
Struttura del
piano
Montà
Urbe
San Pietro d'Olba

INDICE **STRUTTURA DEL PIANO**

1) PREMESSA pag.3
2) LE IPOTESI DI SVILUPPO SOSTENIBILE pag. 4
3) LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' pag. 5
4) LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI pag.7
5) DESCRIZIONE GENERALE AMBITI pag.10
6) AREE E RELATIVI MANUFATTI DEGRADATI O A RISCHIO DEGRADO pag.14
7) LA POPOLAZIONE RESIDENTE pag.15
8) IL PESO INSEDIATIVO pag.16
9) TABELLA RIEPILOGATIVA SERVIZI ZONALI pag.19
10) IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI pag.19
10.1 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE INSEDIATI pag.20
11) I SERVIZI E GLI STANDARD pag.39
12) IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO ZONALE pag.40
12.1 ISTRUZIONE pag.40
12.2 INTERESSE COMUNE pag.41
12.3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO pag.41
12.4 I PARCHEGGI pag.47
13) ELEMENTI PROPOSITIVI DEL SETTORE TURISTICO pag.60
14) PROPOSTE AGGIORNAMENTO-VARIANTE P.T.C.P. pag.52
15) LE NORME DI ATTUAZIONE DI CONFORMITA' E CONGRUENZA pag.53

STRUTTURA DEL PIANO

1 - PREMESSA

Il presente atto è finalizzato a definire l'impianto strutturale-paesistico-ambientale del territorio comunale di Urbe.

Nel rispetto della L.U.R. 36/97 le analisi morfologiche-territoriali-ambientali contenute nella "DESCRIZIONE FONDATIVA" e poi riprese nel "DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI", hanno posto in evidenza, per tutto il territorio di Urbe, la necessità di una generalizzata conservazione e riqualificazione fondata sul recupero ponendo particolare attenzione alla salvaguardia dei centri storici, il completamento e la riqualificazione ambientale, infrastrutturale e insediativa.
Quanto sopra ha un suo filo conduttore nelle problematiche insediative da confermare, nella tipologia del territorio, nei confronti dei suoi cinque nuclei Olba San Pietro, Martina, Vara Superiore ed Inferiore, Acquabianca, nella conservazione del territorio agricolo e del patrimonio boschivo.
Tre i precorsi, fra loro distinti, ma paralleli, attraverso i quali sono stati ricavati gli elementi su cui basare la struttura del piano:

1. lle analisi delle emergenze storiche e cioè gli antichi nuclei degli insediamenti più importanti.
   La loro più corretta identificazione e la loro delimitazione, a seguito di una analisi storica approfondita, ha consentito di riscoprirne i singoli valori; i rapporti fisici che fra loro intercorrono; la trama dei nuovi percorsi che li lega e la trama degli antichi percorsi di collegamento; la loro funzione ed il loro sviluppo.

2. analisi del territorio che negli ultimi decenni ha subito più modificazioni: le nuove edificazioni degli anni ’70, il loro piano di sviluppo non finalizzato alla conservazione o alla riqualificazione del contesto.

3. **la ca**ratteristica fondamentale del territorio circostante e cioè quello del patrimonio ambientale peculiare, non insediato, prevalentemente boschivo, la cui salvaguardia è determinante ed irrinunciabile per la conservazione delle caratteristiche del paesaggio della Valle dell’Orba.

Tre metodi di analisi tutti paralleli perché finalizzati alla tutela del territorio Comunale ed al rispetto di tutte le sue caratteristiche fisiche, paesaggistiche, ambientali.

2 - LE IPOTESI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

La sintesi conclusiva della Descrizione Fondativa pone in evidenza un territorio alla ricerca di una sua nuova identità e vocazione nella conservazione consolidata dei suoi nuclei insediativi principali, e delle vaste aree collinari boscate di cui il Comune è ricco e nell'azione di recupero e riqualificazione del tessuto insediativo sparso e delle sue aree di pertinenza.
Il Comune di Urbe, localizzato all'interno della Valle del fiume orba, è costituito per il 60% circa di aree boscate e aree non insediate a pascolo di alta valenza paesaggistica. Il tessuto urbano è costituito da cinque nuclei / frazioni principali e da insediamenti sparsi.
La disposizione geografica del Comune Urbe –facilmente accessibile ed ugualmente vicino al Comune di Savona ed alla provincia di Genova, le qualità intrinseche del suo territorio hanno sottolineato la vocazione turistica del territorio che soprattutto durante il periodo estivo incrementa la sua popolazione in modo elevato passando dai 864 abitanti residenti ai 9.000/10.000 turisti.
Dato da non sottovalutare poiché lo sviluppo urbanistico delle frazioni del Comune è stato dettato dalla forte richiesta, soprattutto nella seconda metà del secolo scorso della residenza stagionale.
Riconfermando, con l'azione di conservazione e riqualificazione citate, la necessità di un attento controllo per evitare iniziative che diventino discriminanti per la tutela del territorio sotto tutti i profili, il comune di Urbe intende proporre azioni di qualità capaci di incidere in positivo sulla richiesta turistica nel rispetto dell'ambiente e delle esigenze della sua residenzialità, proponendosi come polo turistico alternativo alla balneazione e incentivando un turismo che non sia solo stagionale.
A livello locale, si tratta di tenere comunque ben presenti due parametri fondamentali:
-le condizioni di rischio geologico ed idraulico, sono state infatti riscontarte aree critiche all'interno del territorio comunale
-le condizioni ambientali più favorevoli al benessere psicofisico dei cittadini curando il rapporto tra gli ambienti di vita quotidiana e l'ambiente circostante.

Le scelte che il PUC propone:

1 - consolidamento della struttura urbana dei nuclei principali insediati (Olba San Pietro, Martina, Vara Superiore ed Inferiore, Acquabianca) attraverso un' adeguata tutela dei centri storici, un potenziamento infrastrutturale complessivo che dovrà privilegiare qualità e quantità anche con trasformazione di alcuni siti, come ad esempio le piazze principali oggi adibite impropriamente a zone per la sosta anziché costituire punti di aggregazione, il recupero dei sentieri storici, salvaguardia e tutela di importanti emergenze con valenze storico architettoniche quali il ponte sul fiume Orba ed il complesso di Gattazzè.

2 - Recupero e potenziamento di tutto il patrimonio insediato garantendone la conservazione generale.

3 - Controllata previsione di completamento edilizio del tessuto del Centro delle frazioni (ambiti AE – Ambiti di riqualificazione) sempre nel rispetto delle tipologie architettoniche locali (infatti l'altezza massima è limitata a due piani), potenziamento delle aree a servizi utilizzando le aree lungo il Torrente Orba e istituendo nuove aree destinate alla sosta delle autovetture.

4 - Consolidamento dell'intero patrimonio boschivo con la contestuale salvaguardia - ripristino della fitta rete dei percorsi pedonali che ne consentono la loro corretta fruizione e previsione di potenziamento di aree strategiche di tale rete per favorire lo sfruttamento equilibrato e presidiato delle risorse dell'intero territorio.

5- Nuove opportunità economiche, il P.U.C. e l'amministrazione comunale si pongono come obiettivo primario la localizzazione, nel rispetto del territorio, di nuove aziende, che possano produrre lavoro alla popolazione residente, compresa la localizzazione di una centrale a biomassa.

I punti sopra formulati sono derivati dalla effettiva sostenibilità del territorio e costituiscono la risposta a previsioni - programmi territoriali sovraordinati con attenzione al controllo del loro dimensionamento in modo da rispettare appieno la qualità ambientale.

3. LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

L'attuale viabilità principale, analizzata nella rispettiva tavola che interessa l'intero territorio comunale, costituisce uno degli elementi base del sistema di interconnessione fra le frazioni del Comune di Urbe, e di questi con la costa riferendoci ai rispettivi comuni di Genova e Savona.
Lo storico sistema di comunicazione attraverso l'antica via del sale, motore delle interrelazioni storiche tra Genova in particolar modo e la Valle dell'Orba, rimane attualmente improponibile come sistema di collegamento se non finalizzato ad un sistema di sentieri escursionistici (tavola A 16), legati ad un nuovo utilizzo turistico del territorio.
L'attuale sistema di viabilità converge e attraversa ogni centro abitato delle rispettive frazioni che costituiscono il Comune.

A seguito delle analisi effettuate sul territorio, della valutazione sulle proposte effettuate in merito e non realizzate nel P.R.G. vigente, e a seguito della sintesi della Descrizione Fondativa e delle

osservazioni pervenute il P.U.C e prevede:
Olba S. Pietro: nuovo accesso area verde pubblico e incremento parcheggi pubblici, potenziamento Via Guglielmo Marconi e relativo ponte di attraversamento sul torrente Orba, riqualificazione del sentiero storico (strada Impero) indicato nella cartografia (tavola D5).

Vara Inferiore: La viabilità in progetto è la seguente: realizzazione di nuova strada di collegamento tra la via principale di attraversamento della frazione e la strada comunale Piana – Vara inferiore; potenziamento della "rivetta" e della strada che dalla Chiesa conduce alla strada vecchia, e della strada comunale Vara Inferiore.

In sintesi la rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico nelle frazioni.
La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

Gli obiettivi sono:
a: il potenziamento dell'attuale sistema viario principale.
b: la definitiva chiusura al traffico veicolare sul ponte "romano" dell'Orba (indispensabile per la salvaguardia di tale bene storico – architettonico) e il conseguente potenziamento del tratto viario alternativo presente di Via Guglielmo Marconi.

Per contro la viabilità minore comunale, che al sistema di cui sopra si collega, nel rispetto degli obiettivi, assume particolare importanza.
Solo attraverso il suo potenziamento, controllato e in termini sostenibili nel rispetto dell'ambiente, è possibile promuovere azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente o di nuove residenze finalizzate al presidio del territorio, e contenere lo spreco che può determinare una non corretta programmazione.
Tutto il sistema primario e secondario sopracitato che interessa i vari centri abitati, e li attraversa quali assi urbani, necessita di percorsi pedonali protetti oggi estremamente carenti, e operazioni di ripristino delle scarpate e comunque interventi di regolazione delle acque di ruscellamento sono indispensabili alla corretta rivisitazione del territorio.

4 . LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Ai sensi dell'art. 27 della L.U.R., il territorio Comunale è stato suddiviso in zone corrispondenti alle frazioni principali, ciascuna delle quali è suddivisa in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Distretti di Trasformazione ed aree a servizi.
Le zone comprendenti gli ambiti di conservazione, riqualificazione, distretti e le aree a servizi sono le seguenti:

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO
A1	OLBA SAN PIETRO
A2	URBE MARTINA
A3	VARA INFERIORE
A4	VARA SUPERIORE
A5	ACQUABIANCA INFERIORE
A6	ACQUABIANCA SUPERIORE
A7	CIAZZADONI
A8	LA GUARDIA CAMPE'
A9	AREA EX MAWELL
A10 (1)	CAMPEGGIO

(1) Zona totalmente Turistico Ricettivo identificato come T1

Ciascun ambito è seguito da un toponimo che aiuta la collocazione dell'ambito all'interno del territorio e ne individua le specificità.
Tale suddivisione è stata effettuata sulla base dell' individuazione dei nuclei principali, dei nuclei storici, sulla base delle aree vegetazionali stabili, mediamente stabili e instabili e delle aree a diversa stabilità geologica a seconda delle caratteristiche intrinseche del territorio e della tipologia dei suoi insediamenti.
Di seguito si allega una tabella con l'indicazione di tutti gli ambiti individuati nel territorio comunale e identificati nella Tavola generale in scala 1:10.000 Tav. D1 e nelle relative tavole di dettaglio in scala 1:5000 Tav. D2, Tav. D3, Tav. D4 e in scala 1:200 Tav. D5, D6, D7, D8.

Ambiti di conservazione e riqualificazione

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO	DESCRIZIONE SOMMARIA
Acs	OLBA SAN PIETRO	Centro storico
Acs	MARTINA	Centro storico
Acs	VARA INFERIORE	Centro storico
Acs	VARA SUPERIORE	Centro storico
Acs	ACQUABIANCA	Centro storico
As	CIAZZADONI	Residenziale
As	LA GUARDIA – CAMPE'	Residenziale
As	OLBA SAN PIETRO	Residenziale
As	MARTINA	Residenziale
As	VARA INFERIORE	Residenziale
As	VARA SUPERIORE	Residenziale
As	ACQUABIANCA	Residenziale
As-V	Campeggio ex villaggio Betulla	Residenziale- ambito saturo case vacanze
Ac	Olba San Pietro e Vara Superiore	Aree completamento
AE	La Guardia Campè, Olba San Pietro, Martina, Vara Inferiore, Vara Superiore, Acquabianca	Aree espansione
Arpa	MARASCA BENETIN	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIAZZO	Agricola di presidio ambientale
Arpa	GAMBETTA	Agricola di presidio ambientale

Arpa	VASSURIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	MOGLIAZZE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIROLA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	PRATO DELLE SIGNORE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	BUOIO VERDINA PIGIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	RAUGNA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	MARTINA OLBA	Agricola di presidio ambientale
Va	Su tutto il terriorio	Varianti agricole approvate con variante al P.R.G. Nel 2002 (facenti parte delle ARPA)
Tni	PIGNUN -MONDAMITO	Territori non insediabili
Tni	POGGIO	Territori non insediabili
Tni	GROPPI	Territori non insediabili
Tni	GATTAZZE'	Territori non insediabili
Tni	CIAZZO	Territori non insediabili
Tni	VALLE SCURA	Territori non insediabili
Tni	QUAI	Territori non insediabili
Tni	MUFFONE	Territori non insediabili
Ad 1	Olba San Pietro-Martina	Artigianale
Ad 2	Località La Guardia - Campè	Centrale biomassa
A9	Ex Mawell	Produttiva

5. DESCRIZIONE GENERALE AMBITI

Acs -OLBA SAN PIETRO-

Tale ambito è il nucleo più importante del Comune in esso infatti è collocata la sede del Comune ed è il centro storico con più valenti significati storico – architettonico ed è caratterizzato dal borgo della ferriera, dal polo costituito dalla P.zza della Chiesa e da un terzo polo che ruota attorno all'edificio comunale.

Acs -MARTINA-

Insediamento storicamente sviluppato lungo la rivetta, la via che dal fiume conduce alla Chiesa, è il secondo nucleo per importanza del Comune, si estende per lo più lungo la sponda destra del torrente Orba.

Acs –VARA INFERIORE-

Nucleo edificato che si è sviluppato lungo la strada comunale, il suo nucleo è costituito dalla Chiesa e dagli edifici ad essa limitrofi, come a Martina è ancora leggibile la rivetta, la via che dal fiume e dalla ferriera, conduceva alla Chiesa.

Acs –ACQUABIANCA-

Una chiesa con il vicino edificio costituisce il nucleo più antico della frazione, tutto il resto dell'edificato non presenta caratteri di particolare pregio storico architettonico e risulta essere di recente edificazione.

As–CIAZZADONI-

Ambito di esclusiva destinazione residenziale, situato immediatamente ad est del confine comunale con il Comune di Sassello, di recente edificazione manca delle caratteristiche di nucleo, sono case per lo più mono e bifamiliari.

As -LA GUARDIA – CAMPE'-

Ambito situato lungo la strada provinciale Sassello – Urbe, edificato in epoca recente, con tipologie non coerenti con gli insediamenti tipici dei luoghi.

As -Olba San Pietro-

Al suo interno l'edificato recente anni '60 che si è sviluppato attorno al nucleo più antico ma con due tipologie diverse:

1. case mono-bi familiari;

grandi condomini

A9 -AREA EX MAWELL-

Situata a sud dell'ambito edificato di Olba San Pietro, è delimitato dal Torrente Orba, dal confine comunale che in questo tratto confina con il Comune di Sassello e a nord est con la strada provinciale che conduce a Vara Inferiore.

Arpa -MARASCA BENETIN-

L'ambito si estende alle spalle della frazione di Olba San Pietro, ed è delimitata ad ovest dal confine di tale ambito e dal Torrente Orba, a sud confina delimitato dalla strada provinciale. Con l'ambito "Pignun-Mondamito", e ad est dall'ambito "Poggio".

Arpa –GAMBETTA-

Situato alle spalle della zona residenziale che compone l'ambito di La Guardia – Campé.

Arpa -VASSURIA-

Confinante con l'ambito "Pignun - Mondamito" ad ovest e con l'ambito "Poggio" a nord, a sud è delimitato dagli ambiti che corrispondono alle frazioni di Vara Inferiore e Vara Superiore.

Arpa -VRERA-

Confinante a sud con la frazione "Olba San Pietro" a sud, ad ovest con l'ambito "Valle Scura" a nord con la provincia di Alessandria e ad est per mezzo del fiume Orba con l'ambito Marasca - Benetin.

Arpa -RAUGNA-

Confinante con l'ambito "Groppi" ad ovest e con l'ambito "Gattazzé" a est, a sud è delimitato dall'ambito "Groppi", a nord dalla frazione di Vara Superiore.

Arpa -CIROLA-

Situata nella parte nord est del territorio comunale, confina a sud ovest con l'ambito "Poggio", a nord con l'ambito che coincide con la frazione Acquabianca.

Arpa -MOGLIAZZE-

Situata nella parte sud est del territorio comunale, è all'interno dell'ambito "Gattazzé". Tale ambito contiene al suo interno una area di interesse ambientale, zona di IT 1331402 p.S.I.C..

Tni -CIAZZO-

Tale ambito è quasi per la sua totalità interessato dalla presenza al suo interno di un'area di interesse ambientale p. S.I.C. IT 13314O2, confina a sud est e a sud ovest con il Comune di

Sassello e a Nord con "ciazzadoni" e "la Guardia Campè".

Tni -QUAI -

Confina ad ovest con il Comune di Sassello, la strada provinciale –sassello –Urbe lo divide dall'ambito Tni "Ciazzo" .

Tni -VALLE SCURA-

Confina a est con la Provincia di Alessandria, ad ovest con l'ambito "Quai" e "Gambetta" .

Tni -PIGNUN-MONDAMITO-

Tale ambito è interessato dalla presenza al suo interno di un'area di interesse ambientale p. S.I.C. IT 13314O2, confina a sud est con il Comune di Sassello seguendo la linea di confine rappresentata dal torrente Orba, a nord confina con l'ambito "Marasca Benetin" attraverso il rio Sambù e est con l'ambito "Vassuria" e con l'insediamento di Vara.

Tni -POGGIO-

Confina a nord con il Comune di Tiglieto, Provincia di Genova; a sud con l'ambito "Vassuria", a ovest con l'ambito "Marasca Benetin" e l'ambito coincidente con la frazione di Martina.
E' attraversato dal rio della Notte ed è separato dall'ambito "Gattazzè".

Tni -GATTAZZE'-

Confina a nord est con il Comune di Tiglieto, Provincia di Genova; a sud con il Comune di Sassello a ovest con per mezzo con l'ambito "Poggio" e l'ambito "Raugna".
Al suo interno trovano collocazione aree di interesse ambientale IT 1331402 p.S.I.C., IT 1331578 Z.P.S.,
L'ambito prende il nome dalla località Gattazzé vedesi descrizione fondativa.

Tni -GROPPI-

Confina a sud con il Comune di Sassello, Provincia di Savona, confina ad ovest e ad est rispettivamente con l'ambito "Vassuria" , e "Raugna" ; mentre a nord confina con l'ambito coincidente con la frazione di Vara Superiore.

T1 -CAMPEGGIO-

Situata nella parte nord ovest del comune, confina con l'ambito "Quai", "Valle Scura" e "Gambetta" . Accanto al campeggio trova sede un ambito As-Va, che rappresenta l'ex villaggio Betulla, si tratta per lo più di "casette" prefabbricate per le vacanze tutte condonate. Tale area è

satura.

T 9 -FAIALLO-

Situata nella parte a sud est del comune, confina con L'ambito "Gattazzé" e con il Confine Comunale in corrispondenza della Provincia di Genova.

Le altre T sono individuate all'interno dei centri abitati.

Degli ambiti di conservazione e riqualificazione sopra individuati, quelli prevalentemente insediati sono cinque e corrispondono a:

1. Olba San Pietro (A1);
2. Urbe Martina (A2);
3. Vara Inferiore (A3);
4. Vara Superiore (A4);
5. Acquabianca Inferiore (A5);
6. Acquabianca Superiore (A6);

ognuno dei quali è costituito dagli ambiti insediati di conservazione o riqualificazione Acs, As, Ac, AE e ricoprono la superficie territoriale indicata nella tabella sottostante:

Frazione	**Superficie territoriale**
Olba San Pietro	340.000 mq
Urbe Martina	113.700 mq
Vara Inferiore	91.875 mq
Vara Superiore	255.827 mq
Acquabianca Inferiore	16.500 mq
Acquabianca Superiore	98.800 mq

per un totale di 916.702 mq corrispondente al 3,4% circa dell'estensione del Comune (l'intero territorio comunale si estende per circa 31/32 Kmq).

Ambito	**Superficie territoriale**
Ciazzadoni	56.903 mq
La Guardia Campé	152.740 mq

Complessivamente il territorio compreso tra gli ambiti insediati (frazioni = 916.702 mq e Ciazzadoni + La guardia Campè = 209.643 mq) costituisce il 4% dell'intero territorio comunale.

Gli ambiti ad insediamento sparso caratterizzati dalla prevalenza di territori destinati all'attività

agricola identificati con la sigla Arpa ed il toponimo distinguibili in Gambetta, Vrera, Marasca-Benettin, Vassuria, Raugna, Cirola, Mogliazze, la cui superficie territoriale viene indicata nella tabella sottostante:

Ambito arpa	**Superficie territoriale**
Marasca-Benettin	1.604.269 mq
Prato delle Signore	59.114 mq
Ciazzo	350.726 mq
Gambetta	410.149 mq
Vassuria	2.214.883 mq
Buio Verdina Pigia	553.577 mq
Mogliazze	317.569 mq
Cirola	1.637.602 mq
Raugna	529.121 mq
Martina	267.952 mq

Gli ambiti di cui sopra occupano 7.944.961 mq costituiscono circa il 25% del territorio comunale.
In essi la popolazione insediata risulta trascurabile ed il PUC prevede interventi di recupero e consolidamento.

Gli ambiti **Tni** che definiscono i territori non insediabili occupano le seguenti superfici territoriali:

Ciazzo	916.763 mq
Quai	1.480.740 mq
Vallescura	722.424mq
Pignun - Mondamito	1.596.806 mq
Poggio	3.497.071 mq
Gattazze'	13.158.722 mq
Groppi	469.227 mq
Muffone	136.398 mq

Gli ambiti Gattazzè, Poggio, Pignun - Mondamito, Ciazzo, Quai, Valle Scura sono prevalentemente boscati e occupano 21.372.526 mq costituiscono circa il 68% del territorio comunale.
In essi la popolazione insediata risulta trascurabile ed il PUC prevede interventi di recupero e consolidamento.

6. AREE E RELATIVI MANUFATTI DEGRADATI O A RISCHIO DI DEGRADO

Prima di passare alla valutazione della capacità insediativa teorica di PUC, delle potenzialità per ambito, dell'offerta e del fabbisogno di aree per servizi si è operata un'analisi su manufatti degradati.
Le valutazioni conseguenti hanno consentito la definizione delle azioni necessarie al loro recupero, finalizzate alla loro riqualificazione attraverso interventi regolamentati e programmati, capaci di tradurre in positivo il loro utilizzo.

L'intervento pianificatorio prevede, per quelle aree e manufatti, misurate azioni di recupero e rivitalizzazione attraverso incentivi normativi capaci di consentire o recuperi a fini infrastrutturali o di presidio per una più incisiva corretta salvaguardia del territorio.
Fra queste vanno citate:
a- il ponte romano sul torrente Orba - Olba San Pietro;
b- l'area situata a sinistra del torrente Orba immediatamente a lato del ponte romano - Olba San Pietro;
c- la Gattazzè

7.LA POPOLAZIONE RESIDENTE

L'analisi incrociata e parametrata dei dati desunti dal censimento 91, e del 2001, dei dati dell'ufficio anagrafe sulla distribuzione della popolazione per via e n° civ. sul territorio comunale con il rilevamento diretto, sull'intero territorio, del patrimonio costruito diviso per destinazione, per tipo, per caratteristiche ecc, completato dalla misurazione sulla documentazione cartografica aggiornata delle sup. di solaio lorde, ha consentito la valutazione della capacità insediativa teorica per ambito, distinta fra quella residenziale occupata (residenti) e residenziale disponibile da quella ad altra destinazione (a sua volta quest'ultima distinta fra le diverse utilizzazioni).

Si è tenuto conto di alcuni dati certi fondamentali e di alcune valutazioni quali:

- 14° Censimento generale del 21/10/2001:

popolazione residente al 2001;
n° famiglie 2001;
n° abitazioni e stanze non occupate 2001;
Superficie di solaio occupata censimento 2001;
Distribuzione della popolazione residente sul territorio per via e numero civico da rilevamento diretto e da suddivisione distretti del censimento;
Rilevamento diretto e calcolo su cartografia del patrimonio costruito per quanto attiene a:
Consistenza edilizia per Unità insediata
Destinazione prevalente delle unità insediate con distinzione tra P.T. e piani superiori
Distribuzione sul territorio e raggruppamento per ambiti di PUC
La tipologia del patrimonio residenziale ricorrente è del tipo mono - bifamiliare con numero massimo di piani medio pari a 2 e scarsa incidenza del ricorso all'edilizia condominiale, in questo caso si superano i due piani, limitata ad alcuni edifici all'interno dei centri delle frazioni.

8. PESO INSEDIATIVO (art. 33 L.R. n°36 del 04/09/97 e s.m.i)

Il peso insediativo è costituito come previsto dalla L.R. n° 36/97 dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo o per affari, nonché di addetti ed utenti delle attività economiche e dei servizi.
Il numero di abitazioni totale attuale, come dai dati ISTAT forniti dal 14° Censimento generale della popolazione e Censimento generale delle abitazioni del 21 ottobre 2001, risulta essere equivalente a 2050 abitazioni di cui 480 abitate e 1570 disabitate, con un'incidenza del 23% sul totale delle abitazioni.
Le abitazioni non occupate hanno un'incidenza pari al 77% sul totale e risultano essere occupate solo stagionalmente nella misura del 65% da popolazione estiva.
Del patrimonio edilizio rimanente l'8% non è disponibile perché in vendita.

Le abitazioni occupate corrispondono al numero di famiglie residenti (480 abitazioni e 480 famiglie residenti) con un totale di 1613 stanze occupate contro le 4244 stanze che risultano non occupate.
La superficie agibile residenziale totale del Comune ammonta a circa 182.600 mq, di cui i 28.560 mq di superficie agibile residenziale sono occupati in modo stabile.
Il numero totale dei residenti è di 864 abitanti; il rapporto tra la superficie agibile residenziale e gli abitanti è pari a 28.560mq/864 abitanti = 33,06 mq/ab.
Il patrimonio edilizio che ha origini storiche rappresenta il 4.5% circa del totale delle abitazioni ed ha avuto origine intorno al 500-600.
Durante gli anni 70/80, nel periodo del boom edilizio, si sono realizzate la maggior parte delle abitazioni di Urbe.

La valutazione del peso insediativo è stata rielaborata e riportata nella tabella seguente, suddivisa nelle zone individuate dal P.U.C.
In tale tabella la popolazione stagionale non è stata suddivisa, zona per zona, ambito per ambito prendendo in considerazione, per gli abitanti residenti, il reale rapporto superficie agibile/n° abitanti mentre per la superficie agibile restante, ed occupata stagionalmente, si è fatto riferimento alla superficie stabilita dall'art. 33 della legge 36/97, pari a 25 mq/ab.

Questo al fine di utilizzare un dato oggettivo. La popolazione residente e stagionale così calcolata è stata calcolata ovviamente negli ambiti Acs-As ed Ac. Per tali ambiti, considerato che il rapporto SA/ab è di molto superiore a 25 mq/ab si è ipotizzato un moderato incremento del peso insediativo che a parità di S.A. determina una riduzione del rapporto SA/ab pur sempre superiore a 25 mq/ab. Tale incremento è stato fissato in circa il 15% degli abitanti residenti.
Per quanto riguarda le aree libere degli ambiti Ac e per gli ambiti AE e i Distretti di Trasfromazione è

stata riportata la nuova S.A. determinata in base all'I.U.I. satabilito dal P.U.C. e il corrispondente peso insediativo di progetto.

zona	ambito	S.A. Attuale (mq)		Nuova S.A. (mq)	Abitanti residenti	Abitanti stagionali (1)	Abitanti insediabili	Peso insediativo
		Residenti	Stagionali					
A1	Acs	9.330	24.810	-	230	992	35	1.257
	As							
	Ac			925	15	-	37	52
	AE	-	-	952,85	-	-	39	39
A2	Acs	3.618	10.795	375	95	432	15	542
	As							
	Ac	-	-	250	-	-	10	10
	AE	-	-	532,50	-	-	22	22
A3	Acs	2.970	5.065	300	78	203	12	293
	As							
	AE	-	-	1287,40	-	-	52	52
A4	Acs	4.189	22.130	425	110	885	17	1.012
	As							
	Ac			1.750			70	70
	AE	-	-	392,55			16	16
A5	As		2.285			107		107
A6	Acs	2.705	6.170	-	71	290	10	371
	As							
	AE	-	-	1442	-	-	58	58
	Dt	-	-	1.000	-	-	40	40
A7	As	-	4435			177		177
A8	As	1.027	8.530		27	341		368
	AE	-	-	594,65	-	-	24	24
ARPA	ARPA	9.063	65.481		238	2.620	650 (2)	3.508
Totale		32.902	149.701	12.075	864	6.047	1.178	8.018
Turistico Ricettivo (3)								602
Totale								8.620

(1) Calcolati in base a 25 mq/ab, stabilito dalla L.R. 36/97

(2) Valore massimo stabilito dal P.U.C.per gli ambiti ARPA

(3) Come stabilito nel punto relativo al settore Turistico Ricettivo

Dall'analisi della tabella risulta che il P.U.C. prevede, complessivamente, un numero di abitanti insediabili residenti e saltuari pari a 7970=(8620-650).

Il P.U.C. introduce nuove modalità operative legate al presidio ambientale che, se in effetti limitano molte le possibilità insediative con un indice di utilizzazione pari a 0,01 mq/mq residenziale, introducendo il lotto minimo di 3.000 mq, e limitando solo ad alcune zone infrastrutturate le possibilità insediative, costituisce però una produzione edilizia da ascrivere al settore residenziale che in verità è teorico, in quanto si basa sul calcolo numerico di applicazione della norma su gran parte del territorio.

Questa previsione però in verità non potrà trovare applicazione meccanica ma dovrà essere costruita intervento per intervento in modo da rispondere ai diversi requisiti della norma.

Complessivamente gli abitanti degli ambiti di presidio ambientale, pur fissando un limite di all'edificabilità residenziale alla fascia di 50 m dalle strade esistenti, forniscono in linea teorica la possibilità di realizzare circa 81250 mq di superficie agibile SA pari a 3.250 abitanti che porterebbero la popolazione di Urbe, nel decennio di validità del P.U.C. a complessivi 11.206 abitanti (7970+3250).

Si ribadisce però che il picco di insediamento residenziale prevedibile nelle zone agricole, dovuto ad una situazione ambientale corrispondente ad un paese come quello di Urbe risulta decisamente teorico e non considerabile, secondo lo scrivente, ai fini del dimensionamento degli standard.

La previsione del P.U.C. relativa al peso insediativo, ottenuto sommando alla popolazione residente le previsioni di P.U.C. dei soli ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione risulta pertanto di 7970 abitanti (8620-650).

Se il dato su cui si attesta il dimensionamento può sembrare sovradimensionato va però tenuto conto che si è partiti da una previsione di P.U.C. le cui argomentazioni territoriali di completamento e riuso di volumi dismessi seppure sovradimensionate sono coerenti con logiche di insediamento corrette e quindi difficilmente confutabili come ipotesi di sviluppo. Le argomentazioni a sfavore di tali previsioni possono solo essere riferite al tempo entro cui questo sviluppo può avvenire che probabilmente va oltre il decennio di validità degli strumenti urbanistici.

Tale valore può sembrare ulteriormente eccessivo se si pensa a carico insediativo prevedibile in base al P.U.C. nelle aree di presidio ambientale le quali però lasciano il tempo che trovano in quanto non avranno una realizzazione così meccanica come risulta dalla applicazione aprioristica delle norme. Alla luce quindi di queste considerazioni, lo sforzo prodotto per una riconsiderazione ed un contenimento a soglie più credibili di possibile sviluppo urbanistico del Comune operato con il P.U.C. ci è parso corretto fissare la massima popolazione insediabile negli ARPA pari al 20% del già ridotto carico insediativo (20% di 3.250 ab) e cioè pari a 650 abitanti.

Risulta pertanto una popolazione insediabile da utilizzare per il dimensionamento degli standards urbanistici pari a 7970+650=8620 abitanti.

9. TABELLA RIEPILOGATIVA SERVIZI ZONALI (D.M. N°1444/68)

Stabilita la popolazione insediabile pari a 8.677 abitanti risultano i seguenti fabbisogni di aree a servizi (standards urbanistici in base al D.M. 1444/98)

Servizi zonali	Superficie necessaria	abitanti	Totale superficie
Aree per l'istruzione	4,50 mq	864	3.880,00 mq
Aree per Interesse Comune	2,00 mq	8.620	17.240,00 mq
Aree a Verde pubblico attrezzato	9,00 mq	8.620	77.580,00 mq
Aree a parcheggio	2,50 mq	8.620	21.550,00 mq
Totale			120.258,00 mq

Servizi di interesse generale

Considerando che, come sottolineato nella descrizione fondativa, il Comune di Urbe gravita attorno ai Comuni di Savona ed Ovada che sono in grado di rispondere alla domanda dei servizi per attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, sanitaria ed ospedaliera, è necessario prevedere nell'ambito comunale, aree per parchi pubblici urbani e territoriali in ragione di 15 mq/abitante e quindi il P.U.C. dovrà prevedere:

Aree per parchi urbani pubblici	Mq 15 x 8.620	129.300,00 mq

Si consideri che nel dimensinamento degli standards relativi all'istruzione si è tenuto conto solo della popolazione residente in quanto la popolazione saltuaria/stagionale non ha esigenza scolastica

10. IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Il progetto di riqualificazione del Comune di Urbe pone in primo piano l'attenzione alle aree insediate che storicamente, ognuna a diverso livello, costituiscono il riferimento edificato, baricentri geografici attrezzati nel sub-contesto comunale.
Attraverso il razionale utilizzo delle aree contenute al loro interno si è inteso riqualificare e potenziare gli spazi pubblici, valorizzare gli insediamenti con particolare attenzione a quelli storici.
Fermo restando la compatibilità ambientale, il tentativo è quello di tutelare e potenziare quell'attività di supporto al turismo costiero che da parecchio tempo ha eletto entroterra quale delegato principale alla trasformazione.

Il P.U.C. vuole, attraverso l'azione di cui sopra, favorire la permanenza residenziale e nel contempo consentire, agli attuali insediamenti organizzati, di proporsi quale punto di riferimento per un turismo stanziale oltre che di passaggio per la fruizione del peculiare territorio della sub-area.

10.1 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE INSEDIATI

10.1.1 OLBA SAN PIETRO

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 340.000
RESIDENTI ATTUALI: 245

L'ambito è costituito dall'insieme degli insediamenti di fondovalle realizzati sulla sponda del torrente Orba, tra questo e le pendici del Castellano.
Esso è caratterizzato:

a - dalla strategica posizione di fondovalle, crocevia delle maggiori direttrici viarie dell'entroterra;
b - dalla concentrazione di polarità racchiuse al suo interno:
- centro religioso di San Pietro
- centro amministrativo dove è collocata la sede comunale;
- polo storico – culturale costituito dal Borgo della Ferriera;

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali;

Il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano con particolare riferimento al borgo della Ferriera e agli edifici della Rivetta nonché la Piazza San Pietro ed la conservazione dei caratteri in esso presenti;
Il mantenimento ed il recupero dei percorsi storici segnati sulla tavola relativa con il recupero del ponte "romano";
La salvaguardia del centro abitato del borgo della Ferriera mediante l'istituzione di aree protette Ars non edificabili a tutela dell'alveo del Fiume Orba;
Area a parcheggio a servizio del cimitero, recupero del portale e del cancello d'ingresso al Cimitero.

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D5; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i

diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

L'ambito è interessato dal potenziamento della provinciale Sassello Urbe e dal divieto di transito veicolare sul Ponte "romano". L'intervento se da una parte elimina il traffico veicolare dal borgo della Ferriera; d'altra parte, con la realizzazione del percorso storico che conduce al Vecchio Mulino, incrementa il traffico pedonale e crea assieme alle aree da destinarsi a verde pubblico un luogo strategico per il centro storico, il potenziamento delle aree di sosta, il cui fabbisogno attuale è parzialmente soddisfatto con l'utilizzo delle già ridotte sedi viarie e delle piazze della Chiesa.

Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

Area F3, verde pubblico attrezzato (Vpa 5 e 6) e parcheggio pubblico (Ppu 6) lungo la via Vrera

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, possibilità di creare un collegamento che permetta di baipassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via, creazione nuova struttura ricettiva polifunzionale, mantenimento dell'area polivalente già presente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F4 destinata a verde pubblico angolo (Vpa 7) tra Via Savona, Via Montà

Indicazioni: conservazione del verde pubblico attrezzato presente, manutenzione delle attrezzature per il gioco, recupero della vegetazione presente.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F5 destinata a verde pubblico situata sulla Piazza di Olba San Pietro (Vpa 8)

Indicazioni: sostituzione del manto arboreo e manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di arredo esistenti.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F6, verde pubblico attrezzato (Vpa9) e parcheggio pubblico (Ppu 7) zona compresa tra il Borgo della Ferriera e via Guglielmo Marconi

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione al percorso storico, che da esso nasce e arriva sino al vecchio Mulino, tale progettazione non può prescindere da un'analisi storica dell'individuazione del "Beo" (vedere analisi storica allegata alla descrizione fondativa) per il mantenimento dei caratteri storici peculiari dell'area.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F9 destinata a verde pubblico (Vpa 13 e Ppu 11) attrezzato situata alle spalle della sede comunale

Indicazioni: conservazione del verde agricolo presente e recupero delle alberature esistenti.
Attuazione: progetto preliminare unitario, progettazione definitiva a stralci.

Area di sosta limitrofa sede postale (Ppu 16)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via Savona, obbligo realizzazione fascia verde di rispetto alla sede stradale dotata di marciapiede. Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area di sosta lungo Via Stefano Remorino (Ppu 15) vicino T4-T3

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.
Area di sosta in prossimità della sede comunale(Ppu 18 e Ppu 19)
Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra

Area di sosta a nord della caserma dei carabinieri (Ppu 11)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale.
Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario con aree AE limitrofe, mediante permesso di costruire convenzionato.

Aree di sosta limitrofe al cimitero (Ppu 13-Ppu14)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale, ponendo attenzione alla strada privata esistente.

Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra.

Sistemazione delle Piazze:

Piazza San Pietro

Idonea sistemazione della piazza con pavimentazione in pietra e valorizzazione del Monumento presente

a) Viabilità

La viabilità in progetto è la seguente: nuovo collegamento strada provinciale Urbe – Sassello con zona AE, nuovo accesso area verde pubblico e parcheggio pubblico (zona F9), potenziamento Via Guglielmo Marconi e relativo ponte di attraversamento sul torrente Orba, riqualificazione del sentiero storico (strada Impero) indicato nella cartografia.

Attuazione: progettazione preliminare unitaria e definitiva a stralci di iniziativa pubblica o privata attraverso l'apporto di AE, le previsioni di P.U.C. devono essere verificate da rilevamenti puntuali planialtimetrici.

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.

La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al ponte romano limitando il traffico ai soli pedoni.

10.1.2 - URBE MARTINA

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 113.700

RESIDENTI ATTUALI: 95

L'ambito è costituito dall'insieme degli insediamenti di fondovalle realizzati sulla sponda destra del torrente Orba.

Esso è caratterizzato:

-dalla concentrazione di polarità racchiuse al suo interno:

-centro religioso di San Giacomo;

-centro sportivo, situato alle porte dell'abitato;

-polo storico – culturale costituito dalla Piazza della Chiesa e dagli edifici che gravitano attorno ad essa e alla rivetta;

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il

mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali;
Il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano con particolare riferimento agli edifici della Rivetta nonché la Piazza della Chiesa San Giacomo;
Il mantenimento ed il recupero dei percorsi storici segnati sulla tavola relativa;
Mantenimento e sviluppo dell'area da destinarsi a verde pubblico lungo l'Orba ;
Realizzazione aree per la sosta e recupero dei percorsi pedonali interni;

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D6; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.
La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.
Potenziamento strade che attraversano il centro storico mediante idonea pavimentazione soprattutto per la viabilità pedonale.

Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

a) Servizi Socio – Culturali

Ufficio postale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per mezzo di D.I.A.

Casa di cura Comunale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo.

Biblioteca

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b) Servizi Religiosi

Parrocchia di San Giacomo

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F10, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 21, Vpa 15) lungo la sponda destra del fiume Orba

Indicazioni:mantenimento dell'attuale complesso sportivo, possibilità di raddoppiare, come da progetto in atto, la tribuna esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio adibito a spogliatoio.

Progetto di estensione dell'attuale percorso pedonale che dal parcheggio pubblico conduce all'area verde.

Individuazione mediante segnaletica degli stalli del parcheggio pubblico già presente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F11 verde pubblico attrezzato sulla Rivetta (Vpa16, Ppu 22)

Indicazioni: manutenzione area a verde pubblico attrezzato mediante incremento specie arboree presenti, sostituzione del manto erboso presente, sostituzione e/o manutenzione dei giochi bimbi presenti.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F12, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 23-24, Vpa 17, Vpa 18) a sud est della Chiesa

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato, necessità di potenziare la strada di accesso, realizzazione di parcheggi lungo la via e nelle immediate vicinanze della Parrocchia.

Mantenimento, integrazione del filare di alberi come da indicazione grafica sulla tavola relativa, porre particolare attenzione al parcheggio limitrofo alla Parrocchia, essi dovranno essere realizzati assieme all'alberatura di progetto.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area di sosta in prossimità del cimitero (Ppu27)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

d) Sistemazione delle Piazze:

Piazza Parrocchia San Giacomo
Indicazioni: completamento attuale parcheggio, manutenzione della fontana presente, pavimentazione in porfido della Piazza.

10.1.3 – VARA INFERIORE

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 91.875
RESIDENTI ATTUALI: 78

L'ambito è costituito dall'insieme degli insediamenti di recente edificazione, sorto lungo la strada di collegamento con Vara Superiore, il centro storico rimasto leggibile è situato attorno alla Chiesa, l'edificato è del tipo mono-bi familiare con altezza massima di circa due piani.

Esso è caratterizzato:
Dalla Piazza della Chiesa
Polo sportivo del campo da bocce

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali e attraverso l'espansione delle aree rimaste identificati all'interno del centro (Aree AE).

Il recupero dei pochi edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano;
Il potenziamento e la creazione di un'area da destinarsi a verde pubblico (F 20-17-16).

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D7; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.
La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.
La viabilità in progetto è la seguente: potenziamento tratto evidenziato nella tavola con collegamento diretto Zona AE, potenziamento strada comunale Piano - Vara Inferiore con Strada Vecchia.
Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di

seguito vengono elencate le più significative:

Area F22, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 48, Ppu49, Vpa 33) lungo la strada provinciale

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive e precisamente realizzazione di parco giochi, area a pic-nic, necessità di creare un collegamento che permetta accesso idoneo all'area con realizzazione di parcheggi lungo la via, mantenimento della vegetazione esistente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F21 verde pubblico attrezzato lungo la strada per Vara Superiore (Vpa32) e parcheggio pubblico (Ppu 47)

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione alle diverse quote del terreno rispetto alla strada Provinciale ed alla presenza della vegetazione esistente
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

a) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità della Parrocchia (Ppu 50)
Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area di sosta a sud dell'area AE della strada comunale Piano Vara Inferiore (Ppu 52)
Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada.
Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario area AE limitrofa, mediante permesso di costruire convenzionato.

Area di sosta limitrofa rio Tascere (Ppu 51)
Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via.
Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario aree AE limitrofe, mediante permesso di costruire convenzionate.

10.1.4 – VARA SUPERIORE

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 255.827
RESIDENTI ATTUALI: 110

Nucleo sorto attorno alla Strada comunale San Pietro Vara Superiore, è un edificato recente con tipologia mono-bifamiliare.

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali e l'incremento volumetrico dei lotti rimasti liberi (AE).
- Recupero edifici esistenti ed il potenziamento delle aree verdi esistenti;

Realizzazione di aree da destinarsi a parcheggio.

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D7; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i

diversi tipi di sub ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.
La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

Area F16 verde pubblico attrezzato (Vpa 26), pista polivalente a monte della strada principale per Acquabianca e Ppu 34-35-36
Indicazioni: realizzazione nuova viabilità pedonale di accesso all'area con parcheggio pubblico.
Integrazione dell'area in progetto con area a verde limitrofa da trasformarsi in zona pic-nic. Mantenimento della vegetazione esistente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F17-F18 verde pubblico attrezzato (Vpa 27-28) e parcheggio pubblico(Ppu 37-39) nei pressi dell'asilo lungo Rio Lancion
Indicazioni: manutenzione del campo da calcio e del laghetto presente, realizzazione percorsi naturalistici di attraversamento dell'area. Realizzazione di due aree di sosta con accesso diretto dalle rispettive strade, potenziamento strada inferiore.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F19 destinata a verde pubblico attrezzato(Vpa 29)
Indicazioni: conservazione del verde presente e recupero delle alberature esistenti.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F20 verde pubblico attrezzato (Vpa 30) e parcheggio pubblico (Ppu 40)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato (Vpa 20) con creazione di aree a pic-nic, possibilità di creare con elementi naturalistici un collegamento che permetta di oltrepassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via (PPu 30), realizzazione filari alberati come da indicazione grafica sulle relative tavole di P.U.C.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

a) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità magazzini comunali (Ppu 42)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: realizzazione mediante convenzione con zona adiacente AE.

Area di sosta ad est dell'albergo lungo la strada Provinciale San Pietro, Vara Superiore (Ppu 43)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale e dalla via interna.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta limitrofa area verde pubblico attrezzato (asilo) (Ppu 38-44)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla via.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta (Ppu 45-46)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla via.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta nei pressid el cimitero(Ppu 41)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla

via.
Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

b) Sistemazione delle Piazze:

Piazza Parrocchia Nostra Signora della Visitazione

Indicazioni: sostituzione della pavimentazione attuale con tozzetti di porfido o materiale similare, mantenimento alberatura presente, sostituzione attuale ringhiera di protezione, sostituzione ed inserimento di elementi di arredo urbano.

10.1.5 – ACQUABIANCA

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 115.300
RESIDENZE ATTUALI: 71

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono la salvaguardia dell'abitato di Acquabianca Inferiore attraverso interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico e nel caso in cui non fosse possibile permettere agli abitanti di spostare i volumi in aree sicure. Per Acquabianca Superiore, l'obiettivo che il P.U.C. si propone è il consolidamento del ruolo di centro urbano attualmente mancante, in particolare attraverso l'inserimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali ed il potenziamento dell'abitato attraverso gli ambiti AE e Ac.
Incremento e realizzazione aree a verde pubblico attrezzato;

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D8; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.

La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.
Viabilità di progetto: nuovo accesso distretto di trasformazione, potenziamento strada vicinale di

Colletta e realizzazione nuova sede stradale che conduce al DT1.
Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

Area F13 destinata a verde pubblico attrezzato (Vpa 20-21) e parcheggio pubblico (Ppu 28) in Località Piano d'Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, recupero delle parti arboree con particolare alle specie arboree presenti.
Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F14-15 verde pubblico attrezzato (Vpa 22-23-24) e parcheggio pubblico Ppu 29 a valle di via Martina – Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, strutture polivalenti.
Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

a) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta (Ppu30-31-32-33)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta in prossimità Chiesa San Rocco (Ppu29)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

b) Sistemazione delle Piazze:

Piazza San Rocco

Indicazioni: eliminare attuale parcheggio sull'area prospiciente la Chiesa che verrà realizzato in due aree limitrofe

10.1.6 – LA GUARDIA CAMPE'

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 152.740
RESIDENZE ATTUALI: 27

Coincide con le aree realizzate nel boom edilizio del dopoguerra che colpì il Comune, l'area è caratterizzata dalla pressoché assenza totale di funzioni diverse dalla residenza fatta eccezione per una zona Turistico ricettiva e per l'area destinata all'Istruzione, gli schemi edilizi presenti sono aperti con prevalenza di villini e significativa presenza di verde privato. Sono per lo più seconde case.
Esso è caratterizzato:

Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento dell'edificato in particolare mediante l'insediamento in esso di funzioni commerciali;

Incremento delle aree destinate a verde pubblico soprattutto nelle immediate vicinanze della Scuola.

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D5; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate, raggruppate con finalità plurifunzionali, strategiche o comprese negli interventi AE.

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI D'AMBITO

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.
La rete secondaria deve essere potenziata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica

complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

Area F2, verde pubblico attrezzato nei pressi della scuola (Vpa 2) e parcheggio pubblico (Ppu 2)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive anche sportive, mantenimento del campo da calcio esistente con interventi di manutenzione, possibilità di usufruire di questa area per le attività scolastiche all'aperto. Realizzazione di un filare di alberi che si imponga quale filtro con la limitrofa area As.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Struttura ricettiva:

Distanza dai confini = 5 m.

Distanza dai fabbricati = 5 m.

H max = 7 m. (piano terra + 1)

a) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità dell'albergo Carolina e delle aree AE (Ppu 4-5)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra, mediante convenzione con aree AE.

Area di sosta in prossimità della scuola (Ppu 2)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale.

Attuazione: realizzazione mediante progetto preliminare unitario zona verde pubblico attuabile indipendentemente l'una dall'altra.

Area di sosta limitrofa aree Vpa e AE (Ppu 3)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via, obbligo realizzazione fascia verde di rispetto.

Attuazione: realizzazione mediante convenzione con aree AE.

10.1.6 – CIAZZADONI

SUPERFICIE TERRITORIALE: MQ 56.903
RESIDENZE ATTUALI: 6

Coincide con le aree realizzate nel boom edilizio del dopoguerra che colpì il Comune, l'area è caratterizzata dalla pressoché assenza totale di funzioni diverse dalla residenza, gli schemi edilizi presenti sono aperti con prevalenza di villini e significativa presenza di verde privato. Esiste solo qualche raro caso di grande condominio. Sono per lo più seconde case.
Preso atto delle indicazioni della Descrizione Fondativa gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- La creazione di un'area a verde pubblico e parcheggio;

La tutela del verde privato

Il riferimento cartografico d'ambito è la Tav. D5; in essa sono delimitati, con apposita simbologia, i diversi tipi di ambito, puntualmente definita la riorganizzazione infrastrutturale viaria (veicolare, pedonale) e delle aree destinate dal PUC a servizi pubblici o di uso pubblico (d'ambito o generali) isolate.
Nel rispetto degli obiettivi il PUC prevede, con indicazioni cartografiche puntuali, aree da destinare a servizio pubblico o d'uso pubblico coerentemente distribuite all'interno dell'ambito in un'ottica complessiva di riqualificazione urbana e di recupero di spazi di notevole valenza ambientale, qui di seguito vengono elencate le più significative:

Area F1, verde pubblico attrezzato (Vpa 1) e parcheggio pubblico (Ppu 1)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, area pic-nic, possibilità di creare percorsi al suo interno di collegamento con la strada provinciale, realizzazione di parcheggi lungo la strada Comunale Palo San Pietro D'Olba, creazione punto estrazione acqua potabile, mantenimento vegetazione esistente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

10.2 I NUOVI INSEDIAMENTI

Frazioni	**mq AE**
Olba San Pietro	19.060 MQ
Urbe Martina	28.291 MQ
Vara Inferiore	25.748 MQ
Vara Superiore	7.851 MQ
Acquabianca Superiore	10.650 MQ
La Guardia Campè	11.893 MQ

La tipologia prescelta per tali insediamenti è sempre quella che segue la linea tipologica del Comune e cioè case unifamiliari indipendenti con altezza massima due piani, copertura realizzata con tegole marsigliesi, utilizzo di materiali tipici del luogo.
Per avere un'idea della possibilità edificatoria di tali aree basta prendere le norme relative all'area
IUI =0,05 mq/mq
H max=8.00 mt
N° piani: 2
Distanza dai confini: 5 mt
Distanza dai fabbricati: 10 mt
Destinazione d'uso ammesse: punto 7.2 art.7 norme generali
oltre queste aree i centri urbani delle frazioni che compongono il Comune sono considerate per lo più zone sature ovvero zone ove non è più possibile l'incremento volumetrico fatta eccezione per le Ac

Frazioni	**mq AC**
Olba san Pietro	18.301 MQ
Vara Superiore	33.347 MQ

Incrementi apportati da AE in termini di superficie agibile (S.A.)		
Frazione	**TOTALE S.A.**	**Totale abitanti insediati**
San Pietro	952,85	39
Martina	532,55	22
Vara Inferiore	1.287,40	52
Vara Superiore	392,55	16
Acquabianca Superiore	1.442	58
La Guardia Campè	594,65	24
TOTALE	5.202	211

10.3 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE

Gli ambiti di riqualificazione di presidio ambientale sono costituiti da quelle parti di territorio che hanno mantenuto caratteristiche agrarie ed in alcune loro parti viene ancora svolta un'attività agricola; nella maggior parte si evidenziano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale.
Su parti di tali aree sono in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea, sono altresì presenti insediamenti sparsi, alcuni riuniti a formare veri e propri nuclei rurali, nei quali si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.
Per ulteriori dettagli si rimanda all'art. 26 delle norme generali.

10.4 I TERRITORI NON INSEDIABILI Tni

Sono aree sulle quali non sono consentiti nuovi interventi di edificazione, ne di alterazione dei volumi, delle superfici e dello stato di fatto anche vegetazionale.
Sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Si riferiscono all'art. 37 della L.U.R. 36/97 e sono ben identificati nella tavola D1.

11. I SERVIZI E GLI STANDARD

Per il particolare settore due gli obiettivi:
- provvedere a sanare i fabbisogni pregressi di un bacino di utenti ben più ampio dei residenti all'interno del Comune, considerato il ruolo, più volte rimarcato, di Urbe come polo turistico;
- provvedere, ma anche favorire interventi da parte del privato, alla realizzazione di servizi adeguati alla ipotizzata struttura turistica futura, capaci di rispondere alla continua diversificazione della domanda.

Sulla base delle previsioni residenziali è possibile aggiornare la stima del carico insediativo per il calcolo degli standard.

STANDARD NECESSARI			
	Peso insediativo ab	**Standard mq/ab**	**mq/ab Superficie minima necessaria fabbisogno ex D.M. 2/4/68 mq**
Istruzione	864	4,50	3.888
Interesse comune	8.620	2	17.240
Verde pubblico attrezzato	8.620	9	77.580
Parcheggi pubblici	8.620	2.5	21.550,00
Totale		18	120.258,00

12. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO ZONALE

Lo standard di legge è verificato a livello comunale; la distribuzione sul territorio delle aree è stata determinata dal livello gerarchico dei nuclei insediati.
La previsione è del tipo monocentrica per ogni frazione costituente il comune, con una particolare concentrazione delle infrastrutture d'ambito nel centro principale del Comune Olba San Pietro.
Tale sistema è integrato dalla localizzazione di aree finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse che, seppur non rientranti tra le aree standard, ubicate alla intersezione di percorsi fondamentali, consentono di usufruire dei vantaggi che scaturiscono dall'intero territorio.

12.1. ISTRUZIONE

Edificio scolastico
Scuola elementare – media a La Guardia Campé

Istruzione		
localitàDestinazione d'uso		
Acquabianca	**Edificio scolastico**	**319**
La Guardia Campé	**Edificio scolastico**	**4.317**
TOTALE		**4.636**

Il totale delle aree da destinarsi all'istruzione previsto nel PUC è di 4.636 mq > 3.888 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

12.2 INTERESSE COMUNE

Interesse comune	
Località	**Superficie**
Olba San Pietro	**6.111 mq**
Vrera	**1.886 mq**
Vara Inferiore	**3.205 mq**
Vara Superiore	**3.843 mq**
Acquabianca	**1.417 mq**
Martina	**2.606 mq**
TOTALE	**19.068 mq**

Il totale delle aree da destinarsi all'interesse comunale previsto nel PUC è di 19.068 mq > 17.240 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

12.3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

12.3.1 OLBA SAN PIETRO

Area F3, verde pubblico attrezzato (Vpa 5 e 6) lungo la via Vrera

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, possibilità di creare un collegamento che permetta di baipassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via, creazione nuova struttura ricettiva polifunzionale, mantenimento dell'area polivalente già presente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F4 destinata a verde pubblico angolo (Vpa 7) tra Via Savona, Via Montà

Indicazioni: conservazione del verde pubblico attrezzato presente, manutenzione delle attrezzature per il gioco, recupero della vegetazione presente.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F5 destinata a verde pubblico situata sulla Piazza di Olba San Pietro (Vpa 8)

Indicazioni: sostituzione del manto arboreo e manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di arredo esistenti.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F6, verde pubblico attrezzato (Vpa9) zona compresa tra il Borgo della Ferriera e via Guglielmo Marconi

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione al percorso storico, che da esso nasce e arriva sino al vecchio Mulino, tale progettazione non può prescindere da un'analisi storica dell'individuazione del "Beo" (vedere analisi storica allegata alla descrizione

fondativa) per il mantenimento dei caratteri storici peculiari dell'area.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F9 destinata a verde pubblico (Vpa 13) attrezzato situata alle spalle della sede comunale
Indicazioni: conservazione del verde agricolo presente e recupero delle alberature esistenti.
Attuazione: progetto preliminare unitario, progettazione definitiva a stralci.

Olba San Pietro tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°5	**Verde pubblico art. 7**	**1.015**
Vpa n°6	**Verde pubblico art. 7**	**497**
Vpa n°7	**Verde pubblico art. 7**	**341**
Vpa n°8	**Verde pubblico art. 7**	**56**
Vpa n°9	**Verde pubblico art. 7**	**439**
Vpa n°10	**Verde pubblico art. 7**	**24.074**
Vpa n°11	**Verde pubblico art. 7**	**4331**
Vpa n°12	**Verde pubblico art. 7**	**1.156**
Vpa n°13	**Verde pubblico art. 7**	**1.889**
Vpa n°14	**Verde pubblico art. 7**	**8.906**
TOTALE		**42.704**

12.3.2 MARTINA

Area F10, verde pubblico attrezzato (Vpa 15) lungo la sponda destra del fiume Orba
Indicazioni:mantenimento dell'attuale complesso sportivo, possibilità di raddoppiare, come da progetto in atto, la tribuna esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio adibito a spogliatoio.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzatoseguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F11 verde pubblico attrezzato sulla Rivetta (Vpa16)
Indicazioni: manutenzione area a verde pubblico attrezzato mediante incremento specie arboree presenti, sostituzione del manto erboso presente, sostituzione e/o manutenzione dei giochi bimbi presenti.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F12, verde pubblico attrezzato (Vpa 17, Vpa 18) a sud est della Chiesa

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato, necessità di potenziare la strada di accesso, realizzazione di parcheggi lungo la via e nelle immediate vicinanze della Parrocchia.

Mantenimento, integrazione del filare di alberi come da indicazione grafica sulla tavola relativa, porre particolare attenzione al parcheggio limitrofo alla Parrocchia, essi dovranno essere realizzati assieme all'alberatura di progetto.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Martina tav. n° D6		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa 15	**Verde pubblico art. 7**	**9.085**
Vpa 16	**Verde pubblico art. 7**	**364**
Vpa 17	**Verde pubblico art. 7**	**2134**
Vpa 18	**Verde pubblico art. 7**	**719**
Vpa 19	**Verde pubblico art. 7**	**82**
TOTALE		**12.384**

12.3.3 VARA INFERIORE

Area F22, verde pubblico attrezzato (Vpa 33) lungo la strada provinciale

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive e precisamente realizzazione di parco giochi, area a pic-nic, necessità di creare un collegamento che permetta accesso idoneo all'area con realizzazione di parcheggi lungo la via, mantenimento della vegetazione esistente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F21 verde pubblico attrezzato lungo la strada per Vara Superiore (Vpa32)

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione alle diverse quote del terreno rispetto alla strada Provinciale ed alla presenza della vegetazione esistente

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Vara Inferiore tav. n° D7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa 32	**Verde pubblico art. 7**	**2.435**
Vpa 33	**Verde pubblico art. 7**	**10.493**
Vpa 34	**Verde pubblico art. 7**	**1.613**
TOTALE		**14.541**

12.3.4 VARA SUPERIORE

Area F16 verde pubblico attrezzato (Vpa 26), pista polivalente a monte della strada principale per Acquabianca

Indicazioni: realizzazione nuova viabilità pedonale di accesso all'area con parcheggio pubblico.
Integrazione dell'area in progetto con area a verde limitrofa da trasformarsi in zona pic-nic. Mantenimento della vegetazione esistente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F17-F18 verde pubblico attrezzato (Vpa 27-28) nei pressi dell'asilo lungo Rio Lancion

Indicazioni: manutenzione del campo da calcio e del laghetto presente, realizzazione percorsi naturalistici di attraversamento dell'area. Realizzazione di due aree di sosta con accesso diretto dalle rispettive strade, potenziamento strada inferiore.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F19 destinata a verde pubblico attrezzato(Vpa 29)

Indicazioni: conservazione del verde presente e recupero delle alberature esistenti.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F20 verde pubblico attrezzato (Vpa 30)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato (Vpa 20) con creazione di aree a pic-nic, possibilità di creare con elementi naturalistici un collegamento che permetta di oltrepassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via (PPu 30), realizzazione filari alberati come da indicazione grafica sulle relative tavole di P.U.C.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Vara Superiore tav. n° D7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°26	**Verde pubblico art. 7**	**5.493**
Vpa n°27	**Verde pubblico art. 7**	**6.263**
Vpa n°28	**Verde pubblico art. 7**	**601**
Vpa n°29	**Verde pubblico art. 7**	**861**
Vpa n°30	**Verde pubblico art. 7**	**3.705**
Vpa n°31	**Verde pubblico art. 7**	**683**
TOTALE		**17.606**

12.3.5 ACQUABIANCA INFERIORE E SUPERIORE

Area F13 destinata a verde pubblico attrezzato (Vpa 20-21) in Località Piano d'Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, recupero delle parti arboree con particolare alle specie arboree presenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico attrezzato e seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F14-15 verde pubblico attrezzato (Vpa 22-23-24) a valle di via Martina – Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, strutture polivalenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Acquabianca tav. n° D8		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°20 Acquabianca Inferiore	**Verde pubblico art. 7**	**557**
Vpa n°21 Acquabianca Inferiore	**Verde pubblico art. 7**	**1.422**
Totale a)		**1.979**
Vpa n°22 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**3.031**
Vpa n°23 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**750**
Vpa n°24 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**4.586**
Vpa n°25 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**1.927**
Totale b)		**10.294**
TOTALE a)+b)		**12.273**

12.3.6 CIAZZADONI – LA GUARDIA CAMPÈ

Ciazzadoni – La Guardia Campè tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°1 Ciazzadoni	**Verde pubblico art. 7**	**5.788**
Vpa n°2 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**5.721**
Vpa n°3 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**3.757**
Vpa n°4 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**4.653**
TOTALE		**19.919**

Area F2, verde pubblico attrezzato nei pressi della scuola (Vpa 2)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive anche sportive, mantenimento del campo da calcio esistente con interventi di manutenzione, possibilità di usufruire di questa area per le attività scolastiche all'aperto. Realizzazione di un filare di alberi che si imponga quale filtro con la limitrofa area As.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Struttura ricettiva:

Distanza dai confini = 5 m.

Distanza dai fabbricati = 5 m.

H max = 7 m. (piano terra + 1)

Totale	
Località Mq	
Olba San Pietro A1	**42.704**
Martina A2	**12.384**
Vara Inferiore A3	**14.541**
Vara Superiore A4	**17.606**
Acquabianca Inferiore A5	**1.979**
Acquabianca Superiore A6	**10.294**
Ciazzadono La Guardia Campè	**19.919**
TOTALE	**119.427**

Il totale delle aree da destinarsi a verde pubblico previsto nel PUC è di 119.427 mq > 77.580 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

12.4 I PARCHEGGI

Olba San Pietro tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
06	**Parcheggio pubblico**	**790**
07	**Parcheggio pubblico**	**2.281**
08	**Parcheggio pubblico**	**379**
09	**Parcheggio pubblico**	**1.150**
10	**Parcheggio pubblico**	**1.259**
11	**Parcheggio pubblico**	**480**
12	**Parcheggio pubblico**	**780**
13	**Parcheggio pubblico**	**1661**
14	**Parcheggio pubblico**	**100**
15	**Parcheggio pubblico**	**91**
16	**Parcheggio pubblico**	**69**
17	**Parcheggio pubblico**	**1056**
18	**Parcheggio pubblico**	**312**
19	**Parcheggio pubblico**	**416**
20	**Parcheggio pubblico**	**220**
TOTALE		**11.044**

Martina tav.n° D6		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
21	**Parcheggio pubblico**	**324**
22	**Parcheggio pubblico**	**135**
23	**Parcheggio pubblico**	**253**
24	**Parcheggio pubblico**	**422**
25	**Parcheggio pubblico**	**919**
26	**Parcheggio pubblico**	**234**
27	**Parcheggio pubblico**	**1.027**
TOTALE		**3.314**

Vara Inferiore tav. n° D 7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
47	**Parcheggio pubblico**	**48**
48	**Parcheggio pubblico**	**451**
49	**Parcheggio pubblico**	**540**
50	**Parcheggio pubblico**	**309**
51	**Parcheggio pubblico**	**693**
52	**Parcheggio pubblico**	**745**
TOTALE		**2.786**

Vara Superiore tav. n° D 07		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
34	**Parcheggio pubblico**	**1551**
35	**Parcheggio pubblico**	**195**
36	**Parcheggio pubblico**	**317**
37	**Parcheggio pubblico**	**429**
38	**Parcheggio pubblico**	**184**
39	**Parcheggio pubblico**	**92**
40	**Parcheggio pubblico**	**626**
41	**Parcheggio pubblico**	**1233**
42	**Parcheggio pubblico**	**405**
43	**Parcheggio pubblico**	**384**
44	**Parcheggio pubblico**	**746**
45	**Parcheggio pubblico**	**434**
46	**Parcheggio pubblico**	**516**
TOTALE		**7.112**

Acquabianca tav. n° D8		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Acquabianca Inferiore		
28	**Parcheggio pubblico**	**814**
TOTALE a)		**814**
29	**Parcheggio pubblico**	**1.221**
30	**Parcheggio pubblico**	**1.995**
31	**Parcheggio pubblico**	**1269**
32	**Parcheggio pubblico**	**451**
33	**Parcheggio pubblico**	**381**
TOTALE b)		**5317**
TOTALE a)+b)		**6131**

Ciazzadoni, La Guardia Campè tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
1 CIAZZADONI	**Parcheggio pubblico**	**696**
TOTALE a)		**696**
2 LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**2882**
3LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**187**
4 LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**260**
5LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**470**
TOTALE a)		**3799**
TOTALE a)+b)		**4495**

Totale	
Località	**Mq**
Olba San Pietro	11.044
Martina	3314
Vara Inferiore	2786
Vara Superiore	7112
Acquabianca Inferiore	814
Acquabianca Superiore	5317
Ciazzadoni, La Guardia-Campè	4495
TOTALE	**34.882**

Il totale delle aree da destinarsi a parcheggio previsto nel PUC è di 34.882 mq >21.550,00 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

Tabella riassuntiva					
	Peso insediativo ab	**Standard**	**mq/ab Superficie minima necessaria fabbisogno ex D.M. 2/4/68 mq**	**Previsione di P.U.C. mq**	**Deficit/eccedenza mq**
Istruzione	864	4,50	3.888	4.636	+748
Interesse comune	8.620	2	17.240	19.068	+1.828
Verde pubblico attrezzato	8.620	9	77.580	119.427	+41.847
Parcheggi pubblici	8.620	2.5	21.550	34.882	+13.332
Totale		18	120.258	178.253	+57.757

13. ELEMENTI PROPOSITIVI DEL SETTORE TURISTICO

Ai sensi della L.R. 1/08 tutte le strutture alberghiere presenti sul territorio sono state contattate e le loro richieste qui di seguito dettagliate sono state tutte accolte dall'Amministrazione Comunale.

Denominazione	Posti letto	Ubicazione
CAMPEGGIO T1	388	Vallescura
CAROLINA T2	11	La Guardia Campè
ALPINO T3-T4	38	Olba San Pietro
MINETTO T5	22	Martina
VARA T6	51	Vara Inferiore
VARA T7	20	Vara Inferiore
DA RAVERA T8	23	Vara Superiore
FAIALLO T9	16	Faiallo
DA EMMA T10	22	Vara Superiore
ALLA SCALA	25	Marasca Benettin

Totale complessivo per l'intero territorio Comunale **592 posti,** distribuiti per frazione come sopra e riassunti come indicato nella tabella sottostante:

Ubicazione frazione	Posti letto totali
Vallescura	388
Olba San Pietro – La Guardia Campè	49
Vara Inferiore	51
Vara Superiore	43
Martina	22
Faiallo Marasca Benettin	16 25

RICHIESTE INCREMENTO ESERCIZI ALBERGHIERI

Denominazione	Posti letto	Variazione	Ubicazione
ALPINO	38	invariato	Olba San Pietro
CAROLINA	11	invariato	Olba San Pietro
VARA	51	invariato	Vara Inferiore
FAIALLO	16	invariato	Vara Superiore
DA RAVERA	23	invariato	Vara Superiore
MINETTO DA EMMA ALLA SCALA	22 22 25	invariato +6 invariato	Martina Vara Superiore Marasca Benettin

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VOCAZIONE TURISTICO RICETTIVA

TIPO	Persone ospitabili
Albergo Alpino, turistica esistente	38
Albergo Carolina, turistico esistente	11
Albergo Vara, turistico esistente	51
Albergo Faiallo, turistico esistente	16
Da Ravera, turistico esistente	23
Minetto, turistico esistente	22
Zona campeggio, turistico esistente all'aria aperta e di nuovo impianto	388
TOTALE	602

14.PROPOSTE DI AGGIORNAMENTO – VARIANTE AL P.T.C.P.

Il P.U.C. propone alcuni aggiornamenti e varianti al P.T.C.P. assetto insediativo riportati nel dettaglio della tavola D10.
Tali aggiornamenti e varianti, peraltro di modesta entità, sono indicati rispettivamente con campitura a griglia di colore blu e rosso seguite da apposita tabella che elenca le proposte riferite a lettere e numeri che le collocano sul territorio.
Le proposte di aggiornamento – variante si possono così elencare:
Aa - Aggiornamento da IS-MA a ID-CO;
Av - Variante da IS-MA a ID-CO;

B - Aggiornamento da ANI-MA a IS-MA;

C - Aggiornamento da ID-CO a ANI-MA;

1v - Variante da IS-MA a IS-MO B;

15 - LE NORME DI ATTUAZIONE DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Il dettato normativo di Piano è così articolato:
PARTE PRIMA
1. Obiettivi del Piano
2. Interventi su territorio comunale
3. Organizzazione del Piano
4. Elenco delle tavole allegate
5. Suddivisione del territorio
5.1 Suddivisione degli ambiti di conservazione e riqualificazione in sub ambiti
Nei punti di cui sopra sono definiti gli obiettivi del Piano, la sua organizzazione, la suddivisione del territorio, le finalità, gli elementi costitutivi e gli elaborati del PUC.

6. Definizione dei parametri urbanistici edilizi
7. Destinazioni d'uso
8. Tipi di intervento ammessi
In essi sono definiti i parametri, le destinazioni d'uso, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i nuovi interventi, gli interventi sulle aree private pubbliche, le disposizioni per quanto si attiene mobilità e aree di rispetto, le condizioni generali di inedificabilità e le regole architettoniche per interventi sull'esistente e per nuovi interventi.

9.0 Aree speciali
10. Interventi di nuova costruzione