il costruito e con la morfologia di siti;

b) le comunali, individuate con specifico segno grafico nelle Tavole di P.U.C. che costituiscono il supporto sia all'attività agricola, sia alle nuove espansioni edilizie o di servizi;

c) le strade interpoderali;

d) le percorrenze pedonali di impianto storico per le quali promuovere azioni di recupero e valorizzazione.

d.2) I parcheggi

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici si è cercato di distribuirli sull'intero territorio in relazione alle reali esigenze degli insediamenti e, soprattutto, localizzarli in coerenza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi al fine di rendere concretamente possibile la loro realizzazione.
Sono state individuate 22 localizzazioni, distribuite su tutto il territorio comunale edificato o di prossima edificazione, , per complessivi 14.472,00 mq, superiori al fabbisogno minimo previsto dagli standard urbanistici del D.M. 02/04/1968 pari a mq. 3.062,50 per le zone a prevalente destinazione residenziale ed a mq. 150.per le aree agricole, quantità conseguenti al carico insediativo massimo teorico sicuramente in realtà decisamente ridotto per le motivazioni esplicitate nei paragrafi precedenti relativi all'attuazione delle zone RC.

e) Le infrastrutture e di servizi

Il Piano Urbanistico Comunale prevede una quantità di aree destinate a servizi generali o di interesse comune e verde pubblico pari a mq 81.359 circa così articolate:

verde pubblico:	mq.	20.570,67
servizi generali:	mq.	60.563,89
impianti tecnologici:	mq.	224,56

Quanto sopra a fronte di un'esigenza complessiva, valutata in relazione all'eventuale attuazione di tutte le previsioni insediative ammesse dal PUC, pari a mq. 19.917,50 Le aree per i servizi collettivi sono concentrate nel capoluogo, quale potenziamento delle attrezzature esistenti.

Per quanto riguarda il verde attrezzato e lo sport il P.U.C. conferma le dotazioni esistenti a Castellaro, Curenna, e Leuso, inserisce l'area di grande valenza ambientale oltreché di elevato interesse storico-culturale coincidente con il Parco delle Sculture di Castellaro, interessato da un intervento di recupero e valorizzazione realizzato nel periodo febbraio-agosto 2011, e prevede la riqualificazione dell'area destinata ad attività enogastronomiche nel capoluogo proponendo il potenziamento delle strutture di servizio al fine di favorire nuovi livelli di fruizione collettiva.

2. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C.

Sulla scorta delle analisi e delle valutazioni riportate nella Descrizione Fondativa il dimensionamento del PUC è stato articolato con particolare riferimento :

- **al recupero prioritario del patrimonio edilizio** esistente anche mediante l'introduzione di incentivi quali l'ammissibilità di incrementi "una tantum" per azioni di adeguamento igienico-funzionale e la possibilità di recuperare a fini abitativi i sottotetti esistenti ancorchè nel rispetto dei caratteri tipologico- costruttivi dei singoli immobili e dei tessuti edilizi di appartenenza
- **alle esigenze di residenza negli ambiti agricoli produttivi** mediante l'introduzione di una maggiore flessibilità nei meccanismi di trasferimento delle potenzialità edificatorie ma, al fine di evitare il manifestarsi di fenomeni speculativi con la creazione di miniresidenze contrabbandate come case rurali, imponendo condizioni più restrittive sia di tipo soggettivo (obbligo di essere titolare di azienda agricola ricadente nel Comune di Vendone) che oggettivo (azienda aventi caratteristiche di estensione e tipologie colturali tali da garantire un numero di giornate lavorative pari a mezza unità lavorativa/uomo determinata secondo le tabelle regionali vigenti)
- **alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici** sia privilegiando per la localizzazione delle espansioni edilizie aree nelle quali esistono processi di urbanizzazione in atto oltrechè prossime agli assi viari pubblici esistenti al fine di contenere le esigenze di nuove infrastrutturazioni e preservare gli ambiti agricolo-naturalistici, sia definendo un'attenta disciplina paesistica che garantisca il corretto inserimento nel contesto delle nuove edificazioni.

A fronte degli attuali 404 abitanti residenti il dimensionamento complessivo del PUC prevede un incremento teorico di 352 abitanti, 175 dei quali derivanti dal recupero dell'edificato esistente prevalentemente ricadente nei nuclei di matrice storica, di GRAN LUNGA INFERIORE quindi a quello del PRG vigente che lo stimava in 784 unità ma escludendo dal computo sia la potenzialità insediativa derivante dal recupero dell'edificato del nucleo di Migliarina che quella conseguente all'attuazione delle previsioni di nuova edificazione in zona agricola.

L'attribuzione di un indice generalizzato agli ambiti Rc è pertanto in realtà solo strumentale per garantire una maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi di nuova edificazione nelle zone di espansione caratterizzate da un marcato frazionamento delle proprietà, spesso ricadenti in ambiti omogenei differenti, e da ridotte dimensioni dei mappali asservibili.

Inoltre si è ritenuto opportuno agevolare la costruzione di case rurali sia nelle aree di produzione agricola che nei territori di presidio ambientale ritenendo che la presenza di aree antropizzate sia uno dei fattori strategici per la salvaguardia dell'ambiente ma, nel contempo, ponendo un limite massimo di superficie agibile per destinazioni residenziali rispettivamente pari a mq 800 nelle APA e di mq 200 nei TPA oltreché irrigidendo e incrementando la tipologia dei requisiti soggettivi ed oggettivi dei possibili soggetti proponenti.

Non ultimo, in caso di una particolare crescita edilizia che oggi risulta comunque assolutamente imprevedibile, imponendo verifiche o varianti alle attuali previsioni del PUC finalizzate alla reale verifica delle effettive necessità del territorio anche in termini di infrastrutture, servizi e sostenibilità ambientale delle scelte ed inibendo, sino alla loro definizione, il rilascio dei permessi di costruire per nuove edificazioni residenziali.

In tal senso sarà strumento fondamentale per l'attuazione del PUC il "catasto degli asservimenti"che dovrà essere tenuto sempre aggiornato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Attraverso il Catasto delle Concessioni Edilizie e dei terreni asserviti si potrà monitorare l'attività edilizia sul territorio, al fine di mantenere sotto controllo il governo delle risorse ambientali disponibili per uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio e valutare quando sarà necessario apportare al P.U.C. le necessarie varianti di aggiornamento ai sensi degli Artt. 43, 44 e 45 della L.R. n° 36/97.

1. QUADRO SINOTTICO DELLA ZONIZZAZIONE DEL P.U.C. E VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Celsa

Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA massima di previsione mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
NS1	2254.92					
RS1	5674.43					
RC1	2281.13	1791.96	200.00	8	144.00	
V						V1:511.42
						V2:1309.78
						TOT: 1821.20
P1						243.60
ST1						224.56
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				36 20	648.00 360.00	
TOTALE				**64**	**1152.00**	**2289.36**

Castellaro - Crosa - Vallone

Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA massima di previsione (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
NS2 - 3 - 4	NS2: 7885.96 NS3: 2097.93 NS4: 1016.94 TOT: 11000.83					
RS2	14198.54					
RC2	60246.97	56102.86	1500.00	60	1080.00	
V						V3: 379.43
						VP: 10665.12
						TOT: 11034.55
P2						P2.1: 1370.22
						P2.2: 335.86
						P2.3: 283.19
						P2.4: 908.43
						P2.5: 490.88
						P2.6: 864.17
						P2.7: 294.48
						P2.8: 795.31
						P2.9: 992.84
						P2.10: 931.59
						TOT: 7266.97

S						SI1: 449.16 SI2: 179.57 SS1: 1779.48 TOT: 2408.21
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				155 30	2790.00 540.00	
TOTALE				**245**	**4440.00**	**20709.73**

Cantone						
Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA residua (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
NS5	6761.89					
RS3	2404.84					
RC3	10676.91	9593.27	400.00	16	288.00	
V4						529.71
P3						P3.1: 412.63 P3.2: 107.17 P3.3: 744.06 P3.4: 1089.69 P3.5: 869.31 TOT: 3222.86
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				62 25	1116 450	
TOTALE				**103**	**1854.00**	**3752.57**

Vendone - Leuso - Villa						
Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA residua (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
VENDONE						
S						SI3:30034.55 SI4:25702.29 SI5:1487.38 TOT: 57224.22
V5						1824.82
LEUSO						
NS6	7879.25					

RC4	14296,80	10705,61	800.00	32	576.00	
V						476,19
P4						P4.1:261.16 P4.2: 890.91 P4.3: 1194.90 TOT: 2347.97
SI6						70,65
VILLA						
NS7	1244,47					
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				68 30	1224.00 540.00	
TOTALE				**130**	**2340.00**	**61943,85**

Curenna - Borgo

Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA residua (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
CURENNA						
NS8	11009,50					
RS4	5007,52					
RC5	4250,52	3597,65	250	10	180.00	
V						V7: 3655.46 V8: 754.47 TOT: 4409.93
P5						P5.1: 357.55 P5.2: 558.98 TOT: 916.53
SI7						588,59
BORGO						
NS9	6032,94					
RS5	5217,81					
V						676,80
P						474,27
S						272,22
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				83 70	1476.00 1260.00	
TOTALE				**164**	**2916.00**	**7338,34**

Migliarina						
Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA residua (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
NS10						124,80
Abitanti esistenti Abitanti teoricamente insediabili per riuso volumi esistenti				/ 10	180.00	
TOTALE				**10**	**180.00**	**124,80**
APA - TPA						
Zona	Superficie fondiaria (mq)	Superficie fondiaria residua max (mq)	SA residua (mq)	Abitanti insediabili	Esigenze standards urbanistici (mq)	Dotazione standards urbanistici (mq)
APA			800	32	576.00	
APA			200	8	720.00	
TOTALE				**60**	**720.00**	

TOTALE GENERALE	**756**	**13.608,00**	**96158,65**

Capitolo 3

VARIANTI AL P.T.C.P. DI LIVELLO LOCALE ED IL SISTEMA DEI VINCOLI

Il PUC conferma totalmente le classificazioni operate dall'assetto insediativo del PTCP in quanto ancora attuali rispetto alle caratteristiche insediative ed agli obiettivi del piano.