LA STRUTTURA : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1 - CARATTERI STRUTTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE

2 - SCELTE RIFERITE AD AMBITI SPAZIALI DETERMINATI

3 - SCELTE RELATIVE AI SETTORI DI INTERVENTO

4 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO :LE DOTAZIONI TERRITORIALI

5 - LA FORMA DEL PIANO

1 - CARATTERI STRUTTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE

1.1 Condizionamenti strutturali

La costruzione della Struttura del Piano è stata condizionata da alcune circostanze fondamentali, che meritano di essere brevemente ricordate:

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

Ulteriore elemento condizionante è dato dagli strumenti di pianificazione che hanno operato sul territorio comunale.
Il Comune di Castelvittorio è dotato di PRG approvato con DGR n°1245 del 30.12.1991. 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, da un lato, 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.
Al contempo, però, lo stesso strumento urbanistico ha previsto le frange di espansione del centro storico, scarsamente correlate ai caratteri fisiografici e a chiare esigenze funzionali, con una certa compromissione dei valori di immagine.

Assenza di aree di rispetto nel riconoscimento del centro storico di Castelvittorio
L'architettura normativa del PRG vigente in relazione alla perimetrazione del centro storico non ricomprende tra le aree riconducibili a tale componente territoriale anche gli ambiti posti immediatamente a contorno dello stesso. Ne risulta, quindi, una perimetrazione degli aggregati di origine preindustriale meritevoli di tutela esclusivamente limitata al solo tessuto edificato, senza alcun rapporto con 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.
L'attuazione del vigente PRG ha prodotto i tessuti di espansione di Castelvittorio
Laddove tali aree sono state disciplinate quali zone di completamento hanno visto il progressivo consumo dell'immagine del nucleo isolato a seguito dell'edificazione di edificazione unifamiliare o anche plurifamiliare la cui logica di insediamento non aveva nulla in comune rispetto a quella che ha governato l'accrescimento del centro o nucleo storico.
Tali porzioni di territorio comunale identificano la presenza di tessuti urbani a lotti con edifici aggregati per distacco caratterizzati da spazi residui non saturati suscettibili di essere completati, rispetto ai quali si pongono problemi di riqualificazione funzionale e ambientale, sia sotto forma di dotazione di standard e urbanizzazioni, che di rapporto tra edifici, percorsi pedonali e veicolari.

1.2 Assetto insediativo del territorio comunale

La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con la Descrizione Fondativa 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 Descrizione Fondativa ha consentito di distinguere alcuni fondamentali elementi ordinatori dell'assetto insediativo, coincidenti con un unico organismo territoriale elementare, ove prevalgono i connotati morfologici e vegetazionali e una rete insediativa strutturata dalla presenza di un unico nucleo storico contornato dagli ambiti agrari di pertinenza, ancora sostanzialmente 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.

⇒ Il sistema dell'insediamento storico di Castelvittorio 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, è suscettibile di essere negato dai tessuti organizzati in lotti con villini o piccoli edifici plurifamiliari, sviluppati a corona lungo la strade veicolari di accesso a Castelvittorio.
E' evidente l'insostenibilità, in un quadro di ottimale uso delle risorse paesistiche e di consolidamento -ma non di modificazione della realtà insediativa-, di tali modalità potenziali di accrescimento, segnatamente rispetto alle conseguenze morfologiche e paesistiche.
E' altrettanto evidente la rilevanza di una specifica azione di riqualificazione delle condizioni insediative al contorno del centro storico di Castelvittorio, 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.

⇒ La ricollocazione funzionale del centro storico di Castelvittorio 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,…

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 Castelvittorio 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	La maggior parte del territorio comunale.	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 Castelvittorio	si
ID CO	INSEDIAMENTI DIFFUSI – CONSOLIDAMENTO Insediamento caratterizzato da discontinuità del tessuto suscettibile di essere ricondotto a omogeneità attraverso interventi di integrazione del tessuto stesso.	Modesta propaggine dell'ambito di fondovalle, quale espansione di Pigna regolato da differenti regole tipologiche	si
ME	MANUFATTI EMERGENTI - CONSERVAZIONE Presenza di un manufatto di interesse storico. Ogni intervento dovrà contribuire al miglioramento della leggibilità del manufatto, sia sotto il profilo paesistico sia sotto quello storico-testimoniale	Ambito localizzato nel fondovalle, in corrispondenza della Chiesa di Santa Maria di Nogareto	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.	La fascia del territorio comunale identificata dalla parte bassa del Nervia.	si

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

- il quasi completo assoggettamento del territorio comunale 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 è soggetta al mantenimento della condizione di scarsa o nulla antropizzazione insediativa;
- la massima tutela dell'ambito di territorio posto immediatamente attorno al centro storico di Castelvittorio;
- l'esigenza di valorizzare il manufatto emergente della Chiesa di Santa Maria di Nogareto posta sul 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 modificazione a volte differenti. In particolare, occorre sottolineare che:

- 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. Inoltre, rispetto alla disciplina paesistica dell'ambito NI-CE, le previsioni insediative ammesse dal PUC non sono riferite a interventi di nuova edificazione ma sono limitate alla ristrutturazione ediliziao, al più, alla sostituzione edilizia;
- alcune modeste 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 APA o APAm- 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 La classificazione dei suoli e l'articolazione del territorio comunale

1.3.1 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 lettura degli aspetti paesistici, ha

supportato 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 urbani ed extraurbani; 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 riqualificazione urbanistica e aree di conservazione.

Il territorio urbano imperniato sul centro storico di Castelvittorio, 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:
  - ✓ Ambito di Conservazione (Acs);
  - ✓ Ambito di Recupero (AR);
- 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 rimaste sostanzialmente libere e aventi caratteristiche di rilevanza dal punto di vista urbanistico, sia per la configurazione anomala e casuale e sia per la potenzialità funzionale. Ogni area 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 modificazioni urbanistiche sotto il profilo funzionale e di sviluppo economico locale che, nello specifico, sono vincolati a destinazioni appartenenti a diversi settori economici:

- sub ambito di sviluppo per funzione artigianali (Ad);
- sub ambito di sviluppo per funzione turistiche (At).

1.3.2 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 appartenenti al sistema dell'olivo e caratterizzati dai terrazzamenti e ai

drenaggi tradizionali, che danno luogo alla classificazione in Aree di produzione agraria (APA);

- tessuti della rinaturalizzazione, 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 che tendono a vedere il prevalere di fenomeni di rinaturalizzazione spontanea, che danno luogo ai Territori di presidio ambientale (APAm);
- 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 alla classificazione specificatamente utilizzata dal Ptcp, quale Territorio non insediabile (TNI).

Rispetto alla suddivisione di cui si è appena detto, il progetto di piano sovrappone, in posizione gerarchicamente superiore, il contenuto della zona a Conservazione Speciale (SIC) appartenente alla Rete Natura 2000: l'ambito denominato "Lecceta di Langan" e Mopnte Ceppo che occupa una porzione vasta del territorio comunale pari a circa 976,2 ha.

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 finalizzazione all'interesse pubblico. Infine, da questa terzo ordine di lettura, ne consegue la cosiddetta disciplina attuativa.

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

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.

2 - SCELTE RIFERITE AD AMBITI SPAZIALI DETERMINATI

2.1 Schema spaziale del progetto di Piano

Sebbene lo schema spaziale del progetto di Piano è stato delineato nel Documento degli Obiettivi, si ritiene opportuno ricordarlo anche qui. Nel dettaglio, il Puc di Castelvittorio suddivide il territorio comunale in due componenti insediative, a loro volta ulteriormente articolate:

- il sistema dei luoghi urbani;
- il parco agricolo.

2.2 Il sistema dei luoghi urbani

Il borgo di Castelvittorio è inteso come un insieme di "sistemi", entro cui ciascun luogo e ciascuna parte del territorio condividono uno specifico ruolo, anche dal punto di vista funzionale. I sistemi fanno riferimento ai luoghi della storia, alle risorse paesistiche ed ambientali, alle risorse produttive, e ai luoghi del possibile sviluppo antropico. Il progetto di Piano prevede quattro sistemi:

- il Sistema dei Luoghi Centrali;
- il Sistema del Verde;
- il Sistema dei Luoghi Produttivi;
- il Sistema dei Luoghi di San Sebastiano.

Quest'ultimo si sovrappone con l'articolazione del Parco Agricolo che identifica i Territori di presidio ambientale.

<u>Il sistema dei luoghi centrali</u>

Il sistema dei luoghi centrali occupa una modesta porzione del territorio comunale (solo lo 0,14% del totale) e comprende sia l'antico nucleo insediativo (Ambito di conservazione, esteso per circa 25.410 mq) e sia le espansioni poste immediatamente a corona dello stesso centro storico (Ambito di Recupero, esteso per circa 11.240 mq).

Per quanto riguarda la conservazione del nucleo storico, il progetto di Piano rimanda integralmente la propria disciplina a quella del previgente Piano di Recupero del centro

storico di Castelvittorio che, fino ad oggi, ha dato buona prova nel governo della tutela dei caratteri dell'edificato.

Il processo di recupero del nucleo storico non può essere lasciato ai soli meccanismi del mercato immobiliare, in quanto i valori e le dinamiche risultano essere troppo deboli per giustificare l'investimento. A tal proposito, quindi, il progetto di Piano prevede un sistema di assegnazione del credito edilizio quale forma di incentivo locale aggiuntivo, suscettibile di maturare solo laddove si procede effettivamente nei lavori di recupero e caratterizzato dalla trasferibilità in altre aree identificate dal Puc.

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.

Il progetto di Piano prevede, inoltre, meccanismi incentivanti per la riqualificazione paesistica sia del tessuto storico consolidato, laddove questo presenta elementi in totale contrasto, sia del tessuto a lotti posto lungo la strada di acceso veicolare.

In tutti i casi, il meccanismo suscettibile di essere implementato dal Puc è riconducibile alla disciplina della sostituzione edilizia di cui agli artt. 6 e 7 della legge regionale del "Piano Casa", ulteriormente incentivata dalla disciplina urbanistica locale.

<u>Il sistema del verde</u>

Il nucleo di Castelvittorio è inquadrato organicamente nell'ambito che lo integra (il Ring di Castelluzzo) 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 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.

L'area d'ambito così individuata (Zona a verde di cornice, estesa per circa 14,7 ha) è destinata a conservare -così come il territorio edilizio- il suo 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 sistema dei luoghi produttivi

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, per quanto molto modesti, interessano esclusivamente funzioni extra-residenziali da localizzare in aree inedificate o in ambiti già in parte edificati e suscettibili di completamento.

Gli insediamenti previsti, in ragione della loro dimensione contenuta, sono classificati tra gli ambiti di riqualificazione e hanno destinazione differenziata:

- sub ambito di sviluppo per funzione artigianali (Ad), con superficie territoriale pari a circa 30.583 mq;
- sub ambito di sviluppo per funzione turistiche (Ar), con superficie territoriale pari a circa 116,7 ha, pari a circa il 4,5% dell'intera estensione del territorio comunale.

2.3 Il Parco agricolo

Le aree destinate a usi agricoli sono organizzate in funzione di un'unica figura insediativa (Il parco agricolo) riconducibile a un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico e storico, da tutelare e valorizzare che, grazie all'eccellenze delle zone ZCS , regolamentate esclusivamente dal Piano di Gestione, è da considerarsi nella sua globalità di sistema a elevato valore ambientale.

Il paesaggio del Parco Agricolo comunale è identificato e distinto dai seguenti tessuti agrari:

a) il tessuto agricolo degli olivi;
b) il tessuto della rinaturalizzazione;
c) il tessuto del bosco e dei serbatoi di naturalità;
d) il reticolo fluviale.

Questa strutturazione del territorio 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 più prossime al centro storico di Castelvittorio, 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 colture legnose agrarie (APA o ZCS, per complessivi 1.453,4 ha, pari a circa il 56,6% 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, questi ultimi purché effettivamente indispensabili alla conduzione del fondo;
- ambiti estensivi non insediabili (TNI o ZCS , estesi su una superficie di circa 919,2 ha, pari al 35,8% 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,...), 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).

Territori di presidio ambientale

Oltre a questi ambiti, il territorio comunale presenta anche un tessuto di presidio ambientale, nella zona di San Sebastiano, cioè quella parte del territorio comunale che pur presentando una struttura antropica consolidata di origine agricola, implica una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva con conseguente tendenza alla rinaturalizzazione spontanea del soprassuolo e di competizione per l'uso dei suoli.

Il Puc identifica un ambito di 54,4 ha (pari al 2,1% del territorio comunale), all'interno dei quali la disciplina si discosta da quella per le aree di produzione agricola. Questi specifiche porzioni di territorio si caratterizzano per la necessità di dare regolazione al fenomeno di abbandono delle coltivazioni, 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 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.

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, a meno del tratto stradale del tutto locale e a valenza turistica congiungente il centro storico con la Chiesa di Santa Maria di Lago Pigo. Quest'ultima, identificata dal progetto di piano quale vera e propria "porta del Parco Agricolo" trova un'immediata connessione con il centro storico, mediante un nuovo tracciato stradale che trova l'intersezione con la viabilità esistente immediatamente a monte del nucleo di Castelvittorio.

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 Castelvittorio-, 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 nucleo storico di Castelvittorio;
- 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, occorre 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.

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.
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 tal senso, è tradizionalmente buona la copertura del territorio da parte delle attrezzature religiose, anche se il complesso delle attrezzature sono prevalentemente concentrate nel centro del capoluogo, oltre che nel Chiesa di Santa Maria di Nogareto.
L'attenzione alle dinamiche demografiche, tende a far emergere l'esigenza di 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, per la specificità del sistema insediativo impostato prevalentemente sul centro storico di Castelvittorio, 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 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 Castelvittorio, in funzione del quale sono state previste alcune nuove localizzazioni, per complessivi 15.615 mq, nell'immediato margine del centro storico.

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 Castelvittorio 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.

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 in via di 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 Castelvittorio, sono isole relitte dell'antico manto forestale che in origine ricopriva presumibilmente l'intero territorio della val Nervia: 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 77 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), 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 Nervia già offre e può offrire ancor più in futuro in ragione di specifiche politiche di maggiore valorizzazione.

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 Nervia), 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 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.

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.

4 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO :LE DOTAZIONI TERRITORIALI

4.1 Determinazione del Carico urbanistico complessivo previsto dal progetto di PUC (Fase 1)

Per la contabilizzazione dei servizi, anziché riferirsi alla popolazione teorica del DM '68, vengono identificati i fruitori effettivi che generano la specifica domanda, composti dalla sommatoria di abitanti/addetti/utenti, per diverse destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti esistenti e previste dal Piano, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m. e i. (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale, produttiva agricola, delle grandi strutture commerciali di vendita e degli insediamenti direzionali e terziari, dei servizi territoriali sovra comunali).

Di conseguenza, ai fini della determinazione dello specifico carico urbanistico viene applicato il disposto di cui all'art. 33, comma 2 della l.r. 36/1997 e s.m. da cui si ricava il numero complessivo delle unità di carico urbanistico (UCU). Nella tabella seguente si riportano i dati metrici essenziali riferiti alla determinazione del carico urbanstico.

	esistente		in progetto		totale
	alloggi o attività	vani o posti letto o S.A. o S.C. media	S.A. o S.C.	coeff. affollamento o densità addetti	UCU
residenziale					
alloggi occupati	191	3		0,52	298
alloggi non occupati	170	3		0,25	128
Acs			1.750	25	70
AR			1.820	25	73
AR1			710	25	28
AR2			1.050	25	42
AR3			415	25	17
APAm			1.500	25	60
turistico-ricettiva					
hotel	1	30			30
rifugio	1	16			16
agriturismo	3	38			38
AR1			290	25	12
AR2			450	25	18
AR3			85	25	3
produttiva artigianale	0	0		100	0
AD1			600	100	6
produttiva agricola	stima	15.000	15.000	1.000	30
commerciale	0	0	0	100	0
servizi sovracomunali	0	0	0	100	0
					868

Rispetto a tale impostazione, non vengono considerati nel calcolo delle UCU di cui alla tabella precedente i seguenti elementi:

- gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per incentivare operazioni di recupero puntuale che sono riconducibili alla logica di applicazione del cosiddetto Piano Casa, in quanto largamente finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi;

- le aree destinate alla produzione agricola nelle varie forme insediative, a meno delle serre. Secondo la Lr 36/1997 e s.m.i. 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 Castelvittorio 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 carico urbanistico 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).

4.2 - Quantificazione del fabbisogno complessivo di aree e superfici (Fase 2)

La quantificazione del fabbisogno complessivo di aree e superfici coperte e di solaio delle costruzioni da riservare alle dotazioni territoriali obbligatorie e alle dotazioni territoriali aggiuntive, riferita anche alle eventuali carenze pregresse, espressa in metri quadrati da prevedere nel PUC, è stata calcolata moltiplicando il carico urbanistico complessivo (UCU) come determinato nella Fase 1, per il parametro attribuito al Comune di Castelvittorio secondo la classificazione dell'articolo 3 del Regolamento Regionale (9 mq/UCU).

Il calcolo del fabbisogno di aree per servizi è stato effettuato a partire dalle seguenti

assunzioni:

- nel caso della pubblica istruzione il calcolo dei fabbisogni è riferibile alla sola popolazione residente e agli abitanti teorici aggiuntivi;
- negli altri casi, viceversa, con particolare attenzione alle attrezzature ludiche e agli spazi di sosta, il fabbisogno è suscettibile di essere indotto dal complesso del carico urbanistico.

In questo senso, si deve segnalare che, rispetto al parametro del Regolamento, il PUC di Castelvittorio ha inteso procedere alla verifica del suo dimensionamento adottando un livello di prestazione più elevato, soprattutto in rapporto alle esigenze di parcheggio e sosta. Di conseguenza, la verifica del fabbisogno viene condotta adottando un parametro di 13,5 mq/UCU.

		dotazione territoriale		
UCU	tipologia	minima RR	minima PUC	fabbisogno
		mq/UCU	mq/UCU	mq
868	istruzione	4,5	4,5	3.907
	interesse comune			
	fruizione ricreativa e sportiva	3	9	7.814
	parcheggi	1,5		
		9	13,5	11.722

4.3 - Ripartizione della superficie minima complessiva delle dotazioni territoriali (Fase 3)

Il fabbisogno calcolato nella precedente Fase 2 deve essere, in primo luogo, rapportato con le dotazioni già esistenti sul territorio comunale che, solo in parte però, sono tali da soddisfare la domanda pregressa e indotta dalle previsioni del PUC. Il fabbisogno residuo di servizi è quello desumibile dalla tabella seguente.

		dotazione territoriale			servizi esistenti							bilancio
UCU	tipologia	minima RR	minima PUC	fabbisogno	Busciun 1	Busciun 2	palazzo comunale	oratorio San Caterina	ex carceri	area feste	totale	
		mq/UCU	mq/UCU	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
868	istruzione	4,5	4,5	3.907			500				775	-3.132
	interesse comune							200	75			
	fruizione ricreativa e sportiva	3	9	7.814						500	2.200	-5.614
	parcheggi	1,5			1.200	500						
		9	13,5	11.722							2.975	**-8.747**

A questo punto, la superficie minima complessiva delle dotazioni territoriali da reperire, viene ripartita nelle diverse tipologie teorica con le modalità dell'art. 3 comma 2 del Regolamento Regionale, che costituisce una prima stima teorica non ancora tarata sull'analisi effettiva della domanda, il cui affinamento avviene nella successiva fase 4, ma che consente di definire i bacini di utenza di riferimento e valutare gli elementi dimensionali e localizzativi nel percorso di redazione del Piano.

tipologia	servizi da reperire
	mq
istruzione	-3.132
interesse comune	
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614
parcheggi	
	-8.747

4.4 - Determinazione delle singole dotazioni territoriali obbligatorie (Fase 4)

La determinazione delle singole dotazioni territoriali obbligatorie avviene sia imputando per ogni ambito di riqualificazione del P.U.C una quota minima di superficie territoriale da cedere per le varie tipologie di servizi, e sia attraverso previsioni dirette di aree chiamate a funzioni di servizio.

Il PUC rinuncia a una differenziazione fissa delle attrezzature suscettibili di essere prodotte contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche principali, lasciando la scelta di favorire l'incremento dei servizi afferenti all'interesse comune, oppure alle aree per la fruizione ludica ricreativa e sportiva per conseguire il rafforzamento dei ruoli urbani, turistici, storici, ecc. o, ancora, i parcheggi a vantaggio della qualità degli spazi di vita quotidiana, alle scelte attuative e all'autonomia comunale in materia di politica dei servizi.

Dalla tabella seguente si evidenzia che il bilancio delle dotazioni territoriali suscettibili di essere generate dall'attuazione delle previsioni di piano è largamente positivo rispetto al fabbisogno atteso. 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, come nello spirito del Regolamento Regionale.

tipologia	servizi da reperire	servizi in progetto								bilancio
		AR	AD	AR1	AR2	AR3	P e ICQ	ZSV	totale	
	mq	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
istruzione	-3.132	1.310	1.800	4.285	9.000	5.000			184.175	
interesse comune										
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614						15.600	147.180		
parcheggi										
	-8.747								184.175	**175.429**

4.5 - Sviluppo del progetto del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici (Fase 5)

Lo sviluppo del progetto del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici di cui all'art.32 della l.r. n. 36/97 e s.m.i. è avvenuto attraverso due ragionamenti paralleli, quali:

- il riconoscimento del carattere locale o di interesse generale dei servizi;
- le modalità per la realizzazione dei servizi optando per il ricorso a risorse pubbliche ovvero in attuazione agli interventi trasformativi sul territorio.

Nel primo caso, la previsione della zona ZSV è chiaramente un servizio di carattere sovra-comunale che, come tale, va escluso nella verifica del bilanciamento delle dotazioni territoriali, anche se suscettibile di svolgere, almeno in parte, funzioni di servizio anche a scala locale.

tipologia	servizi da reperire	servizi di interesse locale in progetto								servizi di interesse generale
		AR	AD	AR1	AR2	AR3	P e ICQ	totale	**bilancio**	**ZSV**
	mq	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
istruzione	-3.132	1.310	1.800	4.285	9.000	5.000		36.995		
interesse comune										
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614						15.600			147.180
parcheggi										
	-8.747							36.995	**28.249**	**147.180**

Per quanto attiene, invece, le modalità di realizzazione dei servizi, occorre rilevare che la rinuncia alla preventiva destinazione specifica delle aree 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.

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 Descrizione fondativa e la rideterminazione degli obiettivi del Puc.

Ancora, l'introduzione della Descrizione fondativa 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 Descrizione fondativa 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.

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.