1 - Caratteri strutturali del territorio comunale

1.1 Condizionamenti strutturali

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

- la presenza di un profondo *milieu* specifico, cioè di un sistema socio-territoriale caratterizzato da un certo "*spessore*" dei fattori culturali endogeni, suscettibile di supportare ogni strategia di valorizzazione tesa a bilanciare il processo di marginalizzazione di cui al punto precedente;
- l'ampia disponibilità di spazi "*incontaminati*", l'abbondanza della copertura vegetale, la ricchezza e la sostanziale integrità degli ecosistemi, che individuano anche precise emergenze paesistico-ambientali di tipo geomorfologico e vegetazionale;
- la progressiva marginalizzazione della maggior parte delle aree montane ricadenti all'interno del territorio regionale che richiedono specifiche politiche per la loro reintroduzione nel ciclo economico;
- un modello insediativo caratterizzato dalla bassa densità territoriale e da una modesta occupazione antropica dello spazio, unito alla forte persistenza dei caratteri tipologici della rete insediativa locale;
- le differenti condizioni generali insediative e vegetazionali dei versanti sinistro e destro rispetto al corso del torrente Verbone, che vedono il primo connotato dalla presenza delle colture agricole e del sistema dei nuclei urbani mentre il secondo –sostanzialmente "*scarico*" dal punto di vista insediativo- si caratterizza per la presenza di un soprassuolo boschivo e di limitate formazioni prative;
- la presenza di un settore primario caratterizzato da una pluralità di funzioni, quale quella *produttiva*, cioè legata principalmente al contributo che il settore agricolo fornisce alla formazione dei redditi, quella *sociale e occupazionale*, legata sia al contenimento dell'inoccupazione in aree ove le occasioni di lavoro alternative sono più o meno limitate, e quella *di difesa del suolo.*

- *Il Prg vigente*

Ulteriore elemento condizionante è dato dagli strumenti di pianificazione che hanno operato sul territorio comunale.
Come si è visto nella Df, il Comune di Perinaldo è dotato di PRG approvato con DGR n°279 del 08.11.1999. A tale strumento urbanistico generale è stato affiancato, inoltre, il piano particolareggiato riferito al centro storico del capoluogo che ne ha specificato l'architettura normativa.

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

- la discreta capacità di tutela delle principali risorse naturali, paesistiche e ambientali del territorio comunale, soprattutto se raffrontata a quella di analoghi Sug prodotti nel medesimo periodo, accompagnata però da un'insufficiente tutela degli ambiti frazionali;
- la sostanziale conferma delle previsioni di tutela del Ptcp della Regione Liguria, soprattutto in riferimento alla parte del centro storico di Perinaldo rivolta verso sud;
- la previsione di importanti frange di espansione, scarsamente correlate ai caratteri fisiografici e a chiare esigenze funzionali, particolarmente nel caso delle zone a margine di Perinaldo.

<u>Insufficiente identificazione della rete insediativa locale</u>

Il territorio di Perinaldo è andato storicamente articolandosi intorno a una pluralità di forme di aggregazione insediativa che si sono formate per gemmazione a partire dalla viabilità di origine preindustriale che corre lungo le dorsali dei crinali oppure dai rami dei percorsi di controcrinale principali, dando vita ad aggregati insediativi che generalmente si trovano in corrispondenza delle intersezioni viarie.

I beni storico-culturali meritevoli di riconoscimento e tutela sono rappresentati sia dalla pluralità di configurazioni dei tessuti storici urbani sia dai diversi elementi che formano il paesaggio agrario configurano la struttura del territorio comunale e la base per le modificazioni future di Perinaldo.
La loro qualità e presenza su tutto il territorio comunale sono stati tali da poterle considerare patrimonio identitario della comunità locale nonché descrizione storico-culturale del paesaggio. I caratteri essenziali dell'identità territoriale è quindi data anche, e soprattutto, dalla pluralità di configurazioni che assume la struttura insediativa della residenza.
Il territorio è caratterizzato dalla pluralità di insediamenti residenziali che hanno avuto origine non da atti pianificatori e progettazione d'insieme consapevole: la loro differenziazione ed eterogeneità rappresenta però un valore paesaggistico irrinunciabile.
È quindi da assumere quale invariante della struttura insediativa, la varietà tipologico-architettonica degli aggregati urbani ed edilizi ubicati nelle varie parti del territorio comunale.
A fronte di queste considerazioni di carattere generale, il sistema urbano rinvenibile nel territorio di Perinaldo è articolabile in funzione dei seguenti nuclei o aggregati di origine preindustriale, oltre a quello di Perinaldo:

- Negi-Fumei;
- Suseneo;
- Case Cristiai-Peverei;
- Case Tegun;
- Case Giunco e Santa Giusta;
- località Ballaro.

Rispetto a questa ricca e complessa articolazione insediativa, il PRG vigente riconosce soltanto in parte tale ricchezza e tale riduzione appare eccessiva perché in qualche modo lesiva della principale invariante paesistica locale.

<u>Assenza di aree di rispetto nel riconoscimento dei centri e nuclei storici</u>
Oltre a quanto appena argomentato, l'architettura normativa del PRG vigente in relazione ai nuclei storici non ricomprende tra le aree riconducibili a tale componente territoriale anche gli ambiti posti immediatamente a contorno dei centri e nuclei storici. Fa eccezione, almeno in parte, il centro storico di Perinaldo, in funzione del quale lo Sug vigente ribadisce la non insedi abilità dell'ambito già individuato dal Ptcp.
Ne risulta, complessivamente però, una perimetrazione degli aggregati di origine preindustriale meritevoli di tutela esclusivamente limitata al solo tessuto edificato, senza alcun rapporto le parti coltivate o comunque in edificate poste al contorno. Tali aree, oltre a mantenere fino ad oggi dei precisi legami funzionali con il tessuto edificato (ad es. colture ortive), assolvono l'insostituibile ruolo di ambito di rispetto percettivo dei nuclei stessi, determinando quindi le condizioni per l'effettiva lettura dell'aggregato storico.
Laddove tali aree sono state disciplinate quali zone agricole hanno, in qualche caso, visto il progressivo consumo dell'immagine del nucleo isolato a seguito dell'edificazione di edificazione unifamiliare la cui logica di insediamento non aveva nulla in comune rispetto a quella che ha governato l'accrescimento del centro o nucleo storico.

<u>L'attuazione del vigente PRG ha prodotto i tessuti di espansione di Perinaldo</u>
Il centro storico di Perinaldo attualmente è caratterizzato anche dalla presenza di due propaggini, dalla diversa consistenza insediativa, poste lungo il crinale rispettivamente a Est e Ovest del nucleo storico vero e proprio che presentano caratteri tipologici del tutto estranei alla logica di formazione del centro storico stesso.
Tali porzioni di territorio comunale identificano la presenza di tessuti urbani a lotti con edifici aggregati per distacco di carattere prevalentemente estensivo caratterizzati da spazi residui non saturati suscettibili di essere completati attraverso la conferma delle regole tipologiche attuali, rispetto ai quali si pongono problemi di riqualificazione funzionale ed ambientale, sia sotto forma di dotazione di standard e urbanizzazioni, che di rapporto tra edifici, percorsi pedonali e veicolari.
Le propaggini insediative in parola sono semplicemente l'esito dell'attuazione del PRG vigente, laddove quest'ultimo prevedeva due zone B con Indice di edificabilità fondiaria pari a 0,40 mc/mq. Oltre alle zone B, il progetto di piano vigente prevedeva altresì due zone C, la cui densità si

abbassava a 0,20 mc/mq. Le zone C, al momento, non risultano però attuate. Di conseguenza, le due porzioni insediative identificano, sia per la densità territoriale media (poco meno di 0,40 mc/mq) sia per il pregresso normativo, due parti urbane a tutti gli effetti, la cui matrice insediativa ormai non ha nulla in rapporto con il mondo rurale.

Inadeguatezza della disciplina dell'edificazione nelle zone extraurbane

Uno dei motivi principali che porta a ritenere del obsoleto il PRG vigente, dato che non pone la dovuta attenzione alle criticità normative in merito alla disciplina delle zone agricole vigenti rispetto sia al dettato del DM 1444/68 e, ancor più, ai recenti orientamenti della Regione Liguria in materia di edificazione in ambito extraurbano. Tale "novità" è suscettibile di produrre un quadro giuridico di riferimento completamente differente rispetto a quello del previgente che ha informato la redazione e la gestione dello strumento urbanistico attualmente in vigore. Quadro giuridico che il progetto di piano cerca di contemperare rispetto alle esigenze locali, in maniera diversa e più rispondente a tali obiettivi rispetto alla recente proposta regionale di PTR.

1.2 Assetto insediativo del territorio comunale

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

La Df ha consentito di distinguere alcuni fondamentali elementi ordinatori l'assetto insediativo, coincidenti con un unico organismo territoriale elementare, cioè l'organismo di versante, ove prevalgono i connotati morfologici e vegetazionali e una rete insediativa strutturata in nuclei e borghi storici contornati dagli ambiti agrari di pertinenza, ancora coerenti rispetto alla struttura di lungo periodo. Tale organismo territoriale è vocato alla prevalente conservazione dei caratteri paesistici, mediante operazioni limitate e puntuali di manutenzione o modificazione territoriale.

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

$\Rightarrow$ Il sistema degli insediamenti e del territorio di versante presenta problematiche inquadrabili essenzialmente in una richiesta puntuale di regolazione paesistica. Esso è infatti suscettibile di essere esposto a una potenziale stratificazione di un modello insediativo preindustriale, decisamente forte, considerata la plurisecolare persistenza, che connette i caratteri fisici del territorio, l'uso del suolo, la localizzazione e la dimensione dei nuclei secondo precisi rapporti, e di forme insediative più recenti, connesse a funzioni residenziali con tipologie e modelli insediativi innovativi e prevalentemente disgiunti dall'utilizzazione agraria del territorio.

Il primo modello, basato sulla concentrazione delle residenze per ottimizzare i rapporti casa-fondo e risparmiare terra per la coltura, collegato orizzontalmente e verticalmente dalla rete dei percorsi pedonali, con terminazioni a valle nei centri di trasformazione (ad es. frantoio Massabò), è suscettibile di essere negato -anche in caso di modesti consolidamenti e di piccole espansioni- da tessuti organizzati in lotti con villini, sviluppati lungo le strade veicolari con casualità, connessi all'evoluzione delle vicende proprietarie e con motivazioni soggettive di ricerca della panoramicità e dell'amenità.
E' evidente l'insostenibilità, in un quadro di ottimale uso delle risorse e di consolidamento -ma non di modificazione della realtà insediativa-, di tali modalità potenziali di accrescimento. Ciò non solo

e non principalmente per le conseguenze morfologiche e paesistiche ma anche per l'onerosità degli impianti, lo spreco di suolo, gli effetti deleteri sul sistema agrario.

⇒ La ricollocazione funzionale dei nuclei storici, capoluogo compreso, è soggetta a mutamenti non secondari derivanti dalle variazioni nelle tecniche e nei mercati della produzione agricola e dei mezzi di trasporto che hanno determinato consistenti alleggerimenti della densità insediativa rurale di matrice agraria e che portano, in prospettiva, a sostituire i rapporti di necessità delle rete insediativa con rapporti mediati dall'elaborazione culturale e dall'apprezzamento della storia, dalla ricerca del pittoresco, propria di segmenti della domanda turistica ormai ampi, ovvero, di rapporti connessi a modelli di localizzazione residenziale.
Tutto ciò accentua il ruolo semplicemente "*paesistico*" dell'impianto territoriale al di là di una sua piena rispondenza strutturale ai nuovi caratteri dell'economia. Tuttavia consente di valorizzare il patrimonio edilizio immettendolo nei circuiti turistici o in quelli residenziali di qualità, di mantenere e riorganizzare l'agricoltura senza generare incentivi all'abbandono delle colture o erodere i suoli più preziosi, di mantenere intatta la possibilità di fruizione del territorio per l'escursionismo, di sviluppare una rete di relazioni sinergiche tra agricoltura e turismo,…
E' evidente, in questo quadro, il significato della conservazione degli impianti olivicoli e viticoli e dei terrazzamenti che li consentono, laddove i nuovi organismi edilizi che si rendessero necessari per la loro coltivazione dovrebbero seguire logiche di impianto adeguate ai caratteri complessi del sistema insediativo: essere incluse nella rete insediativa dei campi irrigui ovvero collocarsi in prossimità di nodalità del reticolo costruito da percorsi orizzontali (ad esempio le "mezzecoste") e verticali (i percorsi di "crinale"), quasi a costituire l'origine di nuovi complessi edilizi.
Non vi è dubbio che, dei due casi, il primo si attaglia con maggior proprietà al rapporto diretto casa-fondo mentre il secondo appare connotato da minore necessità e in parte compreso nel quadro del consolidamento dei nuclei.

E' altrettanto evidente, almeno per quanto riguarda il centro storico di Perinaldo, la rilevanza di una specifica azione di riqualificazione delle condizioni insediative al contorno, quali:
- la realizzazione di un adeguato sistema di servizi pubblici, in primo luogo un idoneo sistema di accessibilità, e la riqualificazione delle aree pubbliche e degli impianti oggi esistenti;
- il miglioramento dell'ambiente nelle zone circostanti l'area di intervento, attraverso la conservazione dei caratteri delle aree scoperte d'ambito e di ogni elemento fisico di rilievo;
- il potenziamento del ruolo turistico attraverso un'accurata politica di conservazione, di restauro e di recupero della funzionalità e dei caratteri originari dell'ambiente, attraverso la disciplina particolareggiata delle unità edilizie costituenti il tessuto del capoluogo.

1.3 Gli indirizzi del Ptcp – assetto insediativo e il Puc

La tabella seguente riporta i differenti regimi normativi del Ptcp – Assetto Insediativo presenti sul territorio del comune di Perinaldo e rapportati alla suddivisione in ambiti di conservazione e riqualificazione del Puc.

Categoria Ptcp	Descrizione della prescrizione	Inquadramento sul territorio	Congruenza Puc
ANI MA	AREE NON INSEDIATE - MANTENIMENTO Zone con valori naturalistici significativi da mantenere e tutelare soggette ad interventi in grado di apportare un più efficace sfruttamento delle risorse produttive delle attrezzature esistenti senza alterare paesisticamente lo stato dei luoghi	47,6% del territorio comunale, sia sul versante est, sia su quello ovest	si
NI CE	NUCLEI ISOLATI - CONSERVAZIONE Aggregati edilizi caratterizzati da elevati valori di qualità e tipicità soggetti al rispetto dei valori esistenti. Ogni intervento deve conservare i caratteri formali e strutturali dell'insediamento e delle aree poste in connessione visiva con il nucleo	Gli areali di pertinenza del centro storico di Perinaldo	si

NI MA	NUCLEI ISOLATI – MANTENIMENTO Aggregati edilizi ben caratterizzati e come tali suscettibili di veder immutata l'immagine complessiva, in funzione della quale si rende opportuno solo ammettere interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali.	Gli areali di pertinenza del centro storico di Negi-Fumei	si (in parte)
ID MA	INSEDIAMENTI DIFFUSI – MANTENIMENTO Insediamento caratterizzato da un corretto inserimento paesistico non suscettibile di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi o integrazioni del tessuto.	Ambito localizzato a est di Perinaldo, quale espansione del capoluogo regolato da differenti regole tipologiche	si (in parte)
IS MO-B	INSEDIAMENTI SPARSI – MODIFICABILITA' DI TIPO B Insediamenti caratterizzati da caratteri non meritevoli di tutela che richiedono un accompagnamento delle tendenze evolutive verso una configurazione paesistica più strutturata.	Ambito localizzato nel fondovalle, ove sono presenti anche funzioni extraresidenziali	si
IS MA	INSEDIAMENTI SPARSI - MANTENIMENTO Insediamenti caratterizzati da un equilibrato rapporto tra edificato ed ambiente soggetti ad interventi di nuova edificazione o di recupero degli edifici esistenti, mantenendone le caratteristiche strutturali e tipologiche.	49,7% del territorio comunale. Areale di pertinenza dei nuclei storici di Suseneo_Mancin, Cristiai_Peverei, Santa Giusta, Tegun e Ballaro	si (in parte)

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

- il quasi completo assoggettamento del territorio comunale (il 97,95% circa della superficie territoriale del comune) a una disciplina di mantenimento o conservazione delle attuali condizioni insediative, tesa, in particolare, a garantire l'attuale situazione di sostanziale equilibrio tra insediamenti, colture e spazi aperti;
- buona parte della porzione extraurbana del territorio comunale –pari a circa il 47,6%- è soggetta al mantenimento della condizione di scarsa o nulla antropizzazione insediativa;
- la massima tutela dell'ambito di territorio posto immediatamente a sud del centro storico di Perinaldo;
- la possibilità di modesti completamenti della definizione morfologica dell'assetto del tessuto di espansione di Perinaldo;
- l'esigenza di completare e riordinare, ove del caso, l'insediamento a destinazione mista posto nel fondovalle.

Il Puc prende atto di questa zonizzazione e opera -in linea generale- al suo interno, con specificazioni e maggiori articolazioni, salvaguardando però taluni ambiti ed elementi ritenuti maggiormente significativi rispetto agli obiettivi del Puc stesso e prevedendo strategie di trasformazione a volte differenti. In particolare, occorre sottolineare che:

- l'ambito di riqualificazione con funzione anche produttiva localizzato nel fondovalle, sia per la specifica destinazione d'uso –anche se si configura quale sostanziale completamento di un insediamento in fase di attuazione-, sia l'intensità della trasformazione, si configura quale ambito che interpreta l'indicazione di modificabilità del Ptcp;
- il sistema delle frazioni dell'organismo territoriale è soggetto a una differente strategia urbanistica di mantenimento/consolidamento, in quanto la rete insediativa di origine preindustriale riconosciuta dal Puc è ben più estesa di quella individuata dal Ptcp. Al contempo, però, dato che il completamento dei vari nuclei fa riferimento a interventi che, anche cumulativamente, hanno limitata estensione, il regime IS-MA può anche essere compatibile. Perplessità maggiore, invece, è per il centro storico di Negi-Fumei e per Suseneo, in funzione del quale la strategia di completamento suscettibile di essere implementata dal Puc può configgere con il regime di mantenimento del Ptcp;
- per quanto attiene il centro storico del capoluogo, normato dal Ptcp quale nucleo isolato in regime di conservazione (NI-CE), se si concorda sul fatto che gli interventi da ammettere dovranno essere principalmente finalizzati a tutelare l'attuale configurazione paesistica del nucleo stesso, occorre altresì rilevare che non tutti i singoli elementi del tessuto edilizio sono coerenti con i valori di immagine e quindi risultano opportuni adeguati incentivi al fine di ricondurre singoli episodi ad assetti maggiormente coerenti con le caratteristiche tipologiche prevalenti;
- alcune porzioni degli ambiti ANI-MA sono storicamente –e anche attualmente- caratterizzate da una presenza antropica non riconducibile alle colture estensive del bosco o del castagneto,

in quanto appartenenti al paesaggio terrazzato dell'olivo. In forza di ciò, pur concordando con l'orientamento che vuole questi ambiti non suscettibili di essere interessati da nuovi insediamenti residenziali, non altrettanto si può sostenere per quegli interventi che sono connessi alle pratiche agricole. Di conseguenza, si ritiene opportuno ammettere -all'interno dei tessuti agricoli destinati a colture legnose agrarie contrassegnati sulle tavole della zonizzazione con TAL- la realizzazione di interventi edificatori esclusivamente connessi alla conduzione delle attività agricole che possano avere quale fine un miglior sfruttamento delle risorse produttive esistenti.

1.3.1 Assenza di varianti al Ptcp

In riferimento agli ambiti di conservazione, occorre notare come ormai sia prassi consolidata[1] ammettere all'interno degli ambiti soggetti a un regime normativo di mantenimento dell'insediamento sparso, in quanto si riconosce l'esistenza di forme sparse di insediamento caratterizzate da piccoli aggregati edilizi che costituiscono, allo stesso modo dei singoli edifici isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.
E' però da sottolineare il fatto che sia Suseneo sia Negi-Fumei già attualmente non sembrano del tutto riconducibili a quanto appena argomentato, in quanto veri e propri nuclei isolati, dotati di una certa strutturazione di impianto in aggregazione.
In forza delle caratteristiche strutturali attuali dei nuclei storici citati (Suseneo e Negi-Fumei), si ritiene compatibile con essi l'aggiunta di nuove costruzioni tali da potenziarne il principio insediativo e le regole tipologiche e dimensionali, tipiche dei nuclei isolati e non già degli insediamenti sparsi.

Sotto il profilo della valutazione di compatibilità tra i vari centri e nuclei storici ad eccezione di Perinaldo, suscettibili di completamento o di consolidamento della loro struttura insediativa, occorre altresì rilevare che per tutti il Ptcp prevede un regime di mantenimento. Ciò che rileva, però, è la dimensione di tale incremento della consistenza insediativa: se nel caso di, case Tegun, località Ballaro e Cristiai-Peverei le quantità passano da poco meno di 100 mq di S.Ag aggiuntiva fino a poco più di 800 mq, nel caso di Negi-Fumei e Suseneo-case Mancin l'incremento della consistenza insediativa è superiore a 1.000 mq di S.Ag.
In ogni caso, la configurazione paesistica risultante è comunque ancora riconducibile a un insediamento sparso, seppur già oggi ci troviamo di fronte a un vero e proprio nucleo isolato.

Anche se non si riconosce l'esigenza di proporre specifiche variazioni al regime del Ptcp, proprio per le esigue dimensioni dei fenomeni urbani in questione, si ritiene più congruo che l'ambito IS-MA di Suseneo dovesse essere riconosciuto originariamnete quale insediamento sparso tendente a un nuovo e più compiuto assetto insediativo (IS-MO/B). Invece, relativamente al nucleo di Negi-Fumei (in parte NI-MA e in parte IS-MA), si ritiene che il nucleo storico dovesse essere riconosciuto in origine quale nucleo isolato suscettibile di completare il proprio assetto insediativo (NI-MO/A).

Infine, la gestione del PUC in rapporto al Ptcp è suscettibile di superare due modeste difformità rispetto allo stato dei luoghi e alle relative propensioni in corrispondenza delle due propaggini insediative di Perinaldo.
Nel dettaglio, a ovest all'interno dell'ambito ANI-MA, la zonizzazione del Ptcp avrebbe dovuto ricomprendere anche l'ultima porzione dell'edificato che, di conseguenza, dovrebbe essere riconosciuta quale ambito IS-MA. A est del centro storico di Perinaldo, invece, il tessuto di completamento già attualmente classificato quale ID-MA avrebbe dovuto essere leggermente ampliato al fine di ricomprendere per intero tale porzione di edificato.

[1] Si veda il documento congiunto Regione Liguria – Soprintendenza per i BB.AA. della Liguria per l'interpretazione e l'applicazione delle norme del Ptcp – Aprile 1999

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

1.4.1 I suoli urbani

La partizione analitica del territorio comunale di cui al paragrafo 1.2, è stata ulteriormente scomposta per tipologie di tessuto. Anche per questa fase la Df, relativamente alla lettura degli aspetti paesistici, ha supportato -cioè ha realmente fondato– l'azione di strutturazione delle modalità preferenziali di riorganizzazione, di completamento e di consolidamento di ogni singola parte del territorio, nonché di valutazione dei rapporti tra i processi di trasformazione e il sistema delle preesistenze.
Obiettivo primo è stata la suddivisione dei tessuti in extraurbani e urbani; tale differenza è da assumersi come riferimento di ipotesi fondative del contenuto del Puc.
Nell'insieme del territorio chiamato a usi urbani occorre distinguere tra aree soggette a trasformazione e aree di conservazione o riqualificazione urbanistica.

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

- ❖ tessuti ripetitivi costituiti da lotti edificati secondo regole tipologiche differenti, comprendenti anche i lotti liberi, cioè aree intercluse o al margine costituite da particelle di taglio corrente che, anche se rimaste o divenute casualmente vuote, possono considerarsi parte integrante dell'area edificata con continuità oppure luoghi privilegiati di completamento dei tessuti secondo le stesse regole. In funzione delle diverse regole tipologiche i tessuti sono riconoscibili nelle seguenti tipologie:
  - ✓ tessuto seriale continuo e aperto (TUS);
  - ✓ tessuto a lotti caratterizzato prevalentemente dal tipo edilizio "villino" (TUL);
- ❖ preesistenze assimilate, cioè singoli insediamenti di origine preindustriale che sono stati assimilati dal tessuto urbano;
- ❖ aree urbane scoperte adibite a usi urbani quali, ad esempio, giardini, campi da gioco e sportivi,… (ICQ e VSQ).

Oltre a queste, vi sono anche aree libere, cioè le aree rimaste libere e aventi caratteristiche di rilevanza dal punto di vista urbanistico, sia per la configurazione anomala e casuale e sia per la dimensione in genere superiore di un ordine di grandezza a quella dei lotti correnti tipici della zona. Ogni area è adibita attualmente a usi marginali quando non del tutto abbandonata e si deve considerare uscita per sempre dall'economia agricola a causa della dimensione, della configurazione e/o della posizione.
Quest'ultima classe di tessuto individua le principali trasformazioni urbanistiche che, nello specifico, sono funzionalmente vincolati a destinazioni appartenenti al ciclo secondario (TUL/D).

1.4.2 La classificazione dei suoli extraurbani

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

- ♦ tessuti agricoli destinati alle colture legnose agrarie più redditizie, principalmente la vite, oltre ad altri alberi da frutta (TAL1);
- ♦ tessuti agricoli appartenenti al sistema dell'olivo e caratterizzati dai terrazzamenti e ai drenaggi tradizionali. Si tratta, in linea generale, di aree appartenenti ad ambiti dominati da insediamenti accentrati o ad aggregati di mezza costa o di crinale (TAL2);
- ♦ tessuti di presidio ambientale, cioè le parti del territorio comunale che pur presentando una struttura antropica consolidata, implicano una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva e di competizione per l'uso dei suoli;

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

Rispetto alla suddivisione di cui si è appena detto, il progetto di piano sovrappone, in posizione gerarchicamente superiore, il contenuto del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) appartenente alla Rete Natura 2000: l'ambito denominato "Monte Nero – Monte Bignone.

1.5 Elementi normativi

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

- una, derivante appunto dalla lettura morfologica e tipologica dei tessuti, di cui ai paragrafi precedenti, che consente l'articolazione fondamentale del territorio comunale e ne caratterizza altresì la componente tipologico-architettonica degli interventi, con particolare riferimento a quelli di trasformazione e di completamento. Da questo tipo di lettura segue la cosiddetta disciplina dei caratteri strutturali;
- una dettata dai criteri di zonizzazione prescritti dall'art.2 del Dm 02.04.1968 n°1444 che, almeno in parte, si sovrappone alla precedente. Da questa lettura emerge invece la disciplina funzionale dell'ambito di conservazione o riqualificazione;
- una finalizzata a definire le modalità attuative, a favorire la flessibilità e la processualità della pianificazione nel pieno rispetto dei criteri fondamentali di coerenza, non contradditorietà e finalizzazzione all'interesse pubblico. Infine, da questa terzo ordine di lettura, ne consegue la cosiddetta disciplina attuativa.

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

In secondo luogo, l'architettura normativa è completata dalla specificazione dei margini di flessibilità del Puc e delle modalità del suo aggiornamento ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997, meglio specificati nel capitolo 4 del presente documento.

2 - Scelte riferite ad ambiti spaziali determinati

2.1 Aree di interesse storico-ambientale

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

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

- la *maglia catastale*, come traccia dell'uso storico del suolo, che individuava l'area destinata alle colture ortive o comunque alle funzioni agricole più legate alle residenza;
- i *caratteri dell'uso del suolo* attuale, in quanto conservano testimonianza del modello storico o costituiscono limite morfologico significativo;
- i *caratteri morfologici* del sito, in quanto consentono di individuare ambiti e margini significativi per cogliere il rapporto fra l'insediamento ed il contesto orografico e le trasformazioni antropiche dei suoli, anche in una prospettiva di larga scala.

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

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

- quelle per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti non rendono opportuno procedere a ulteriori edificazioni, se non in un sostanziale quadro di mantenimento e di adeguamento degli esistenti organismi edilizi, per i quali sono ammessi, con particolari cautele, modesti ampliamenti (subambito A1 di mantenimento, per un totale di 318.832 mq);
- quelle per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti ha raggiunto un sostanziale equilibrio e quindi non rendono opportuno procedere a ulteriori edificazioni. Di conseguenza, no sono ammessi ampliamenti ma solo la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente (subambito A2 di conservazione, per un totale di 148.638 mq);
- quelle per le quali le caratteristiche dei siti e il livello di definizione degli insediamenti consentono consolidamenti, da attuarsi con il rispetto delle modalità di accrescimento proprie dell'organismo urbano e con tipi edilizi corrispondenti, secondo modelli prefissati dal Puc stesso (subambito A3 di consolidamento, per un totale di 566.000 mq).

La conservazione dei nuclei storici

Negli ambiti di interesse storico-ambientale le unità edilizie sono classificate in relazione alle esigenze di tutela e alle specifiche caratteristiche tipologiche, come segue:

- edifici specialistici di rilevanza monumentale assoggettati a restauro conservativo sotto il controllo della competente Soprintendenza;
- edifici specialistici di rilevanza storico artistica. Edifici in genere non vincolati sui quali sono ammessi solo interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.31 lett. c) legge n°457/1978;
- altri edifici specialistici, sui quali sono ammessi, con cautele tipiche della zona, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- edifici seriali di interesse storico-tipologico, per i quali la disciplina ha la finalità di impedire l'alterazione di tutti gli elementi caratterizzanti il tipo;
- edifici seriali di interesse ambientale che, pur non meritevoli di tutela integrale, concorrono a formare il quadro ambientale del nucleo e per i quali la disciplina ha la finalità di mantenere tale caratteristica;

- ❖ edifici in contrasto con l'ambiente. Si tratta di edifici che per le specifiche caratteristiche possono subire ampie trasformazioni non esclusa la demolizione e ricostruzione, per essere adeguati tipologicamente e morfologicamente all'area.

Il Puc ha anche il ruolo di mettere a sistema la disciplina della lr 49/2009 e s.m.i. altrimenti detta "Piano Casa", come recentemente modificata dalla lr 22/2015, in rapporto all'applicabilità degli artt. 3 e 4 della legge stessa.
Si ritiene che la disciplina incentivante del "Piano Casa" possa essere considerato un'opzione per i soli edifici che non presentano specifici caratteri strutturali meritevoli di tutela integrale. Opzione nel senso che è data facoltà al soggetto attuatore, fermo restando l'una tantum dell'opportunità edificatoria, di scegliere la disciplina specifica del Puc ovvero la disciplina generale della più volta ricordata lr 49/2009 e s.m.i.

L'espansione dei nuclei storici
L'edificabilità è finalizzata a proporre processi di trasferimento e di riqualificazione, a contribuire a migliorare le infrastrutture e i servizi e sopperire eventuali esigenze di nuovi nuclei familiari. Il Puc localizza i sedimi sui quali è possibile edificare in quantità sovrabbondante rispetto alla S.Ag effettivamente edificabile, che corrisponde a una percentuale variabile tra il 15% e il 33% della S.Ag (teorica) suscettibile di essere prodotta dall'applicazione della potenzialità edificatoria sull'intera area.
Per edificare è necessario asservire, fino alla concorrenza massima della Su ammissibile, aree comprese nel subambito che, a tal fine, dispongono di un indice di fabbricabilità di 0,014 mq/mq (per gli ambiti A1) e di 0,028 mq/mq per gli ambiti A3), utilizzabile solo in caso di trasferimento.

I criteri che il progetto di piano ha ritenuto di utilizzare nella definizione dei sedimi sono sintetizzati, in primo luogo, nello stesso articolato delle Norme di Attuazione laddove (cfr. art.40, comma 2.2) precisa che i tessuti di origine preindustriale sono suscettibili di ulteriore completamento o consolidamento in funzione delle specifiche regole di formazione dei tessuti stessi. E, inoltre, ogni intervento di completamento o di consolidamento dovrà essere tale da rafforzare il principio insediativo dello specifico nucleo o borgo storico. In questo senso, l'Album dei Progetti Norma (PN) è corredato, per ogni nucleo o borgo storico, da uno o più diagrammi interpretativi che individuano le principali "Determinanti strutturali", in funzione delle quali è ipotizzata la localizzazione degli interventi edilizi di completamento o consolidamento.
Nell'individuazione delle aree di sedime il progetto di piano, quindi, conformemente alla legislazione vigente in materia di tutela del paesaggio che localmente viene a individuare la disciplina di livello puntuale del PTCP, dà prevalenza agli interessi paesistici rispetto a ogni altro interesse suscettibile di essere considerato nell'iter di formazione del PUC.

Sotto il profilo tecnico, la definizione dell'Album dei PN si è fondata su più metodi di indagine: dall'esame dell'ortofotocarta al sopralluogo diretto, fino all'analisi dell'uso del suolo condotta per tutto il territorio comunale e facente parte della Descrizione Fondativa (DF).
È opportuno considerare che il livello di approfondimento è sintetizzato dalla scala di rappresentazione delle "Prescrizioni grafiche e normative" dell'Album dei PN: scala 1.2000. Rispetto a un corrente progetto edilizio (scala 1:200 o 1:100), il progetto di piano è di almeno un ordine di grandezza più approssimativo. Anche a tal proposito, l'architettura dei PN prevede alcune flessibilità intrinseche o normative:

- la definizione delle aree di sedime, cioè delle vere e proprie aree di concentrazione dell'edificazione, individua delle aree, relativamente ampie, all'interno delle quali è ammissibile collocare liberamente le nuove previsioni insediative. È proprio il momento attuativo a poter decidere l'esatta collocazione dell'edificio, anche sulla base di ragioni esclusivamente microeconomiche;
- le stesse norme di attuazione (cfr. art.40, comma 5.5) ammettono, quale margine di flessibilità, la possibilità di avere scostamenti fino a 5,00 ml dei perimetri delle aree di sedime, senza che ciò costituisca variante o aggiornamento del PUC. In questo senso, è specifica volontà del progetto di piano consentire dei piccoli aggiustamenti in fase attuativa, dovuti proprio alla più approfondita conoscenza del supporto fisico e delle ulteriori limitazioni all'edificabilità;

- ancora, sono le stesse norme di attuazione (cfr. art.40, comma 6.2) ad ammettere ulteriori possibilità di modifica alle aree di sedime, laddove si dice che la previsione di altre aree di sedime, differenti da quelle previste dal progetto di piano, costituisce semplice aggiornamento periodico del PUC (e non sua variante), a condizione che siano rispettate alcuni criteri generali quale, ad esempio, la distanza massima di 50 ml dalle strade esistenti.

Il progetto di piano, rispetto alla difficoltà attuativa imputabile a specifiche viscosità del mercato fondiario locale individua due complementari strategie, sia attinenti il reperimento delle aree di sedime sia riferite al più semplice reperimento delle aree da asservire a ogni intervento edilizio. Entrambe le strategie si fondano sull'introduzione di forme di concorrenza tra diversi proprietari prodotta da scarsità delle reali opportunità edificatorie indotte dal dimensionamento del PUC rispetto alla potenziale offerta di aree edificabili.
In altri termini, per quanto attiene i soli sedimi, le aree di concentrazione dell'edificazione ammontano complessivamente a poco meno di 6 ha, a fronte di poco meno di 1 ha di Superficie Agibile e Accessoria complessiva da edificare. Considerato che l'edificazione potrà essere, tutta o solo in parte, anche su due livelli, si deve ritenere che l'offerta di aree di concentrazione dell'edificazione sia tra 6 e 10 volte maggiore della superficie coperta suscettibile di essere effettivamente utilizzata in fase attuativa. Tale sovrabbondanza determina, per chi intende promuovere un intervento edilizio, la possibilità di scelta del sedime migliore, anche in funzione della disponibilità della proprietà fondiaria a vendere.

2.2 Insediamenti da riorganizzare e/o da completare

I caratteri strutturali dell'impianto urbano suggeriscono la messa a punto di una disciplina generale omogenea delle zone di edificazione relativamente recente che, poste a est e a ovest del centro storico di Perinaldo, occupano un totale di 174.244 mq. Si può notare, in linea generale, un debole grado di frammentazione e di eterogeneità dei tessuti edilizi. In queste condizioni l'adozione di una disciplina generale, per ampie porzioni del territorio edificato, è in grado di cogliere le specificità locali senza contribuire ad aggravarne il disordine.

Si è notato che il regime dei suoli non consente alle casse comunali di attuare una politica di acquisizione diretta delle aree a servizio, mentre i caratteri insediativi –e le esigenze dell'insediamento- rendono pressoché impossibile e sovrabbondante procedere ad ampie riorganizzazioni che, senza inflazionare il volume, consentano diffuse trasformazioni di immobili.
Ne deriva l'esigenza di procedere, in fase di attuazione dello strumento urbanistico, a un minuto lavoro di selezione dei caratteri dell'edificato e delle aree libere, con una ricerca paziente delle modalità che consentono di ottenere risultati di riqualificazione urbana, cessioni e sistemazioni di aree per servizi, miglioramenti dell'immagine, pur in presenza di incrementi volumetrici interni al perimetro urbanizzato.

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

In relazione a queste considerazioni il territorio urbanizzato in parola è classificato quale ambito residenziale formato da tessuti a lotti da ricomporre e/o completare, formati da parti tipologicamente caratterizzati, nei quali permangono elementi di discontinuità suscettibili di essere superati con interventi di completamento. Sulle tavole della Sdp, questi tessuti vengono contrassegnati con la sigla TUL.
Si tratta di ambiti nelle quali gli interventi debbono contribuire in modo determinante alla soddisfazione del fabbisogno di standard e al riassetto funzionale, ambientale e morfologico delle zone. In particolare, tutti gli interventi di nuova costruzione sono di conseguenza convenzionati e attuati attraverso l'istituto del titolo edilizio ai sensi dell'art.49 della l.r. n°36/1997.

Il Puc ha anche il ruolo di mettere a sistema la disciplina della lr 49/2009 e s.m.i. altrimenti detta "Piano Casa", come recentemente modificata dalla lr 22/2015, in rapporto all'applicabilità degli artt. 3 e 4 della legge stessa.
Si ritiene che la disciplina incentivante del "Piano Casa" possa essere considerato un'opzione per tutti gli edifici che trovano localizzazione in questi tessuti. Opzione nel senso che è data facoltà al soggetto attuatore, fermo restando l'una tantum dell'opportunità edificatoria, di scegliere la disciplina specifica del Puc ovvero la disciplina generale della più volta ricordata lr 49/2009 e s.m.i.
La disciplina della sostituzione edilizia del Puc, invece, è data direttamente dall'applicazione degli artt. 6 e 7 della legge regionale del "Piano Casa".

2.3 Insediamenti di nuovo impianto

Il piano contiene al minimo l'estensione dell'area urbanizzata di nuovo impianto, rivolgendo essenzialmente la sua attenzione ai tessuti già edificati e alle frange urbane, per le quali sono opportuni interventi di definizione e completamento.
Gli insediamenti di nuovo impianto interessano esclusivamente funzioni extra-residenziali da localizzare in aree inedificate o, più precisamente, in ambiti in corso di edificazione e suscettibili di completamento, per circa complessivi 46.376 mq.

Gli interventi sono organicamente connessi ai processi insediativi in atto lungo tutto il corso del torrente Verbone. Gli insediamenti previsti, in ragione della loro dimensione contenuta, sono classificati tra gli ambiti di riqualificazione (TUL/D) e hanno destinazione mista, in parte artigianale.
In questi ambiti si interviene con titolo edilizio convenzionato e si debbono seguire le prescrizioni degli specifici Progetti Norma allegati al progetto preliminare del Puc stesso.

Le aree oggetto dell'ambito di riqualificazione TUL/D saranno ripartite nelle seguenti zone funzionali:
- una zona all'interno della quale è concentrato il campo di operatività del soggetto privato, comprendente oltre alle superfici edificabili, la viabilità relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;
- una zona da cedere interamente al Comune.

Gli oneri di urbanizzazione saranno soddisfatti direttamente dai concessionari, con la cessione delle aree e la progettazione e realizzazione delle opere relative e il loro trasferimento in proprietà al Comune, a scomputo degli oneri relativi a dette opere.
In particolare, occorre notare che in aggiunta alle prestazioni urbanizzative parametrate dalle norme del piano, saranno soddisfatti direttamente dai concessionari anche gli oneri relativi a opere di sistemazione dei luoghi di cui all'art.9, comma 1° della l.r. 07.04.1995 n°25 e alle opere di trattamento e smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti solidi e gassosi, ai sensi dell'art.10, comma 1° della legge 28.01.1977 n°10 e s.m.i., attraverso la progettazione e realizzazione delle opere relative.

2.4 Il territorio agricolo

Le aree destinate a usi agricoli sono costituite dalle pendici adiacenti alle vie d'acqua, destinate prevalentemente a orti irrigui e vigneto e dalla collina terrazzata coltivata a oliveto.
In porzioni del territorio resistono castagneti, ormai assimilabili al bosco. Estesi sono invece il bosco vero e proprio e invece limitati sono i pascoli.

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

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

In alcuni casi le aziende partecipano delle diverse realtà colturali e questo ordinamento corrisponde a esigenze di commercializzazione e/o autoconsumo. Oggi questo assetto, segnato da una notevole polverizzazione e da un marcato frazionamento della proprietà (in origine fisiologico) presenta notevoli esigenze di riorganizzazione, tanto negli ordinamenti, quanto nella suddivisione del suolo. Ciò si rende opportuno qualunque sia l'ottica con la quale si guarda al territorio rurale. Anche nel caso lo si considerasse un parco da tutelare per ragioni storico culturali (condizione del resto non generalizzabile), si porrebbe infatti il problema di ridurre al minimo il fabbisogno finanziario per il sostegno e pertanto quello di ricercare l'assetto più efficiente per la conservazione degli ambienti agrari, in relazione alle condizioni tecnologiche e di mercato.

Ne consegue l'assunzione della centralità dell'azienda agricola e l'esigenza di ricercare tutte le condizioni che ne favoriscano il ruolo, vale a dire che agiscano per favorire il raggiungimento di ordinamenti colturali o di dimensioni più consone. Un *part-time* funzionale al mantenimento del sistema è correttamente inquadrabile nell'organizzazione aziendale, come del resto prevedono le apposite disposizioni comunitarie e nazionali.

Vi sono pertanto buone ragioni e non solo di carattere morfologico, per suddividere il territorio rurale in:

- ambiti per agricoltura a più elevata produttività riservate alle coltivazioni orticole, viticole e vivaistiche specializzate a pieno campo (TAL1, per complessivi 75,0 ha, pari a circa il 3,6% della superficie comunale). Si tratta in genere, di aree per le quali le risorse irrigue sono sufficientemente disponibili, nelle quali è ammessa l'edificazione di residenze e annessi aziendali che si dimostrino effettivamente necessarie alla coltivazione del fondo;
- ambiti per colture legnose agrarie (TAL2, per complessivi 559,1 ha, pari a circa il 26,5% della superficie comunale), destinate a colture olivicole e a colture assimilabili aventi anche rilevanza ambientale e paesistica. In queste zone è ammessa l'edificazione di residenze e annessi aziendali, purché effettivamente indispensabili alla conduzione del fondo;
- ambiti estensivi non insediabili (TNI, estesi su una superficie di circa 1.188,6 ha, pari al 5634% della superficie comunale), destinati a pascolo e a colture forestali ovvero costituenti riserva naturale. In queste zone è ammessa l'edificazione di fabbricati di servizio nella misura necessaria, con un indice fondiario massimo di 20 mq/ha. E' inoltre ammessa la formazione di campeggi, purché accessibili solo pedonalmente (e quindi relativi al solo pernottamento in tenda mobile), di impianti sportivi connessi alla fruizione dell'ambiente naturale (ad esempio stazioni per percorsi a cavallo, percorsi vita,...), bar e ristoranti e senza consistenti alterazioni dello stato dei luoghi e della vegetazione.

Rispetto a queste considerazioni di carattere generale, la disciplina di piano separa le previsioni riferite alla residenzialità sul fondo da quelle più specificatamente legate alla conduzione tecnica dell'azienda. Se l'edificabilità per funzioni residenziali è ammessa per qualunque soggetto e non è mai superiore allo 0,01 mq/mq, le possibilità di realizzare annessi agricoli sono graduati in funzione delle caratteristiche soggettive del richiedente: non ammissibili per il semplice proprietario fondiario, ammissibili in misura minore per l'imprenditore agricolo (IA) e particolarmente incentivate per l'imprenditore agricolo a titolo principale (IAP).

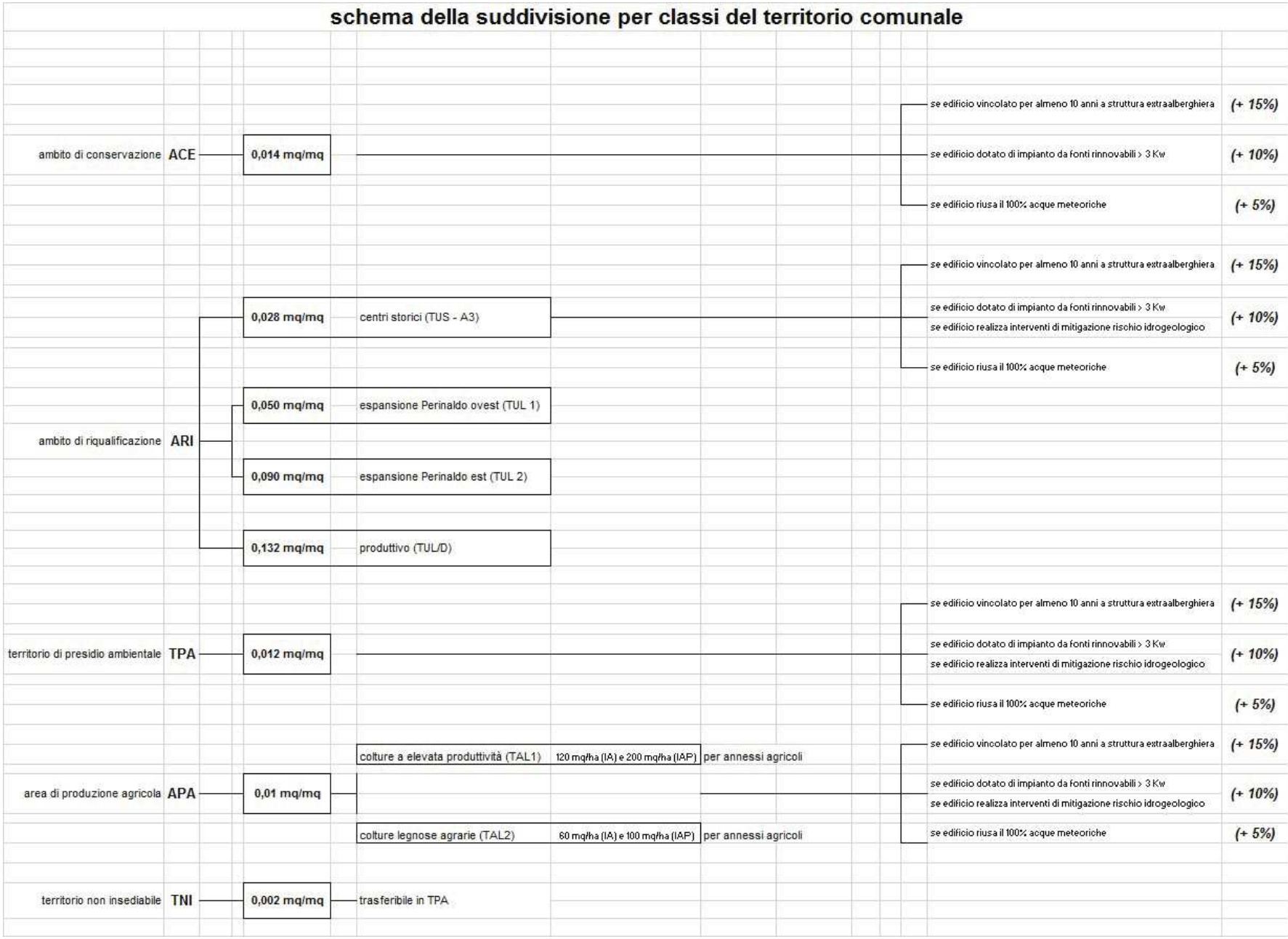
<u>Territori di presidio ambientale</u>

Oltre a questi ambiti, il territorio comune presenta anche due tessuti di presidio ambientale, a sud del centro storico di Perinaldo e al confine con il Comune di Soldano, cioè quelle parti del territorio comunale che pur presentando una struttura antropica consolidata di origine agricola, implicano una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva e di competizione per l'uso dei suoli.

Il Puc identifica due distinti ambiti, per complessivi 911.871 mq, all'interno dei quali la disciplina si discosta da quella per le aree di produzione agricola. Questi specifiche porzioni di territorio si

caratterizzano per una duplice finalità rispetto alle evoluzioni future possibili. Da un lato, emerge l'opportunità di tutelare l'immagine paesistica mediante un divieto di nuova edificazione nelle aree di rispetto dei centri storici di Perinaldo o di Suseneo; dall'altro, si evidenzia la necessità di dare regolazione al fenomeno di abbandono delle coltivazioni e di progressiva sostituzione edilizia, mediante il controllo insediativo delle nuove eventuali edificazioni al fine di evitare il proliferare di organismi edilizi in modo diffuso.
In questo senso, è opportuno rilevare come i supporti cartografici disponibili non registrano tutte le nuove costruzioni che nel corso degli anni si sono situate nei due ambiti individuati quali territori di presidio ambientale. Viceversa, lungo le strade esistenti -e nelle loro immediate vicinanze- nel corso del tempo sono state realizzate più nuove costruzioni che non solo hanno eroso la base produttiva agricola dello specifico ambito territoriale in parola ma, al contempo, hanno determinato delle piccole concentrazioni dell'edificato. Il processo ha visto infatti accumularsi una serie di iniziative singole che, al fine di ridurre i costi urbanizzativi del singolo intervento, hanno finito per produrre dei luoghi di densificazione del tessuto estensivo.
Rispetto alla situazione attuale, una disciplina analoga a quella delle altre aree di produzione agricola implicherebbe la rinuncia al completamento urbanizzativo di alcune delle densificazioni, con il rischio di doverne aprire delle nuove in parti. Tale eventualità, però, determinerebbe un maggiore consumo di suolo, in quanto le nuove edificazioni si andrebbero a localizzare in ambiti in questo momento non urbanizzati.
Il progetto di piano, invece, ritiene opportuno guidare il processo insediativo in essere attraverso specifiche vincoli morfologici e obblighi ambientali, del tutto estranei alla logica regolativa destinata a un'impresa agricola. La disciplina dei territori di presidio ambientale, quindi, si configura quale strumento regolativo più idoneo a orientare la nuova offerta insediativa verso il completamento delle porzioni di territorio già interessate da edificazione. L'obiettivo consentirebbe non solo di evitare la compromissione di nuove porzioni di territorio, quanto anche di utilizzare la nuova offerta insediativa per migliorare la situazione urbanizzativa esistente. Situazione urbanizzativa che, come nei tessuti estensivi realizzati quali sommatoria di iniziative singole, si presenta spesso molto precaria e largamente incompleta.

schema della suddivisione per classi del territorio comunale



3 - Scelte relative ai settori di intervento

3.1 Il sistema della mobilità

Il progetto di piano riconosce il sistema viario principale esistente e non ritiene necessario introdurre sostanziali novità allo schema viario complessivo. Gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare, a contenerne la presenza nei tessuti e, conseguentemente, a contenere il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento–segnatamente lungo il tracciato della strada provinciale per Perinaldo-, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, ad adottare soluzioni planialtimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto, possono essere definite ammissibili quasi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente con la previsione di nuova costruzione e/o ampliamento di manufatti tecnologici direttamente connessi con l'infrastruttura quali ad esempio distributori di carburante, autorimesse, etc..
Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento dei tracciati esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e delle piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

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

3.2 Il sistema residenziale

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

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

- il sostegno alla riqualificazione dello stock di prima casa, in qualche parte degradato e suscettibile di processi di abbandono, soprattutto nel caso delle zone poste verso il versante Nord del capoluogo;
- il sostegno al recupero del patrimonio abbandonato, quale strumento sia per sopperire alla domanda aggiuntiva di prima casa, sia -e forse soprattutto- per rispondere o sollecitare una crescente domanda turistica. La finalità del recupero è altresì volta a contenere le nuove edificazioni in contesti insediativi che costituiscono la prima risorsa disponibile, proprio in quanto non edificati;
- subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorreva sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali;
- il sostegno alla crescita del turismo nelle aree interne basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività extralberghiera ai sensi della lr 2/2008 e s.m.i.

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

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

3.3 Il sistema dei servizi

Nel complesso la dotazione attuale di servizi pubblici appare adeguata e largamente integrata dalle risorse naturali formanti il sistema del verde a scala territoriale.
In linea generale, la realizzazione dei servizi carenti e dei connessi interventi edilizi che ne costituiscono, in larga misura, lo strumento di finanziamento e segnatamente quelli residenziali costituiscono un'occasione di riqualificazione dell'intero insediamento urbano, che, di necessità, ne penetra le pieghe e si deve interconnettere con numerosi aspetti, quali la valorizzazione dei siti e delle risorse culturali, la formazione dei sistemi pedonali e di verde attrezzato costituenti connettivo, tanto dei servizi, che delle residenze, delle opportunità connesse al turismo, ecc.
Il criterio è noto: ogni trasformazione operante sul territorio deve rispondere alla domanda di spazi e attrezzature pubbliche almeno nella misura minima prevista dagli standard del Dm n°1444/1968.

Le aree scolastiche sono assenti dal territorio comunale e, nelle condizioni attuali demografiche, non pare opportuno prevedere nuove localizzazioni; a tal proposito, occorre considerare come il comune di Perinaldo abbia la disponibilità di un ex-edificio scolastico, attualmente sottoutilizzato e comunque per altri scopi.

Le attrezzature di interesse comune, come definite ai sensi del Dm n°1444/1968, risultano sufficientemente -se non largamente- dimensionate in relazione al fabbisogno. In particolar modo, si deve segnalare la rilevante presenza di edilizia scolastica, anche recentemente integrata, che determina un importante fattore di localizzazione per le famiglie.
Tradizionalmente buona è la copertura del territorio da parte delle attrezzature religiose, anche se il complesso delle attrezzature sono prevalentemente concentrate nel centro del capoluogo.

L'attenzione alle dinamiche demografiche, se da un lato, ha portato alla conservazione della popolazione scolastica, dall'altro tende a far emergere strutture assistenziali: prevalentemente per gli anziani, ma non solo.
In quest'ultimo caso, però, si tratta di strutture rispetto alle quali la riserva specifica di spazi mediante il Puc ha un significato marginale, dato che strutture quali le residenze protette o altri moduli assistenziali sono suscettibili di collocarsi all'interno dei centri storici e a occupare prevalentemente edifici esistenti.
In ogni caso, in questi settori, pare poco pertinente il generico riferimento allo standard urbanistico, da sostituire viceversa con la considerazione il più possibile attenta degli indirizzi di programmazione di settore e delle esigenze espresse dalle varie organizzazioni che operano nel territorio.

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

Il sistema dei parcheggi, attualmente esteso su una superficie complessiva di circa 6.406 mq -per la specificità del sistema insediativo impostato prevalentemente sul centro storico di Perinaldo- non è articolabile in diversi livelli, in relazione alla gerarchia funzionale delle esigenze.
In questo senso, i parcheggi collegati alla residenza, cioè i parcheggi in origine, e gli spazi di sosta collegati ai servizi, agli esercizi commerciali e ai flussi turistici, detti anche "in destinazione", non possono essere distinti.

In particolare, per quanto attiene agli spazi di sosta "in origine", non è opportuno distinguere –se non per i nuovi interventi- tra standard urbanistico e standard edilizio ai sensi dell'art.41 sexies della LU, nel senso che la quota di posti auto di stretta pertinenza dei singoli alloggi o comunque di natura condominiale –a disposizione di chi li occupa di volta in volta- e la quota di posti auto "di accoglienza", direttamente accessibili dallo spazio pubblico a disposizione dei visitatori occasionali, tendono a situarsi nelle stesse localizzazioni, praticamente sommandosi.
Il problema si pone principalmente per quanto riguarda il centro storico di Perinaldo, in funzione del quale sono state previste alcune nuove localizzazioni, per complessivi 3.888 mq, nell'immediato margine a Nord del centro storico, oltre a una nuova accessibilità localizzata a est e a ovest, la cui attuazione è eventualmente da connettere all'operatività degli ambiti di completamento (TUL).

Il sistema del verde è nozione tipicamente urbana; è fuor di dubbio, infatti, che le maggiori criticità si manifestano nelle aree urbane dense ed estese. In un contesto collinare qual è il territorio comunale di Perinaldo non sono da evidenziare particolari condizioni di scarsità delle risorse di verde e, in linea generale, di qualità ambientale.
Al pari, non è da evidenziare alcuna propensione alla localizzazione di impianti o altri servizi di natura sovralocale, tale da giustificare una previsione a servizi di "riserva".
In definitiva, la configurazione del sistema del verde non pare debba discostarsi dalla conferma delle aree già attualmente disponibili.

Infine, ma non è un dettaglio di scarso valore, il Puc provvede alla tutela di tutte le altre zone di rispetto dei corsi d'acqua, pur non prevedendo alcune specifico ambito normativo, e alla tutela dei percorsi pedonali di origine preindustriale che sono suscettibili di avere funzione escursionistica.

- *Urbanizzazioni*

L'azione di ricomposizione degli spazi urbani cui si è fatto più volte cenno costituisce uno degli obiettivi perseguiti dal Puc. Un certo spazio è stato infatti dedicato a questo tema, tanto in sede di analisi, quanto attraverso le prescrizioni e raccomandazioni tipologiche del Livello Puntuale del Ptcp.

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

Sotto il profilo delle modalità attuative si tratta di perseguire, con i diversi interventi, siano essi oggetto di programmi di intervento, strumenti attuativi, titolo abilitativi convenzionati, interventi edilizi semplici ovvero progetti pubblici, il disegno d'insieme del piano, espresso attraverso tutti i documenti a corredo, prevedendo o imponendo, di volta in volta, la realizzazione delle sistemazioni opportune.

3.4 Il sistema produttivo

3.4.1 La produttività agricola

Operando una forzatura nei confronti della terminologia corrente, che attribuisce al secondario industriale e artigianale la qualifica di settore produttivo, si tratterà in questa parte anche del settore primario, vuoi per rimarcare il ruolo comune di comparti produttori di beni materiali, vuoi per sottolineare la produttività del settore agricolo, in contrasto con una posizione diffusa, volta a considerare il territorio agricolo come residuale e le pratiche colturali a esaurimento: al più una cornice ambientale, identificativa del paesaggio storico e degna di conservazione, ma onerosa per i problemi di presidio ambientale che impone.

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

Merita un cenno la modalità con cui sono stati ricondotti alle aree di produzione agricola anche frammenti di territorio con soprassuolo in atto di tipo boschivo o similare.
In tale senso è opportuno rilevare che i boschi, nel comune di Perinaldo, sono isole relitte dell'antico manto forestale che in origine ricopriva presumibilmente l'intero territorio della val Verbone: attualmente hanno estensioni limitate ai versanti scoscesi dei principali corsi d'acqua, alle parti più elevate dei crinali principali e ai versanti esposti a Nord. Rispetto al periodo di inizio novecento, però, la copertura forestale e boschiva risulta essere superiore, essenzialmente per degradazione del soprassuolo vegetato connesso all'abbandono agricolo produttivo.
La distribuzione attuale tende, però, a essere frammentata, soprattutto nelle parti marginali della copertura boschiva. Ciò anche in considerazione del fatto che l'estensione del bosco effettivamente governato è estremamente limitata (poco più di 57 ha secondo il Censimento dell'Agricoltura del 2010); il resto della copertura boschiva è invece esposto alle dinamiche naturali. In ogni caso, le potenzialità di queste aree nei confronti della fauna sono limitate. Dal punto di vista idrogeologico le aree boscate rivestono però importanti funzioni di rallentamento delle acque meteoriche favorendo l'infiltrazione delle acque negli strati sottostanti ad alimentare le falde.
Preso atto di tali dinamiche, il progetto di piano ha ritenuto opportuno non registrare puntualmente la situazione attuale, soprattutto per quanto attiene le superfici boscate più instabili, cioè quelle che hanno appena soppiantato le colture agrarie. Tale situazione, oltre a non essere per nulla stabile sotto il profilo vegetazionale, è altresì da respingere sotto il profilo agrario, in quanto renderebbe più difficile l'inversione di tendenza nella quantità si SAU.

3.4.2 Il settore secondario

Il Puc affida al settore secondario, nella forma di artigianato di produzione (senza escludere l'eventualità di insediamento della piccola industria non inquinante) e anche di strutture commerciali, il compito di arricchire la base occupazione locale e, soprattutto, di porre un freno alla marginalizzazione degli ambiti collinari per quanto attiene le occasioni di lavoro.

Sotto il profilo delle norme di regolazione urbanistica degli interventi specifici, segnatamente la determinazione della consistenza dell'edificabilità massima, occorre rilevare come questa sia stata calibrata in modo da operare una sorta di manovra incentivante rivolta al futuro, dato che ad oggi la previsione del Puc non trova uno specifico riscontro nell'andamento della domanda.

3.5 Il sistema turistico

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

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

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

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

- sviluppo di un'offerta di livello comprensoriale (almeno riferita al territorio dell'intera val Verbone), in modo da disporre di una sufficiente "massa critica" di risorse da offrire sui mercati;
- avvio di forme di collaborazione tra operatori pubblici e privati capaci di dar vita ai nuovi prodotti turistici ipotizzati e di sviluppare le iniziative connesse di promozione e comunicazione.

Una possibile proposta operativa pare essere la messa a punto della promozione del "turismo rurale", mutuando quanto di positivo si può trarre dall'esperienza francese delle "*gites*" rurali. Occorre in primo luogo fornire la base organizzativa e di mercato di tale tipologia turistica in relazione a categorie di ricettività e animazione possibili. In questo senso, il Puc non può far altro che agevolare l'utilizzo del patrimonio immobiliare esistente nonché premiare le nuove edificazioni (sia quelle in TUS sia quelle delle aree di produzione agricola) affinché si indirizzino verso una gamma di tipologie specializzate quali:

- la ricettività rurale, come affitto di un appartamento adeguatamente ammobiliato in centri o nuclei abitati rurali, con un minimo di servizi commerciali e pubblici;
- la ricettività "bed & breakfast", destinata ad accogliere turisti in case di residenti in aree rurali (centri, nuclei o case sparse) per una o più notti (camera + colazione);
- l'agricampeggio, che accoglie campeggiatori in tenda, roulotte o camper su un terreno attrezzato, accanto a un'azienda agricola.

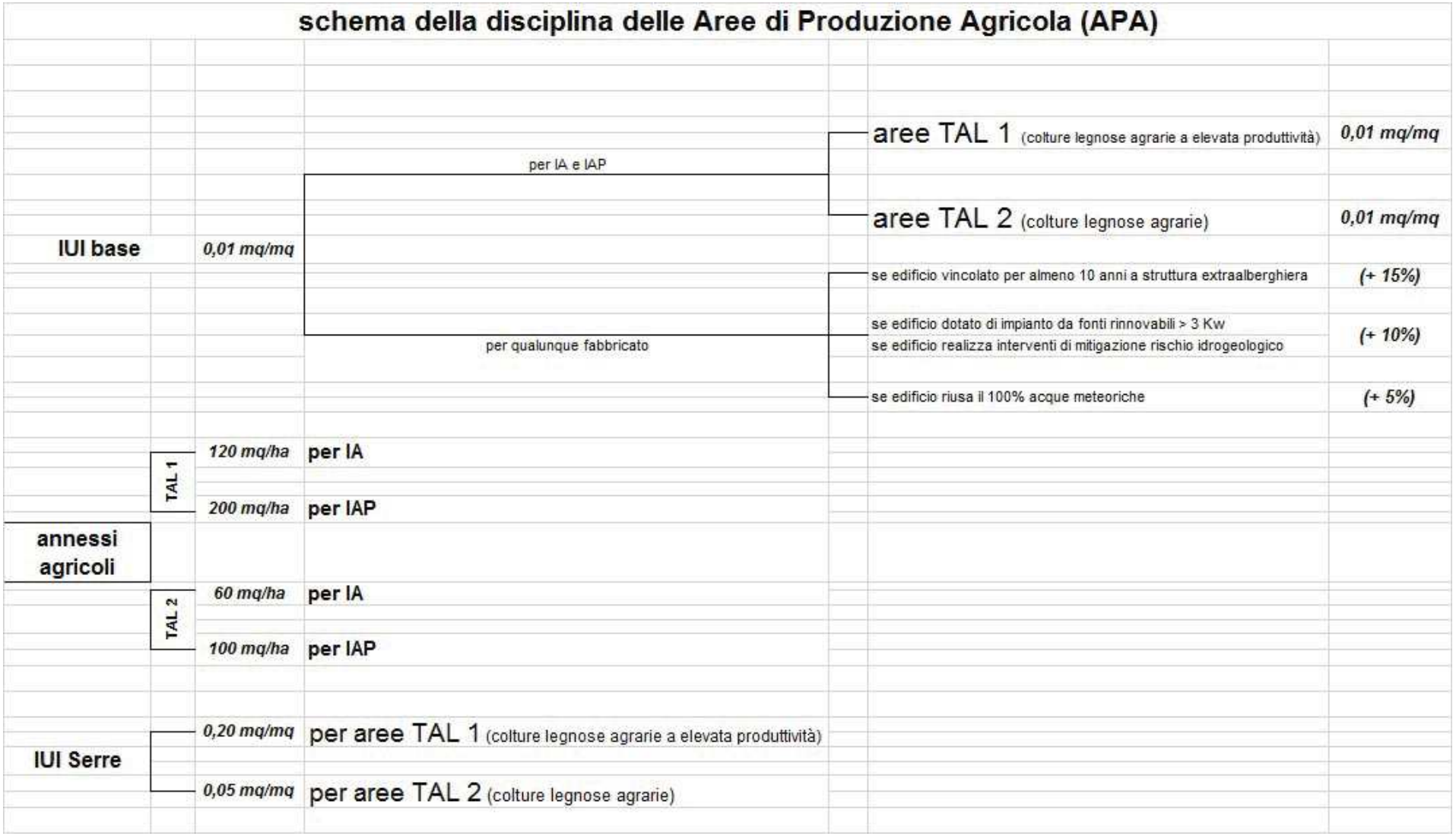
Il ruolo dello strumento urbanistico è però utile anche per gli elementi che completano la base organizzativa. Di fatto si tratta di mantenere e attrezzare in modo limitato ed estremamente rispettoso gli antichi percorsi, restaurandone e valorizzandone le caratteristiche, individuando punti nodali di convergenza, orientando le percorrenze verso siti la cui fruizione sia compatibile con le

potenzialità delle risorse e pertanto non sia suscettibile di alterare l'ambiente. Si tratta anche di strutturare le disposizioni in modo da agevolare la ricerca di forme di produzione agricola che, pur mantenendo i caratteri storici del sito, siano integrabili con la maggior efficienza finanziaria possibile, nei circuiti di domanda derivati dal turismo. In questo senso anche la valorizzazione dei vecchi immobili rurali per pratiche agrituristiche e l'individuazione di opportunità connesse alla ristorazione può rivestire un limitato, ma non disprezzabile interesse.

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

- zone collinare e montane interessate da boschi, che occupano tutte le fasce di crinale e molte parti delle pendici, a partire dal Sito di Interesse Comuntario (SIC) presente nel territorio comunale, e costituiscono pertanto un ambito naturale esteso e di grande valore in relazione tanto ai caratteri naturali, quanto a quelli ambientali e paesistici, suscettibili di ampio uso escursionistico e sportivo;
- zone di media collina dell'olivo alla quale appartengono, oltre agli ambiti destinati alle colture tipiche, anche gli antichi insediamenti rurali. Queste aree, discretamente estese e con produzioni tipiche possono costituire il supporto di circuiti agrituristici, che si fondino sulla valorizzazione e il recupero di vecchi fabbricato rurali, sulla integrazione delle occasioni fruitive e commerciali con la rete dei percorsi storici, che collegano i centri alle colture, alle aree boscate e al pascolo. Ad esempio, è possibile pensare a una organica valorizzazione dei vecchi percorsi (che, tra l'altro, possono costituire circuiti per l'equitazione) e alla realizzazione, nei nodi della rete formati da questi o in corrispondenza di singolarità aziendali, geografiche o insediative, di occasioni di ristoro, di alloggio e di scambio dei prodotti agricoli locali da parte dei produttori e loro organizzazioni;
- rive dei corsi d'acqua, lungo le quali è possibile ricavare occasioni di percorrenza o almeno di accesso a microambiti locali e ove possibile finalizzati ad attività connesse alla risorsa idrica.

schema della disciplina delle Aree di Produzione Agricola (APA)



4 – Il dimensionamento del piano

4.1 Il peso insediativo

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

Occorre ancora notare che il dimensionamento del Puc, sia per quanto attiene il comparto residenziale, sia per quel che concerne quello produttivo, presenta caratteristiche tali da non essere correlabile tanto con la domanda interna prevedibile, dato che le dinamiche future riferite alla realtà locale sono debitrici di flussi esogeni. In altri termini, la strategia implementabile in un comune qual è quello di Perinaldo sembra poter essere fondata su una sorta di azione di *marketing territoriale*, fondata su un'offerta insediativa sovrabbondante rispetto ai fabbisogni stimabili, in quanto:

- i fabbisogni sono prevalentemente correlati a processi socio-economici esogeni che considerano marginale la realtà locale e il suo comprensorio;
- i *trend* in atto, pur se in fase di debole crescita in qualche aspetto, sono da consolidare in senso positivo, sia per quanto attiene all'offerta di nuove occasioni di lavoro, sia in riferimento alla possibilità di contenere e, per quanto possibile, attrarre quote di residenti;
- le nuove occasioni di lavoro sono di difficile stima e sicuramente sono riferibili a processi esogeni rispetto alla realtà locale, che coinvolgono -in prevalenza- l'area dell'intero estremo ponente ligure e le relative dinamiche localizzative del comparto produttivo-terziario;
- le possibilità di attrarre nuove quote di residenti, prevalentemente appartenenti alla fascia delle utenze più deboli (giovani coppie, immigrati,…), sono anch'esse riferibili alle dinamiche d'area vasta, ai relativi modelli localizzativi e alle distorsioni del mercato abitativo costiero.

Il piano assume quindi come peso insediativo attuale la somma delle trasformazioni previste dallo strumento stesso e della popolazione residente, computando anche il numero delle stanze non occupate, che si ipotizza possano essere indifferentemente allocate al mercato della prima casa o della seconda casa (nelle diverse forme di utilizzo connesse all'utilizzazione turistica del patrimonio immobiliare).
Nella tabella seguente si riportano i dati metrici essenziali riferiti alla determinazione del peso insediativo.

Dimensionamento

ambito	denominazione	St	IUI	dimensionamento teorico		dimensionamento effettivo (1° soglia)			note
				S.Ag.	S.Acc.	S.Ag.	S.Acc.	ab. ins.	
		mq	*mq/mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*n°*	
TUS - A1	Perinaldo (regime CE)	197.242	0,014	2.761	552	927	236	37	ambito unico ai fini della concentrazione volumetrica
TUS - A3	Perinaldo	172.790	0,028	4.838	968				
TUS	Perinaldo	-	-	350	70	350	70	14	riqualificazione edifici incongrui
TUS - A1	Località Ballaro	63.839	0,014	894	179	179	36	7	
TUS - A2	Case Giunco e Santa Giusta	148.638	0,000	0	0	0	0	0	
TUS - A1	Case Tegun	12.356	0,014	173	35	57	11	2	
TUS - A1	Case Mancin	45.395	0,014	4.726	945	1.182	236	47	ambito unico ai fini della concentrazione volumetrica
TUS - A3	Suseneo	146.105	0,028						
TUS - A3	Cristiai-Peverei	94.663	0,028	2.651	530	875	175	35	
TUS - A3	Negi-Fumei	152.442	0,028	4.268	854	1.409	282	56	
TUL	Perinaldo est	88.244	0,090	4.324	1.297	1.297	519	52	
TUL	Perinaldo ovest	86.003	0,050	4.300	490	1.086	196	43	
TULD	Frantoio Massabò	42.275	0,132	2.577	515	1.289	258	0	destinazioni d'uso prevalentemente artigianali
Territorio Presidio Ambientale	Pianolo-Poggiolo	619.291	0,012	7.431	2.229	1.003	334	40	
Territorio Presidio Ambientale	Massabò-Oria	392.580	0,012	3.754	1.413	751	188	30	
	TOTALE	**2.261.863**		43.048	10.077	**10.404**	**2.541**	**365**	
	di cui residenziale			40.471	9.562	9.115	2.283	365	

N.B.: Durante il periodo in cui il Puc è vigente, gli interventi di NC sono assentibili nel limite massimo complessivo di S.Ag e S. Acc. per ciascuno degli ambiti di conservazione o riqualificazione stabilito dal dimensionamento effettivo di 1° soglia, senza tenere in considerazione eventuali incrementi e premialità ai sensi delle Norme di Attuazione.

4.2 Gli standard

I parametri di riferimento per la valutazione del peso insediativo del Puc (art.33, comma 3 della l.r. n°36/1997) al fine di valutare il dimensionamento dei servizi sono quindi i seguenti:

- ***Destinazione residenziale (lett.a)***
  - residenti: 913[2]
  - popolazione fluttuante: 356 (stima)
  - abitanti teorici aggiuntivi: 365 abitanti (75% residenti e 25% fluttuanti)

⇒ **Residenti teorici previsti = 1.187** (913 + 274)

⇒ **Abitanti fluttuanti teorici previsti = 447** (356 + 91)

- ***Destinazione per industria e artigianato (lett.d)***

⇒ **St = 46.376 mq**

- *La determinazione della domanda*

Il calcolo del fabbisogno di aree per standard urbanistici è stato effettuato a partire dalle seguenti assunzioni:

- nel caso della pubblica istruzione il calcolo dei fabbisogni è stato riferito alla sola popolazione residente e agli abitanti teorici aggiuntivi;
- negli altri casi si è considerato il complesso del peso insediativo, dato dalla somma della popolazione residente più gli stessi abitanti teorici aggiuntivi, delle stanze appartenenti alle abitazioni non occupate, del numero dei posti letto delle strutture turistiche alberghiere ed extralberghiere.

I diversi fabbisogni complessivi di standard urbanistici ai sensi del Dm 02.08.1968 n°1444 sono evidenziati nella tabella qui di seguito allegata:

Fabbisogno di servizi

	parametro di riferimento	standard DM '68		fabbisogno (mq)
Residenti teorici previsti	1.187 abitanti	Pubblica istruzione:	4,5 mq/ab	5.341
		Altri servizi:	13,5 mq/ab	16.024
Abitanti fluttuanti	447 abitanti	Interesse comune:	2,0 mq/ab	6.034
		Verde sport:	9,0 mq/ab	
		Parcheggi:	2,5 mq/ab	
Artigianato	mq 46.376		10% St	4.638
totale				**32.037**

- *La determinazione dell'offerta*

Sul versante dell'offerta, si sono considerate un'ampia gamma di tipologie, anche sulla scorta del DDL n°139 di variazione della legge urbanistica regionale 04.09.1997 n°36" del gennaio 1998. A tal proposito, nella selezione degli spazi da considerare, sono state fatte le seguenti valutazioni:

[2] Fonte: Istat - anno 2013

- le aree appartenenti alle categorie di servizio relative alla pubblica istruzione, alle attrezzature di interesse comune e al verde attrezzato esistente sono state computate in misura doppia[3], dato che si è ritenuto possano sopportare più facilmente tale valutazione riduttiva, anche per la breve durata dell'uso intensivo (massimo durante le punte estive);
- per quanto concerne i parcheggi, stanti gli incrementi della motorizzazione e della viabilità intervenuti dal 1968 a oggi, si è adottato lo standard pieno, computando, inoltre, come validi solo le aree di sosta in sede propria;
- circa le aree produttive di piccole dimensioni frammiste al tessuto residenziale, esse sono state considerate parte integrante delle aree più grandi che le contengono.

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

Previsione di servizi				
Standard individuati su aree comunali e/o da espropriare				
Tipo di servizio	**tipologia**	**Superficie**		**Standard Dm 68**
		totale	**di cui esistente**	
ICQ	quartiere	9.626	9.626	19.252
VSQ	quartiere	7.837	7.837	15.674
Parcheggio	quartiere	10.293	6.405	10.293
Cimitero	quartiere	1.788	1.788	1.788
TOTALE		**29.544**	**25.656**	**47.007**

Previsione di servizi		
standard reperiti mediante PUO e/o CEC		
ambiti/distretti	**tipologia**	**superficie standard**
TUS – A1 (Perinaldo)	quartiere	498 mq
TUS – A1 (Località Ballaro)	quartiere	141 mq
TUS – A1 (Case Tegun)	quartiere	45 mq
TUS – A1/A3 (Case Mancin/Suseneo)	quartiere	931 mq
TUS – A3 (Cristiai/Peverei)	quartiere	689 mq
TUS – A3 (Negi/Fumei)	quartiere	1.109 mq
TUL (Perinaldo ovest)	quartiere	3.918 mq
TUL (Perinaldo est)	quartiere	5,766 mq
TULD (Frantoio Massabò)	quartiere	6.956 mq
totale		**20.053 mq**

Quindi, a fronte di un fabbisogno di standard di quartiere di almeno mq 32.037, si può contare su un'offerta complessiva di piano che comprende le aree esistenti e confermate e quelle di nuova previsione, di circa 67.060 mq, valutate computando in misura doppia le aree esistenti appartenenti all'insieme urbano edificato.
L'offerta di servizi prevista dal piano è costituita per il 38,3% da aree per servizi esistenti, per il 61,7% (pari a 41.404 mq) da aree di nuova previsione producibili per circa la metà attraverso strumenti attuativi e concessioni convenzionate, e per la restante parte (31,8% circa del totale) attraverso aree comunali o attraverso espropri.

Nel complesso le carenze sono più che compensate dalle eccedenze, tenuto anche conto dei raggi d'utenza relativamente contenuti. Va ricordato inoltre che il calcolo è basato sugli abitanti contabili ragguagliati alla popolazione fluttuante e agli incrementi volumetrici e pertanto su quantità superiori alla popolazione residente e deve quindi considerarsi prudenziale.

[3] Si veda il disposto dell'art.4, punto 2°, comma 2° del Dm n°1444/1968 che prevede il computo in misura doppia di quella effettiva delle aree a servizi interne alle zone urbanizzate.

La destinazione specifica delle aree per standard reperite all'interno delle zone soggette a titolo edilizio convenzionato consente margini di mediazione in relazione alle strategie attuative dell'Amministrazione e all'evoluzione delle esigenze.

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

Bilancio				
Fabbisogno Puc	***Standard Dm 68 da PUO/CEC***	***Standard Dm 68 fuori PUO/CEC***	***Totale Standard Dm 68***	***Bilancio***
32.037	**20.053**	**47.007**	**67.060**	**+ 35.023**

Per quanto riguarda gli standard produttivi, il Dm 02.04.1968 n°1444 art.5 prevede che nel caso di nuovi insediamenti produttivi la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, non sia inferiore al 10% della superficie territoriale di zona.
Il piano prevede che, in relazione alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi nella TULD, siano cedute ed attrezzate aree per servizi nell'ordine del 15% della superficie territoriale, affinché si realizzi un'area artigianale di un certo pregio ed alto valore qualitativo vista anche la modesta offerta insediativa di aree analoghe lungo il corso del torrente Val Crosa.
I criteri adottati per dimensionare gli standard con riferimento alle residenze, basati su una valutazione contabile della potenzialità insediativa largamente prudenziale, appaiono sufficienti ad assicurare la dotazione richiesta anche nel caso di attività terziarie, che essendo in genere comprese in zone a carattere misto, non sono state scomputate.

5 - La forma del piano

5.1 I presupposti dell'innovazione

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

- all'aggiornamento, cioè le variazioni che costituiscono semplicemente degli assestamenti del Puc;
- alla variazione, cioè la modifica più incidente che segue un iter riconducibile alla formazione stessa dello strumento;
- alla revisione, intendendosi per tali le vere e proprie varianti integrali, in quanto comportanti la rielaborazione della Df e la rideterminazione degli obiettivi del Puc.

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

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

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

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

La scelta di una differente articolazione normativa del Puc si porta dietro qualche conseguenza di una certa rilevanza che, anche ex ante, merita di essere delineata.

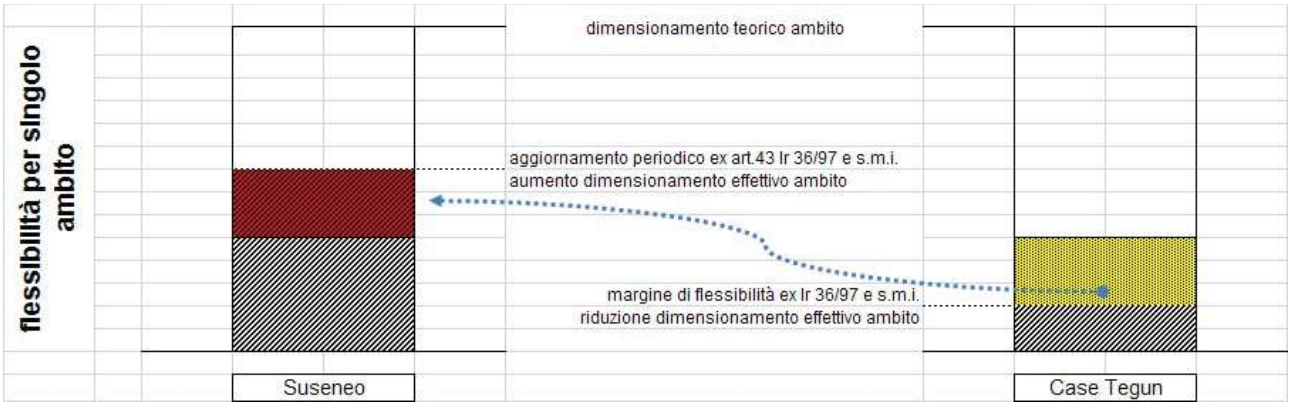
Il venir meno di un generalizzato rapporto di sovraordinazione tra lo strumento urbanistico generale e le previsione delle fasi di attuazione, tende a modificare la capacità regolamentativa del piano stesso, non tanto con un indebolimento della capacità regolamentativa del Puc, bensì attraverso un differente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

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

- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza locale, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;
- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di carattere igienico-sanitario, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;
- le modifiche alla localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico conseguenti alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;
- le modifiche alle altezze e alla disciplina delle distanze che non comportino un aumento del peso insediativo del Puc, purché non in contrasto con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;
- la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purché non inducano un maggior fabbisogno di opere di urbanizzazione, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali stesse;
- le modifiche o la maggior articolazione dei casi e degli ambiti territoriali in cui le trasformazioni della destinazione d'uso di edifici esistenti, da effettuarsi senza l'esecuzione di opere, sono assoggettate a rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art.16 della l.r. n°25/1995;
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà;
- la modifica all'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 4, DLgs 30 aprile 1992, n. 28;
- l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n.447 e individuazione degli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico;
- la definizione di ogni altra disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata e dalle norme del Puc, purché non in contrasto con queste ultime;
- la definizione delle disposizioni relative alle parti del territorio comunale per le quali eventualmente non fosse ancora stata definita la disciplina;
- la definizione delle fattispecie per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi.

Inoltre, molto importante è anche la modalità di aggiornamento periodico del Puc per quanto attiene il dimensionamento del carico insediativo aggiuntivo. Posto, infatti, che la SdP provvede a definire il massimo incremento del peso insediativo residenziale a livello comunale, cioè il valore dimensionale che determina la soglia massima all'interno della quale deve essere contenuta la NC

nel periodo di attuazione del Puc, nel periodo di attuazione dello stesso potranno essere disposti specifici incrementi di uno o più ambiti di conservazione e riqualificazione, a condizione che venga determinata una riduzione in altri ambiti in modo da mantenere inalterato il saldo.



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

- ❖ flessibilità (relativa e predeterminata) tra destinazioni d'uso diverse;
- ❖ flessibilità procedurale riferibile ad alternative nella meccanica attuativa di determinate zone.

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

⇒ L'esatta individuazione del perimetro degli ambiti, delle aree di sedime o dei servizi e infrastrutture pubbliche dei Progetti Norma, derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Sdp.

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

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

⇒ L'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

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

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

6 – Elementi di compatibilità ambientale

Rispetto alla precedente versione della lr 36/97 e s.m.i., l'attuale LUR non prevede che la SdP sia corredata da uno specifico studio di sostenibilità ambientale, dato che già si dispone del Rapporto preliminare ambientale volto alla verifica di assoggettabilità a VAS. In ogni caso, dato che il progetto di piano è stato pensato in epoca antecedente la recente modifica alla LUR, si preferisce mantenere un minimo accenno alla descrizione degli elementi di compatibilità con l'ambiente del progetto di piano, lasciando al Rapporto preliminare ambientale il ruolo di maggior specificazione della materia.

6.1 Premessa

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

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

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

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

- prescrizioni o vincoli alla trasformabilità;
- opportunità, attraverso specifiche norme premiali di settore, connesse a ogni singolo intervento di trasformazione o modificazione.

Le prime definiscono, per ogni sistema ambientale analizzato, le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio. Pongono cioè condizioni del tipo "trasformo dopo che …", "trasformo se contemporaneamente …" oppure "trasformo se e solo se …".
Queste condizioni si traducono in salvaguardie, sia interne al Puc, sia per altri strumenti di pianificazione –anche di settore– e in invarianti da sottoporre a tutela.

Per questo primo tipo di condizionamento al progetto di piano, si fa riferimento al dimensionamento del Puc in funzione della capacità di depurazione dei reflui (cfr. par. 6.2).

La seconda forma di condizionamento delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie assume invece la forma di opportunità e di incentivo. Opportunità per il territorio comunale di avere una più elevata qualità dell'abitare e, nella complessità dei progetti, una ricerca qualitativa e dinamica; incentivi per il privato che vede tradotto in gratifica economica l'impegno a realizzare un tipo di edificazione e di trasformazione degli spazi urbani di livello superiore.
In sintesi, la disciplina del Puc cerca di tradurre in linguaggio normativo alcuni requisiti minimi principalmente riferiti alla bioedilizia a cui tutti i progetti hanno la possibilità di adeguarsi, con conseguente possibilità di accesso ai meccanismi incentivanti.

Nello specifico, vista la struttura delle previsioni del Puc che è fatta essenzialmente da modesti completamenti dell'edificato esistente la cui dimensione cumulata è pari a 2.146 mq per l'ambito TUL di Perinaldo est (pari a 86 abitanti aggiuntivi) e di 1.409 mq per quello TUS di Negi-Fumei (pari a soli 56 abitanti teorici insediabili), in ragione di uno schematico bilancio ambientale basato su un modello *pressione-stato-risposta*, sembra opportuno verificare il settore d'impatto (pressione) dato dalla trasformazione urbanistica più rilevante, cioè la nuova offerta insediativa riferita al settore secondario che, seppur di non rilevante dimensione (1.559 mq), è comunque tale da delineare quasi un nuovo fronte di urbanizzazione.

6.2 Dimensionamento del Puc in funzione della capacità di depurazione dei reflui

Stante questa premessa, il Puc però definisce l'uso sostenibile di alcune risorse fondamentali, segnatamente in riferimento alla capacità del sistema territoriale di depurare i reflui civili, al fine di impostare un utilizzo delle risorse rinnovabili con un tasso di utilizzo pari alla capacità dell'impianto di depurazione di Vallecrosia di trattare. In questo modo, l'impatto causato dalle attività umane generate dall'attuazione dell'insieme delle previsioni del Puc deve corrispondere alla capacità di carico del territorio stesso, ovvero alla possibilità di mantenimento dello stock di risorse disponibili, secondo prestazioni predefinite.
Nel dettaglio, la tabella seguente evidenzia i margini dati dal dimensionamento dell'impianto di depurazione assegnabili al territorio comunale di Perinaldo: il dato risultante, pari a 366 abitanti teorici aggiuntivi, risulta essere la soglia massima invariante di aumento del carico insediativo compatibile con l'infrastrutturazione ambientale disponibile.

Comune di Perinaldo

dimensionamento dell'offerta insediativa in funzione della capacità di trattamento delle acque reflue

	popolazione residente	***popolazione fluttuante***	***totale***
ambito Val Nervia e Val Crosia	20.751	6.372	27.123
Comune di Perinaldo	916	356	1.272
	4,41%	5,59%	**4,68%**
Capacità di depurazione dei reflui			
max abitanti serviti			35.000
max carico insediativo a Perinaldo			**1.638**
			+366

6.2 L'offerta insediativa riferita al settore secondario (TUL/D)

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

Dalla valutazione delle interazioni tra stato e pressione, le trasformazioni in oggetto sono suscettibili di prevedere alcune specifiche azioni mitigative (risposta), suscettibili di guidare l'attuazione degli interventi nella fase di di verifica della conformità urbanistica al momento del rilascio del titolo abilitativo.

- *Disciplina del ciclo dell'acqua*

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

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

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

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

La disciplina normativa dei distretti di trasformazione incentiva la ripermeabilizzazione delle superfici ad alta impermeabilizzazione o il massimo mantenimento delle superfici permeabili, che verranno perseguite con misure compensative, prescrivendo per tutte le sistemazioni del suolo, sia pubblico che privato, sistemi di raccolta, convogliamento e dispersione nelle zone verdi pubbliche e private delle acque meteoriche.
In dettaglio, il processo di ripermeabilizzazione o di mantenimento della permeabilità del suolo è auspicabile venga incentivato con la riduzione complessiva del 10% degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art.9, comma 2° della L.R. 07.04.1995 n°25, collegando ogni intervento di manutenzione, recupero-riuso del patrimonio edilizio e nuova edificazione, alla produzione di superfici permeabili nella misura di almeno il 40% del complesso della superficie territoriale asservita agli interventi edilizi. L'intervento connotato da un maggiore indice di permeabilità profonda dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e dal loro diretto convogliamento in falda. Le maggiori superfici permeabili saranno in ogni caso integrate da sistemi di depurazione delle acque di prima pioggia (desoliatore).

Negli stessi distretti, L'AC potrebbe incentivare, con la riduzione complessiva del 10% degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art.9, comma 2° della L.R. 07.04.1995 n°25, la realizzazione, all'interno degli interventi previsti, di opere ed impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con la riutilizzazione delle acque piovane per gli usi non idropotabili.

Infine, la destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività seguenti, sarà subordinata ad apposito preventivo nulla-osta all'esercizio dell'attività specifica rilasciata dal Sindaco, indipendente dal rilascio dell'agibilità e dalla notifica ai sensi del Dpr 19.03.1956 n°303:

- art.216 del T.U. delle leggi sanitarie come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità del 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni, limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali";
- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al

Dpcm 17 maggio 1988, n. 175, ed in tal senso subordinati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt. 4 e 6 del medesimo Dpcm;

- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al Dpcm 17 maggio 1988, n. 175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale;
- attività idroesigenti, cioè le attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo a un consumo idrico annuo superiore a mc 40.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica; queste attività appartengono comunque sempre ad una delle seguenti categorie:
  - ✓ cantine con imbottigliamento
  - ✓ macelli con conservazione delle carni
  - ✓ tintorie e lavanderie industriali
  - ✓ frigoriferi industriali
  - ✓ trattamenti termici e di anodizzazione dei metalli, con utilizzo di acqua come fluido di processo
  - ✓ concerie
  - ✓ industrie saccarifere e conserviere
  - ✓ preparazione di bevande e produzioni in cui l'acqua rientri come materia prima nel prodotto finale.

- *Recinzioni*

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

- in muratura con altezza non superiore a ml 0,80, con finitura faccia a vista oppure a intonaco frattazzato, colorato in pasta o con tinte ai silicati o a calce;
- cancellate in combinazione con parti in muratura e altezza non superiore a ml 1,30, in profilati di ferro composti con la massima sobrietà costruttiva e verniciate con colori scuri;
- con siepi ad altezza non superiore a ml 1,30, anche a integrazione di recinzioni in elementi di rete metallica purché gli elementi siano collocati nella parte interna della siepe, rispetto al bordo stradale.

Saranno invece vietate, salvo eccezioni esplicitamente motivate per necessità produttive inderogabili e comunque di modestissima estensione, le recinzioni in rete metallica.

- *Sistema di smaltimento dei rifiuti*

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

- *Disposizioni relative ai caratteri idrogeologici*

La progettazione e l'esecuzione di tutte le opere di movimento e sostegno delle terre e di fondazione dovranno attenersi al disposto della Circolare Min. ll.pp. del 03.06.1981, approvata con Dm 21.01.1981 e a tutte le norme successivamente emanate.

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

Tutte le acque meteoriche, provenienti da pavimentazioni o coperture, dovranno essere immesse nella rete bianca.

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

- *Disposizioni relative alla tutela della salute degli utenti*

Ogni opera edilizia, relativamente all'igiene del lavoro, è soggetta al disposto del capo I del titolo II del Dpr 19.03.1956 n°303.

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

Per ciò che concerne l'assenza di emissione di sostanze nocive dovranno essere soddisfatte le disposizioni contenute nella Circ. 22.06.1983 n°57, a riguardo dell'uso di materiali a emissione di formaldeide, nella Circ. 25.11.1991 n°23, a riguardo dell'uso di materiali a base di fibre di vetro e nella Legge 27.03.1992 n°257, a riguardo dell'impiego di materiali contenenti amianto.

- *Disposizioni relative all'inquinamento acustico*

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

Contestualmente alle istanze di rilascio del titolo edilizio dovrà essere pertanto allegata una relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato, che dovrà:

- indicare la localizzazione e le caratteristiche delle sorgenti sonore connesse alle attività produttive e valutare il relativo contributo alla rumorosità ambientale;
- valutare il contributo complessivo all'inquinamento acustico derivante dall'intervento in progetto e verificare il rispetto del limite massimo di zona previsto dalla Zonizzazione acustica e del criterio differenziale, di cui al comma 2° dell'art.2 del Dpcm 01.03.1991;
- illustrare gli accorgimenti, i materiali e le tecnologie usate per l'insonorizzazione e l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno.

Per il conseguimento degli obiettivi attesi potrà essere prescritta, da parte del Comune, la realizzazione di interventi passivi per il contenimento della rumorosità ambientale, quali opportune barriere acustiche naturali e/o artificiali oppure particolari condizioni planovolumetriche degli edifici.
Le eventuali opere di protezione passiva dovranno risultare progettate e realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, risultando inoltre la loro completa realizzazione condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di agibilità e l'accoglimento della notifica ai sensi del Dpr 19.03.1956 n°303.

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