

COMUNE DI VEZZI PORTIO

Provincia di Savona

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRUTTURA DEL PIANO

(art. 27 l.r. n° 36/1997)

Progettisti:

arch. Pier Giorgio CASTELLARI

arch. Paolo DI DONATO

geol. Alberto DRESSINO

agr. Danilo POLLERO

Il Sindaco:

Alessandro REVELLO

NOVEMBRE 2006

0.0 LA STRUTTURA DEL P.U.C.

Il P.U.C. è elaborato ai sensi degli articoli di cui al TITOLO IV della L.U.R. n°36/97, nel rispetto dei principi generali di cui agli articoli 2 e 5 della legge medesima.

La struttura del PUC è corredata da elaborati grafici illustrativi individuati con le sigle delle tavole dalla B1 alla B11.

In particolare essi sono:

- Tav. B1 Carta della struttura urbanistica del territorio su CTR
Ambiti di conservazione e riqualificazione. Distretti di trasformazione
Scala 1:5.000

- Tav. B2 Carta della struttura urbanistica del territorio su base catastale
Ambiti di conservazione e riqualificazione. Distretti di trasformazione
Scala 1:5.000

- Tav. B3 Carta di raffronto tra la struttura urbanistica e la suscettività d'uso del territorio dal punto di vista geologico.
Scala 1:5.000

- Tav. B4 Carta del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi
Scala 1:5.000

- Tav. B5 Carta di raffronto tra il PTCP vigente (per l'assetto insediativo), la Proposta di Variante al PTCP vigente e la struttura del P.U.C.
Scala 1:10.000

- Tav. B6 Carta dell'ambito di S. Filippo – Costa, su base catastale
Scala 1:2.000

- Tav. B7 Carta dell'ambito di S.Giorgio – Campeì, su base catastale
Scala 1:2.000

- Tav. B8 Carta dell'ambito di Borghi - Fusasche – Borsana, su base catastale
Scala 1:2.000

- Tav. B9 Carta dell'ambito di Portio, su base catastale

Scala 1:2.000

Tav. B10 Carta degli ambiti di Magnone e Basadonne, su base catastale
Scala 1:2.000

Tav. B11 Carta del distretto di Bagnato, su base catastale
Scala 1:2.000

In relazione ai contenuti ed alle indicazioni emerse dalla Descrizione Fondativa è stato strutturato il Piano Urbanistico Comunale e, conseguentemente, il territorio comunale è stato suddiviso in:

- **Ambiti di Conservazione e Riquilificazione**
- **Distretti di Trasformazione**

Il perimetro degli ambiti e dei distretti nelle carte della struttura urbanistica del territorio: Tav. B1 su carta tecnica regionale e tav. B2 su catastale.

1.0 **Descrizione degli Ambiti di Conservazione e Riquilificazione**

(art. 28 della l.u.r n° 36/1997)

Gli Ambiti di Conservazione e Riquilificazione sono costituiti dalle parti di territorio comunale, edificate e non edificate, caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale individuato attraverso gli studi e le analisi riportate nella Descrizione Fondativa. Il territorio comunale è stato individuato come un unico Ambito di Conservazione e Riquilificazione suddiviso in sub-ambiti in relazione alle specifiche caratteristiche fisico-morfologiche e paesistico-ambientali. Per quanto riguarda i sub-ambiti caratterizzati prevalentemente da un regime di "Conservazione" sono stati perimetrati i nuclei di interesse storico-ambientale (NS), mentre per le aree suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo pertinente a ciascun ambito, è stato individuato il territorio agricolo, suddiviso in aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, territori non insediabili.

Il PUC individua gli obiettivi e le modalità della conservazione e della riquilificazione sia per i nuclei di interesse storico, sia per il territorio agricolo, anche in relazione alla dotazione dei servizi e delle infrastrutture.

Il titolo III delle Norme di Conformità costituisce lo sviluppo a livello puntuale delle indicazioni di Livello Locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.).

La normativa ambientale, da osservarsi per tutti gli interventi ammessi nell'ambito di conservazione e riqualificazione, persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto territoriale degli interventi sull'esistente e di quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e tipologico-insediativi.

La rispondenza alla Normativa ambientale è un elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel territorio comunale.

Eventuali proposte di intervento in deroga alla Normativa Ambientale, devono essere specificatamente motivate e possono essere eccezionalmente autorizzate dal Sindaco su parere della Commissione edilizia integrata, sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

La Normativa ambientale è articolata su tre livelli di modelli di riferimento:

LIVELLO I: TIPOLOGIA INSEDIATIVA

LIVELLO II: TIPO EDILIZIO

LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI

Ogni intervento comportante nuove costruzioni o modificazioni su edifici esistenti e/o spazi aperti, dovrà essere conforme con i caratteri definiti dai modelli di riferimento, al livello corrispondente definito nelle Norme di Conformità.

La localizzazione e la configurazione dei principali servizi e delle infrastrutture che è opportuno e possibile reperire sul territorio, anche in relazione alla soglia dimensionale del Comune di Vezzi Portio, previo raffronto con la dotazione esistente è illustrata nella Descrizione Fondativa sono riportate sulla "Carta del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi": Tav. B4 e nelle tavole B1 e B2.

1.1 I nuclei di interesse storico-ambientale (NS)

In base agli studi sulla natura e sulla evoluzione della struttura territoriale illustrati nella Descrizione Fondativa sono state individuate le parti di territorio per le quali il PUC persegue una finalità di sostanziale conservazione per i nuclei di interesse storico-ambientale (NS). In coerenza a quanto illustrato nella descrizione fondativa (punto 2.3) dalla quale si evince che la caratteristica insediativa è costituita da un tessuto di insediamenti sparsi, composti da nuclei di modeste dimensioni, contornati da un tessuto più rado di "case sparse", si è cercato di proporre soluzioni progettuali e normative

idonee alla riqualificazione e riutilizzazione dei nuclei storici più consistenti ed interessanti sotto il profilo paesistico-ambientale che al tempo stesso non soltanto non ne pregiudichino il valore storico, ma, al contrario ne valorizzino le caratteristiche storico-ambientali. I Nuclei storici, contraddistinti nelle tavole di PUC con la sigla NS ed un numero identificativo progressivo (NS1 ... NS 28) corrispondono alle zone "A" del D.M. 02/04/1968.

Il P.U.C. si fa particolare carico del problema del recupero del patrimonio esistente nei NS. Al fine di favorire concretamente gli interventi di risanamento edilizio si è cercato di introdurre un pacchetto di norme di conformità che, pur nel rigore del rispetto delle tipologie edilizie e della coerenza dei materiali, permettano l'intervento diretto di recupero senza dover ricorrere obbligatoriamente a strumenti urbanistici intermedi quali P.U.O. , P.I.P., P.R.U., per altro, sempre utilizzabili qualora se ne ravvisi l'opportunità. Inoltre, poiché l'esperienza ha dimostrato che il recupero edilizio costa parecchio in termini economici, sia per la difficoltà e l'accessibilità dei cantieri, sia per la difficoltà a rendere abitabili secondo gli standard correnti della qualità dell'abitare le superfici oggetto di intervento, soprattutto se si confrontano gli investimenti analoghi in nuove costruzioni, si è cercato di incentivare il risanamento edilizio anche attraverso la possibilità di un congruo incremento volumetrico prevalentemente finalizzato agli adeguamenti igienico-tecnologici e funzionali dei vani recuperati.

Ovviamente il PUC si fa carico di "governare" i processi di trasformazione dei nuclei storici attraverso un complesso di norme di conformità che garantiscano coerenza sotto il profilo delle tipologie insediative, di quelle edilizie e di un corretto uso dei materiali.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie le Norme di Conformità sono state corredate di alcune tavole sinottiche esplicative delle tipologie edilizie e delle loro possibili variazioni-evoluzioni. Le tipologie riportate individuano i tipi base di riferimento da cui partire per proporre soluzioni progettuali mirate al recupero dei tipi edilizi oggetto degli interventi. Non, dunque, modelli da "copiare", ma punti di riferimento delle caratteristiche tipologiche esistenti sul territorio e delle possibili, coerenti evoluzioni anche di ampliamento del tipo edilizio secondo una linea di processualità evolutiva individuata, appunto nelle tavole sinottiche delle tipologie edilizie.

I singoli progettisti avranno l'onere di dimostrare che le soluzioni tecnologiche e progettuali proposte sono coerenti con il complesso delle norme di conformità.

Identificativo territoriale	Superficie territoriale (m ²)	Sup. res. esistente (m ²)	IF. (m ² /m ²)	Sup. res. nuova (m ²)
NS1 Ca' de Ruvere Sup.(a)	1.483	218		44
NS2 Ca' de Ruvere Sup.(b)	2.030	389		78
NS3 Ca' de Ruvere Inf.	1.924	303		61
NS4 S.Filippo	8.370	899		180
NS5 s. Filippo basso	3.881	499		100
NS6 Ca' du Munte	3.238	596		119
NS7 Costa	5.219	583		117
NS8 S. Giorgio	11.507	2.713	+ 30%	543
NS9 Chiesa	2.378	0	(per sup. residenz. esistenti fino a mq 100)	0
NS10 Campeì	2.914	494		99
NS11 Montegio	4.037	586		117
NS12 Borghi a)	1.444	200		40
NS13 Borghi b)	1.154	203		41
NS14 Borghi c)	2.087	485		97
NS15 Borsana	4.602	804	+ 15%	161
NS16 Portio a)	1.496	188	(per sup. residenz. esistenti oltre i 100 mq)	38
NS17 Portio b)	4.348	720		144
NS18 S. Sepolcro	5.456	477		95
NS19 Rodè	824	119		24
NS20 Ca' de' Bassi Sup.	1.991	297		59
NS21 Ca' de' Bassi Inf.	2.503	324		65
NS22 Meirone	2.419	398		80
NS23 Rocca	3.063	222		44
NS24 Rocca bassa	520	289		58
NS25 Ca' de Bo' alta	2.037	298		60
NS26 Ca' de' Bo' bassa	3.303	437		87
NS27 Chiesa	2.194	93		19
NS28 Magnone Sup.	3.208	637		127
NS29 Magnone Inf.	2.112	449		90
TOTALE NS	91.740	13.921		2.784

Al fine di garantire l'integrità ambientale e paesistica dei Nuclei Storici (NS) è prevista una fascia di rispetto di m.30 intorno al perimetro del nucleo (v. Tav. B1) all'interno della quale non è possibile realizzare nessuna nuova costruzione.

In considerazione delle particolari caratteristiche insediative del territorio di Vezzi Portio non sono state individuate zone di tipo "B" ai sensi del D.M. 02/04/1968.

1.2 Il Territorio Agricolo

In base alle valutazioni sull'assetto vegetazionale emerse dalla Descrizione Fondativa (punto 2.2) il territorio agricolo è stato individuato come un vasto ambito omogeneo di riqualificazione e conservazione articolato in tre sub-ambiti:

Aree di produzione agricola (APA).

Territori di presidio ambientale (TPA)

Territori non insediabili (TNI)

Il territorio agricolo, come sopra determinato, corrisponde alle zone "E" del D.M. 2/4/1968.

Gli interventi ammessi sono precisati sia in relazione alle possibili destinazioni d'uso, sia alla tipologia insediativa ed edilizia, nonché alle indicazioni di carattere geotecnico e vegetazionale.

Per le caratteristiche peculiari di ciascuna sottozona si rimanda allo studio agronomico.

Sotto il profilo urbanistico il P.U.C. ha scelto di favorire l'insediamento residenziale anche nelle aree ancora utilizzate a fini agricoli per due ragioni:

per evitare ulteriori fenomeni di abbandono agevolando la realizzazione di case rurali anche per chi è interessato semplicemente all'agricoltura part-time;

perché la presenza diffusa di insediamenti costituisce il più importante baluardo all'arresto del degrado ambientale ed alla progressiva rovina delle strutture antropiche consolidate nel tempo e che costituiscono un patrimonio culturale e ambientale non trascurabile.

L'obiettivo del P.U.C. è, pertanto, garantire e incrementare la vitalità delle aree coltivate attraverso il potenziamento e riordino delle sistemazioni agrarie esistenti (terrazze); il potenziamento e riordino della viabilità al fine di favorire l'attività agricola e le operazioni connesse.

Le scelte generali di carattere insediativo dovranno pertanto avvenire nel modo meno invasivo possibile e quindi preferibilmente in prossimità di strade e reti di urbanizzazione già esistenti ed in contesti dove non siano presenti elementi di criticità idrogeologica e vegetazionale.

1.2.1 Le aree di produzione agricola (APA)

Le aree di produzione agricola sono costituite principalmente dalle aree insediative e dalle aree attualmente destinate all'effettiva produzione agricola e da alcune aree agricole scarsamente o non utilizzate, nonché da lembi di boschi che sono penetrati a

seguito dell'abbandono, in cui è possibile ed anzi auspicabile l'incremento dell'utilizzo agricolo. Sono caratterizzate da terreni generalmente ben esposti, acclivi, in cui predominano le sistemazioni idrauliche - agrarie tipiche della zona e cioè le "terrazze" o "fasce".

Obiettivo del PUC è quello di incrementare e garantire la vitalità delle aree coltivate. In tutte le aree di produzione agricola sono, pertanto, ammessi interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. E' altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale la superficie minima della S_r (superficie residenziale di riferimento) è fissata in mq. 65.

a. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nelle zone APA sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31, legge 457/78 lett. a), b), c) e d) a condizione che:

- ✓ gli ampliamenti e le demolizioni, con eventuale ricostruzione, non superino, complessivamente, il 30% della superficie residenziale (S_r) esistente per superfici inferiori a 100 mq. e non superino il 15% per le superfici eccedenti;
- ✓ il progetto riguardi tutto il corpo di fabbrica interessato e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità e di congruità tipologico-ambientali;
- ✓ la ricostruzione di edifici crollati sia corredata da prove cartografiche, fotogra e/o documentali tali da poter dimostrare una sufficiente ricostruzione filologica del manufatto da ricostruire.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie residenziale (S_r), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

b. Nuove costruzioni

Nelle aree di produzione agricola il PUC prevede la realizzazione di nuovi manufatti residenziali con indice di utilizzazione territoriale commisurato alla superficie media dell'azienda agricola locale che si attesta intorno ai 5-6.000 m² di territorio agricolo produttivo (escluse le aree boscate). Infatti, applicando il tradizionale indice di utilizzazione del territorio agricolo definito dal D.M. 2/04/1968, difficilmente permette al

conduttore di costruire un'abitazione idonea alle esigenze dell'azienda agricola e del nucleo familiare.

L'indice di utilizzazione del territorio agricolo del P.U.C. mette in condizione chi intende dedicarsi anche part-time all'agricoltura di potersi costruire un'abitazione rurale. Il PUC è, tuttavia, strutturato affinché, complessivamente, l' utilizzazione su base territoriale delle zone agricole non superi il tradizionale indice di 0,03 m³/m² e non vengano alterati i rapporti di dotazione minima degli standard urbanistici definiti dal D.M. 2/04/1968 stabilendo un' insediabilità massima per ciascuna area, superata la quale le aree di produzione agricola (APA) debbono ritenersi sature ed il P.U.C. soggetto a revisione. Infatti a fronte di un indice fondiario di 0,015 m²/m² viene fissato un tetto massimo di nuovi abitanti insediabili, cui corrisponde la massima superficie residenziale realizzabile. In coerenza con quanto evidenziato nella descrizione fondativa circa le caratteristiche della tipologia insediativa ed edilizia diffusa sul territorio, per un contenimento dell'armatura infrastrutturale indotta dalla nuova edificazione e per un risparmio di risorse ambientali, si è ritenuto opportuno incentivare la modalità di intervento a nucleo rispetto alla modalità per costruzioni singole.

Per modalità di intervento a nucleo si intende un intervento edilizio composto da una o più unità immobiliari. La formazione del nucleo avviene attraverso l'aggregazione di più tipi edilizi elementari (V. art. 26 N. di C.). Tuttavia, poiché è difficile ipotizzare che il progetto di un nucleo possa essere realizzato in modo sincronico e nel periodo di validità di un singolo titolo abilitativo, dal momento che i nuclei sono il risultato di un processo di accrescimento diacronico, non necessariamente il nucleo dovrà essere progettato integralmente a priori. Si ritiene, pertanto, che un edificio possa essere realizzato con modalità a nucleo quando lo stesso presenti caratteristiche tali da poter consentire uno sviluppo aggregativo anche successivo. Tale possibilità dovrà risultare da uno schema generale di assetto del nucleo nel quale dovranno essere individuate le modalità, i criteri e i limiti degli accrescimenti successivi. La prima fase evolutiva del nucleo dovrà, comunque, avere una superficie **non** inferiore a mq. 200 di Sr.

Al fine di incentivare la edificazione a nuclei , non essendo percorribile l'ipotesi di una radicale soppressione degli interventi singoli, si è ritenuto opportuno assegnare alla modalità costruttiva a nucleo un premio di cubatura costituito da un indice di edificabilità doppio rispetto a quello previsto per gli interventi singoli. Il maggior indice di edificabilità attribuito alle edificazioni a nuclei non costituisce incremento della potenzialità insediativa dell'APA di riferimento il cui tetto massimo di nuova Sr realizzabile resta, comunque, quello fissato nella tabella riepilogativa delle zone delle APA.

Le zone APA sono in totale sei, per una superficie territoriale complessiva di 2.314.232 m². La superficie fondiaria (ossia quella realisticamente ancora utilizzabile dedotti gli

asservimenti, la viabilità ecc.) è di complessivi 652.485 m² che, moltiplicata per l'indice fondiario determina la insediabilità massima ammissibile per ogni sottozona.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ZONE APA

Identificativo territoriale	Superficie territoriale (m ²)	Sup. res. esistente (m ²)	Superficie fondiaria (m ²)	IF. (m ² /m ²)	Sup. res. nuova (m ²)
APA 1	378.647	753	115.669	m ² /m ²	1.735
APA 2	625.231	4.554	183.594	0,015	2.754
APA 3	293.967	3.448	73.984		1.110
APA 4	598.516	3.663	169.147	(0,03 per nuclei)	2.537
APA 5	222.323	1.832	55.004		825
APA 6	195.548	1.077	55.087		826
TOTALE APA	2.314.232	15.327	652.485		9.787

Poiché gli interventi in zona APA potrebbero richiedere opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero, qualora si realizzino nuclei, possa inoltre configurarsi come lottizzazione ai sensi dell'art. 18 L. 28/02/1985 n°47, ogni singolo intervento è assoggettato all'obbligo di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 36/97.

Nelle zone APA è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni. Gli interventi dovranno essere di tipo agriturismo e riutilizzare, preferibilmente, il patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree APA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale, nonché costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" secondo i criteri definiti nelle Norme di Conformità.

1.2.2 Territori di Presidio Ambientale (TPA)

I territori di presidio ambientale (TPA) sono costituiti dalle aree contraddistinte dal punto di vista vegetazionale dalla presenza del bosco misto termofilo, sia a prevalenza di castagno che a prevalenza di pino marittimo, e dalle formazioni arboree allo stato arbustivo, e caratterizzate cioè da minor qualità vegetazionale.

Obiettivo del PUC è quello di incrementare la fruizione turistica ambientale, incrementare attività agro- silvo-pastorale anche con funzione di presidio ambientale; migliorare la qualità vegetazionale.

Considerazioni analoghe a quelle delle aree di produzione agricola sono state fatte per i territori di presidio ambientale (TPA) dove la possibilità di insediamento residenziale è ammessa al fine di:

esercitare le attività di governo del bosco che tendono al miglioramento forestale, anche con sostituzione di specie tipiche quali: leccio, roverella, orniello, castagno, carpino;
 ripristinare la viabilità o crearne di nuova purché a superficie permeabile (strade di tipo bianco), funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche;
 recuperare all'effettivo utilizzo agricolo le aree attualmente non utilizzate o sottoutilizzate attraverso la realizzazione di adeguate sistemazioni idraulico-agrarie al fine di incrementare l'agricoltura con funzione di presidio ambientale e di controllo sociale del territorio;
 favorire la insediabilità di funzioni residenziali finalizzate alla manutenzione del territorio.

In tutto il territorio di presidio ambientale il PUC prevede interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. E' altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale la superficie minima della Sr (superficie residenziale di riferimento) è fissato in mq. 65.

I TPA ha una superficie complessiva di 3.267.460 m² ; come per le APA anche per i territori di presidio ambientale è fissata un' insediabilità massima per ciascuna superata la quale le aree TPA debbono ritenersi sature ed il P.U.C. soggetto a revisione. Infatti a fronte di un indice fondiario di 0,010 m²/m² viene fissato un tetto massimo di nuovi abitanti insediabili, cui corrisponde la massima superficie residenziale realizzabile.

Identificativo territoriale	Superficie territoriale (m ²)	Sup. res. esistente (m ²)	Superficie fondiaria (m ²)	IF. (m ² /m ²)	Sup. res. nuova (m ²)
TOTALE TPA	3.278.558	1.294	204.800	0,010	2.048

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni. Nel caso di interventi di tipo agriturismo avvengano attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente, ovvero con nuove costruzioni valgono, comunque, gli stessi parametri urbanistico-edilizi stabili delle abitazioni rurali.

Nelle aree TPA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale, nonché costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" secondo i criteri definiti nelle Norme di Conformità.

1.2.3 Territori non insediabili (T.N.I.)

I territori non insediabili sono quelli in cui l'aspetto naturale prevale decisamente su quello antropizzato e dove eventuali insediamenti sono costituiti da episodiche presenze di edifici rurali; le aree, storicamente non interessate dalla presenza di colture agricole, sono destinate a bosco, a pascolo o improduttive.

Dal punto di vista vegetazionale sono caratterizzati dalla presenza di macchia bassa anche con essenze di tipo pregiato.

Obiettivo del P.U.C. è di salvaguardare le caratteristiche del territorio.

In tali aree sono ammesse solo opere di presidio e attività con finalità scientifico-didattiche ovvero di preminente interesse pubblico, salvaguardando, comunque, le specie di particolare pregio naturalistico e vegetazionale.

1.3 MANUFATTI PRODUTTIVI

Come scelta di Piano si è volutamente evitato di individuare una zona specifica per gli insediamenti produttivi (zone D del D.M. 2/04/1968).

Le ragioni sono diverse. La principale è che, al momento, l'assetto complessivo dell'economia del comprensorio non fa prevedere alcuna possibilità di concreto sviluppo del settore manifatturiero in questa parte di territorio così decentrata rispetto ai grandi assi di comunicazione (autostrada e ferrovia). Inoltre nei vicini Comuni di Finale Ligure, Orco Feglino, Spotorno ecc. vi è una disponibilità notevole di superfici per insediamenti di tipo artigianale. Questo induce a considerare superflue specifiche individuazioni di

zone di tipo "D" in quanto rischierebbero di tenere bloccate aree altrimenti utilizzabili. Il PUC lascia, tuttavia, la possibilità di realizzazione per alcuni manufatti di tipo artigianale e commerciale, nell'ambito delle aree APA e TPA, soprattutto se connessi con lo sviluppo dell'attività agricola, nell'ambito del territorio agricolo.

2.0 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Come si può evincere dalla Descrizione Fondativa il territorio di Vezzi Portio ha un suo particolare equilibrio strutturale che non consente particolari trasformazioni tanto da comprendere quasi tutto il territorio nell'ambito di conservazione e riqualificazione. Per questa ragione non sono state individuate zone di espansione residenziale di tipo "B" in base al D.M. 02/04/1968, in quanto estranee alla logica di trasformazione territoriale e non coerenti con le caratteristiche ambientali. In un ambito come quello di Vezzi Portio, con un habitat tutto sommato ancora integro e con le caratteristiche geomorfologiche ed ambientali come emergono dalla Descrizione Fondativa, non sono "sostenibili" grosse aree di espansione, quindi, di trasformazione territoriale.

Esiste tuttavia una zona di espansione residenziale in atto, già prevista dal vigente SUG, in attuazione di uno strumento urbanistico attuativo approvato che ha già compromesso la zona in questione (ex zona C9 del P.di F.) e per la quale è opportuno completare il processo di trasformazione in atto, contenendo la capacità insediativa già prevista dal P.di F., salvaguardando le risorse territoriali e ambientali non ancora compromesse.

Quest'area è individuata come "Distretto di Trasformazione 1", ovvero come zona "C" in base al D.M. 02/04/1968. Trattasi di una porzione di territorio sul versante orografico sinistro del Rio Cassigliano (poi Coreallo), a monte della Strada Provinciale n.54 Spotorno - Vezzi P. - Finale, in Località Bagnato.

L'obiettivo del DTR1 è quello di tendere al completamento della urbanizzazione in atto nella zona lasciando inalterate le porzioni di territorio ancora libere; a tal fine è stata individuata una "area di completamento edilizio" comprendente alcune "zone di concentrazione volumetrica" (c.v.) all'interno delle quali collocare i nuovi interventi, ed una "area non insediabile" a costituire un limite all'espansione residenziale ed una cerniera verde tra vaste aree a prevalente connotazione naturale.

In coerenza con quanto precede si propone un adeguamento del Livello Locale del PTCP per l'assetto insediativo che consiste nel ridimensionamento della zona IS-MO-B fino a farla coincidere con l'area di completamento edilizio effettiva, e nell'estensione di una zona ANI-MA in corrispondenza della su descritta area non insediabile. (Cfr. Tav. B5).

Complessivamente l'insediamento previsto dovrà configurare un'offerta residenziale di qualità, destinata tanto al mercato abitativo locale quanto a quello della residenza turistica.

Le caratteristiche e le modalità di completamento della trasformazione territoriale in atto sono definite nelle Norme di Congruenza e nella tavola grafica B11.

Un secondo distretto di trasformazione (DTR2) assimilabile ad una zona "D" in base al D.M. 02/04/1968, è stato individuato al fine di recepire uno stato di fatto. Sull'area in oggetto ha sede infatti, da oltre quaranta anni, una attività produttiva di deposito e distribuzione di materiale esplodente dove trovano occupazione mediamente 6/8 persone. Si tratta pertanto di adeguare la struttura urbanistica alla realtà di fatto, salvaguardandone l'isolamento, a vantaggio e necessità dell'attività stessa, e dell'ambiente circostante.

3.0 IL PESO INSEDIATIVO

Il peso insediativo previsto dal presente PUC è stato definito nel rispetto delle quantità minime stabilite dagli articoli 3,4,5 e 6 del D.M. 02/04/1968; esso è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definita in termini di abitanti valutati sulla base della superficie lorda delle abitazioni, assumendo un consumo di spazio pari a 25 metri quadrati per abitante.

Non è stato valutato nel peso insediativo l'indotto relativo alla destinazione ed ospitalità alberghiera ed extra-alberghiera, come pure quello indotto dalle attività terziarie ovvero di produzione diverse da quelle agricole in quanto inesistenti o trascurabili.

Per quanto riguarda le attività commerciali non sono previste nel territorio comunale medie e grandi superfici di vendita.

Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato, localizzabili e compatibili con il patrimonio edilizio esistente e con quello di nuova edificazione.

Il PUC prevede: per i nuclei storici (NS) una nuova superficie residenziale pari a 2.784 m², con un incremento del peso insediativo pari a 111 unità;

per il territorio agricolo (APA) + (TPA) + (TNI) una nuova superficie residenziale pari a 11.835 m², con un incremento del peso insediativo pari a 473 unità;

per il Distretto di Trasformazione 1, una nuova superficie residenziale pari a 1.519 m², con un incremento del peso insediativo pari a 61 unità;

per il Distretto di Trasformazione 2, una nuova superficie residenziale pari a 31 m², con un incremento del peso insediativo pari ad 1 unità.

Complessivamente i nuovi abitanti insediabili sommano a 646 che sommati ai 691 già presenti si ottiene un dimensionamento complessivo del peso insediativo pari a 1.337 abitanti.

Il peso insediativo è individuato per ambiti, sub-ambiti e distretto di trasformazione come individuati alla tavv. B1 e B2 e come illustrato analiticamente nella tabella riassuntiva della struttura del piano.

TABELLA RIASSUNTIVA STRUTTURA DEL PIANO

Identificativo territoriale	Superficie territoriale (m²)	Sup. res. esistente (m²)	Superficie fondiaria (m²)	IF. (m²/m²)	Sup. res. nuova (m²)
NS1 Ca' de Ruvere Sup.(a)	1.483	218			44
NS2 Ca' de Ruvere Sup.(b)	2.030	389			78
NS3 Ca' de Ruvere Inf.	1.924	303			61
NS4 S.Filippo	8.370	899			180
NS5 s. Filippo basso	3.881	499			100
NS6 Ca' du Munte	3.238	596			119
NS7 Costa	5.219	583			117
NS8 S. Giorgio	11.507	2.713			543
NS9 Chiesa	2.378	0		+ 30%	0
NS10 Campeì	2.914	494		(per sup. residenz. esistenti fino a mq 100)	99
NS11 Montegio	4.037	586			117
NS12 Borghi a)	1.444	200			40
NS13 Borghi b)	1.154	203			41
NS14 Borghi c)	2.087	485			97
NS15 Borsana	4.602	804			161
NS16 Portio a)	1.496	188		+ 15%	38
NS17 Portio b)	4.348	720		(per sup. residenz. esistenti oltre i 100 mq)	144
NS18 S. Sepolcro	5.456	477			95
NS19 Rodè	824	119			24
NS20 Ca' de' Bassi Sup.	1.991	297			59
NS21 Ca' de' Bassi Inf.	2.503	324			65
NS22 Meirone	2.419	398			80
NS23 Rocca	3.063	222			44
NS24 Rocca bassa	520	289			58
NS25 Ca' de Bo' alta	2.037	298			60
NS26 Ca' de' Bo' bassa	3.303	437			87
NS27 Chiesa	2.194	93			19
NS28 Magnone Sup.	3.208	637			127
NS29 Magnone Inf.	2.112	449			90
TOTALE NS	91.740	13.921			2.784
APA 1	378.647	753	115.669		1.735
APA 2	625.231	4.554	183.594		2.754
APA 3	293.967	3.448	73.984	0,015	1.110
APA 4	598.516	3.663	169.147		2.537
APA 5	222.323	1.832	55.004		825
APA 6	195.548	1.077	55.087		826
TOTALE APA	2.314.232	15.327	652.485	0,015 *	9.787
TOTALE TPA	3.278.558	1.294	204.800	0,010	2.048
TOTALE TNI	3.826.492	0	0	0,001	0
TOTALE DTR1	100.968	3.848	37.937	0,040	1.407
TOTALE "POLVERIERA"	38.663	105	0	0	31
TOTALE GENERALE	9.650.653	34.495	895.222		16.057

4.0 SERVIZI E INFRASTRUTTURE

4.1 Tessuto viario e parcheggi

Come illustrato nella Descrizione Fondativa il tessuto viario del Comune di Vezzi Portio è caratterizzato (cfr. Tav A3) dalla sovrapposizione delle moderne infrastrutture per la mobilità veicolare (essenzialmente le provinciali n. 8 e n. 54) sulla preesistente rete dei percorsi rurali calibrati sulla mobilità animale e pedonale.

Non si prevede pertanto l'apertura di nuove strade ritenendo che la nuova edificazione potrà agevolmente sfruttare le strutture esistenti specie se indirizzata verso modalità insediative "a nucleo". Attenzione sarà invece rivolta verso quei tracciati che, sottoutilizzati dal punto di vista agricolo, si prestano ad usi ricreativi (mountain bike, escursionismo, ecc.).

Discorso a parte merita l'intenzione del Comune di stabilire un migliore contatto con l'entroterra (la val Bormida). Esiste già un tracciato sufficientemente agevole in terra battuta che conduce fino al Monte Alto. Da qui una strada di non facile percorribilità in auto, porta direttamente nei pressi di Altare, in località "Le Acque". L'intero percorso entroterra-mare Altare – Le Acque - Vezzi Portio – Spotorno, ha uno sviluppo di circa 30 Km ed è pertanto competitivo con il percorso Altare – Cadibona – Savona – Spotorno di pari lunghezza.

L'eventuale ristrutturazione di questo tracciato, oggi percorribile con difficoltà, doterebbe di fatto il Comune di una nuova via di accesso extracomunale che ne ridurrebbe l'isolamento e ne favorirebbe lo sviluppo turistico.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici si è cercato di individuarne il più possibile compatibilmente con le caratteristiche morfologiche dei luoghi, sempre molto acclivi e, pertanto, di difficile utilizzazione.

Sono state individuate 9 ulteriori localizzazioni, distribuite su tutto il territorio comunale edificato o di prossima edificazione, per una superficie di circa 4.434 m², superiori al fabbisogno minimo previsto dagli standard urbanistici del D.M. 2/04/1968 ed in aggiunta a quelli che ai sensi dell'art. 18 della legge n° 765/67 che dovranno, comunque, essere reperiti come parcheggi privati nell'ambito delle concessioni ad edificare che saranno prossimamente rilasciate.

La trama dei tracciati viari esistenti confermati, ristrutturati o di nuovo impianto, nonché la localizzazione dei principali parcheggi pubblici, sono illustrati nella tav. B4.

AMBITO	ABITANTI TEORICI	FABBISOGNO	OFFERTA	NOTE
ns1	6,12	7,65	Pe 3, Pe4, Pe5, P8, P9	
ns2	10,9	13,625		
ns3	8,5	10,625		
ns4	25,18	31,475		
ns5	13,98	17,475		
ns6	16,68	20,85		
ns7	16,34	20,425		
apa1	84,46	211,15		
	182,16	333,275	1.883	
ns8	75,98	94,975	Pe 1, Pe2, P10, P11	
ns9	0	0		
ns10	13,84	17,3		
apa2	201,24	503,1		
		615,375	2.261	
ns11	16,4	20,5	P6, P7	
ns12	5,6	7		
ns13	5,7	7,125		
ns14	13,58	16,975		
ns15	22,52	28,15		
apa3	113,36	283,4		
		363,15	1.171	
ns16	5,28	6,6	P1, P2, P3	
ns17	20,16	25,2		
ns18	13,34	16,675		
ns19	3,34	4,175		
ns20	8,3	10,375		
ns21	9,08	11,35		
ns22	11,16	13,95		
ns23	6,2	7,75		
ns24	8,1	10,125		
apa4	174,74	436,85		
		543,05	1.136	

ns25	8,36	10,45	P4, P5	
ns26	12,22	15,275		
ns27	2,62	3,275		
ns28	17,82	22,275		
ns29	12,58	15,725		
apa5	69,64	174,1		
		241,1	1.211	
apa6	54,58	136,45		
		136,45		
dtr1	214,68	536,7		
		536,7		
dtr2	5,44	1933		
		1.933		
TOTALE		2.769,1	7.662	

4.2 Reti fognarie

La rete fognaria si articolerà nell'immediato futuro su tre distinte ramificazioni.

La maggiore è già esistente. Serve i nuclei di S. Giorgio, S. Filippo e Portio. La rete, di recente realizzazione, conferisce in quella del Comune di Finale, Per la zona di Fusasche e Magnone Inferiore sono invece in progetto due bracci. Uno scende su Voze e poi Noli mediante stazione di pompaggio. L'altro si dirige invece verso Tosse , lungo il Cassigliano, per poi raggiungere il Comune di Noli. Da cui poi prosegue fino nel territorio comunale di Spotorno verso il depuratore di Savona.

Per la zona di Fusasche il progetto è stato finanziato ed è prevista la gara d'appalto per i mesi di ottobre/novembre 2003.

Per la zona di Magnone Inferiore è prevista la messa in funzione per il mese di novembre 2003. Il regolamento comunale stabilisce che al di sotto dei 300 mt. di distanza dalla rete fognaria, quando questa corre a valle della costruzione, è obbligatorio l'allaccio.

Se questa corre a monte, l'allaccio è obbligatorio per dislivelli inferiori ai 20 mt.

L'Amministrazione comunale ritiene che una volta portati a termine gli interventi in previsione di cui sopra la situazione della rete fognaria di Vezzi Portio potrà finalmente considerarsi buona, se non ottima, vista l'estrema "giovinezza" della rete stessa. Secondo stime effettuate da tecnici, la rete, una volta ultimata, potrà con largo margine accogliere anche il fabbisogno indotto da un eventuale incremento edilizio.

4.3 Rifiuti Solidi Urbani

Analisi della produzione di rifiuti e tendenze di sviluppo prevedibili

Non esistendo uno studio specifico sul tema rifiuti non esiste neppure l'analisi di cui sopra. Si può comunque affermare che la produzione di rifiuti è legata in larga prevalenza all'attività residenziale ed agricola non essendo presenti attività industriali sul territorio Comunale. Nelle previsioni si conferma la situazione in atto.

Obbiettivi programmatici e gestione complessiva dei rifiuti.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani avviene mediante il prelievo degli stessi presso i punti di raccolta da parte di una società privata la quale conferisce nella discarica di Boscaccio a Vado Ligure..

Attualmente viene effettuata una raccolta così differenziata: carta, latta, plastica.

La stessa società è incaricata di smaltire anche il rifiuto ingombrante, che viene ritirato sei volte all'anno.

Una seconda ditta preleva invece il materiale di vetro.

I dati sulla produzione dei rifiuti solidi urbani sono i seguenti:

tonnellate 324,22 nel corso del 2002 (con esclusione di carta, plastica, lattine, vetro).

Carta: 2,85 T

Plastica: 1,13 T

Vetro: 8,7 T

La raccolta avviene due volte alla settimana dal 1 genn. al 15 giu. e dal 15 sett. Al 31 dic.

Nel periodo estivo, dal 15 giu. al 15 sett. la raccolta si intensifica in tre turni settimanali.

Si prevede di potenziare la raccolta differenziata con l'aggiunta di nuovi contenitori.

E' in progetto la realizzazione di una piattaforma di raccolta differenziata e di ingombranti nel Comune di Spotorno presso cui conferirà anche il comune di Vezzi.

Il Comune non ha per il momento individuato obiettivi programmatici che prevedano un mutamento della situazione sopra descritta per quanto riguarda la gestione complessiva dei rifiuti.

4.4 Acquedotto

La situazione dell'acquedotto comunale è la seguente.

Per i borghi di Magnone, Portio, Borghi, Fusasche.

La captazione avviene presso il punto di Ritana Morta in località Tagliate ove confluisce la produzione di due sorgenti dette Nocciola e Faggio, da cui si ricava una portata di 1,69 l/sec. pari a 146.016 l/giorno

Il tratto di condotta da Ritana Morta a Rocche Bianche, dove ha sede la prima vasca di deposito è di recente realizzazione e perfettamente funzionante.

Per i tratti successivi, dal deposito di Rocche Bianche al secondo deposito di Pian Lodola e per quello da Pian Lodola alle frazioni di Magnone e Portio esiste un progetto (finanziato e si prevede la gara d'appalto per il mese di ottobre/nov. 2003), distinto in due tranche, di sostituzione della tubazione esistente, al fine di eliminare le numerose perdite e di ottenere un miglioramento della qualità dell'acqua.

A Pian Lodola è allo studio la realizzazione di una nuova vasca affiancata a quella esistente della capacità di circa 300 mc.)

Nel tratto Rocche Bianche - di Pian Lodola si aggiunge il contributo della sorgente Roassa (0,08 l/sec. pari a 6.912 l/giorno).

Nel tratto Pian Lodola – frazione di Portio si aggiunge il contributo della sorgente Carè (0,06 l/sec. pari a 5.184 l/giorno).

Vi è in previsione la richiesta di poter arricchire la portata di tale acquedotto aggiungendovi l'apporto di una nuova sorgente già individuata che avrebbe una produzione di 0,2 l/sec. pari a 17.280 l/giorno.

Tra la disponibilità idrica attuale, va annoverata la prestazione garantita al Comune, di una convenzione, da un acquedotto privato che ammonta a 0.694 l/sec. pari a 59.961,6 l/giorno.

Per il nucleo di S. Giorgio

Esistono diverse sorgenti (Roassa De Maestri, Roassa Podestà, Agosto, Acqua Fredda Alta, Acqua Fredda Bassa), gestite da un consorzio, che complessivamente forniscono un apporto idrico di 1,7726 l/sec. pari a 153.152 l/giorno.

Altre due piccole sorgenti gestite da privati forniscono complessivamente un apporto idrico di 0,8 l/sec. pari a 69.120 l/giorno.

Per il nucleo di Costa le sorgenti Casa dei Gatti e Peluffo forniscono un apporto di 0,08 l/sec pari a 6.912 l/giorno.

Per il nucleo di Campeì, la sorgente Vallone fornisce un contributo idrico di 0,108 l/sec pari a 9.331 l/giorno.

Per il nucleo di S.Filippo, le tre sorgenti di Rocchino, Zerbi e Nardorei, da cui si captano rispettivamente 0,10, 0,20 e 0.09 l/sec. forniscono complessivamente 0,39l/sec. pari a 33.696 l/giorno.

Va aggiunto che nella frazione di Portio un consorzio gestisce un acquedotto per uso esclusivamente irriguo attingendo acqua per pompaggio da un pozzo nei pressi dello Sciusa.

Nella seguente tabella viene riassunta lo stato della captazione idrica nel Comune:

LOCALITA' SERVITA	SORGENTI UTILIZZATE	QUANTITA' D'ACQUA CAPTATA (LITRI/GIORNO)	FABBISOGNO 200 l/abitante al giorno
Magnone, Portio, Borghi, Fusasche	Nocciola e Faggio	146.016	
	Roassa	6.912	
	Carè	5.184	
	Convenzione privato	59.961	
	Sorgente di recente individuazione (in previsione)	17.280	
S. Giorgio	Roassa De Maestri, Roassa Podestà, Agosto, Acqua Fredda Alta, Acqua Fredda Bassa	153.152	
	Altre sorgenti	69.120	
Costa	Casa dei Gatti e Peluffo	6.912	
Campei	Vallone	9.331	
S.Filippo	Rocchino, Zerbi e Nardorei	33.696	
TOTALE		490.284	141.600

Come si vede il fabbisogno teorico viene ampiamente soddisfatto sia complessivamente che località per località. (La tabella non riporta il dato del fabbisogno ripartito per località ma risulta evidente che l'acqua a disposizione per i centri in cui risiede la maggior parte della popolazione – Magnone, Portio, Borghi, Fusasche e S. Giorgio – supera il quantitativo richiesto per l'intera popolazione).

In generale si può ormai affermare che le risorse idriche attualmente disponibili sono in grado di soddisfare con largo margine la domanda. Ciò anche nei mesi estivi, grazie alle recenti realizzazioni degli impianti per uso irriguo.

In realtà, l'esperienza dimostra come l'apporto idrico possa diminuire anche sensibilmente nei periodi di forte siccità. Pertanto l'Amministrazione Comunale è sempre alla ricerca di incrementare la disponibilità idrica sul territorio.

La strategia comunale per incrementare la disponibilità idrica si articola su due punti.

In prima istanza, potenziare al massimo il recupero di risorse idriche disponibili per caduta. Secondariamente, adottare soluzioni che prevedono il pompaggio da sorgenti o da reti

poste a quote inferiori rispetto ai centri abitati (ad esempio attuale acquedotto IP), o stabilire un collegamento con l'esistente acquedotto di Savona che passa per Tosse.

Pertanto Il Comune farà richiesta di finanziamenti sia per la ricerca sul proprio territorio di ulteriori sorgenti, sia per le opere necessarie alla captazione ed alla distribuzione.

Per quanto concerne il fabbisogno futuro, legato al previsto incremento della popolazione, si ritiene che la situazione in atto, integrata dagli interventi in previsione, sia in grado di soddisfare ampiamente il fabbisogno. In ogni caso, per le nuove costruzioni, attraverso la convenzione allegata al titolo abilitativo, si dovrà stabilire come verrà garantito l'apporto idrico necessario, in mancanza del quale l'intervento edilizio non potrà essere autorizzato.

4.5 Strutture scolastiche e sociali

Sul fronte delle strutture scolastiche vi è in progetto l'ampliamento della scuola elementare e l'istituzione di una sede di scuola materna statale. Ciò a dimostrazione di un aumento della domanda e nella volontà di creare un legame dei residenti con i luoghi attraverso la dotazione di servizi che riducano la necessità di spostamento delle persone e quindi ne indeboliscano il radicamento.

E' presente sul territorio comunale, presso S. Sepolcro a Portio, un Centro sociale per anziani di recente realizzazione. A S. Giorgio è altresì ubicata la biblioteca comunale.

4.6 Aree a verde pubblico

Sebbene l'abitato di Vezzi Portio sia totalmente immerso nel verde esistono e sono in previsione alcune aree attrezzate a giardino o parco.

Un'area esiste già ed è localizzata nella pertinenza della cappella di S. Libera. Ha un'estensione di 690 mq.

Una è in previsione nell'abitato di S. Giorgio. Tale area, di circa 4,914 mq integrata con parcheggi pubblici, potrà fornire un servizio di cui la frazione di S. Giorgio è attualmente carente.

Due aree molto vaste al Bric del Forno (di 23.037 mq) e presso la vecchia cava (17.161 mq) si prestano invece per attività all'aria aperta che necessitano di grandi spazi. Questi due siti per posizione e dimensioni sono idonei ad essere attrezzati per attività sportive in genere per lo svago ed il tempo libero di residenti e turisti.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

Tipologie di servizi	Individuazioni specifiche servizi esistenti	superfici esistenti (mq)	superfici progetto (mq)	Individuazioni specifiche servizi previsti	Superfici esistenti e di progetto (mq)	Fabbisogno (mq)
ISTRUZIONE OBBLIGO						
asili nido						
scuole materne	scuola elementare e materna (Borghi - Fusasche)	2.400				
scuole dell'obbligo						
TOT.		2.400			2.400	1.185,5
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE						
religiose	Chiesa di S. Salvatore (Magnone)	650				
	Chiesa S. Sepolcro (Portio)	550				
	Oratorio di S. Bernardo (Portio)	120				
	Chiesa di S. Giorgio (S. Giorgio)	340				
	Cappella di S. Antonino (S. Giorgio)	150				
	Chiesa di S. Filippo (S. Filippo)	230				
	Cappella di S. Libera (S. Filippo)	40				
	Cappella di S. Calogero (Costa)	27				
	Cappella di S. Libera	100				
	Cappella di S. Giacomo	354				
culturali	biblioteca (S. Giorgio)	300				
	Museo del territorio (S. Giorgio)		670			
sociali	centro sociale per anziani (Portio)	480				
assistenziali						
sanitarie	ambulatorio (Portio)	50				
amministrative	Comune (Borghi e Fusasche)	350				
pubblici servizi	Ufficio postale (Borghi - Fusasche)	25				
	Area manutenzione stradale (Borghi - Fusasche)	953				
	Area impianti tecnologici idrici	1.778				
	Area atterraggio elicottero		800			
TOT.		6.497	1.470		7.967	5.357
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI						
a parco			690	area verde "S. Libera"		
			4.914	area verde "S. Giorgio"		
per il gioco e lo sport	campo sportivo	13.690	23.037	area "Bric del Forno"		
			17.162	area "Vecchia cava"		
TOT.		13.690	45.803		59.493	4.304
AREE PER PARCHEGGI						
	Pe1 (S. Giorgio)	774	216	P1 (Portio - S.Sepolcro)		
	Pe2 (S. Giorgio)	173	563	P2 (Portio - S.Sepolcro)		
	Pe3 (S. Filippo)	614	357	P3 (Portio - S.Sepolcro)		
	Pe4 (S. Filippo)	150	741	P4 (Magnone)		
	Pe5 (Ca' du Munte)	242	470	P5 (Magnone)		
			721	P6 (Borghi - Fusasche)		
			450	P7 (Borghi - Fusasche)		
			648	P8 (S. Filippo)		
			229	P9 (Ca' de Ruvere)		
			767	P10 (S. Giorgio)		
			547	P11 (S. Giorgio)		
TOT.		1.953	5.709		7.662	4.604
TOTALE GENERALE					77.522	15.450,5

5.0 LA CAPACITÀ TURISTICO-RICETTIVA

Allo stato attuale non esistono nel territorio comunali attrezzature turistico-ricettive classificabili secondo le tipologie di cui alle leggi regionali 4 marzo 1982 n° 11 e 25 maggio 1992 n° 13 e loro successive modificazioni e integrazioni.

La natura prevalentemente agricola del territorio non giustifica la redazione di uno specifico piano per la ricettività turistica. Il PUC si limita a favorire, attraverso una normativa estremamente flessibile, l'insediamento di strutture ricettive di tipo agriturismo.

6.0 LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le previsioni di trasformazione territoriale prefigurate, per altro abbastanza modeste, hanno una "sostenibilità ambientale" sufficientemente illustrata negli studi e nelle analisi a corredo della Descrizione Fondativa. Per quanto riguarda i problemi dell'inquinamento acustico si fa presente che il Comune ha definito lo studio relativo alla zonizzazione acustica del territorio comunale insediato ed insediabile il quale viene allegato, al progetto definitivo.

A fini di una più compiuta definizione del processo di pianificazione territoriale sarebbe opportuno disporre di una serie di analisi relative alle componenti biotiche ed abiotiche costituenti la struttura funzionale degli ecosistemi, comprese eventuali caratteristiche di biodiversità della specie, ovvero gli elementi caratterizzanti la flora e la fauna locali come la presenza di specie endemiche o rare o protette, presenze floristiche significative, siti di significato ecologico come zone di riproduzione, rifugio, alimentazione, corridoi di spostamento faunistico, come pure una adeguata valutazione che determini la vulnerabilità ed il limite di riproducibilità degli ecosistemi, come la frammentazione della continuità ecologica, l'isolamento degli habitat, diminuzione e/o scomparsa delle zone umide, presenza di specie non indigene e nocive ecc.

Come già ricordato nella Descrizione Fondativa, la modesta dimensione del comune di Vezzi Portio e la scarsità delle risorse finanziarie disponibili, non consentono l'affidamento degli incarichi altamente specialistici che si renderebbero necessari per produrre serie e compiute analisi sugli ecosistemi. D'altra parte questo argomento è stato più volte affrontato durante i dibattiti per l'approvazione della legge urbanistica regionale ed all'unanimità è stato sempre convenuto che per i piccoli comuni dell'entroterra tali analisi

avrebbero dovuto fare riferimento agli studi per una "pianificazione di area vasta" come appunto sono il Piano di Sviluppo Economico e sociale delle Comunità Montane ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ciò è stato fatto anche per il Comune di Vezzi Portio, le cui scelte di piano si pongono in totale coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata già ampiamente verificati in termini di sostenibilità ambientale. Tuttavia appare opportuno richiamare come tutte le scelte operate dal PUC sono di fatto fondate sul concetto base di sviluppo sostenibile inteso come "la capacità che un determinato ecosistema sviluppa per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere i diritti delle generazioni future".

Gli elementi conoscitivi e di indagine che dimostrano la sostenibilità delle scelte di Piano, ancorché già presenti nel Piano stesso, vengono di seguito sintetizzati ed organizzati secondo i punti indicati dall'art. 11 della L. R. 36/97.

6.1 Le previsioni di trasformazione territoriale operate dal PUC

In estrema sintesi, dalle risultanze della descrizione fondativa, con particolare riferimento alle indagini vegetazionali, agronomiche ed insediative, il territorio comunale di Vezzi può essere descritto come costituito da un insieme di aree agricole fisicamente distinte, immerse in un contesto boschivo diffuso ora in larga parte abbandonato ma fino ad un recente passato interamente gestito e sfruttato dall'uomo.

A caratterizzare sia paesaggisticamente che ambientalmente il territorio nel senso più ampio del termine sono gli esiti della lenta e graduale evoluzione di una società e di una economia rurale che ha raggiunto il suo massimo sviluppo nella prima metà del ventesimo secolo, lasciando ovunque segni profondi. Le modifiche del territorio naturale apportate dall'uomo sono talmente diffuse e stratificate da apparire oggi come elementi naturali essere stesse. Ci si riferisce non solamente alle modificazioni più macroscopiche rappresentate dai terrazzamenti o dalla rete dei percorsi (sentieri, mulattiere, strade) o ancora dagli innumerevoli micro-nuclei residenziali attestati ritmicamente talvolta sulle testate di promontorio talvolta lungo comodi percorsi di mezzacosta. Anche i boschi, in larghissima parte costituiti da essenze introdotte e gestite dall'uomo, o gli interventi di regimentazione dei corsi d'acqua e di modellazione dei pendii per contrastare la propensione al dissesto, idenunciano una radicale opera di trasformazione antropica del territorio. Le trasformazioni territoriali fin qui descritte vengono universalmente considerate sostenibili in quanto la scala locale dell'economia che le sosteneva e che le generava imponeva una proporzionalità diretta tra risorse disponibili e possibilità di sviluppo. In

quest'ottica, ad esempio, a determinare la dimensione di un nucleo abitato ed il numero stesso dei suoi abitanti (animali compresi) era di fatto l'ampiezza dell'area agricola di sussistenza e del bosco circostante; od ancora ad esempio, il disegno di un tracciato viario sottostava alle esigenze di una mobilità pedonale o animale e pertanto assumeva obbligatoriamente un andamento legato alla forma naturale del terreno.

Le trasformazioni degli ultimi 50 anni, segnate dal definitivo tramonto dell'economia rurale locale ed al contemporaneo affermarsi di quella industriale su scala globale, hanno di fatto in larga parte interrotto quel processo di continuità evolutiva che da sempre aveva caratterizzato questi luoghi.

La Struttura del Piano coerentemente con il Documento degli Obiettivi e conseguentemente con la Descrizione fondativa, attribuisce valore positivo a tutte le trasformazioni che si inseriscono con continuità all'interno del processo evolutivo "organico" legato al "mondo rurale" e conseguentemente non prevede trasformazioni radicali degli attuali assetti ambientali.

Pertanto il Piano prevede infatti unicamente ambiti di conservazione e riqualificazione ed un solo Distretto di trasformazione che per altro ha esclusivamente finalità di consolidare un intervento in atto e chiudere definitivamente un processo di espansione residenziale iniziato in regime del precedente Programma di fabbricazione.

Le previsioni di trasformazione territoriale contenute nel PUC sono pertanto legate al consolidamento della tendenza evolutiva in atto emersa dalla Descrizione Fondativa, e consistono conferma dell'assetto insediativo ed ambientale prevalente secondo il quale aree di produzione agricola, ambiti residenziali e luoghi della produzione artigianale sono di fatto fusi in un unico ambito di conservazione articolato secondo sei distinte localizzazioni.

6.2 Le alternative considerate e la sostenibilità delle previsioni di PUC

La scelta operata dal PUC di individuare sei grandi aree di produzione agricola contenenti i nuclei di matrice storico rurale, un vasto territorio di presidio ambientale al contorno e i territori non insediabili lungo i territori alle quote più alte dei crinali principali mette in evidenza la difficoltà che l'urbanistica incontra quando deve essere applicata a territori montani agricoli dell'entroterra. Già il piano vigente aveva dimostrato la totale

inapplicabilità dello zoning tradizionale con zone di espansione residenziale, zone produttive e zone agricole rigorosamente distinte.

La sostenibilità della scelta delle macrozone agricole multifunzionali, nonché della individuazione dei territori di presidio ambientale è garantita dagli studi agronomici contenuti nella Descrizione Fondativa di PUC che hanno confermato sia la situazione in atto che la possibilità di uno sviluppo agricolo, specie sulle porzioni di territorio un tempo già coltivate ma in seguito soggette ad abbandono ed alla rimonta del bosco.

Anche gli studi geologici hanno evidenziato la maggiore idoneità degli ambiti già attualmente interessati da insediamenti a sostenere un ulteriore carico insediativo rispetto ad altri siti in un contesto generale che, da questo punto di vista, è comunque di forte problematicità. Ogni singola previsione localizzativa prevista dalla Struttura del Piano è rapportata agli esiti della carta della suscettività al dissesto.

La sostenibilità delle scelte localizzative operate dal Piano è giustificata, inoltre, dagli studi sulle strutture dell'assetto insediativo e sulla loro evoluzione. Questi hanno condotto, tra l'altro, all'individuazione di ventinove nuclei rurali e dei relativi percorsi matrice garantendone così la protezione ed il mantenimento. Conseguentemente, è stato possibile delineare i criteri per la realizzazione di nuovi insediamenti.

L'intreccio delle risultanze emerse dagli studi nelle varie discipline applicabili al territorio, unitamente all'esame dei dati provinciali in relazione alle componenti ambientali di maggior rilevanza presenti nell'ambito territoriale di Vezzi Portio, ha consentito di cogliere la sensibilità ambientale delle aree interessate e garantire, sia attraverso l'apparato normativo del Puc, sia tramite la richiesta di modifica del Livello locale del PTCP, una corretta individuazione e tutela delle aree di maggior pregio ambientale.

Tutte le previsioni di incremento del peso insediativo sono supportate dalla verifica della disponibilità di risorse territoriali (suolo, acqua, infrastrutture, servizi). (cfr. Descrizione Fondativa cap. 1.4)

6.3 Potenziali impatti residuali e loro mitigazioni

La pur contenuta crescita prevista, sia in termini demografici che edilizi e produttivi prefigurata dal PUC, ha messo in evidenza alcuni possibili impatti ambientali per i quali la ricerca della sostenibilità ha prodotto una serie di scelte e provvedimenti mitigatori.

Al previsto "consumo di suolo" indotto dal seppur modesto incremento dell'edificato si è ovviato incentivando, attraverso un articolato dispositivo normativo, sia il recupero dei nuclei esistenti sia la nuova edificazione per nuclei in contrapposizione ad un'insediabilità di tipo sparso.

Allo sviluppo delle infrastrutture viarie ed al forte impatto ambientale di queste si è proposto, incentivato e normato un nuovo uso di tracciati già esistenti.

Al possibile depauperamento delle risorse idriche si è contrapposta una attenta ricognizione delle sorgenti esistenti e della loro potenzialità nonché la previsione di diversi adeguamenti della rete distributiva. (Cfr. D.F.)

All'impatto identificato nella perdita di territorio agricolo a fronte delle previsioni di nuova edificazione, si contrappone l'occasione di un concreto recupero dei coltivi abbandonati, opportunamente rilevati e segnalati dagli studi specifici (cfr. D.F. cap.2.2). Le puntuali ricognizioni territoriali hanno anche condotto ad un aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, ora più fedelmente corrispondente alla realtà dei luoghi, ad ulteriore garanzia di tutela paesistica ed, indirettamente, di sostenibilità delle trasformazioni che lo strumento sovraordinato ammette.

Ancora, l'impatto ambientale indotto da una intensificazione della presenza umana nelle Aree di Produzione Agricola (APA) ha come effetto bilanciante la garanzia di un concreto mantenimento delle caratteristiche dei Territori di Presidio Ambientate e Non Insediabili che il piano descrive ed individua puntualmente coerenziandoli con gli indirizzi di tutela e salvaguardia della pianificazione Provinciale e Regionale in materia di protezione naturale.

Per il solo Distretto di trasformazione previsto il Piano contiene una dettagliata relazione di incidenza che evidenzia la sostenibilità delle trasformazioni ivi previste. Va altresì evidenziato come, a fronte della previsione di saturare l'ambito già densamente edificato del DTR sono salvaguardate e definitivamente private di possibilità di ulteriore modifica territoriale (grazie anche alla ricalssificazione paesistica in Ani-MA) ampie fasce caratterizzate da vegetazione di pregio e ad alta valenza naturale, alle quali in precedenza si era erroneamente attribuita una potenzialità edificatoria.

TABELLA RIASSUNTIVA STANDARDS URBANISTICI

ZONE OMOGENEE	Abitanti Teorici			D.M. 02/04/1968										NOTE
	attuali	nuovi	Tot.	art. 4 lett. a Istruzione		art. 4 lett. b Interesse Comune		art. 4 lett. c Spazi Pubblici		art. 4 lett. d Park Pubblici		TOTALI		
				m ² /abit.	Fabbisogno m ²	c.	Fabbisogno m ²	m ² /abit.	Fabbisogno m ²	m ² /abit.	Fabbisogno m ²	m ² /abit.	Fabbisogno m ²	
"A" NS	278	111	389	2,25	875	1,0	389	4,5	1.750	1,25	486	9,0	3.500	<p>Le quantità minimi di aree sono ridotti ai sensi dell'art. del D.M. 2/4/196 per comuni inferiori a 10.000 ab.</p> <p>Le aree a standard per attrezzature pubbliche di interesse generale non sono state previste ai sensi dell'art. 4, 5° comma del D.M. 2/4/68</p> <p>* Lett. a + lett. b = 6 m²/abit.</p>
"B" DTR1	77	56	133	2,25	299,25	1,0	133	4,5	598,5	1,25	166,25	9,0	1.197	
"E" APA TPA TNI	332	473	805	*		6,0	4830			2,50	2.012,5	8,50	6.842,5	
"D" POLVERIERA	4	1	5						1.933		1.933		3.866	
Totali	691	641	1.332		1.174,25		5.352		4.281,5		4.597,75		15.405,5	
Totali delle superfici esistenti e di progetto che soddisfano gli standard richiesti					2.400		7.967		59.493		7.662		77.522	

RIEPILOGO CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI EDILIZI

Identificativo Territoriale	Tipologia Insediativa Compatibile	Tipologia Edilizia Compatibile	Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio	Indice Fondiario	H max	N° Piani	NOTE
NS (v. art. 9 N. di Conformità)	T.I. 2	Tipi: A e B		+ 30% per superfici esistenti (Sr) fino a 100 m ² ; + 15% per superfici oltre 100 m ² .	Cfr. Norme di Conformità per edifici esistenti	Cfr. Norme di Conformità per edifici esistenti	Soltanto interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 31 lett. a, b, c, d L. 457/78)
APA (v. art. 10 N. di Conformità)	T.I. 1	Tipi: A e C	1.000 m ² (contigui)	Per edifici esistenti = NS 0,015 m ² /m ² per interv. singoli	= NS m. 7,50	= NS due	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. (art. 31 lett. a, b, c, d, e L. 457/78). Nuova edificazione ad insediamenti sparsi per case isolate o per micro-nuclei isolati. <u>Consultare cartografia di dettaglio per visualizzare i sub ambiti "a" e "b" ad indice ridotto</u>
	T.I. 2	Tipi: A e B	2.000 m ² (contigui)	0,03 m ² /m ² per interv. a nucleo	m. 10,50	tre	
TPA (v. art. 11 N. di Conformità)	T.I. 1	Tipi: A (nelle varianti A1 - A6 fino a max. 2 cellule); C1, C2		Per edifici esistenti = NS	= NS	= NS	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. (art. 31 lett. a, b, c, d, e L. 457/78). Nuove costruzioni ad insediamento sparso per case isolate.
			3.000 m ² (contigui)	0,01 m ² /m ²	m. 7,50	due	
TNI (v. art. 12 N. di Conformità)				0,001 m ² /m ²	Cfr. art. 24	Cfr. art. 24	Soltanto interventi di recupero edilizio (art. 31 lett. a, b, c, L. 457/78). La superficie residenziale afferente l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere realizzata nelle APA o nei TPA
DTR1 (v. art. 47 N. di Congruenza)	T.I. 1	Tipi: A e C		0,037 m ² /m ²	m. 9,50	tre	P.U.O. riferito ad una superficie minima di 3.000 m ² (cfr. Tav. B11)
	T.I. 2	Tipi: A					
"Polveriera" (v. art. 48 N. di Congruenza)		Tipi: A e B	L'intera zona	+ 30% per superfici esistenti (Sr) fino a 100 m ² ;	m. 5,50	due	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. (art. 31 lett. a, b, c, d, e L. 457/78). Nuovi interventi ammessi entro il rapporto di copertura max. 1% sull'intera zona