Comune di
ORTOVERO
Provincia di Savona
REGIONE LIGURIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai sensi della Legge Regionale n. 36 del 1997 e s.m.i.

SINDACO
Andrea Delfino

ASSESSORE all'URBANISTICA
Arch. Simone Plumeri

PROGETTISTA
CAIRE Consorzio:
Pian. Terr. Giulio Saturni

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:
Arch. Ugo Baldini †
Arch. Pierluigi Bovio
Dott. Giampiero Lupatelli
Pian. Terr. Edy Zatta

INDAGINI SOCIO-ECONOMICHE
Dott. Davide Frigeri
Dott. Graziana Bonvicini

INDAGINI GEOLOGICHE
Dott. Mario Roberto Macciò
Dott. Fabio Arrighetti

INDAGINI AMBIENTALI
Dott. Nicoletta Toffaletti
Ing. Tatiana Fontanesi
Dott. For. Gianluca Bico
Dott. Elisa Scaranello
Urb. Massimo Scaglione



SP.0 ■ Struttura di piano: Relazione Illustrativa



CAIRE CONSORZIO

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Dicembre 2016

Comune di Ortovero (SV)

STRUTTURA DI PIANO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

0. Premessa pag. 2

1. La struttura del Piano pag. 4

2. Le scelte urbanistiche qualificanti e le azioni del PUC pag. 6

3. Il carico insediativo residenziale pag. 12

4. Il sistema dei servizi pag. 16

5. Gli insediamenti produttivi pag. 18

6. Indicazioni di riferimento alle zonizzazione di cui al
7. DM 02/04/1968 n. 1444 pag. 19

8. La normativa del nuovo PUC pag. 20

0. Premessa

Per essere ricordato un Piano deve mostrare un valore e una utilità tangibile evidente per la comunità che lo ha promosso e realizzato; valore e utilità da trovare nelle caratteristiche dei suoi progetti e delle sue strategie.

Il progetto del Puc di Ortovero si è trovato ad operare all'interno di una profonda crisi finanziaria ed economica che nel nostro Paese (e in un più esteso contesto continentale) si è manifesta a partire dal 2008 con una intensità e una durata mai prima sperimentata in epoca moderna. Crisi che riduce e rallenta di molto le risorse disponibili, che rivela vulnerabilità sociali ed economiche nuove e inaspettate, che intercetta e suscita bisogni ed esigenze che hanno bisogno di risposte a breve.

Per questo, sin da subito il Piano ha cercato di **considerare e dare risposta ad esigenze basilari**:

L'esigenza per una quota crescente della popolazione di trovare **una risposta sostenibile** e dignitosa **alla propria domanda abitativa e alla domanda di città pubblica**.

L'esigenza di **rigenerare la qualità e le prestazioni di un patrimonio edilizio più o meno rapidamente invecchiato** che ha consumi energetici fortemente penalizzanti e condizioni di sicurezza inaccettabili.

L'esigenza di **ri-orientare i comportamenti della mobilità** verso forme più sostenibili e meno pericolose dal punto di vista della salute umana.

L'esigenza di "riportare sotto controllo" un territorio non urbano spesso "abbandonato" o di valorizzare le ancora vive pratiche agricole ancora presenti.

Per cercare di rispondere a queste esigenze, all'inizio del proprio processo, il Piano è partito da un'attenta riconsiderazione delle risorse già esistenti e del "residuo" già insito nelle previsioni non attuate del previgente strumento urbanistico.

A partire da ciò il nuovo Piano è partito dalla conferma di "ciò che già era buono", consolidandolo e migliorandone il disegno, la probabilità attuativa e la sostenibilità.

Un Piano che ha pensato a **una crescita di "buon senso",** intervenendo con azioni tanto di completamento quanto di riqualificazione dei tessuti esistenti, pesando attentamente i carichi insediativi tra le tre frazioni di Ortovero-capoluogo, Pogli e Campi.

Ma anche un piano che ha voluto **riportare l'ambiente naturale,** il fiume, la collina, i sentieri ed i percorsi **ad essere parte di un sistema urbano più connesso e pieno di opportunità,** con paesaggi valorizzati e infrastrutture "di minima" ma più efficienti e potenziate. Una cura per l'ambiente

e il paesaggio che sempre più può essere un fattore determinante anche per la **riduzione del rischio idrogeologico**, rischio sempre altissimo e attuale come testimoniato dai recenti fatti del novembre 2016.

E ancora un piano che ha voluto **valorizzare la qualità della tradizione agricola e vitivinicola** come protagonista di una nuova cultura del cibo.

1. La struttura del piano

La Struttura di Piano rappresenta il “momento” del piano nel quale delineare strategie ed azioni sulla base degli obiettivi generali espressi.

La struttura di piano, oltre alla presente relazione che ne descrive la manovra di piano, per la componente del carico insediativo e del dimensionamento dei servizi pubblici, è costituita da un apparato cartografico costituito da tre elaborati che rappresentano da una parte la sintesi dei temi emersi dalla produzione della Descrizione Fondativa e dall’altra la ricognizione dei vincoli insistenti sul territorio comunale.

La **carta dei vincoli** (Tav. SP.1 in scala 1:5.000), riconosce tutti i vincoli di tipo urbanistico, paesaggistico, ambientale, infrastrutturale determinati per legge o imposti attraverso la pianificazione sovraordinata;

La **carta delle risorse** (Tav. SP.2 in scala 1:5.000), che localizza e valuta la consistenza e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità,

La **carta delle criticità** (Tav. SP.3 in scala 1:5.000), che, in quanto esito del processo della Verifica di assoggettabilità alla VAS individua le fonti e/o gli ambiti di rischio, fragilità o vulnerabilità ambientale, di impatto per il sistema delle attività antropiche, fissa anche i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili.

Oltre a questi, l’elaborato strategico che delinea obiettivi ed azioni del nuovo piano è costituito dalla tavola **SP.4 “Struttura di piano”**, in scala 1:5.000 la quale, individuando la nuova zonizzazione degli ambiti potenzialmente idonei ad ospitare interventi di riqualificazione o di completamento dell’edificato esistente, di adeguamento delle dotazioni urbane e di valorizzazione del patrimonio storico naturale, diverrà l’elemento centrale e di riferimento del Piano Urbanistico Comunale. La tavola della struttura di piano sarà accompagnata, per gli ambiti dei centri storici e di conservazione dalla tavola **SP.5 “Disciplina edilizia dei tessuti nei centri storici”** in scala 1:1000 e su base catastale attraverso cui ogni ambito del tessuto storico è rappresentato con zone distinte e contenenti edifici singoli o complessi con il fine di individuare gli interventi consentiti e regolati da prescrizioni puntuali attraverso il testo normativo associato.

Chiude il pacchetto delle tavole della struttura di piano la **SP.6 “Carta della sovrapposizione tra Struttura del Piano e PTCP –Assetto Insediativo”** in scala 1:5.000 dal quale si evince che il progetto di PUC è sostanzialmente coerente e non propone alcuna modifica al piano regionale.

Dal punto di vista più strettamente tecnico-procedimentale il PUC, nonostante il cui percorso sia iniziato nel 2011, viene definito nel periodo immediatamente successivo alla L.R. 2 aprile 2015, n.11 di riforma della L.U.R. del 4 settembre 1997, n. 36, adottandone così le principali novità ivi contenute.

Tra le principali, è opportuno qui indicare la **natura semplificata** del **Piano Urbanistico Comunale**, in quanto connotato da **assenza di Distretti di Trasformazione** e da **sostanziale conformità rispetto ai piani territoriali di livello sovracomunale**, in particolare il Piano territoriale di coordinamento paesistico.

Per questo il nuovo PUC sarà assoggettato ad una procedura di approvazione contraddistinta da una tempistica ridotta e, per la parte di valutazione ambientale, ad una procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, considerando anche il modesto carico insediativo introdotto.

2. Le scelte urbanistiche qualificanti e le azioni del PUC

Gli obiettivi delineati attraverso lo specifico Documento trovano sbocco in una serie di azioni e di scelte urbanistiche che qualificano e determinano la futura traiettoria strategica del Comune.

Le scelte, riprendendo l'impronta del Documento degli Obiettivi, vengono così riportate distinguendole in tre tipologie:

- Il sistema insediativo
- Il sistema ambientale e del paesaggio
- Il sistema infrastrutturale

Il sistema insediativo –azioni del PUC:

Le azioni che il PUC mette in campo si possono riassumere in:

- **limitazione del consumo di suolo,** stralciando previsioni produttive o a servizi di dubbia realizzabilità e utilità. Nello specifico, rispetto al disegno del previgente PRG, il PUC stralcia 1,3 ha di superfici a destinazioni produttiva (e soprattutto non ne introduce alcuna di nuova). Vengono eliminati inoltre 2,6 ha di previsioni a servizi e per impianti tecnologici non attuate. A dispetto di questi ne vengono introdotte (in aggiunta rispetto a quanto ereditato dal PRG) solamente 0,8 ha, localizzandole però in posizioni senza dubbio più realisticamente attuabili e strategiche rispetto alle esigenze della comunità.

- **stralcio delle previsioni dell'area per il Golf,** derivanti dal previgente PRG, limitando previsioni insediative e a forte impatto sul consumo di suolo. Con il nuovo PUC viene cancellata completamente la previsione dell'area a Golf che per la sola zona più impattante (Fg-Im "Insediamento multifunzionale") avrebbe eroso una superficie territoriale di circa 27,8 ha e un carico insediativo massimo pari a 40.000 mq di Superfici lorde tra funzione residenziale e di servizio o ricettive di appoggio all'attività golfistica. Altri 53,2 ha, previsti come superfici necessarie per campi e buche del golf, vengono stralciati. Terreni che il nuovo PUC riconosce definitamente all'uso agricolo.

- **rafforzamento del polo scolastico di Ortovero** attraverso la predisposizione di una nuova area a servizi da destinare a scuola d'infanzia e nido;

- creazione delle condizioni per un eventuale intervento di **Housing Sociale** in località La Quiete;

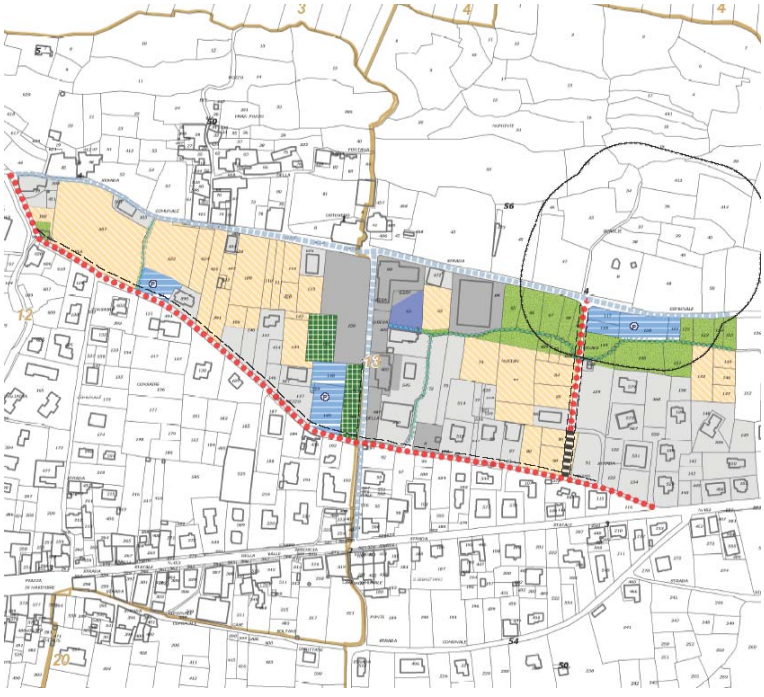
- **potenziamento leggero delle dotazioni di servizi tecnologici** in contiguità con i siti già esistenti (cimitero di Ortovero, isola ecologica, siti dell'acquedotto e vasche imhoff della rete fognaria)

- confermare la disciplina del centro storico del piano previgente adattandola al nuovo PUC;

- densificare il tessuto consolidato attraverso le manovre negli **Ambiti di Riqualificazione**, saturando i lotti interclusi ancora liberi e garantendo organicità ad eventuali frange urbane, promovendo interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, migliorando la dotazione di servizi e spazi pubblici;

- una **crescita insediativa moderata** attraverso la previsione di esigui **Ambiti di Completamento,** che in parte ripropongono alcune zone di espansione del previgente PRG, migliorandone l'attuazione e la restituzione di servizi alla città pubblica. Entro questi ambiti le modeste trasformazioni previste non si configurano mai come semplici addizioni deputate a contenere una mera crescita quantitativa (seppur limitata) degli insediamenti esistenti, ma rappresentano invece occasioni per introdurre, attraverso contestuali e puntuali cessioni, importanti elementi di riqualificazione formale, funzionale ed ambientale dei tessuti urbani con effetti il cui impatto si spinge ben oltre i perimetri delle aree direttamente investite dai completamenti programmati per interessare dotazioni ambientali e funzionali ora sotto utilizzate, insediamenti consolidati da rimettere in ruolo e margini urbani da ricucire.

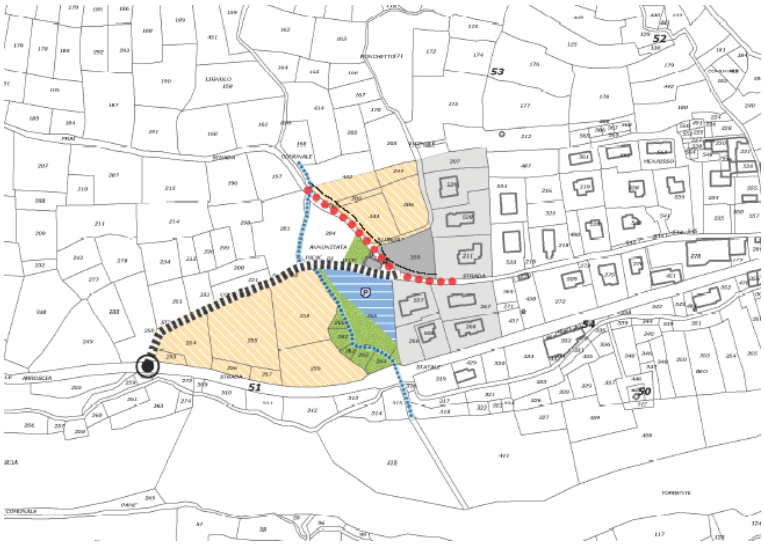
AC.1 'Ambito di Completamento di Ortovero centro' per garantire più organicità ad eventuali frange urbane e un rapporto paesisticamente qualitativo con il contiguo centro storico del Pozzo;



garantire condizioni di efficienza infrastrutturale alla mobilità veicolare; produrre interventi di allargamento

della viabilità esistente (in particolare via di Mezzo, via delle Scaglie e via della Chiesa, con realizzazione dei marciapiedi e di altri spazi per la pedonalità) e la rettifica di un breve tratto di via delle Scaglie; garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile al centro storico attraverso la riqualificazione degli assi centrali (costituzione di "zone 30" su viale della Chiesa, via Oliveto e via S. Silvestro); riorganizzare e implementare gli spazi pubblici e in particolare i servizi per il gioco e lo sport; realizzare tre nuove aree a parcheggio di attestamento all'area centrale della chiesa e delle scuole; recuperare l'antico canale di irrigazione presente, incentivare infine la sostenibilità degli interventi attraverso l'utilizzo di criteri costruttivi bio-edilizia, a partire dalla scelta di materiali eco-compatibili, dal risparmio idrico e dalla produzione di energia da fonti rinnovabili.

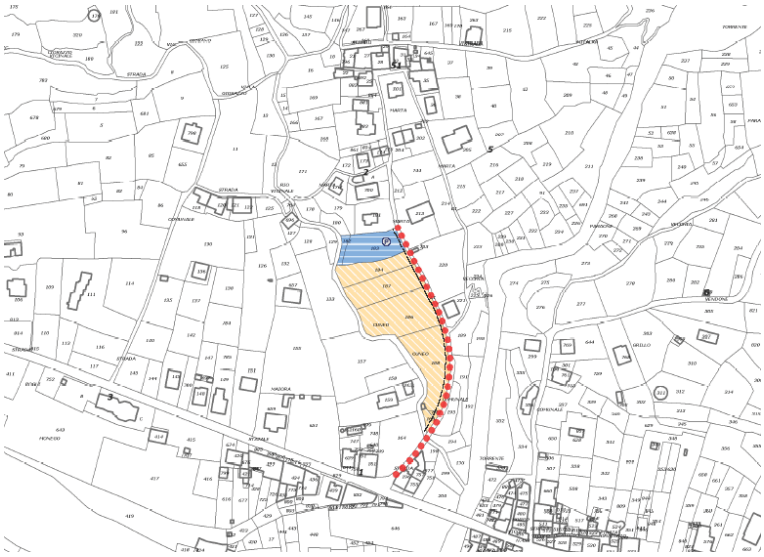
AC.2. l'Ambito di Completamento della "SS Annunziata" per migliorare il sistema di accesso viabilistico all'area; in particolare viene prevista la nuova viabilità di collegamento tra la Strada Provinciale e l'oratorio migliorando in questo modo l'accesso dell'intero insediamento dell'Annunziata. In secondo luogo viene prevista la realizzazione di un'area a parcheggio, ora completamente assente, e di un verde attrezzato che assolva anche la funzione di salvaguardia ambientale e idrogeologica del rio.



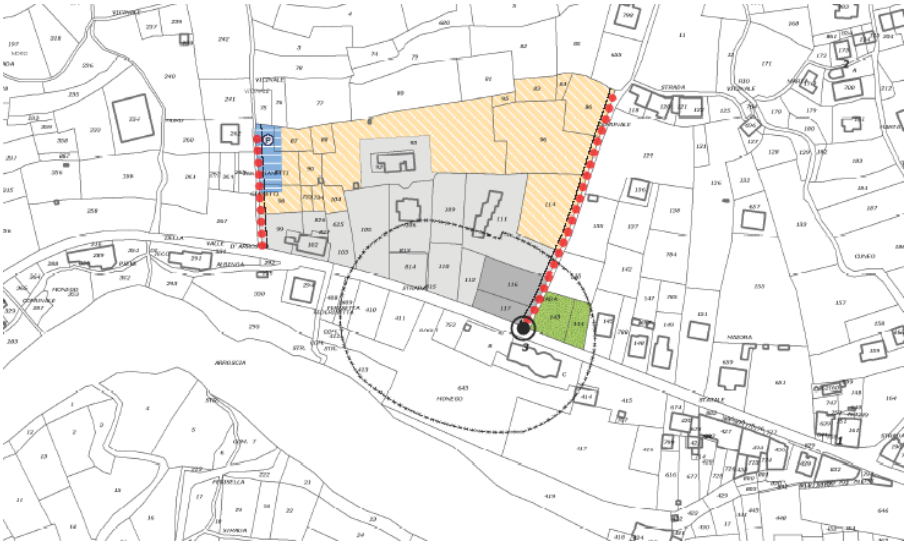
AC.3 l'Ambito di Completamento di Pogli per completare il tessuto urbano, migliorare l'accessibilità e, in particolare, realizzare la viabilità di accesso a monte dell'ambito, tra Pogli e il Castellazzo (viabilità già prevista dall'attuale PRG ma riproposta nel PUC con alcune modifiche per permetterne una più realistica attuazione); incrementare il sistema dei servizi (in particolare verde e parcheggi) di appoggio all'intero centro abitato e integrare il sistema di fruizione ambientale (valorizzando il sistema dei terrazzamenti).



AC.4 l'Ambito di Completamento di Marta, ambito di ridotte dimensioni introdotto con lo scopo principale di ricavare un'area a parcheggio a servizio del sovrastante abitato di Marta.



AC.5 l'Ambito di Completamento di Monego per dare forma ad una situazione insediativa caratterizzata oggi da insediamenti sparsi non organici, per potenziare la viabilità di risalita verso Marta, per incrementare in maniera attenta il sistema dei servizi, in particolare un'area a verde attrezzato collocata nelle immediate vicinanze della chiesa di Santo Stefano.



Il sistema ambientale e del paesaggio:

- progetto di fruizione del territorio nella prospettiva di promuovere un **turismo culturale e ambientale:** ripristino e creazione di percorsi longitudinali ciclo.-pedonali lungo il torrente Arroscia (tra Pogli e Ortovero) ma anche recupero della sentieristica collinare e delle connessioni trasversali (tra Ortovero e Campi in particolare);

- tutelare e **valorizzare il sistema fluviale del torrente Arroscia**;

- **mettere in sicurezza** il corso del Rio Marassano, oggi per larga parte tombinato o ristretto e soggetto a possibili pericoli rischi di esondazione per l'abitato di Ortovero;

- **valorizzare del paesaggio della vite e dell'olivo** in prospettiva di una fruizione enogastronomia e turismo di qualità. Previsioni normative orientate ad una più flessibile gestione della azienda agricola che deve poter trasformarsi in una struttura multifunzionale, legata al settore primario ma anche al turismo e alla ricettività (agriturismi, agricampeggi, fattorie didattiche);

- possibilità di mantenimento e **recupero degli elementi paesaggistici significativi del paesaggio rurale tradizionale** di Ortovero (terrazzamenti in primis, ma anche beudi e bealere)

che possono diventare elementi di interesse per un turismo *slow*.

Il sistema infrastrutturale:

- intervenire con **opere di moderazione del traffico lungo la strada provinciale proponendo la realizzazione di rotat**orie sia in ingresso che in uscita ai centri di Ortovero e Pogli;

- **limitare la circolazione nelle aree centrali** di Ortovero (via Pozzo / via Olivero e viale Chiesa) per favorire una fruibilità sicura e confortevole ai servizi, attraverso la realizzazione di nuovi assi viari e la realizzazione di parcheggi di attestamento (da attuarsi tramite l'ambito di completamento AC.1);

- interventi per la **messa in sicurezza del tracciato viario storico** attraverso la riqualificazioni dei tratti stradali centrali funzionali anche a migliorare la qualità formale del tessuto storico.

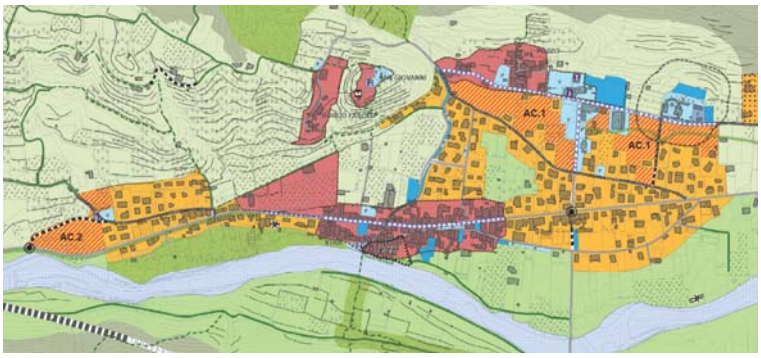
- migliorare l'accessibilità al nucleo di Ortovero attraverso interventi di riqualificazione e ampliamento della sezione stradale di via Consaire, via di Mezzo (da attuarsi tramite l'ambito di completamento AC.1); accessibilità da migliorare anche per la zona dell'Annunziata, oggi assolutamente insufficiente e problematica (da risolversi attraverso l'ambito AC.2)

- potenziare la sosta nel Capoluogo e a Pogli-Marta, attraverso l'introduzione di nuove aree di parcheggio sia nella modalità di nuovi servizi ad attuazione diretta o perequata sia all'interno degli ambiti di completamento di nuova introduzione;

- **confermare** le attuali previsioni del previgente PRG (derivanti però dalla pianificazione sovraordinata, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona in primis) del **tracciato viabilistico provinciale di by-pass** in destra Arroscia

- **recuperare i sentieri di fruizione escursionistica** e di osservazione naturalistica (in particolare i percorsi lungo il fiume e quelli di valore storico-ambientale)e in particolare valorizzare il "Sentiero Liguria"

3. Il carico insediativo residenziale



Le stime relative alle proiezioni demografiche per il quindicennio 2015 -2030 rappresentano la base di riferimento per definire la domanda abitativa da programmare con il nuovo Piano Urbanistico.

Viene preso come riferimento il terzo scenario in cui viene ipotizzata una leggera crescita del saldo migratorio.

L'incremento dei flussi migratori prende come base di partenza 22 nuovi abitanti all'anno, e come punto di arrivo il valore di 32 ingressi nel 2030. Con queste ipotesi la popolazione al 2030 risulterebbe di 1.928 abitanti per un incremento del 21,5%. Le famiglie raggiungerebbero il valore di 834 unità con un incremento del 25%.Considerando questo scenario (v. DF par. 2.6), la manovra di Piano dovrà garantire un fabbisogno minimo di circa **170 nuovi alloggi**, pari ad un incremento di 342 abitanti.

Alla base di questa prospettiva sta la considerazione che la produzione edilizia nel comune di Ortovero ha attraversato negli anni pre-crisi un periodo di attività molto intensa, che ha portato a superare la soglia dei 1.500 abitanti nel 2009. Tuttavia, il forte incremento avvenuto, dovuto principalmente ad un'offerta residenziale di qualità e a più buon mercato rispetto ad Albenga e Alassio, si è arrestato abbastanza bruscamente negli ultimi 7 anni a causa della crisi economica che ha attraversato il nostro paese e non ancora conclusa, con un conseguente rallentamento significativo del mercato immobiliare.

Le previsioni sui prossimi quindici anni sono comunque fatte pensando a una probabile inversione del trend e a una nuova crescita, comunque contenuta notevolmente limitata rispetto ai numeri che caratterizzavano gli anni duemila pre-crisi.



Il PUC si propone pertanto l'obiettivo di dare una risposta equilibrata alla domanda di nuova residenzialità e di favorire la riqualificazione del tessuto urbano esistente, con piccole azioni di completamento per ricucire qualche margine "sfrangiato" ricuciture di e il potenziamento del sistema dei servizi di base.

Particolarmente importante nella gestione edilizia è la definizione della superficie utile di riferimento per l'applicazione degli indici edificatori e delle altre disposizioni (standard, ecc): si segnala a questo proposito che l'adozione della definizione di **superficie agibile** (SA) data dalla legge regionale e che sostituisce quella di volume massimo realizzabile del PRG comporta criteri diversi di misurazione: la differenza è data sostanzialmente dal computo dei muri esterni e di alcuni spazi, quali le scale, i vani ascensori, gli spazi comuni, ecc., non compresi nella nuova definizione di superficie agibile, che possono incidere sulla superficie totale in misura dell'ordine del 15-20% a seconda delle tipologie edilizie.

Tale differenza va considerata nel confronto tra la potenzialità edificatoria del PUC e quella espressa nelle corrispondenti zone di PRG e comporta la necessità di adeguare, elevandoli in misura corrispondente, gli standard di aree per urbanizzazione determinati dal PRG, anche solo per assicurarne la sostanziale equivalenza.

In base a tali considerazioni, la manovra di Piano si attua (cfr. tab 5.1):

- negli ambiti di riqualificazione (AR), generando una capacità edificatoria di 9.320 mq, pari a circa **93 alloggi**,
- nei cinque ambiti di completamento (AC): AC.1 Ortovero Centro, AC.2 SS Annunziata, AC.3 Pogli, AC.4 Marta, AC.5 Monego. Tali ambiti generano una capacità edificatoria di 11.247 mq, pari a **112 alloggi**.

Nel complesso, quindi, siamo in presenza di una capacità insediativa aggiuntiva di circa 200 alloggi (che corrispondono a circa 800 nuovi abitanti virtuali assumendo il consumo di spazio di 25 mq/ab come indicato dall'art. 33, comma 2 della L.R. 36/1997 e s.m.i).

L'offerta di alloggi[1] prevista supera di poco la domanda pari a 167 unità. Introducendo però una valutazione diversificata sulla probabilità attuativa del carico degli ambiti di riqualificazione (costituito di fatto da modesti lotti non attuati ereditati dal PRG previgente), porta a far scendere l'offerta a 167 alloggi come target realistico della attuazione prevedibile della manovra governata dal nuovo PUC nell'arco dei prossimi 15 anni, perfettamente in linea con le stime demografiche.

Tab. 5.1 Tabelle riassuntiva della manovra di piano

Residenti 2015	**1.586**
Famiglie 2015	**667**
Residenti 2030 (3°scenario, DF)	**1.928**
Famiglie 2030	**834**
Incremento famiglie	**167**

	Alloggi
Ambiti di riqualificazione AR (da lotti liberi ereditati dal PRG vigente con IF=0,2 mq/mq e IF=0,12 per il solo ambito della Toracchetta)	**93**
Ambiti di completamento AC:	
AC.1 Ortovero Centro	**42**
AC.2 SS Annunziata	**13**
AC.3 Pogli	**36**
AC.4 Marta	**7**
AC.5 Monego	**13**
Totale	**205**
Fabbisogno	**167**
Surplus dell'offerta rispetto alla domanda	
1) Con grado attuazione 100%	**+38**
2) Con stima delle previsioni sui lotti degli ambiti di riqualificazione pari al 60% (55 alloggi)	**-**

Nella tabella seguente si riporta il complesso dalle previsioni derivanti dagli ambiti di riqualificazione e quelli di completamento, proponendo anche due diversi scenari:

- lo scenario A) assume un consumo di spazio di 25 mq di superficie agibile (SA) per abitante, così come previsto dalla LR 36/1997, art. 33, comma 2;

[1] Con alloggio medio stimato in 100 mq di SA

- lo scenario B) assume un consumo di spazio di 36 mq di superficie agibile (SA) per abitante (stima per Ortovero del valore medio di superficie agibile pari a 100 mq per alloggio).

CARICO INSEDIATIVO

Ambiti di riqualificazione (stima su lotti liberi)

ZONA	località	SF (mq)	If (mq/mq)	SA (mq)	Alloggi	ab teorici (A)	ab teorici (B)
AR	Ortovero	11.072	0,2	2.214	22	89	62
AR	Torracchetta	40.810	0,12	4.897	49	196	136
AR	Annunziata-Quiete	2.621	0,2	524	5	21	15
AR	Campi	4.832	0,2	966	10	39	27
AR	Pogli	3.585	0,2	717	7	29	20
totale		**62.920**		**9.319**	**93**	**373**	**259**

Ambiti di completamento

ZONA	località	St (mq)	Ut (mq/mq)	SA (mq)	Alloggi	ab teorici (A)	ab teorici (B)
AC.1	Ortovero centro	35.000	0,12	4.200	42	168	117
AC.2	SS Annunziata	11.113	0,12	1.334	13	53	37
AC.3	Pogli	30.747	0,12	3.690	37	148	102
AC.4	Marta	5.780	0,12	694	7	28	19
AC.5	Monego	11.088	0,12	1.331	13	53	37
Totale		**93.728**		**11.247**	**112**	**450**	**312**

BILANCIAMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO

	A	B
ABITANTI ATTUALI (31/12/2015)	1.586	1.586
ABITANTI TEORICI DERIVANTI DALLE ZONE EDIFICABILI AR-AC	823	571
TOTALE	**2.409**	**2.157**

A: calcolo effettuato in funzione di una superficie agibile (SA) pari a 25 mq per abitante, ai sensi dell'art. 33, comma 3, punto a) della L.R. 36/1997 e s.m.i.
B: calcolo effettuato in funzione del valore medio delle abitazioni a Ortovero, pari ad una superficie agibile di 36 mq per abitante

4. Il sistema dei servizi

La manovra sui servizi pubblici e di interesse pubblico messa in campo dal PUC deriva in particolare dagli interventi previsti nei cinque ambiti di completamento. Anche negli ambiti di conservazione e di riqualificazione, tuttavia, sono localizzati servizi esistenti da computare nella stima complessiva delle dotazioni, al fine di configurare un quadro generale delle previsioni a servizi esistenti e in progetto che il PUC conferma o introduce.

BILANCIO DEI SERVIZI

	Previsioni attuali		Previsioni PUC				
Tipologia servizio	**Esistenti**	**Dotazione procapite (attuale)**	**Ad attuazione diretta o perquata**	**In previsione negli ambiti di completamento**	**TOTALE**	**Dotazione procapite (ipotesi A)**	**Dotazione procapite (ipotesi B)**
Istruzione	3.632	2,3	4.395	0	**8.027**	3,3	3,7
Interesse Comune (religiosi -socio culturali)	13.624	8,6	2.559	704	**16.887**	7,0	7,8
Verde pubblico (verde attrezzato e sportivo)	9.918	6,3	1.074	12.615	**23.607**	9,8	10,9
Parcheggi	7.848	4,9	5.786	6.898	**20.532**	8,5	9,5
Totale	**35.022**	**22,1**	**13.814**	**20.217**	**69.053**	**28,7**	**32,0**

Nella fattispecie, il PUC prevede una manovra complessiva di 69.053 mq, dati dai seguenti valori:

- 35.022 mq di aree con servizi esistenti (art. 2.20);
- 13.814 mq di aree per servizi ad attuazione diretta o perequata (art. 2.21). Si tratta di servizi per la maggior parte ereditati dal PRG previgente e confermati dal nuovo PUC, la cui nuova normativa proposta consente di disinnescare il tema dell'indennizzo dei vincoli reiterati e rende più agevole l'acquisizione delle aree.;
- 20.217 mq di aree per servizi previste negli Ambiti di completamento, così suddivisi: (art.2.4);

ZONA	**località**	**Standard (mq)**
AC.1	Ortovero centro	11.214
AC.2	SS Annunziata	2.576
AC.3	Pogli	4.075
AC.4	Marta	968
AC.5	Monego	1.385
Totale		20.320

Come dimostrato dalle tabelle sotto riportate, le quantità poste in gioco in termini di servizi soddisfano ampiamente il fabbisogno minimo previsto per legge di dotazioni a standard per abitante. In particolare risulta un valore pari a 28,9 mq per abitante per lo scenario A) e addirittura 32,2 mq/ab per lo scenario B), migliorando di molto l'attuale dato di 22,3 mq/ab esistenti.

Dotazione delle aree a servizi per abitante prevista dal PUC

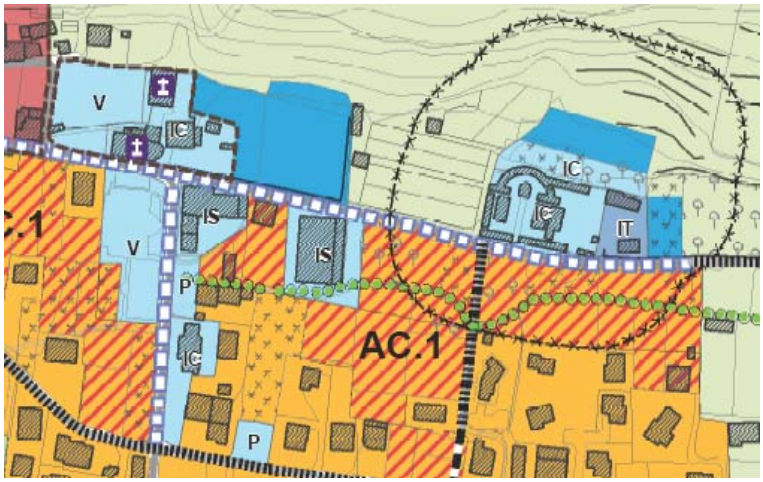
SCENARIO A (25 mq di SA per abitante)

Servizi PUC (mq)	Peso insediativo (n. persone)	mq/abitante
69.053	2.407	28,7

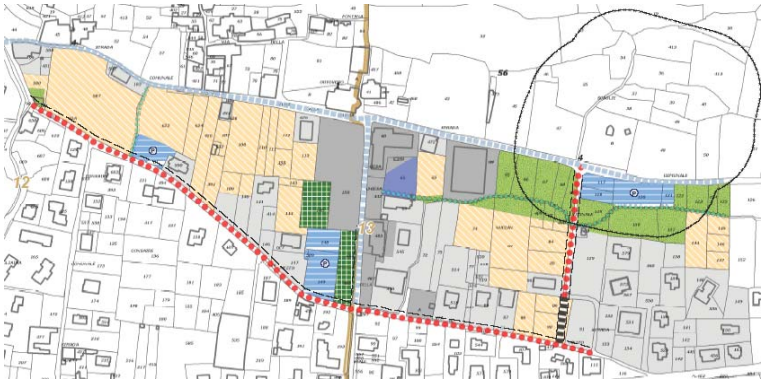
Dotazione delle aree a servizi per abitante prevista dal PUC
SCENARIO B (36 mq di SA per abitante)

Servizi PUC (mq)	Peso insediativo (n. persone)	mq/abitante
69.053	2.156	32,0

Servizi esistenti e in previsione (estratto dalla tav. SP.4)



Servizi in previsione negli ambiti di completamento (estratto dagli schemi urbanistici allegati alle Norme)



5. Gli insediamenti produttivi



Sul fronte produttivo il PUC non introduce nuove aree a destinazione produttivo-artigianale confermando di fatto le aree esistenti attuali o in previsione del PRG vigente e anzi stralciandone una previsione nei pressi dell'abitato di Pogli.

Si tratta di tre modeste aree situate rispettivamente all'ingresso del capoluogo (area di Ortovero centro, satura), l'area situata in località Pogli – Doneghi (in parte non attuata) e l'area in località Casermette sulla strada provinciale verso Campi di cui il PUC conferma uno S.U.A. già convenzionato e con le opere di urbanizzazione già realizzate (circa 5 ha di superficie territoriale per un volume utile totale in previsione pari a 46.566 mc, si veda in particolare l'All.3 alle NR1 *'Disciplina degli SUA approvati e confermati dal PUC'*)

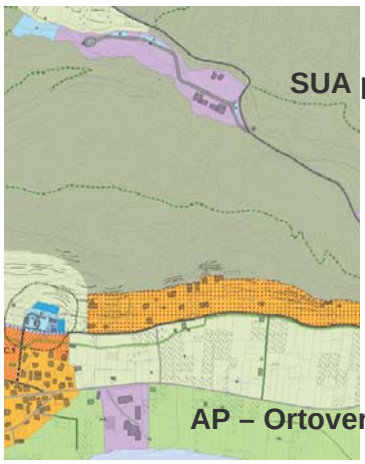
La manovra conferma quindi circa 46.000 mq di superficie fondiaria, derivanti totalmente dalla dalle previsioni del PRG previgente.

AMBITI SPECIALIZZATI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ZONA	località	SF totale(mq)	SU residua** (mq)
AP	Pogli-Doneghi	45.940	22.970
AP	Ortovero centro	21.398	0
AP	Casermette*	26.405	Da SUA
	totale	**93.743**	**22.970**

* in fase di attuazione

** la superficie utile realizzabile (SU), al netto della superficie già esistente, è stimata secondo i seguenti criteri: per gli ambiti AP si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf=0,5) .



6. Indicazioni di riferimento delle previsioni di PUC alla zonizzazione di cui al DM 02/04/1968 n. 1444.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e di regolamento che richiamano le zone omogenee come definite dal DM 02/04/1968 n. 1444 secondo quanto richiesto dall'art. 27 comma 2 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., sono da considerare:

Zone per insediamenti residenziali o assimilabili

- ambiti di conservazione dei centri storici = zona A
- ambiti urbani di riqualificazione = zona B
- ambiti di completamento = zona C

Zone per insediamenti produttivi o assimilabili

- ambiti specializzati per le attività produttive = zona D

Zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale

- territori prativi, boschivi e naturali = zona E
- territorio di presidio ambientale = zona E
- territorio di produzione agricola = zona E

Zone e attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

- le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti (istruzione, interesse comune, verde e sport e parcheggi) = zona F
- le infrastrutture viarie (esistenti e di progetto) = zona F

7. La normativa del nuovo PUC

Il nuovo PUC di Ortovero si è posto sin da subito – prima ancora delle novità introdotte dalla LR n.11/2015, l'obiettivo di costruire un testo normativo capace di rappresentare il contenuto di piano e i suoi progetti possibili, con un linguaggio rigoroso sotto il profilo tecnico e, per quanto possibile, privo di ambiguità, ma al contempo capace di argomentare le scelte urbanistiche rispondendo a criteri di chiarezza e trasparenza.

Per questo la normativa del Piano si configura in una struttura e in una forma che esplicitano le ragioni del Piano attraverso la descrizione sintetica dei caratteri dei luoghi pianificati e delle problematiche interpretate e la definizione del sistema di obiettivi proposti, prima ancora di esprimere le proprie disposizioni prescrittive.

Il corpo delle norme è diviso in quattro parti ben distinte

La **prima parte** riguarda i temi generali della pianificazione, non condizionati dall'organizzazione territoriale del progetto, in quanto derivanti da un sistema normativo preesistente; in particolare in tale parte si assumono i vincoli sovra-ordinati che derivano dalla legislazione vigente o dagli strumenti di pianificazione regionale, provinciale o di settore.

La **seconda parte** rappresenta il corpo centrale delle norme, parte fondamentale che qualifica e attribuisce pregnanza giuridica al disegno del piano, alla cui legenda e simbologia i singoli articoli delle norme fanno diretto riferimento. In questa seconda parte la norma detta disposizioni sui temi del governo del territorio muovendosi in coerenza con la legge urbanistica regionale, operando un confronto con la pianificazione paesistica regionale (nel suo livello locale), ed interloquendo con la pianificazione provinciale e le politiche regionali e nazionali. Alla seconda parte è legato anche l'Allegato 2 "Schemi di organizzazione urbanistica degli ambiti di completamento" attraverso cui vengono dettagliate cartograficamente le previsioni all'interno di tali ambiti distinguendo in particolare le aree per l'edificazione da quelle da destinare alla realizzazione di servizi pubblici.

La **terza parte** è costituita dalla disciplina degli interventi edilizi, che la legislazione regionale richiede sia contenuta nelle norme del PUC, ancorché sia evidentemente interconnessa con la disciplina propria del Regolamento Edilizio. Questo blocco di disposizioni è infatti determinante per le verifiche dimensionali, per le tattiche attuative e per la caratterizzazione funzionale degli ambiti interessati dalle scelte di piano.

La **quarta parte** infine è invece costituita dall'insieme delle norme paesistiche che regolano tipologie edilizie e materiali nei

centri storici. Costituisce parte integrante di questo blocco l’allegato 1 alle norme “Disciplina Edilizia dei tessuti nei centri storici” contenente le schede di dettaglio.