

AMBITO AGRICOLO N. 1**ISASCO****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 64,77 ha.

La piana di Isasco è una porzione di territorio di caratteristiche uniche ed insolite nell'ambito paesistico ligure: trattasi di una valle pianeggiante, degradante verso il mare alla quota media di ml 250 sul livello del mare, chiusa a monte dalle aree boschive dell'altipiano e aperta verso il mare come un balcone su Varigotti, non essendo incisa da corsi d'acqua se non da un modesto ritano (che fungeva anche da strada).

L'ambito agricolo n. 1 coincide pressoché totalmente con l'ambito paesistico di fondovalle F27 (oltre ad una modesta porzione dell'ambito di crinale C8), con il sistema agricolo strutturato da tessuti fondiari di tipo seriale organizzati dall'asse centrale di fondovalle e dai percorsi di mezzacosta. L'area risulta scarsamente insediata, con rare corti rurali isolate, disposte occasionalmente in prossimità degli stessi percorsi, con edifici padronali attorno ai quali sorgevano altri edifici rurali o residenze stagionali che sono state dapprima abbandonate e poi recuperate per usi turistico/residenziali.

Il recupero delle funzioni agricole invece è limitato a pochi episodi non consolidati mentre dovrebbe essere incentivato ed assistito.

Il sistema insediativo appare equilibrato rispetto al territorio ed alle potenziali esigenze dello stesso; integrazioni dello stesso potrebbero essere ipotizzate solo nell'ambito di serie ad articolate proposte di recupero delle funzioni agricole pregresse.

E' compreso nell'ambito (occupandone porzione della parte alta, verso la strada provinciale e le zone boschive dell'altipiano) il campeggio denominato "La Foresta" che potrà adeguare e migliorare le strutture interne ed i manufatti di servizio, senza alcun ampliamento territoriale, dovendosi ritenere la sua consistenza definita dall'attuale perimetrazione.

Per una più dettagliata descrizione paesistico-ambientale e per la verifica delle attitudini di detti ambiti, si rimanda agli elaborati della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. individua tali aree all'interno delle zone ANI-CE e IS-CE.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'ambito è servito da un'unica strada che lo taglia da monte (collegandosi alla Provinciale Finale–Monete–Manie–Spotorno) a valle (verso Varigotti attraverso Regione Oliveto e le borgate di Pino, Giardino, Cà dei Mori). Trattasi di strada avente caratteristiche non ottimali, il cui tracciato è migliorabile soprattutto in alcuni tratti fuori dall'ambito ma che non ha alternative possibili, stante il delicato equilibrio dell'intera zona.

All'interno dell'ambito alcuni tratti di strada poderali consentono l'accesso ai singoli lotti ed agli edifici esistenti. Una diramazione della strada principale raggiunge il nucleo di Kien, dall'alto.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi.

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti anche tramite ristrutturazione urbanistica, con eventuali, limitati ampliamenti per motivi igienico-sanitari e adeguamento tipologico, funzionali ad una adeguata ricomposizione architettonica.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

La ristrutturazione urbanistica deve essere preordinata ad una effettiva riqualificazione di volumi degradati tale da non determinare disaggregazione di volumi in altri sedimi o da alterare caratteristiche significative degli originali manufatti rurali;

Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione diversi da quella fedele sono da assimilare a quelli di ristrutturazione urbanistica e come tali soggetti alle regole sopra enunciate. Gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno quindi risultare tali da non alterare le originarie caratteristiche architettoniche -tipologiche ambientali dei manufatti. In tale logica la realizzazione di nuove strutture ricettive o residenziali non potrà essere effettuata laddove comporti tali alterazioni più consistenti. L'incremento del 30% previsto dalle norme dovrà essere valutato caso per caso nel contesto della valutazione paesistica del relativo progetto;

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A.

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 (limitati a mq. 8 di SLU) -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'incremento volumetrico di ogni singolo edificio non dovrà superare il 20 % (VA) del volume attuale ma dovranno essere considerati gli aumenti eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In questo caso sono possibili integrazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente di entità pari al 30%;

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente; Sono ammesse, previo parere degli enti competenti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alle necessità delle aziende agricole. L'esigenza dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Ogni intervento di sul patrimonio edilizio esistente dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.

- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative:

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato.

Sono soggetti a p.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigore del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico si tratta di una valle "sospesa" ed anche di una valle "fossile" o "relitta" nella quale, per il noto fenomeno del carsismo, le acque superficiali penetrano rapidamente in profondità e si dirigono verso il livello basale per vie ipogee, alimentando sorgenti a quote più basse o anche sorgenti sottomarine. Come tutte le valli fossili del Finalese essa è ricca di "terre rosse", formate essenzialmente dai residui insolubili della dissoluzione dei calcari (argille e grani di quarzo), ma è particolarmente vulnerabile a qualsiasi tipo di inquinante solubile o trasportabile dall'acqua.

Le norme relative a quest'ambito sono contenute nelle Norme geologico-tecniche del P.U.C., Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi – Indirizzi.

Interesse sotto il profilo vegetazionale

Sui rilievi al confine orientale dell'ambito sono presenti lembi di gariga con una composizione floristica interessante caratterizzata da rosmarino, affillante, cisto rosa e numerose altre specie termo-xerofile da tutelare.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende due zone agricole di tipologia e importanza differenti: il fondovalle del Rio Isasco (vero fulcro dell'ambito) e una zona terrazzata sul versante Est della valle del rio Kien.

L'ampio fondovalle (circa 25 ha) del Rio Isasco presenta ottime caratteristiche agronomiche. I terreni risultano fortemente vocati all'utilizzo agricolo, per costituzione pedologica, per l'esposizione ottimale e per la giacitura favorevole alla meccanizzazione.

L'insieme di queste caratteristiche rende questa parte dell'ambito ideale all'insediamento di aziende agricole specializzate di alto valore paesistico e con produzioni di elevata qualità, in particolare di tipo vitivinicolo.

L'obiettivo principale del PUC per tale ambito è dunque quello di favorire una reale riqualificazione agricola dell'altopiano di Isasco, indirizzando tutti gli interventi verso il recupero all'utilizzo agricolo di pregio paesistico e produttivo delle superfici attualmente sottoutilizzate.

All'interno dell'ambito è presente anche una zona agricola terrazzata in condizioni di parziale abbandono, situata sulla sponda sinistra all'inizio della valle del rio Kien, per la quale è auspicabile altresì un recupero dell'utilizzo agricolo.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

Entrambe le zone agricole sono contornate da fasce boscate con prevalenza di pinete a pino d'Aleppo, collegate con le grandi estensioni boschive che ricoprono l'altopiano delle Manie e di Capo Noli.

L'interesse forestale di tali zone è assai limitato per ciò che concerne la produzione di legname che può assumere importanza rilevante solo per i boschi cedui di leccio presenti nella parte Nord dell'ambito.

Tali formazioni assumono invece una importante funzione paesistico ambientale e pertanto la pianificazione è orientata alla tutela e alla riqualificazione boschiva di queste superfici.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è dotato di potenzialità elevatissime per lo sviluppo di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali ed eno-gastronomici.

La forma ricettiva che meglio si adatta ad accogliere questo tipo di turismo è indubbiamente la struttura agrituristica, sul modello (ovviamente ridimensionato e adattato alla tipicità del posto) che continua ad avere un crescente successo nelle principali zone viticole italiane a cominciare dal Piemonte e dalla Toscana.

Pertanto, parallelamente alla riqualificazione agricola dell'ambito, il PUC intende favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica di pregio.

Inoltre, al fine di valorizzare le peculiarità del luogo e di favorire una corretta fruizione del territorio, dovranno essere recuperate e sistemate le antiche mulattiere presenti nell'ambito, rispettando le tradizionali tecniche costruttive (muri in pietra a secco, massicciate etc). Questo sistema di percorsi dovrà permettere un'agevole connessione anche con Capo Noli, con la parte più interna dell'altopiano delle Manie, con Varigotti e con La Selva.

Nell'ambito sono presenti attività Turistico ricettive di pregio, consolidate da valorizzare, al fine di migliorare e rinnovare l'offerta turistica del territorio;

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	Indicazioni di sostenibilità
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area interessata dal SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , da aree ecotonali, che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità, da aree relative alla Legge Regionale sulla fauna minore, nonché da specie animali e vegetali di interesse scientifico (Carta Bionaturalistica).	Qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadente nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo è assente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-

<p>RETI DI SERVIZIO</p>	<p>II</p>	<p>Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale non è presente.</p>	<p>All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di incrementare le prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione.</p>
<p>ASPETTI ENERGETICI</p>	<p>II</p>	<p>L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.</p>	<p>Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).</p>

AMBITO AGRICOLO N. 2**MONTE-SELVA-KIEN-OLIVETO****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 108,36 ha.

Comprende tutta l'area di mezza costa fronte mare tra il monte di Finalpia e Varigotti, con gli insediamenti di Selva, Villaggio Olandese, nuclei storici di Varigotti (Pino, Giardino, Kien, Ca' dei Mori) fino alla strada Varigotti-Isasco-Manie.

Tale area coincide con gli ambiti omogenei paesistici di promontorio P5 (porz.) P6, P8, P9 e di versante vallivo V23, V26, V28, per la descrizione dei quali si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Trattasi di aree la cui l'originaria vocazione agricola è stata nel tempo modificata a seguito degli inserimenti di vari insediamenti di carattere sparso destinati sia a residenze primarie (in maggioranza) che a seconde case.

Nell'area soprastante Varigotti il territorio ha mantenuto le caratteristiche derivate dagli insediamenti a nuclei, con alcuni inserimenti di ville o case agricole, anche recenti.

Il PTCP assetto Insediativo classifica la quasi totalità dell'ambito come IS-MA, mentre gli insediamenti sono classificati come NI-MA, con la presenza di alcuni manufatti emergenti (ME). Il PUC non comporta alcuna variazione della disciplina paesistica.

Stante la diffusa presenza di edifici monofamiliari o plurifamiliari inseriti nelle aree precedentemente scariche comprese fra i nuclei, l'ambito deve considerarsi sostanzialmente saturo in relazione alle indicazioni di P.T.C.P. confermate dalla Disciplina Paesistica.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'area è servita da due assi viari principali: a levante la strada comunale Varigotti-Isasco-Manie con diramazioni, peraltro inidonee, verso i vari nuclei storici; a ponente la Strada Provinciale Pia-Monte-Manie-Spotorno con diramazioni per Monte, Bagnolo, per Selva ed una rete di viabilità secondaria in gran parte in disuso o rovina.

Tra queste due aree servite sia pure non tutte adeguatamente, esiste un'ampia zona di uliveti (tra Selva e Cà dei Mori) sostanzialmente priva di accessi se non quelli pedonali in disuso. In quest'area i terreni risultano completamente abbandonati ed il territorio presenta segni di dissesto evidenti e preoccupanti.

Non sono previsti nuovi tratti di viabilità primaria.

Sono previste:

- la ristrutturazione e l'ampliamento di tratti della Strada Provinciale Pia-Monte-Manie, confermandone il tracciato;
- la ristrutturazione e l'ampliamento di tratti della Strada Comunale Varigotti-Isasco, confermandone il tracciato;
- il recupero dei sentieri esistenti, mantenendone le caratteristiche attuali, attraverso opere di manutenzione straordinaria, indirizzate in particolare al ripristino dei muri di fascia che formano il percorso stesso ed al restauro/rifacimento degli acciottolati originari.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.
- Interventi di pulizia e manutenzione dei rii utilizzati come canali drenanti e conduzione ad essi delle acque bianche non ancora regimentate.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi.

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti anche tramite ristrutturazione urbanistica, con eventuali, limitati ampliamenti per motivi igienico-sanitari e adeguamento tipologico, funzionali ad una adeguata ricomposizione architettonica.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 (limitati a mq. 8 di SLU) -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

E' ammissibile, per le aziende agricole, presenti nell'ambito oggetto di variante di PTCP da ANI-Ce a IS-CE, esistenti alla data dell'adozione del piano la possibilità di realizzare, una integrazione degli annessi agricoli non superiore al 20 % della superficie lorda esistente all'interno dell'azienda agricola, previa convenzione con la CA volta al presidio dell'area e dell'attività agricola stessa assoggettando le eventuali integrazioni all'uso agricolo. E' altresì possibile mettere in sicurezza e sistemare la viabilità esistente in modo tale da garantire una fruibilità veicolare, a condizione che le caratteristiche tecniche della viabilità siano quelle indicate per le strade interpoderali.

Il rilascio dell'autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'incremento volumetrico di ogni singolo edificio non dovrà superare il 20 % (VA) del volume attuale ma dovranno essere considerati gli aumenti eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In questo caso gli sono possibili integrazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente di entità pari al 30%;

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente; Sono ammesse, previo parere degli enti competenti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alle necessità delle aziende agricole. L'esigenza dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi. *Per gli interventi ricadenti in area SIC il Piano agricolo aziendale dovrà essere integrato anche con una valutazione di incidenza ambientale;*

Ogni intervento di sul patrimonio edilizio esistente dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Sono compresi nell'ambito i nuclei frazionali minori tra Pia e Varigotti (Pino, Giardino, Kien, Cà dei Mori, Selva) che vengano descritti e trattati nella scheda aggiuntiva allegata.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative:

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato.

Sono soggetti a p.c.c., gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'area è caratterizzata dalla presenza di accumuli detritici che si estendono tra la zona delle falesie morte, che delimitano verso mare l'altipiano delle Manie, e la costa; essi giacciono (in coltri più o meno potenti) su terreni metamorfici poco permeabili. La forte permeabilità dei terreni di copertura favorisce la penetrazione delle acque piovane sia nelle rocce calcaree (per fratturazione e carsismo), sia nelle quarziti (per fratturazione), sia nelle coltri detritiche (per porosità), costringendole poi a muoversi lungo la

superficie di contatto con le rocce metamorfiche impermeabili, determinando così piani di scorrimento sempre lubrificati che danno luogo molto spesso a soliflussi di varia entità. Le opere di drenaggio esistenti, sia naturali (rii, canali di scolo), che artificiali (strade), sono molto trascurate e su di esse la manutenzione è scarsa o assente. Si determinano così situazioni di degrado che, anche in caso di eventi meteorologici di non eccezionale intensità o durata, possono determinare crolli, soliflussi, cedimenti anche di notevole entità.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare al massimo i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; evitare di costruire nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque, mediante opere di pulizia e di manutenzione delle opere di raccolta delle acque bianche e dei canali naturali di drenaggio; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere con allaccio alla fognatura comunale.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito è caratterizzato da numerose zone rupestri con falesie in prevalenza di matrice calcarea, sui cui si sono sviluppate interessanti formazioni arbustive di tipo xerofilo con essenze tipiche della macchia mediterranea che, in assenza di incendi, possono evolvere verso la costituzione di boschi di leccio. Nelle zone con substrato più povero invece tali associazioni rappresentano nel lungo periodo l'unica possibile copertura vegetale che pertanto dovrà essere tutelata.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende estese superfici agricole terrazzate, ancora utilizzate per coltivazioni tradizionali con una netta prevalenza dell'uliveto, che caratterizza fortemente il paesaggio costiero.

Si segnala inoltre, soprattutto nelle zone più difficilmente accessibili, una notevole presenza di terreni incolti, soggetti ad un progressivo ritorno della flora spontanea e spesso anche a fenomeni di dissesto idrogeologico, dovuti principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite (che trova condizioni microclimatiche assai favorevoli) e degli agrumi, conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene utile la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

La parte più alta dell'ambito è caratterizzata dalla presenza di fasce boscate con prevalenza di pinete a pino d'Aleppo, collegate con le grandi estensioni boschive che ricoprono l'altopiano delle Manie.

Lungo i numerosi rii che discendono dall'altipiano e attraversano l'ambito, sono presenti boschi di angiosperme con prevalenza di leccio, carpino e orniello di limitato interesse forestale per ciò che concerne la produzione di legname ad uso familiare.

Tali formazioni assumono invece una importante funzione paesistico ambientale e pertanto la pianificazione è orientata alla tutela e alla riqualificazione boschiva di queste superfici.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è dotato di potenzialità elevatissime per lo sviluppo di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali ed eno-gastronomici.

La forma ricettiva che meglio si adatta ad accogliere questo tipo di turismo è indubbiamente la struttura agrituristica, sul modello (ovviamente ridimensionato e adattato alla tipicità del posto) che continua ad avere un crescente successo nelle principali zone viticole italiane a cominciare dal Piemonte e dalla Toscana.

Pertanto, parallelamente alla riqualificazione agricola dell'ambito, il PUC intende favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica di pregio.

Inoltre, al fine di valorizzare le peculiarità del luogo e di favorire una corretta fruizione del territorio, dovranno essere recuperate e sistemate le antiche mulattiere presenti nell'ambito, rispettando le tradizionali tecniche costruttive (muri in pietra a secco, massicciate etc). Questo sistema di percorsi dovrà permettere un'agevole connessione anche con Capo Noli, con la parte più interna dell'altopiano delle Manie, con Varigotti e con Pia.

Nell'ambito sono presenti attività Turistico ricettive di pregio, consolidate da valorizzare, al fine di migliorare e rinnovare l'offerta turistica del territorio;

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area interessata dal SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , dall'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi, da aree relative alla Legge Regionale sulla fauna minore, nonché da specie vegetali di interesse (Carta Bionaturalistica).	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Carta 11 della Struttura di Piano (" <i>Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi</i> "), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di

			incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti. è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale non è presente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97 o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione.
ASPETTI ENERGETICI	II	L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).

I) AMBITO AGRICOLO N. 3	MANIE
--	--------------

A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale

L'ambito ha un'estensione di circa 145,53 ha.

Trattasi dell'area dell'Altipiano delle Manie o meglio della porzione di tale Altipiano non occupata da boschi e destinata, in passato più integralmente oggi più episodicamente, all'agricoltura ed al pascolo; è composta dalla porzione più consistente dell'Altopiano (la parte più a sud-ovest) comprendente le regioni Brichetti, Briga, Brea-Manie-Merlo e dalla porzione più a nord-est attorno alla Chiesa di S. Giacomo, all'Arma ed alle Vallette di S. Brigida, del Rio Manie, fino alle Terre Rosse al Ferrin ed al confine con Noli.

L'area comprende parte degli ambiti omogenei paesistici di crinale C7e C8 per la cui descrizione si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'area ha spontaneamente sviluppato una attitudine turistico/ricettiva/sportiva/tempoliberistica che è ancora sporadica, non organizzata. Pertanto al fine di meglio organizzare l'attitudine turistica del territorio si prevede la creazione di un Plesso servizi per la fruizione del sistema ambientale e dell'area protetta del Finalese.

C'è la realtà dei ristoranti (sei, alcuni con camere) e del grande Campeggio "S. Martino", c'è l'agricoltura/allevamento praticato dai residenti (in pratica gli stessi titolari dei ristoranti che integrano e supportano l'attività commerciale), c'è l'attività sportiva in aree libere (maneggio, quagliodromo, sentieri per escursioni a piedi o in bicicletta) o organizzata (gare di mtb di buon rilievo, raduni equestri).

Fatica a svilupparsi una visione complessiva ed un coordinamento tra le attività esistenti che crei e sviluppi adeguate sinergie ed offra servizi "integrati".

La creazione di un centro informativo-organizzativo con funzioni di fulcro del sistema ambientale del finalese finalizzato al sostegno ambientale delle aree protette del comprensorio di superficie non superiore a 200,00 mq di SLA.

Il sistema insediativo potrebbe essere integrato solo a fronte di finalità connesse con le problematiche di cui sopra, ovvero con le necessità e le proposte degli imprenditori agricoli (attraverso la predisposizione di piani aziendali che comprovino le potenzialità produttive ed occupazionali) degli operatori turistici (attraverso proposte che incrementino la ricettività soprattutto extra estiva) degli organizzatori di attività ludico-sportive connesse con l'uso appropriato del territorio. Ancora più auspicabili saranno iniziative coordinate e miste, che coinvolgano e interessino più di uno dei settori indicati.

Nell'area risulta assolutamente auspicabile una valorizzazione dello straordinario ambito della grotta dell'Arma anche attraverso la riqualificazione degli edifici circostanti, il convenzionamento della gestione del sito, ed ogni misura o provvedimento utile affinché questa emergenza storica/archeologica/ambientale diventi un punto di visita organizzato e fruibile.

Il P.T.C.P., Assetto Insediativo, ricomprende tali aree all'interno delle zone ANI-CE ed IS-CE.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

Vedi scheda del "Sistema degli ambiti territoriali dell'Altopiano delle Manie"

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC) e i plessi di servizi (PL).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi.

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti anche tramite ristrutturazione urbanistica, con eventuali, limitati ampliamenti per motivi igienico-sanitari e adeguamento tipologico, funzionali ad una adeguata ricomposizione architettonica.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

La ristrutturazione urbanistica deve essere preordinata ad una effettiva riqualificazione di volumi degradati tale da non determinare disaggregazione di volumi in altri sedimi o da alterare caratteristiche significative degli originali manufatti rurali;

Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione diversi da quella fedele sono da assimilare a quelli di ristrutturazione urbanistica e come tali soggetti alle regole sopra enunciate. Gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno quindi risultare tali da non alterare le originarie caratteristiche architettoniche -tipologiche ambientali dei manufatti. In tale logica la realizzazione di nuove strutture ricettive o residenziali non potrà essere effettuata laddove comporti tali alterazioni più consistenti. L'incremento del 30% previsto dalle norme dovrà essere valutato caso per caso nel contesto della valutazione paesistica del relativo progetto;

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 (limitati a mq. 8 di SLU) -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'incremento volumetrico di ogni singolo edificio non dovrà superare il 20 % (VA) del volume attuale ma dovranno essere considerati gli aumenti eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In questo caso gli sono possibili integrazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente di entità pari al 30%;

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente; Sono ammesse, previo parere degli enti competenti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alle necessità delle aziende agricole. L'esigenza dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Ogni intervento di sul patrimonio edilizio esistente dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.

- i parametri di Piano (incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

E' consentita la realizzazione di un Plesso Funzionale (PL) adibito a centro informativo-organizzativo del sistema ambientale del finalese di superficie non superiore a 200,00 mq di SLA da edificarsi tramite permesso di costruire convenzionato.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative:

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato.

Sono soggetti a p.c.c., gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigore del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico si tratta di un vasto altipiano tabulare carsico che al suo interno ospita valli "fossili", doline, inghiottitoi e caverne. Per il noto fenomeno del carsismo, le acque superficiali sono in grado di penetrare rapidamente in profondità e di seguire percorsi ipogei verso il livello basale, alimentando sorgenti a quote più basse o anche sorgenti sottomarine. L'altipiano è ricco di "terre rosse", formate essenzialmente dai residui insolubili della dissoluzione dei calcari (argille e grani di quarzo), ma è particolarmente vulnerabile a qualsiasi tipo di inquinante in grado di penetrare nel sottosuolo.

Le norme relative a quest'ambito sono contenute nelle Norme geologico-tecniche del P.U.C., specificamente per quanto riguarda le valli fossili e zone carsiche, dove sono messi in risalto sia il danno che si può provocare per interventi scorretti, sia gli interventi più appropriati per la salvaguardia di preziosi acquiferi e del patrimonio ipogeo. Tali norme in particolare danno precise indicazioni sugli impianti fognari e sui possibili inquinamenti delle acque.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Interesse sotto il profilo vegetazionale

Si segnala in Loc. Bricchetto la presenza di un interessante e raro esempio di formazione arbustiva termo-xerofila con essenze acidofile (*Calluna vulgaris*, *Cistus monspeliensis*, *Cistus salvifolius*, *Lavandula stoechas*) sviluppatasi su terreni di origine silicea.

Il sito merita di essere tutelato e valorizzato oltre che per il pregio vegetazionale anche perché costituisce uno spettacolare punto panoramico sul litorale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende un'estesa superficie coltivata su terreni ottimi dal punto di vista pedologico, originatisi sul fondo delle numerose e articolate vallette fossili che solcano l'altipiano.

L'ambito nel complesso ha mantenuto una forte connotazione agricola, nonostante il fenomeno dell'abbandono e del sottoutilizzo abbia raggiunto un livello rilevante.

Le caratteristiche pedologiche e la giacitura favorevole consentono infatti il conseguimento di ottime produzioni soprattutto per quanto riguarda la vitivinicoltura, come testimonia la presenza di una delle aziende di punta a livello regionale (Azienda agricola "Terre Rosse").

Tale esperienza positiva, che deve il suo successo anche alla forte tipicità del territorio di origine, rappresenta un modello ripetibile all'interno dell'ambito, che risulta omogeneo dal punto di vista pedoclimatico.

Si segnala inoltre una notevole diffusione di prati stabili destinati tuttora alla produzione di foraggio, con produzioni qualitativamente e quantitativamente modeste, ma comunque utili oltre che a soddisfare i fabbisogni della locale zootecnia, a conferire al paesaggio una connotazione tipica.

Obiettivo primario per l'ambito dal punto di vista agronomico è quello di recuperare ad un migliore utilizzo agricolo i terreni sottoutilizzati, favorendo le colture tradizionali in particolare la vite, i frutteti che oltre a trovare condizioni pedoclimatiche favorevoli, sono in grado di riqualificare l'ambito dal punto di vista paesistico.

Sconsigliabile l'impianto di oliveti e agrumeti specializzati, in quanto estranei al paesaggio agricolo dell'altipiano e inadatti in genere alle condizioni pedoclimatiche locali.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di notevoli superfici ricoperte da pinete e leccete che derivano dalle grandi estensioni boschive circostanti e delimitano i terreni agricoli dell'altipiano.

Tali formazioni assumono invece una importante funzione paesistico ambientale e pertanto la pianificazione è orientata alla tutela e alla riqualificazione boschiva di queste superfici, come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è dotato di potenzialità elevatissime e ha già intrapreso, per iniziativa quasi esclusiva dei privati, un processo di sviluppo legato al turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali, eno-gastronomici e sportivi, che dovrà essere maggiormente supportato e indirizzato dagli Enti Pubblici.

Sono presenti emergenze ambientali (tra cui l'Arma delle Manie e le numerose aree prative), e punti panoramici (tra cui il Bricchetto e il colle dell'acquedotto) di eccezionale pregio, che dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati.

In particolare per le numerose aree prative si auspica una corretta gestione agronomica nonché una maggiore regolamentazione degli afflussi, anche attraverso convenzioni con i proprietari.

La forma ricettiva che meglio si adatta ad accogliere questo tipo di turismo è indubbiamente la struttura agrituristica, sul modello (ovviamente ridimensionato e adattato alla tipicità del posto) che continua ad avere un crescente successo nelle principali zone viticole italiane a cominciare dal Piemonte e dalla Toscana.

Pertanto, parallelamente alla riqualificazione agricola dell'ambito, il PUC intende favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica di pregio.

Inoltre, al fine di valorizzare le peculiarità del luogo e di favorire una corretta fruizione del territorio, dovranno essere recuperate e sistemate le antiche mulattiere presenti nell'ambito, rispettando le tradizionali tecniche costruttive (muri in pietra a secco, massicciate etc). Questo sistema di percorsi dovrà permettere un'agevole connessione anche con Capo Noli, con la valle Ponci, con Varigotti e con Pia.

Nell'ambito sono presenti attività Turistico ricettive di pregio, consolidate da valorizzare, al fine di migliorare e rinnovare l'offerta turistica del territorio;

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	I	L'Ambito Agricolo presenta una particolare vulnerabilità ambientale ed ecosistemica; è infatti interessato da: -SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> (che interessa integralmente l'Ambito); - Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi; -aree ecotonali, che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità; -aree relative alla Legge Regionale sulla fauna	Dato l'elevato livello qualitativo di biodiversità di quest'area, qualunque intervento previsto nell'Ambito dovrà essere valutato sotto il profilo ambientale ed accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.; in questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dalla costruzione dell'edificio ma anche quelle legate ad ogni attività connessa alla destinazione d'uso dell'edificio stesso (con particolare riferimento all'introduzione di nuove attività turistiche).

		<p>minore;</p> <ul style="list-style-type: none"> -specie animali e vegetali di interesse scientifico e tutelate (Carta Bionaturalistica); -pareti di roccia tutelate; -oasi Rocca degli Uccelli (Piano Faunistico Venatorio). 	
RIFIUTI	II	<p>Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è assente.</p>	<p>All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.</p>
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	II	<p>Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale non è presente.</p>	<p>All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di incrementare le prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione.</p>
ASPETTI ENERGETICI	II	<p>L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.</p>	<p>Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).</p>

AMBITO AGRICOLO N. 4**FINALPIA-CALVISIO-VERZI****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale.**

L'ambito ha un'estensione di circa 99,68 ha.

E' localizzato nella costiera di levante della valle dello Sciusa, in sponda sinistra del torrente e comprende gli ambiti omogenei paesistici di promontorio P3, di versante vallivo V16 (porz.) V20 (porz.) V22, oltre ad una porzione marginale dell'ambito di crinale C7.

E' delimitato a sud dalla linea di crinale che da Finalpia sale al Monte ed al Poggio del Gre, a ponente dal piede dell'area collinare, coincidente con la zona urbanizzata tra Pia e Calvisio, a levante dalle propaggini delle zone boscate dell'altopiano delle Manie, a nord dal corso del Rio Ponci e dall'ultimo tratto della strada che collega Calvisio a Verzi ed alla Val Ponci con una propaggine costituita dall'area in località Locello, a monte della confluenza del Rio Ponci con il Torrente Sciusa. Interrompe l'omogeneità dell'area un'ampia area boschiva in Località Due Pini o Sotto Verzi, che ha caratteristiche vegetazionali di pregio, attraversata da sentieri ma non interessata da insediamenti o sistemazioni agricole; tale area fa parte dell'ambito naturalistico n. 13 (altipiano delle Manie)

L'ambito è strutturato con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale secondario e tessuti fondiari di tipo occasionale e lineare disposti lungo i percorsi di mezzacosta. Gli insediamenti consistono in aggregazioni occasionali di case a corte rurale mono e plurifamiliari, localizzati all'intersezione dei percorsi di crinale secondario con quelli di mezzacosta, e rare case a corte rurale isolate lungo i percorsi di mezzacosta. In particolare Verzi, l'unico vero e proprio nucleo insediato presente nell'ambito, ha un nucleo centrale con tessuto organizzato di corti plurifamiliari e tessuti di espansione di case a corte rurale monofamiliare con aggregazioni di tipo occasionale lungo l'asse di mezzacosta e di tipo lineare discontinuo lungo la prosecuzione, verso valle, del percorso di crinale secondario. Esternamente al nucleo, all'intersezione tra lo stesso percorso di mezzacosta ed il successivo crinale secondario, si forma la polarità principale dell'ambito, con l'emergenza architettonica della chiesa di Verzi.

Per una dettagliata descrizione e verifica delle attitudini paesistico-insediative, si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'intero sistema degli assi di impianto viario risulta degradato, ed in particolare i percorsi di mezzacosta, importanti ai fini dell'utilizzo agricolo dell'area e presenti a diverse quote nell'ambito dello stesso versante, sono attualmente percorribili per pochi tratti scollegati tra loro.

L'area è caratterizzata dalla presenza pressoché omogenea dei tipici terrazzamenti liguri che testimoniano del suo completo ed ordinato utilizzo agricolo, durato fino all'immediato dopoguerra. A causa della carenza di infrastrutture l'area fu pressoché integralmente abbandonata, con l'eccezione della zona attorno all'abitato di Verzi che ha sempre conservato e conserva uliveti, vigneti con qualche orto in buona condizione manutentiva.

Anche l'area del Riparo e del Paradiso, con l'adeguamento di alcuni assi viari poderali ha visto una certa ripresa di attività agricola, non affidata ad operatori professionali ma a hobbisti o dopolavoristi.

Il P.T.C.P. comprende tale ambito in zona IS-MA, per quanto riguarda la fascia alta delle aree di mezzacosta, ed ID-MA per quanto riguarda la fascia bassa, prossima al fondovalle, mentre il nucleo di Verzi è classificato come NI-CE.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.)

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'ambito era servito da due assi viari rurali che collegavano a mezza costa su due livelli Finalpia ed il Monte di Finalpia con Verzi. Tali assi viari si intersecano con le strade che salgono dalla via di

fondovalle (ora Via Calvisio) secondo le linee di massima pendenza (Località Barabina, Paradiso, Riparo, Inegagge, Buonviaggio, Armellino). La realizzazione della strada di Verzi, pur tortuosa e stretta, ha servito oltre che il paese, anche fondi che la via attraversa, consentendone un sia pur limitato utilizzo.

Non sono previsti nuovi assi stradali di sviluppo significativo.

E' presente una viabilità rurale minore, fatta di sentieri, di strade vicinali e di croce, a cui dovranno appoggiarsi tutti gli eventuali interventi di nuova edificazione, con opere di ristrutturazione, modesti ampliamenti e con limitati allacciamenti.

Nell'ambito degli eventuali interventi in attuazione, potrà essere leggermente integrato e modificato il sistema viario esistente, nei limiti dei criteri di tutela paesistica che contraddistinguono l'ambito.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici.

Nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private dovrà prevedersi la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; a livello accessorio sono consentite destinazioni a servizi privati, turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie,

numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

L'edificazione con tipologia a "nucleo" (punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) è ammessa esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate dal PUC sulla base delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'indicazione geografica dell'edificazione potrà subire in sede di progettazione definitiva, da attuarsi tramite Programma Attuativo (art. 24 N.G.A.), limitate modificazioni al fine rendere il nucleo maggiormente compatibile con la morfologia dei luoghi.

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte di edificazione sarà effettuata nell'ambito delle procedure previste al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA delle N.G.A..

In ognuna di tale aree potranno essere realizzate, sulla base di un progetto unitario, fino a 4 unità abitative, compresi gli edifici eventualmente già esistenti, per una S.L.A. totale massima di 400 mq.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da asservire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	Iv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
3	<u>0.03</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
4	<u>0.015</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 3;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo

presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigore del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

Sono compresi nell'ambito il nucleo storico della frazione Verzi ed i pochi edifici sparsi che sono stati edificati nelle immediate vicinanze dello stesso.

Valgono per tali edifici le norme generali relative agli edifici esistenti nell'ambito; è però consentito esclusivamente un incremento percentuale da valutarsi attentamente tramite redazione di Studio di inserimento ambientale e SOI. Tale incremento non potrà comunque sommarsi ad incrementi delle quote di gronda o di colmo eventualmente consentiti dalla L.R. 24/01 relativa ai sottotetti, categoria D3 articolo 26 N.G.A. (nel senso che tali possibilità di incremento volumetrico o dell'ingombro sono da considerarsi alternativi e non cumulativi).

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

Gli interventi di cui al punto 2.2 dell'art. 6 categoria RA delle N.G.A., potranno essere realizzati fino a un massimo del 10 % del complessivo esistente, con una soglia massima in valore assoluto di 1.000 mq di SLA.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigore del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'area non si può definire omogenea, in quanto il versante sinistro del torrente Sciusa comprende affioramenti di rocce strutturalmente e geneticamente assai diverse tra loro, che danno luogo a situazioni piuttosto articolate. Nell'ambito infatti, caratterizzato da una prevalente dinamica dei versanti da media a bassa, sono presenti rii laterali più o meno approfonditi dall'erosione, importanti terrazzamenti marini (Verzi), accumuli detritici di versante e locali situazioni di instabilità.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; evitare di costruire nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi – Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta particolari interessi dal punto di vista vegetazionale in quanto comprende quasi esclusivamente terreni agricoli ancora utilizzati o abbandonati recentemente.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende estese superfici agricole terrazzate, ancora utilizzate per coltivazioni tradizionali con una netta prevalenza dell'uliveto, e secondariamente del vigneto.

Sono presenti alcune aziende agricole vitivinicole e olivicole, di estensione rilevante per le nostre zone, di pregio paesistico e produttivo. Tra queste si segnala in località Inegaggie un'azienda vitivinicola ed olivicola, condotta da alcuni anni con metodo biologico e biodinamico.

Si segnala inoltre, soprattutto nelle zone più difficilmente accessibili, una notevole presenza di terreni incolti, soggetti ad un progressivo ritorno della flora spontanea e spesso anche a fenomeni di dissesto idrogeologico, dovuti principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite (che trova condizioni microclimatiche assai favorevoli), conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene utile la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

Sono presenti all'interno dell'ambito limitate superfici boscate di composizione eterogenea, con prevalenza di pino marittimo, in parte collegate con le grandi estensioni boschive che ricoprono l'altopiano delle Manie, in parte sviluppatasi sui terreni incolti (prevalenza di arbusti termo-xerofili) e in parte lungo i rii che attraversano il versante.

Nel complesso tali formazioni non hanno un interesse forestale rilevante per ciò che concerne la produzione di legname, mentre al contrario rivestono una importante funzione paesistico ambientale e pertanto in generale la pianificazione è orientata alla loro tutela e riqualificazione, come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è dotato di buone potenzialità per lo sviluppo di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali ed eno-gastronomici.

La forma ricettiva che meglio si adatta ad accogliere questo tipo di turismo è la struttura agrituristica. Pertanto, parallelamente alla riqualificazione agricola dell'ambito, il PUC intende favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica di pregio.

L'ambito è attraversato interamente da nord a sud da un percorso di mezza-costa che collega la Val Ponci a Verzi fino al Monte. Tale percorso risulta di notevole interesse paesistico e si presta favorevolmente ad attività escursionistiche e pertanto merita di essere conservato e valorizzato rispettando le tradizionali tecniche costruttive (muri in pietra a secco, massicciate etc).

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area parzialmente interessata dal SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , dall'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi, dall'oasi Rocca degli Uccelli (Piano Faunistico Venatorio), da aree naturali ben conservate con buoni livelli qualitativi di biodiversità, da corpi idrici con buona qualità delle acque e discreto livello di biodiversità, nonché da specie	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (<i>"Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi"</i>), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza

		animali di interesse (Carta Bionaturalistica).	con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi previsti in aree di concentrazione volumetrica.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Alcune aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica "areparticolarmente protette con limiti di emissione: diurno 50 db, notturno 40 db.	e Per i nuovi interventi ricadenti nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica dovrà essere riverificata la perimetrazione della zonizzazione acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	I	Alcune aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nelle fasce di attenzione degli elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.

<p>ASPETTI ENERGETICI</p>	<p>II</p>	<p>L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.</p>	<p>Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).</p>
-------------------------------	-----------	--	---

AMBITO AGRICOLO N. 5**VALLE SCIUSA SPONDA DESTRA****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico.**

L'ambito ha un'estensione di circa 65,67 ha.

Esso è localizzato nella costiera di ponente della valle dello Sciusa, in sponda destra del torrente ed è compreso fra le aree di fondovalle della Valle di Pia/Calvisio (includendo gli insediamenti precollinari della Chiesa-Costa, del Buonviaggio e di Vico Ferri) e le balze sottostanti i "Monti", oltre Calvisio Vecchio, con propaggini che a monte lungo il fiume arrivano fino quasi al Martinetto, a valle fino a Vico Ninetta sotto il Buia e a ponente includono il rilievo di San Bernardino, nella parte non edificata.

L'ambito comprende gli ambiti omogenei paesistici di versante vallivo V15 (porz.), V16 (porz.), V19, V20 (porz.), oltre ad una modesta porzione dell'ambito di crinale C6.

Strutturato con tessuti fondiari di tipo occasionale dipendenti dai percorsi di crinale secondario e di tipo occasionale e lineare lungo i percorsi di mezzacosta, risulta sostanzialmente "scarico" nelle parti più prossime a S. Bernardino, ed insediato con aggregazioni a carattere occasionale di case a corte rurale lungo i percorsi di crinale secondario che scendono verso valle.

In corrispondenza del principale punto nodale della maglia viaria si localizza l'emergenza architettonica a scala territoriale della chiesa di San Cipriano, che si pone quale polarità esterna rispetto al nucleo di Calvisio superiore, a sua volta costituito da un'aggregazione occasionale di corti rurali mono e plurifamiliari.

Per la descrizione dettagliata e la verifica delle attitudini dei diversi ambiti paesistici omogenei si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Anche quest'area è caratterizzata dalla presenza pressoché omogenea di terrazzamenti che testimoniano del pregresso utilizzo agricolo durato fino al dopoguerra.

L'assoluta carenza di vie carrabili di accesso ha comportato il pressoché totale abbandono dell'attività agricola nell'area (il problema è accentuato dalla maggiore ripidità di molte aree rispetto al versante opposto). I numerosi sentieri che salgono i crinali secondo le linee di massima pendenza, tuttora presenti, non sono ovviamente idonei a consentire il lavoro nelle parti medio alte dell'area.

L'ambito dal punto di vista insediativo ha raggiunto uno sviluppo che appare piuttosto equilibrato e, finora, rispettoso delle caratteristiche ambientali. Gli insediamenti di nuovi edifici residenziali, non sempre posizionati in siti idonei, non hanno comunque inciso più di tanto sul complessivo assetto dell'area.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32 .1 N.T.A.)

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. Infrastrutture**

La costruzione, degli anni '60/'70, di due tronchi stradali (discutibili sotto l'aspetto ambientale, ma utilissimi ed anzi indispensabili sotto l'aspetto funzionale) ha consentito di "servire" i nuclei di Calvisio Vecchio e della Costa che venivano abbandonati e (soprattutto il primo) erano prossimi alla totale rovina e che invece sono stati recuperati l'uno parzialmente, l'altro pressoché integralmente.

Anche i terreni non troppo discosti dalle due strade hanno visto una ripresa di attività agricola, anche se non consolidata e continua; l'edificazione di alcuni edifici abitativi sotto Calvisio Vecchio ed attorno alla Costa hanno confermato questa tendenza, anche se circoscritta.

Non appare opportuna né necessaria una integrazione del tessuto fondiario, se non relativamente ad episodi peculiari e particolari connessi con il reale sviluppo di attività produttiva agricola.

Visti gli effetti dei due tratti stradali realizzati, si ritiene utile ed auspicabile un completamento degli stessi, sia attraverso il collegamento tra la Chiesa Vecchia di Calvisio e Costa alta, sia attraverso il collegamento di quest'ultima con le case sotto S. Bernardino; quest'ultima realizzazione appare molto

delicata dal punto di vista ambientale per cui sarà necessario un approfondito studio che dovrà verificare la fattibilità di tale opera nel rispetto delle peculiarità ambientali e geomorfologiche. Il tratto Costa-S. Bernardino consentirà anche il collegamento con la frazione alta e con la valle di Borgo (vedi scheda n. 9) ed il recupero/valorizzazione di un importante edificio storico monumentale oggi quasi in rovina: la Torre dei Galluzzi o di Belenda.

L'apertura di tale strada comporterebbe d'altra parte problemi di stabilità per tutto il tratto di versante interessato, grossi oneri per la stabilizzazione del versante stesso e manutenzioni onerose e continue nel tempo. Ciò porterebbe inevitabilmente ad una maggiore carico insediativo in una zona sempre trascurata per i noti problemi di instabilità.

E' compreso nell'area lo straordinario nucleo storico di Calvisio Vecchio, che viene trattato con scheda aggiuntiva.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie,

numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato al **punto 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di apposti e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni

caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato al **punto 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento è ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	Iv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA)dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A.

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'area non si può definire omogenea, in quanto il versante destro del torrente Sciusa , da Calvisio al mare, è molto ampio e poco acclive, mentre , a nord della confluenza col rio Ponci, ove la valle si restringe fino a diventare una forra, esso, similmente al versante opposto, diventa decisamente molto acclive, con pareti rocciose incombenti.

La zona più adagiata, corrispondente ad affioramenti di rocce metamorfiche piuttosto erodibili, mostra, in corrispondenza dei solchi degli affluenti secondari, episodi di franamenti antichi ed attuali, dovuti soprattutto per erosione al piede dei versanti secondari e a copiosi rifornimenti d'acqua provenienti dalle rocce carbonatiche sovrastanti. Ai piedi di queste sono anche presenti accumuli detritici di notevole spessore che danno qualche problema di stabilità. Il versante, che ha complessivamente una dinamica medio-alta, è relativamente poco antropizzato per i succitati problemi di instabilità e per la conseguente scarsità di vie percorribili da automezzi. I rii sono in cattive condizioni e necessitano di manutenzione. Da segnalare una frana attiva immediatamente a mare della Torre di Belenda che ha rigetti dell'ordine di metri e che rende problematico un collegamento tra Calvisio e S.Bernardino. Sono anche presenti terrazzi marini, rappresentati da zone pianeggianti più stabili. La zona che fa parte del tratto di valle a forra mostra invece problemi di instabilità dalla tipologia di crollo e di caduta di massi isolati, che possono interessare tutto il versante, dalle pareti a falesia, fino al fondo valle, dove è situata la strada provinciale.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; limitare la costruzione di nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Dove possono aversi crolli di materiale e caduta di massi lungo il versante è opportuno procedere ad una verifica e ad una bonifica accurata;

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale - Obiettivi – Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta particolari interessi dal punto di vista vegetazionale in quanto comprende quasi esclusivamente terreni agricoli ancora utilizzati o abbandonati recentemente.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende estese superfici agricole terrazzate, ancora utilizzate per coltivazioni tradizionali con una netta prevalenza dell'uliveto, e secondariamente del vigneto.

Si segnala inoltre, soprattutto nelle zone più difficilmente accessibili, una notevole presenza di terreni incolti, soggetti ad un progressivo ritorno della flora spontanea e spesso anche a fenomeni di dissesto idrogeologico, dovuti principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite (che trova condizioni microclimatiche assai favorevoli), conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene importante la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

Si segnala lungo il rio delle Roggetta una limitata superficie boschiva con prevalenza di lecci, collegate con la grande lecceta che ricopre quasi integralmente il sovrastante altopiano di Orco-San Bernardino.

Interessante anche la piccola lecceta presente sulla parte settentrionale della sommità di San Bernardino.

Sono presenti inoltre piccole superfici con arbusti termo-xerofili sviluppatasi nei terreni agricoli abbandonati da qualche decennio.

Per quanto riguarda gli indirizzi da seguire in merito a queste formazioni vegetali si rimanda alla relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e alla relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è dotato di buone potenzialità per lo sviluppo di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali ed eno-gastronomici.

Si segnalano numerosi percorsi di mezza costa e di crinale secondario, che attraversano l'ambito e lo collegano con il fondovalle e con il sovrastante altipiano di Orco San Bernardino. Tali itinerari meritano di essere conservati e valorizzati, in parte a servizio dei terreni agricoli, in parte a fini turistici, rispettando ove possibile le tradizionali tecniche costruttive (muri in pietra a secco, massicciate etc).

I siti principali meritevoli di una maggiore valorizzazione a fini turistici sono il nucleo di Calvisio Vecchia, San Cipriano, Torre Belenda, la sommità di San Bernardino, le palestre di roccia sovrastanti Calvisio Vecchio.

In particolare Calvisio Vecchio è già da tempo un importante punto di partenza per numerosi escursionisti e sportivi appassionati dell'entroterra finalese e necessita di un parcheggio e di un'area di servizio adeguata ad accogliere questo tipo di fruizione turistica, che può generare nei periodi di maggiore affluenza incomprensioni con i residenti.

Parallelamente alla riqualificazione agricola dell'ambito, il PUC intende favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica di pregio, che ben si adatterebbe ad offrire ricezione queste forme di turismo rurale.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la

criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area interessata da pareti di roccia tutelate (Piano Faunistico Venatorio), oltre che da corpi idrici con buona qualità delle acque e discreto livello di biodiversità (Carta Bionaturalistica); al margine dell'area sono presenti il SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , l'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi.	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (" <i>Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi</i> "), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere).
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	II	L'Ambito è interessato dal passaggio di elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi, ricadenti nelle fasce di attenzione degli elettrodotti rappresentate nella cartografia di Piano, è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità,

			<p>è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.</p>
ASPETTI ENERGETICI	II	L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	<p>Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).</p>

AMBITO AGRICOLO N. 6**BRICCO-ALTINO-MONTICELLO****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 108,87 ha.

Comprende tutta l'area collinare alle spalle dell'abitato di Finale Marina e Borgo, dal crinale dei Castelli a sud-est fino alla regione Colombara a nord-ovest, includendo alcuni edifici sparsi esistenti tra l'edificazione di fondovalle e l'espansione di Monticello/San Bernardino, nonché il nucleo abitativo (costituito da case sparse) della frazione Monticello e ancora, a monte, altre case sparse poste sulla sponda sinistra del Torrente Aquila.

Gli ambiti omogenei paesistici che compongono l'Ambito Agricolo n. 6 sono principalmente tre: l'ambito di promontorio P2 (per la quasi totalità), gli ambiti di versante V9 (compreso per intero) e V10 (porzione principale lungo la mezzacosta); a questi si aggiungono alcune porzioni poco significative dell'ambito di versante V15 e di quelli di fondovalle F4 ed F6, per la descrizione dei quali si rimanda agli elaborati della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Sia l'ambito di promontorio sia quelli di versante presentano tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati dai percorsi di crinale secondario e tessuti occasionali e lineari disposti secondo i vecchi percorsi di mezzacosta. L'insediamento si sviluppa in corrispondenza dei punti nodali dell'impianto viario, sulle "testate" dei crinali secondari ed all'intersezione di questi ultimi con i percorsi di mezzacosta: su uno di tali nodi sorge la chiesa di Monticello, principale emergenza architettonica dell'intero ambito; il resto dell'edificazione è costituito dalle "ville-corti" in corrispondenza delle conclusioni dei percorsi di crinale secondario, e da aggregazioni occasionali di case a corte rurale e rare corti isolate.

L'area è caratterizzata dalla presenza molto diffusa, pressoché omogenea dei tipici terrazzamenti liguri che attestano del suo pregresso utilizzo agricolo.

Le aree sono state progressivamente abbandonate, in particolare quelle poste immediatamente a monte dell'abitato di Marina (Regione Bricco), nonostante abbiano accessi abbastanza agevoli e buone giaciture.

Meglio utilizzate sono le aree attorno alla frazione di Monticello, in particolare quelle a monte della stessa, occupate da uliveti e vigneti ancora "tenuti". Sono presenti nell'area anche alcune porzioni boschive (in particolare attorno e sopra l'ex ospedale, al bivio per Monticello della Strada di S. Bernardino, in Loc. Rive e nell'area di Rio Altino): trattasi di aree intervallate ad insediamenti e ad aree coltivate, che debbono essere conservate, valorizzate e manutene. Per tali aree, individuate nelle tavole di assetto vegetazionale, valgono le norme specifiche relative alle zone boschive miste periurbane di cui all'allegata relazione.

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere centiate e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32. 1 N.T.A.).

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

La porzione di area apposta a monte dell'abitato di Marina è servita dalla strada che si diparte dalla Via Pineta e, in fregio all'ex ospedale, sale ai terreni posti a quote superiori.

Il P.U.C. ipotizza (vedi scheda n. 9) la sistemazione di tale strada ed il collegamento con la strada di S. Bernardino, nel punto che verrà individuato come il più idoneo in base ad apposito studio di fattibilità.

Il resto dell'area è servito dalla strada di mezza costa di S. Bernardino, Monticello, ed oltre la frazione di Monticello, da strada interpodereale che potrà, previa verifica di fattibilità, essere collegata con la Strada Provinciale per Orco Feglino all'altezza della Regione Colombara.

Il P.R.G. vigente, già prevedeva il collegamento Via Cavassola/Monticello all'altezza del Cimitero frazionale ed il Comune si è già dotato della relativa progettazione. L'opera è senz'altro auspicabile e pertanto confermata nel P.U.C.

Appena a monte della frazione Monticello è presente un'area occupata da edifici già destinati ad allevamento di animali da cortile, oggi (e da tempo) in disuso; i volumi esistenti potranno essere recuperati anche all'uso abitativo, (senza aumento di volumetria) a condizione che tramite convenzione gli utilizzatori di ogni unità abitativa si impegnino alla messa a coltura, conduzione, manutenzione, di almeno mq 2.000 di terreno agricolo all'interno dell'ambito, nel raggio di 200 ml dalla zona di intervento.

Il progetto di intervento dovrà farsi carico della verifica geotecnica dell'area, in relazione alle previsioni dei Piani di Bacino Stralcio, verificando anche la fattibilità di un collegamento veicolare con la strada di S. Bernardino e la possibilità di servire, con strada agricola, la parte altra dell'ambito, al confine con la zona boschiva (n. 14).

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici.

Nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private dovrà prevedersi la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.4. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; a livello accessorio sono consentite destinazioni a servizi privati, turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 NGA) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purché compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

L'edificazione con tipologia a "nucleo" (punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) è ammessa esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate dal PUC sulla base delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'indicazione geografica dell'edificazione potrà subire in sede di progettazione definitiva, da attuarsi tramite Programma Attuativo (art. 24 N.G.A.), limitate modificazioni al fine rendere il nucleo maggiormente compatibile con la morfologia dei luoghi.

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte di edificazione sarà effettuata nell'ambito delle procedure previste al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA delle N.G.A..

In ognuna di tale aree potranno essere realizzate, sulla base di un progetto unitario, fino a 4 unità abitative, compresi gli edifici eventualmente già esistenti, per una S.L.A. totale massima di 400 mq.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o

riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di apposti e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da asservire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzione di cui all'art di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
3	<u>0.03</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
4	<u>0.015</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 3;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al

territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

In sintesi l'Ambito agricolo n. 6 prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo dell' 8 % del complessivo esistente, con una soglia massima in valore assoluto di 1.000 mq di SLA.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico si individuano alcune zone principali con caratteri di omogeneità: una comprendente l'intero versante da Finale a Monticello, ove affiorano rocce metamorfiche piuttosto erodibili ed alterabili; un'altra ove queste stesse rocce sono sovrastate da ammassi detritici o da rocce carbonatiche molto permeabili, tra Monticello e Colombara, capaci di umidificarle con continuità e quindi di accelerare i processi degenerativi di alterazione. Quest'ultime zone sono inoltre caratterizzate dalla presenza di alte falesie che delimitano i bordi dell'altopiano e che possono generare scariche di sassi, cadute di massi ed anche parziali crolli.

La prima zona mostra, in corrispondenza dei solchi degli affluenti secondari, episodi di franamenti antichi ed attuali, dovuti soprattutto per erosione al piede dei versanti secondari e a copiosi rifornimenti d'acqua provenienti dalle opere di antropizzazione effettuate nel tempo (strade, insediamenti civili, piscine, ecc.). Il versante è caratterizzato dalla presenza di alcune frane attive, come quella che da S. Bernardino si spinge fino a Finalborgo, quella del Rio Altino

La seconda zona, dove ha inizio il tratto di valle a forra del torrente Aquila, mostra invece problemi di instabilità dalla tipologia di crollo, che possono interessare tutto il versante, dalle pareti a falesia, fino al fondo valle dove è situata la strada provinciale.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; limitare la costruzione di nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Dove possono aversi crolli di materiale e caduta di massi lungo il versante è opportuno procedere ad una verifica e ad una bonifica accurata;

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi – Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

Sono comprese all'interno dell'ambito limitate zone coperte da vegetazione di pregio. In particolare si segnalano le zone rupestri a monte dell'abitato di San Bernardino, che presentano formazioni arbustive termo-xerofile da tutelare.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Nella parte meridionale dell'ambito tra il crinale dei Castelli e Monticello sono presenti superfici agricole di piccola estensione prevalentemente sottoutilizzate o abbandonate, confinanti con boschi o aree insediate.

Complessivamente tali aree svolgono una modesta funzione di presidio ambientale e possiedono un mediocre valore paesistico, pertanto la pianificazione è indirizzata verso la loro riqualificazione agricola e paesaggistica, mediante la pratica di colture non intensive a basso impatto ambientale.

Gli obiettivi prioritari sono il ripristino dei muri in pietra con tecniche tradizionali, il recupero e la riqualificazione degli arboreti in abbandono, il ripristino delle strade vicinali e il ricongiungimento con la

rete sentieristica comunale.

Nella parte settentrionale da Monticello (compresa) fino alla regione Colombara, il paesaggio assume una connotazione nettamente agricola di buona qualità paesistica con una prevalenza di oliveti e secondariamente di vigneti.

Sono presenti alcune aziende specializzate e numerosi appezzamenti di dimensioni medio piccole ancora ben tenuti, che svolgono una importante azione di presidio ambientale.

Soprattutto nelle parti meno accessibili sopra Monticello e la Colombara, si osservano terreni agricoli abbandonati a più riprese, caratterizzati in alcuni casi dalla presenza di vegetazione infestante (rovi, vitalbe etc.) o da un ritorno di formazioni spontanee con arbusti termo-xerofili, che gradualmente portano al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite, conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene utile la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

La parte meridionale dell'ambito è caratterizzata dalla presenza di importanti fasce boschive di composizione eterogenea, comprendete anche esemplari arborei di grande pregio soprattutto di pino domestico e di roverella.

Nel complesso tali aree rivestono una fondamentale funzione ambientale, in quanto contribuiscono a stabilizzare versanti in genere soggetti a dissesto idrogeologico. Inoltre assumono una importante funzione paesistica poiché costituiscono una fascia verde che separa gli abitati di fondovalle e della zona litoranea, dal nucleo di San Bernardino.

Considerata la posizione di queste aree boscate nelle immediate vicinanze di nuclei densamente abitati e di importanti vie di comunicazione, l'indirizzo della pianificazione è quello di potenziarne la funzione di presidio idrogeologico e di migliorare al contempo la fruibilità di tipo ricreativo e culturale, attraverso la riqualificazione della copertura vegetale e il miglioramento della accessibilità pedonale e veicolare leggera.

Per maggiori approfondimenti in merito agli interventi necessari su queste formazioni vegetali si rimanda alla relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e alla relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	I	L'Ambito Agricolo è interessato dalla presenza: del SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , nel quale ricadono aree a concentrazione volumetrica; dell'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi; di pareti di roccia tutelate (Piano Faunistico Venatorio); da corpi idrici con buona qualità delle acque e discreto livello di biodiversità e da specie animali e vegetali di interesse scientifico (Carta Bionaturalistica);	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (<i>"Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi"</i>), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. In questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dalla costruzione dell'edificio ma anche quelle legate ad ogni attività connessa alla destinazione d'uso dell'edificio stesso (con particolare riferimento all'introduzione di nuove attività turistiche). Particolare attenzione dovrà essere posta per gli interventi nelle aree di concentrazione volumetrica che insistono nel SIC.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo è carente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	I	Alcune aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nelle fasce di attenzione degli elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.

<p>RETI DI SERVIZIO</p>	<p>II</p>	<p>Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.</p>	<p>All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.</p>
<p>ASPETTI ENERGETICI</p>	<p>II</p>	<p>L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.</p>	<p>Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).</p>

AMBITO AGRICOLO N. 7**AQUILA-MONTESORDO****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 40,41 ha.

Comprende la "testata" conclusiva dell'ambito paesistico di crinale C5, oltre agli ambiti di versante vallivo V7 e V8 e di quelli di fondovalle F4 ed F5, per la descrizione dei quali si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

In particolare sono comprese nell'ambito le aree in sponda destra del Torrente Aquila, tra il torrente e la strada di mezzacosta che collega Perti a Montesordo, includendo le aree immediatamente ad est del Castel Gavone, sotto quest'ultimo, e la valletta sospesa della Valle e di Montesordo, limitatamente alla parte pianeggiante di quest'ultima.

Trattasi di terreni terrazzati, già coltivati, "tenuti" ancora piuttosto bene in percentuale accettabile, in parte non facilmente accessibili, circondati e punteggiati da emergenze storiche ed ambientali straordinarie (Castel Gavone, S. Eusebio, Chiesa dei 5 Campanili, la Valle con il sentiero per S. Antonino).

Anche l'esposizione e la giacitura sono eccellenti tanto che la zona gode forse del miglior clima dell'intera area.

Dal punto di vista insediativo l'area ha raggiunto uno sviluppo piuttosto equilibrato e coerente, non modificato da recenti edificazioni; sono pertanto ipotizzabili solo modeste integrazioni del tessuto insediativo accompagnato da altrettanto modeste e ancor più caute estensioni del sistema di strade interpoderali, per consentire di accedere ai terreni, recuperarne l'utilizzo senza compromettere in alcun modo l'equilibrio ambientale dell'area.

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.).

Il P.T.C.P. comprende dette aree in zona ANI-CE ed IS-CE, per quanto riguarda la mezzacosta, ed in IS-Ma per quanto riguarda il fondovalle.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

I collegamenti viari non sono ottimali: sostanzialmente l'area è servita per la parte bassa dall'asse stradale che corre lungo l'Aquila, attraverso passerelle non sempre (quasi mai) "regolari" ed idonee; la parte alta è servita dalla strada Perti – Montesordo, tramite tronchi di strade agricole di modesto sviluppo.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici.

Nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private dovrà prevedersi la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; a livello accessorio sono consentite destinazioni a servizi privati, turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purché compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

L'edificazione con tipologia a "nucleo" (punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) è ammessa esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate dal PUC sulla base delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'indicazione geografica dell'edificazione potrà subire in sede di progettazione definitiva, da attuarsi tramite Programma Attuativo (art. 24 N.G.A.), limitate modificazioni al fine rendere il nucleo maggiormente compatibile con la morfologia dei luoghi.

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte di edificazione sarà effettuata nell'ambito delle procedure previste al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA delle N.G.A..

In ognuna di tale aree potranno essere realizzate, sulla base di un progetto unitario, fino a 4 unità abitative, compresi gli edifici eventualmente già esistenti, per una S.L.A. totale massima di 400 mq.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da asservire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le

stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
3	<u>0.03</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
4	<u>0.015</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 3;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.

- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigore del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E' compreso nell'ambito il nucleo della borgata Valle per il quale valgono le norme generali relative agli edifici esistenti nell'ambito; è però consentito esclusivamente un eventuale incremento percentuale da valutarsi attentamente tramite redazione di Studio di inserimento ambientale e SOI. Tale incremento non potrà comunque sommarsi ad incrementi delle quote di gronda o di colmo eventualmente consentiti dalla L.R. 24/01 relativa ai sottotetti (nel senso che tali possibilità di incremento volumetrico o dell'ingombro sono da considerarsi alternativi e non cumulativi).

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

In sintesi l'Ambito agricolo n. 7 prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo del 10 % del complessivo esistente, con una soglia massima in valore assoluto di 600 mq di SLA.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionata.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'ambito presenta varie situazioni, legate sia al substrato roccioso geneticamente e strutturalmente diverso, sia per la presenza di accumuli detritici che danno luogo a problemi di instabilità.

Ove i versanti sono costituiti da rocce calcaree (dolomie, Pietra di Finale) si ha una acclività elevata, con possibili crolli e caduta di massi, con presenza alla base delle pareti di notevoli accumuli detritici, ma con una stabilità in genere elevata. Dove invece affiorano rocce metamorfiche si ha una minore acclività, ma, specie ove queste soggiacciono a coperture detritiche, anche episodi spinti di alterazione e di soliflusso, accentuati dalle acque provenienti dai complessi calcarei sovrastanti che lubrificano i piani di scorrimento costituiti dal tetto delle rocce metamorfiche impermeabili.

Gli esistenti terrazzi marini rappresentano zone più stabili.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; evitare di costruire nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi – Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta interessi particolari dal punto di vista vegetazionale in quanto ha un carattere principalmente agricolo e non comprende superfici significative con vegetazione spontanea.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito, pur se di estensione limitata rispetto agli altri, riveste una notevole importanza sotto il profilo agronomico, in quanto comprende superfici agricole di pregio raggruppabili in tre differenti tipologie, per la descrizione delle quali si rimanda alla relazione generale degli indirizzi agro-forestali.

In particolare il fondovalle lungo l'Aquila risulta coltivato in modo piuttosto intensivo con impianti specializzati anche di tipo vivaistico.

Il versante terrazzato sottostante alla valle sospesa del rio Urta presenta soprattutto vigneti anche di pregio, oliveti e agrumeti (da segnalare la presenza residua della coltura del chinotto) generalmente in buone condizioni, che svolgono un'importante funzione produttiva, ambientale e paesistica.

Sul fondo della valle sospesa dotata di particolari condizioni pedoclimatiche, sono presenti terreni agricoli in buona parte ancora coltivati con prevalenza di orti, frutteti e oliveti.

Il fenomeno dell'abbandono è presente limitatamente ad alcuni appezzamenti soprattutto lungo il rio Urta e non desta particolare preoccupazione sotto il profilo ambientale.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite e gli agrumeti, conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito presenta limitate superfici boscate diretta prosecuzione delle grandi leccete che ricoprono la Rocca di Perti e la Rocca Carpanea.

Da segnalare alla confluenza tra il Rio Urta e l'Aquila, un piccolo rilievo coperto da un bel bosco misto con lecci, carpini, roverelle e ornielli.

Per maggiori approfondimenti in merito agli interventi necessari su queste formazioni vegetali si rimanda alla relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e alla relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

La valletta di Montesordo costituisce uno dei principali punti di partenza per escursioni dirette verso l'ambito naturalistico n. 16 aventi come meta principalmente le località di Pianmarino, Rocca di Perti e Rocca Carpanea.

La notevole affluenza di fruitori genera in alcuni periodi problemi di congestionamento del traffico lungo la strada comunale Perti Montesordo, che potrebbero essere risolti agevolmente mediante la realizzazione di un'area attrezzata dotata di parcheggio e servizi essenziali.

A tale scopo è stata individuata una superficie attualmente incolta, sottostante a Case Buio adibita e già parzialmente utilizzata come parcheggio.

Nel complesso i fattori sopra considerati e il grande valore agricolo dell'area, rendono tale ambito meta ideale di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi naturalistici, culturali ed enogastronomici, che potrebbe avere uno sviluppo significativo sicuramente maggiore dell'attuale in presenza di servizi e infrastrutture ad esso dedicato, che il PUC prevede di favorire.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	I	L'Ambito Agricolo è interessato dalla presenza: del SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , nel quale ricadono aree a concentrazione volumetrica; dell'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi, nella quale ricadono aree a concentrazione volumetrica; da corpi idrici con buona qualità delle acque e discreto livello di biodiversità (Carta Bionaturalistica).	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (" <i>Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi</i> "), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.; in questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dalla costruzione dell'edificio ma anche quelle legate ad ogni attività connessa alla destinazione d'uso dell'edificio stesso (con particolare riferimento all'introduzione di nuove attività turistiche). Particolare attenzione dovrà essere posta per gli interventi nelle aree di concentrazione volumetrica che insistono nel SIC.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Un'area di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricade	Per gli interventi ricadenti nella classe I del Piano comunale di

		nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica “aree particolarmente protette con limiti di emissione: diurno 50 db, notturno 40 db.”	Zonizzazione acustica dovrà essere riverificata la perimetrazione della zonizzazione acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	I	Un'area di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricade nella fascia di attenzione degli elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
ASPETTI ENERGETICI	II	L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, “edilizia sostenibile”, del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).

AMBITO AGRICOLO N. 8**PERTI****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 100,46 ha.

Comprende tutta la costiera in sponda sinistra del Torrente Pora, tra il fondovalle (occupato in parte dall'area industriale) e le balze del Becchignolo a valle e della Rocca di Perti a monte.

In particolare comprende l'intero ambito paesistico di versante vallivo V6, ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo seriale lungo i principali percorsi di mezzacosta e tessuti di tipo occasionale in corrispondenza delle intersezioni tra detti percorsi di mezzacosta ed i percorsi di crinale locali, ove si formano aggregazioni occasionali di case a corte rurale mono e plurifamiliari in alcuni casi trasformate in "ville-corti", mentre altre corti rurali isolate si dispongono serialmente lungo alcuni tratti del percorso di mezzacosta bassa, in prossimità del percorso di fondovalle; completa l'Ambito Agricolo n. 8 una porzione dell'ambito paesistico di fondovalle F1, ad impianto monoassiale, con tessuti fondiari seriali organizzati dal percorso di fondovalle principale lungo il quale si sviluppa un tessuto seriale di case a corte rurale mono o plurifamiliari isolate.

Per una descrizione dettagliata e per la verifica delle attitudini si rinvia alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Ad eccezione della punta verso valle, poco oltre Finalborgo, che è parzialmente boschiva, tutto l'ampio ambito in oggetto era terrazzato a coltivo. La quantità di aree tuttora oggetto di manutenzioni e coltivate è ancora piuttosto alta, anche in conseguenza della diffusa edificazione verificatosi in vigenza dell'attuale P.R.G. (l'area era classificata "CE" con indice superiore a quello delle restanti aree agricole).

L'area ha conservato una positiva valenza paesistica anche se i vecchi nuclei sono stati resi meno leggibili delle recenti edificazioni.

La parte più a monte dell'ambito è seriamente compromessa dalla presenza del nastro autostradale che la taglia in modo obliquo, interessando ampie porzioni di terreno già coltivo, reso oggi improduttivo.

I preesistenti insediamenti rurali e le citate integrazioni del tessuto edificato (con asservimento pressoché completo del territorio utilizzabile) hanno portato a considerare l'area satura dal punto di vista paesistico e pertanto non più idonea a ricevere alcuna volumetria, se non modesti adeguamenti dell'esistente.

L'area va pertanto considerata satura e l'azione della Pubblica Amministrazione dovrà essere indirizzata al controllo degli impegni convenzionali assunti dai proprietari in ordine alla coltivazione dei terreni di cui gli edifici costruiti sono pertinenza.

Nella parte alta dell'ambito, oltre l'autostrada, è compresa l'area di fondovalle tra la Strada Provinciale ed il fiume, in sponda sinistra.

Quest'area è costellata, nella parte sottostante la Provinciale, di edifici di varie fogge e destinazioni, spesso condonati, che dovranno essere recuperati adeguandone l'aspetto estetico.

L'area dovrà essere oggetto di opere di riarginatura che, per la parte più a monte, riguarderanno contestualmente anche il territorio del Comune di Calice (Loc. Cipressi) che appunto in tale tratto fronteggia la parte più settentrionale del territorio di Finale Ligure.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'area è servita da vari assi viari che dalla Provinciale per Calice, con andamento ripetuto da monte verso valle salgono le pendici della Collina di Perti. Il più importante è quello che da S. Sebastiano sale a Perti Alto (e prosegue poi per Montesordo) servendo la parte meridionale dell'ambito (in modo inidoneo, per la verità la punta più a valle che infatti è meno insediata). Gli altri sono la Strada di Case

Giuliano, sottostante la già citata Via di Perti Alto e più a monte le strade per Villa Chiazzari e quella per S. Benedetto (entrambe sottopassanti l'autostrada).

Le aree intermedie sono servite da strade interpoderali per lo più di mezza costa, integrate da qualche modesto tratto eseguito in concomitanza con le recenti edificazioni.

Pur non essendo il reticolo stradale ottimale ed anzi piuttosto confuso e complesso, non sono previste integrazioni della viabilità ed opere stradali, se non la manutenzione e la sistemazione delle vie esistenti.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.

- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato al **punto 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di apposti e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato al **punti 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento è ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

L'area classificata "CE" dal precedente PRG indicata nella tav. 6a è stata oggetto di diffusa edificazione che ha portato a considerare l'area saturata dal punto di vista paesistico e pertanto non più idonea a ricevere alcuna volumetria, se non modesti adeguamenti dell'esistente. Pertanto in tale area non sono ammesse nuove costruzioni; L'indice edificatorio dei fondi ricadenti in tale area potrà essere trasferito secondo le modalità indicate all'ultimo comma del punto 2.1 dell'art. 6 cat RA delle NGA.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	Iv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionata.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito, sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97:

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'ambito presenta varie situazioni, legate sia al substrato roccioso geneticamente e strutturalmente diverso, sia per la presenza di accumuli detritici che possono dar luogo a problemi di instabilità.

Ove i versanti sono costituiti da rocce calcaree (dolomie, Pietra di Finale) si ha una acclività elevata, con possibili crolli e caduta di massi, con presenza alla base delle pareti di notevoli accumuli detritici, ma con una stabilità in genere elevata. Dove invece affiorano rocce metamorfiche si ha una minore acclività, ma, specie ove queste sono coperte da accumuli detritici, si possono determinare anche episodi spinti di alterazione e di soliflusso, accentuati dalle acque provenienti dai complessi calcarei sovrastanti che si insinuano al contatto tra terreni permeabili e substrato impermeabile.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; evitare di costruire nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale - Obiettivi - Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta zone di particolare pregio vegetazionale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende alcune tra le aziende agricole di maggior pregio del Finalese, dotate di estesi appezzamenti terrazzati, con oliveti, vigneti, arboreti e orti generalmente di buon livello professionale e di notevole pregio paesistico e produttivo, favoriti dalle buone condizioni pedoclimatiche.

L'ambito non presenta grandi superfici incolte, se si eccettua l'estesa zona sottostante Castel Gavone che risulta da tempo abbandonata e soggetta a fenomeni di dissesto idrogeologico, legati principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Sono presenti altresì zone agricole di fondovalle assai vocate per colture intensive e specializzate, anche di indirizzo floricolo, per le giaciture favorevole alla meccanizzazione e alla costruzione di serre. Obiettivo primario per le zone collinari presenti nell'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite (che trova condizioni pedoclimatiche assai favorevoli), conservando le antiche sistemazioni terrazzate, con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati al fine di conservare un paesaggio agrario di pregio

In particolare la riqualificazione agricola, mediante il ripristino dell'oliveto e di altre colture arboree, nella zona sottostante il Castel Gavone contribuirebbe fortemente alla valorizzazione di questo monumento simbolo del Finalese.

Per le zone agricole di fondovalle presenti nell'ambito l'obiettivo è quello di favorire una specializzazione anche verso colture maggiormente intensive, non necessariamente di tipo tradizionale, che, senza alterare significativamente il paesaggio agrario, garantiscano redditività interessanti. A tale scopo sono tollerate le costruzioni di serre ed altre strutture per la protezione delle colture (tunnel, ombrai etc.), limitatamente ad una superficie non superiore al 30% del lotto coltivato.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito presenta limitate superfici boscate, diretta prosecuzione delle grandi leccete che ricoprono la Rocca di Perti.

Si segnalano inoltre nelle parti più impervie piccoli boschi misti, con prevalenza di angiosperme caducifoglie tipo roverella, utilizzati in genere per la produzione di legname ad uso familiare, che rivestono anche una importante funzione paesistico ambientale e pertanto in generale la pianificazione pur consentendone l'utilizzo secondo leggi vigenti è orientata alla loro tutela e riqualificazione, come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ubicazione in prossimità della Rocca di Perti e la persistenza di attività agricole di pregio paesistico rendono l'ambito interessante per lo sviluppo di un turismo rurale di qualità, incentrato su temi sportivi, naturalistici, culturali ed eno-gastronomici.

L'ambito è attraversato da un grande numero di frequentatori delle palestre di roccia che utilizzano generalmente la strada che porta alla cava della Rocca di Perti, generando alcuni problemi di traffico nei periodi di maggiore affluenza.

Al fine di dotare l'ambito di una struttura adeguata per l'accoglienza di questa importante forma turistica, si prevede la realizzazione di un'area attrezzata dotata di servizi, lungo detta strada in loc. San Benedetto, su un piazzale già utilizzato come parcheggio da escursionisti ed arrampicatori.

In tale contesto un ruolo importante potrà essere svolto dai privati, in particolare le aziende agricole, che dovranno essere favorite agevolate nella realizzazione di attività in armonia con gli obiettivi del PUC.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area interessata dal SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , e, in maniera più limitata, dall'Area Protetta Provinciale Finalese (VII-PR-Fi), da aree ecotonali, che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità, e, in maniera molto limitata, da aree naturali ben conservate con buoni livelli qualitativi di biodiversità (Carta Bionaturalistica). Nell'Ambito è inoltre presente una grotta importante per la conservazione di specie rare (Carta Bionaturalistica).	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (<i>"Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi"</i>), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. in questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dalla costruzione dell'edificio ma anche quelle legate ad ogni attività connessa alla destinazione d'uso dell'edificio stesso (con particolare riferimento all'introduzione di nuove attività turistiche).
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti non è presente in maniera diffusa sul territorio.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-	II	Alcune zone dell'Ambito Agricolo in questione ricadono nelle fasce di	La realizzazione di nuovi interventi, ricadenti nelle fasce di attenzione

MAGNETICO		attenzione degli elettrodotti.	degli elettrodotti rappresentate nella cartografia di Piano, è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

AMBITO AGRICOLO N. 9**PORA – SPONDA DESTRA****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 9,48 ha.

E' costituito dalle aree di fondovalle del torrente Pora, tra il fiume e le prime pendici della collina (ambito 17) tra S. Sebastiano a monte ed il Cimitero di Borgo a valle, coincidenti con la parte ancora poco insediata dell'ambito di fondovalle F2 e con due piccole porzioni dell'ambito di crinale C3. Per una descrizione dettagliata di tale ambito, sotto il profilo paesistico insediativo, e per una verifica della attitudini si rinvia alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Trattasi di aree che hanno brutta esposizione, comunque insediate da edifici agricoli o paleoindustriali (fornaci) oggi in gran parte recuperati, posti al piede della collina del Castellaro.

L'area dovrà essere interessata da opere di riarginatura previo allargamento del fiume, accompagnate dalla costruzione di un unico ponte idoneo con una strada d'argine atta a servire i vari lotti di terreno e gli edifici.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.)

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

I terreni e gli edifici sono serviti da passerelle di attraversamento del fiume, inadeguate e precarie.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto dei convenzionamenti di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.

- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzioni prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui all' art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale.

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purché compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato al **punto 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzione di cui all'art di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato al **punti 2.1** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento è ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigenza del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo Permesso di Costruire Convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A.

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'ambito presenta due situazioni ben distinte e diverse, una legata alla presenza del materasso alluvionale di fondovalle e a problemi di esondazione, l'altra coincidente col versante in sponda destra del Pora, costituito da rocce calcaree affioranti o sub-affioranti in discrete condizioni di stabilità. Problemi di assestamenti differenziali possono sorgere nella zona di cerniera tra il fondovalle ed il versante, nel caso che nuove costruzioni appoggino su materiali molto diversi dal punto di vista geotecnico.

Data la particolare situazione geomorfologica che comprende una zona di cerniera tra il versante e il fondovalle è necessario limitare costruzioni con appoggi non omogenei per evitare assestamenti differenziali.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi - Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta zone di particolare pregio vegetazionale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende prevalentemente terreni agricoli di fondovalle, e piccoli appezzamenti terrazzati, dotati generalmente di fertili terreni alluvionali e di giaciture favorevoli e con condizioni microclimatiche fresche ed umide, attualmente utilizzati per colture promiscue con prevalenza di seminativi e arboreti. Obiettivo del PUC per tale ambito è quello di favorire una specializzazione anche verso colture maggiormente intensive, non necessariamente di tipo tradizionale, che, senza alterare significativamente il paesaggio agrario, garantiscano redditività interessanti.

A tale scopo sono tollerate le costruzioni di serre ed altre strutture per la protezione delle colture (tunnel, ombrai etc.), limitatamente ad una superficie non superiore al 30% del lotto coltivato.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito presenta limitate superfici boscate diretta prosecuzione delle grandi leccete che ricoprono l'Orera (ambito naturalistico n. 17) , per le quali si rimanda alla relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e alla relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito non presenta particolare interesse sotto questo profilo.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione è caratterizzato da zone dove è possibile il ripristino di ambienti naturali di pregio, scomparsi o degradati (Carta Bionaturalistica).	All'atto della stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97 o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere specificatamente valutata – con approfondimenti specialistici - l'opportunità di ripristinare gli ambienti naturali di pregio, scomparsi o degradati segnalati, in zona, dalla Carta Bionaturalistica.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	I	L'Ambito è interessato dal passaggio di elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi, ricadenti nelle fasce di attenzione degli elettrodotti rappresentate nella cartografia di Piano, è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

AMBITO AGRICOLO N. 10a**GORRA – OLLE - BOTTASSANO****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 176,80 ha.

Trattasi dell'ampia area tra l'abitato di Gorra e più a monte la strada del Melogno ed il Rio Bottassano, comprendendo tutto l'anfiteatro nel quale si trova la frazione Olle, fino al confine con i Comuni di Calice, Magliolo, Tovo S. Giacomo.

E' compresa nell'ambito anche la stretta striscia di terreno di fondovalle del Bottassano, tra la Strada che percorre la valle ed il fiume.

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti all'interno dell'Ambito Agricolo n. 10a sono i seguenti: C1 (porz.), P1, V1, V2 (porz.) per la descrizione dei quali si rimanda alla Relazione Illustrativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

In particolare gli ambiti paesistici P1 e V1, che rientrano per intero nell'Ambito Agricolo 10a, comprendono gli insediamenti sparsi di Olle (con una concentrazione edilizia fatta di piccole aggregazioni di case a corte rurale mono e plurifamiliari in corrispondenza delle intersezioni tra percorsi di crinale e percorsi di mezzacosta e la localizzazione, sul principale nodo viario, dell'emergenza architettonica della chiesa di Olle) e delle espansioni di Gorra lungo la strada del Melogno (con corti rurali mono e plurifamiliari in corrispondenza dei nodi dell'impianto viario, ed altre corti o "villette" isolate disposte serialmente lungo alcuni tratti dei percorsi di mezzacosta).

Trattasi di un'area che per la maggior parte era destinata alla coltivazione su terrazzamenti, con porzione di bosco verso il fondovalle più a ovest, scarsamente insediata nella parte più a sud, piuttosto densamente invece nella zona della frazione di Olle, di forma sparsa sull'ampia zona collinare che lo contiene.

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.).

Nella parte più meridionale dell'ambito, rimasto piuttosto scarico e poco interessato alle recenti integrazioni del tessuto edilizio, sono previste alcune zone di agglomerazione rurale in funzione dell'attività agricola e per il presidio del territorio comunale.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'area è servita da tre assi viari non collegati fra loro; in alto la Strada del Melogno dalla quale si diparte la strada (cieca) per Olle Superiore; all'altezza del cimitero di Gorra si diparte dalla statale la strada di mezza costa che serve la parte medio alta dell'area fino ad Olle Inferiore; in basso, infine è la strada di fondovalle del Bottassano, proveniente da Borgio ed ubicata per la maggior parte del suo percorso sulla sponda destra del Torrente e pertanto in Comune di Tovo S. Giacomo. L'ampia area tra la strada mediana ed il fondovalle è servita in modo improprio da stradine poderali che "scendono" da Gorra o da Olle, senza collegarsi alla strada di fondovalle.

Per questo, come esposto nella scheda AR16 è necessario il completamento di uno o più di questi percorsi al fine di collegare una porzione di territorio comunale oggi molto isolata e quasi dimenticata.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici.

Nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private dovrà prevedersi la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.

- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; a livello accessorio sono consentite destinazioni a servizi privati, turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

L'edificazione con tipologia a "nucleo" (punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) è ammessa esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate dal PUC sulla base delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'indicazione geografica dell'edificazione potrà subire in sede di progettazione definitiva, da attuarsi tramite Programma Attuativo (art. 24 N.G.A.), limitate modificazioni al fine rendere il nucleo maggiormente compatibile con la morfologia dei luoghi.

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte di edificazione sarà effettuata nell'ambito delle procedure previste al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA delle N.G.A..

In ognuna di tale aree potranno essere realizzate, sulla base di un progetto unitario, fino a 4 unità abitative, compresi gli edifici eventualmente già esistenti, per una S.L.A. totale massima di 400 mq.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di apposti e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da asservire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
3	<u>0.03</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
4	<u>0.015</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 3;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA) dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

Nell'area indicata in cartografia, in fregio al Rio Bottassano è stata avviata negli anni 90 la costruzione di un campeggio.

A seguito della constatazione di irregolarità, la costruzione fu sospesa ed è tuttora in tale stato.

Recenti valutazioni hanno portato a riconsiderare la possibilità di recuperare l'area all'uso turistico ricettivo (parte a campeggio, parte – l'edificio esistente - a RTA), ciò in quanto la trasformazione territoriale è comunque avvenuta ed il sito ha, comunque, le potenzialità per un gradevole inserimento di una adeguata struttura.

Nell'area indicata in cartografia, potrà pertanto essere proposto completamento del campeggio ed, eventualmente, realizzazione di autonoma RTA, senza realizzare nuova volumetria ma

esclusivamente tramite il recupero dei volumi esistenti (salvo, se necessari, piccoli edifici di servizio nella struttura turistica all'aria aperta).

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

In sintesi l'Ambito agricolo n. 10a prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo del 6 % del complessivo esistente, con una soglia massima in valore assoluto di 800 mq di SLA.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A.

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigore del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'area non si può definire omogenea, in quanto il versante sinistro del torrente Bottassano, da Olle a Bracciale, è molto ampio ed articolato, con presenza di alcuni affluenti e dossi secondari, e con presenza di coltri detritiche, anche potenti, che giacciono su di un substrato impermeabile. Alcuni rii sono in fase erosiva possono generare frane e smottamenti per erosione al piede del versante; le coltri detritiche invece sono quasi tutte in assestamento e danno luogo a movimenti di soliflusso più lenti, ma anche più duraturi. Il versante, che ha complessivamente una dinamica medio-alta, è relativamente poco antropizzato per i succitati problemi di instabilità e per la conseguente scarsità di vie percorribili da automezzi. I rii sono in cattive condizioni e necessitano di manutenzione. Le zone più stabili risultano quelle dei dossi e quelle dove vi sono affioramenti di rocce calcaree (verso mare).

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; limitare la costruzione di nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei

canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri interessanti sotto il profilo agronomico e vegetazionale – Obiettivi - Indirizzi

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta zone di particolare pregio vegetazionale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito comprende estese superfici agricole terrazzate, ancora utilizzate per coltivazioni tradizionali con prevalenza di uliveti, arboreti, vigneti.

Da segnalare alcuni esempi significativi di coltivazioni di fronde ornamentali di estensione notevole, impiantate negli ultimi due decenni in genere in sostituzione di vecchi arboreti, che, pur modificando il paesaggio agrario tradizionale, contribuiscono ad corretta manutenzione delle sistemazioni del terreno.

Queste colture "insolite" per il Finalese, devono il loro successo in quest'ambito alla qualità dei terreni in genere di origine silicea e quindi con reazione acida e struttura sciolta, che favoriscono produzioni di fronde ornamentali di buona qualità.

La consolidata tradizione agricola dell'ambito è testimoniata anche dalla presenza di serre (non favorita dalla giacitura dei terreni) per la produzione di piante ornamentali in vaso.

Soprattutto nelle parti meno accessibili sono presenti superfici incolte e sottoutilizzate soggette ad un progressivo ritorno della flora spontanea e spesso anche a fenomeni di dissesto idrogeologico, dovuti principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Una considerazione a parte merita il fondovalle lungo il Rio Bottassano, che, accanto ad alcuni terreni bene utilizzati, presenta numerosi terreni in abbandono, che si presterebbero bene alla coltivazione anche intensiva soprattutto di fronde ornamentali.

L'obiettivo per questo ambito è quello di favorire il mantenimento della tradizione agricola ancora presente, favorendo le coltivazioni tradizionali di olivo, vite e ortaggi, ma anche le colture ornamentali da fronda che fanno ormai parte del paesaggio agrario locale e trovano condizioni pedoclimatiche assai favorevoli.

La viabilità interpodereale risulta attualmente insufficiente e necessita di una razionalizzazione che preveda anche un più agevole collegamento con il fondovalle.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

Sono presenti nell'ambito alcune zone boschive, anche di notevole superficie, che interrompono la continuità delle estensioni agricole.

Si tratta in genere di boschi a prevalenza di conifere e in particolare di pino marittimo (*Pinus pinaster*) in cattive condizioni fitosanitarie per l'avanzata infestazione ad opera della cocciniglia corticicola del pino (*Matsucoccus feytaudi*), che determina un grave deperimento e la morte di questa pinacea. Tali boschi si presentano pertanto gravemente compromessi con presenza di numerose piante ormai morte e ad elevato rischio di incendi e di dissesto idrogeologico (ancor più grave se si considera la forte suscettibilità al dissesto di queste zone boscate).

La pianificazione orientata alla riqualificazione boschiva di tali zone come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo in questione il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è assente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Le aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica "aree particolarmente protette con limiti di emissione, diurno, 50 db e, notturno, 40 db.	Per i nuovi interventi ricadenti nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica dovrà essere riverificata la perimetrazione della zonizzazione acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	I	Alcune aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nelle fasce di attenzione degli elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

AMBITO AGRICOLO N. 10b**BRACCIALE-BASTIA****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 58,21 ha.

Comprende una porzione dell'ambito paesistico di crinale C3 ed una dell'ambito di versante vallivo V2, corrispondenti al poggio della Torre di Bastia, poco oltre i 300 m sul livello del mare, a sud dell'abitato di Bracciale, verso Verezzi, ed ai terreni che da tale poggio scendono verso la valle di Bottassano fino ai boschi della Lescia.

Trattasi di area non insediata (in gran parte ANICE di PTCP) anche se terrazzata ed un tempo tutta coltiva, strutturata con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale principale e secondario, con rare corti rurali isolate lungo gli stessi percorsi di crinale secondario o a conclusione degli stessi in prossimità del fondovalle.

Oggi è in parte in abbandono, anche se la porzione che degrada verso il Bottassano è tuttora coltivata e comunque facilmente recuperabile all'uso. Stante lo stato dell'area, la sua stupenda posizione, l'emergenza paesistica non appare ipotizzabile alcun nuovo insediamento, se non modesti magazzini agricoli, ben inseriti nelle fasce o addossati ai muri di terrazzamento (allo scopo esclusivo di eliminare l'abitudine comprensibile ma poco estetica di piazzare box in lamiera per le comunque effettive necessità di chi presidia i fondi).

Il punto panoramico della torre di Bastia e del vicino Castellaro andrebbe valorizzato e "pubblicizzato" costituendo uno stupendo belvedere su un'incantevole panorama diurno e notturno.

Per una più dettagliata descrizione paesistico-ambientale e per la verifica delle attitudini di detti ambiti, si rimanda agli elaborati della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. individua tali aree all'interno delle zone ANI-CE e ANI-MA, con l'individuazione di un manufatto emergente – ME – in corrispondenza della torre di Bastia.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

L'ambito è composto per la quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.)

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

L'area è servita dalla Strada Gorra–Bracciale–Verezzi, da cui si dipartono alcune interpoderali sterrate che servono le aree poste ai lati della strada principale.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici. Il PA dovrà programmare, nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.

- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; sono sempre consentite le destinazioni turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti anche tramite ristrutturazione urbanistica, con eventuali, limitati ampliamenti per motivi igienico-sanitari e adeguamento tipologico, funzionali ad una adeguata ricomposizione architettonica.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle NGA ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 (limitati a mq. 8 di SLU) - 1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'incremento volumetrico di ogni singolo edificio non dovrà superare il 20 % (VA) del volume attuale ma dovranno essere considerati gli aumenti eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In questo caso sono possibili integrazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente di entità pari al 30%;

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente; Sono ammesse, previo parere degli enti competenti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alle necessità delle aziende agricole. L'esigenza dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

Ogni intervento di sul patrimonio edilizio esistente dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

L'ambito ha un indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) teorico, trasferibile nei contigui AA n.11 e 10a:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigenza del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

L'aumento del carico urbanistico è determinato e controllato dalle norme vincolistiche di cui ai paragrafi precedenti, oltreché da quelle ambientali vigenti.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di costruire convenzionato.

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'ambito è piuttosto omogeneo, con affioramenti rocciosi di rocce carbonatiche, sia sui crinali che sui versanti, e quindi in condizioni di discreta stabilità. Per queste sue caratteristiche è una zona particolarmente pregiata sotto l'aspetto naturalistico.

La particolare situazione geomorfologica indica una bassa dinamica dei versanti dovuta alla presenza di rocce massicce e calcaree.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non presenta zone di particolare pregio vegetazionale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Sul versante che degrada verso il Bottassano, l'ambito è caratterizzato in buona parte dalla presenza di estese superfici agricole terrazzate che soprattutto nella parte alta sono ancora utilizzate per la coltivazione di colture tradizionali quali oliveto, vigneto, orticole e floricole, con presenza di aziende agricole anche di buon pregio paesistico e produttivo.

In particolare i terreni sottostanti la torre di Bastia sono da menzionare, oltre che per la loro buona giaciture ed esposizione, anche per la particolare origine pedologica, a partire dalle rocce marnose presenti alla base della Pietra di Finale. Questo tipo di roccia genera infatti terreni di medio impasto, con pH vicino alla neutralità ideali per la coltivazione.

Sul medesimo versante, nella parte inferiore (più vicina al fondovalle del Bottassano, e sul versante rivolto verso la Val Pora, sono presenti terreni in prevalenza abbandonati anche da tempo con abbondante presenza di vegetazione spontanea anche evoluta verso lo stadio boschivo, che tuttavia potrebbero essere recuperati all'uso agricolo.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare dell'olivo, della vite, conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene utile la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito comprende a margine dei terreni agricoli anche alcune zone boschive, che derivano dai limitrofi ambiti naturalistici 19 Bottassano e 17 Caprazoppa, con prevalenza rispettivamente di pini misti a macchia mediterranea e bosco di carpino ornello.

La pianificazione orientata alla riqualificazione boschiva di tali zone come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

La buona conservazione del paesaggio agricolo e la vicinanza ad emergenze ambientali di grande importanza rende quest'ambito molto interessante per lo sviluppo del turismo rurale.

In particolare quali elementi di attrazione si segnalano i numerosi percorsi (già ampiamente utilizzati da numerosi escursionisti e ciclisti) che attraversano l'ambito, collegandolo con il Bottassano, l'Orera, Verezzi, e Finalborgo e trovano un punto nodale di eccezionale valore panoramico sul rilievo di Bastia caratterizzato dall'omonima torre.

Per cogliere al meglio le opportunità offerte da questo territorio il PUC prevede una adeguata valorizzazione del sito di Bastia dotandolo di un'area attrezzata atta ad accogliere i turisti dell'entroterra.

Analogamente dovranno essere mantenuti rispettando le antiche tecniche costruttive i percorsi che attraversano l'ambito. Dovranno infine essere favorite le attività agrituristiche di pregio.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. **Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.**

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito Agricolo in questione ricade in un'area interessata dal SIC IT1323201 <i>Finalese – Capo Noli</i> , dall'Area Protetta Provinciale VII-PR-Fi, da aree con elementi morfologici che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità generale e l'eventuale insediamento di specie stenoece (Carta Bionaturalistica).	Gli interventi previsti in quest'Ambito, ricadenti in aree a media o bassa suscettività secondo la Tavola 11 della Struttura di Piano (" <i>Studio di sostenibilità ambientale: sovrapposizione con aspetti ecosistemici, carta di sintesi</i> "), dovranno essere accompagnati, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, ove ricadenti nel SIC e nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnati da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è assente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-

INQUINAMENTO ACUSTICO	II	L'Ambito ricade quasi interamente nella classe 1 del Piano comunale di Zonizzazione acustica, "aree particolarmente protette con limiti di emissione: diurno 50 db, notturno, 40 db."	Per i nuovi interventi ricadenti nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica dovrà essere riverificata la perimetrazione della zonizzazione acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	II	L'Ambito è interessato dal passaggio di elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi, ricadenti nelle fasce di attenzione degli elettrodotti rappresentate nella cartografia di Piano, è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
ASPETTI ENERGETICI	II	L'Ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).

AMBITO AGRICOLO N. 11**VALGELATA****A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale**

L'ambito ha un'estensione di circa 81,66 ha.

Comprende gli ambiti paesistici di versante vallivo V3 e V5, coincidenti con le aree in sponda destra al torrente Pora, dal Confine con Calice a monte fin presso Contrada Fontana verso mare, dal fondovalle fin sotto le aree boschive del Castellino e l'abitato di Gorra-S. Bartolomeo.

Tali aree, scarsamente insediate (e coltivate in parte dagli agricoltori che scendevano da Gorra, in parte da quelli che salivano da Perti, in parte dai pochi che le abitavano), risultano strutturate in prevalenza con tessuti fondiari di tipo occasionale lungo i percorsi di crinale secondario che dal crinale di Gorra scendono verso il rio Pora e, in parte, con tessuti fondiari di tipo occasionale o seriale lungo i percorsi di mezzacosta; le rare edificazioni sono costituite da piccole aggregazioni a carattere occasionale di case a corte rurale monofamiliari, localizzate lungo i percorsi di crinale secondario in corrispondenza delle intersezioni con i percorsi di mezzacosta; su una di tali localizzazioni insiste l'edificio emergente della Madonna della Neve.

Per una più dettagliata descrizione paesistico-ambientale e per la verifica delle attitudini di detti ambiti, si rimanda agli elaborati della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. individua tali aree all'interno della zona IS-MA, con l'eccezione della fascia di rispetto autostradale qualificata come AE.

L'ambito è composto per la sua quasi totalità da zone agricole di presidio; le zone di effettiva produzione agricola, esistenti o in progetto, dovranno essere censite e regolate tramite la redazione di apposito Piano Agricolo Aziendale (vedi art. 32.1 N.T.A.).

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):**b.1. infrastrutture**

La costruzione dell'autostrada e del tremendo svincolo "aereo" ha un po' sconvolto l'area ed i suoi collegamenti; una strada completata negli anni '80 ha ripristinato un'accettabile viabilità verso le aree più a monte, anche se in modo non certo ottimale.

L'area, come esposto, non è densamente insediata: la carenza di urbanizzazioni peraltro sconsiglia, in questa fase, rilevanti previsioni di nuovi insediamenti, al fine di mantenere scarica in particolare la parte alta dell'area stessa.

Con grande cautela ed attenzione potrà essere studiato il collegamento tra la parte terminale della strada di Valgelata, verso la Madonna della Neve e la strada che scende dal Castellino, al fine di servire e presidiare la parte alta dell'ambito.

b.2. servizi

Nell'ambito non ci sono specifiche previsioni di servizi pubblici.

Nel contesto delle iniziative pubbliche di ristrutturazione del sistema viario ovvero di convenzionamento di iniziative private dovrà prevedersi la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- aree pubbliche di servizio connesse alla viabilità destinate alla sosta, alla manovra e alla raccolta RSU.
- completamento delle reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere e acquedotto) secondo i piani e regolamenti di settore.

b.4. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni urbanistiche prevalenti dell'Ambito sono la residenza rurale RA, la residenza primaria RP; a livello accessorio sono consentite destinazioni a servizi privati, turistico ricettive (TA/TV/TC).

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti ed interventi di nuova realizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne) uniformandosi ai criteri di cui al art. 27-28.1-29-31-32.3-32.5 delle N.G.A. ed al documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dovranno ottemperare alle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda.

In particolare l'attacco al suolo delle nuove costruzioni o degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali in modo tale da comportare muri di sostegno a monte e a valle superiori a 2,50 m.

La modalità di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale dipende dal grado di compatibilità tipologico-insediativa (in genere legato all'epoca di costruzione) e dalla verifica delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto d'intervento.

Per gli edifici antecedenti il 1950 e tipologicamente compatibili, la modalità di intervento consentita è quella della ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

La valutazione dell'eventuale incompatibilità tipologico-ambientale degli edifici antecedenti il 1950, sulla base del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativi allegato al P.U.C., è demandata al preliminare parere della CE/CEI comunale

Per gli edifici posteriori al 1950 e che non presentano particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, di stabilità strutturale, superamento di servitù e rispetto di distacchi da strade e confini e fabbricati, è consentita oltre agli interventi di ristrutturazione (cat. D1 e D2 e D3 art. 26 N.G.A.) anche la ristrutturazione urbanistica (categ. E art. 26 N.G.A.) mediante permesso di costruire convenzionato; Tale intervento in ogni caso dovrà avere l'obiettivo di recuperare singole situazioni di degrado o essere preposto al soddisfacimento di puntuali carenze funzionali; Con gli stessi criteri e condizioni di cui sopra sono consentiti anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 25 delle N.G.A..

Esclusivamente al fine di sopperire a carenze funzionali o di standard (parcheggi) sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 22 delle N.G.A..

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti n. 1.1 -1.2 - dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. purchè compatibili con gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale individuati sul territorio dalla Disciplina Paesistica e dalle indicazioni puntuali di ordine geomorfologico e vegetazionale contenute nella presente scheda nonché dalle norme di PTCP.

L'edificazione con tipologia a "nucleo" (punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) è ammessa esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate dal PUC sulla base delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

L'indicazione geografica dell'edificazione potrà subire in sede di progettazione definitiva, da attuarsi tramite Programma Attuativo (art. 24 N.G.A.), limitate modificazioni al fine rendere il nucleo maggiormente compatibile con la morfologia dei luoghi.

La valutazione dell'ammissibilità delle proposte di edificazione sarà effettuata nell'ambito delle procedure previste al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA delle N.G.A..

In ognuna di tale aree potranno essere realizzate, sulla base di un progetto unitario, fino a 4 unità abitative, compresi gli edifici eventualmente già esistenti, per una S.L.A. totale massima di 400 mq.

Sono ammessi anche singoli fabbricati residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'esercizio dell'attività agricola ad uso esclusivo delle aziende agricole e/o per il presidio (punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.).

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacità ricettiva o di agriturismo, questi ultimi da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili integrazioni volumetriche di entità pari al 30%; gli ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D) che segue. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi).

E' ammessa anche edificazione di nuove strutture ricettive che potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi esclusivamente per il presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dei fondi.

Le aziende agricole esistenti o di nuova formazione, da censire o costituire, tramite la redazione di appositi e dettagliati Piani Agricoli Aziendali (art. 32.1 N.T.A.) potranno integrare la dotazione di edifici abitativi esistenti o agricoli di servizio, tramite la ristrutturazione con eventuale ampliamento sino ad un massimo del 30% dell'esistente, ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo già destinato o da destinare alla produzione agricola tramite il Piano agricolo Aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.), ovvero tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da asservire o riqualificare. Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (30%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella di cui al punto D). In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigore dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). L'asservimento è comunque subordinato alla stipula delle convenzioni di cui all'art. di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

L'edificazione dei manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola dovrà essere dimostrata dal Piano agricolo aziendale. Potrà avvenire come indicato ai **punti 2.1 - 2.2** dell'articolo 6 cat. RA) delle N.G.A. e secondo gli indici volumetrici concessi per le aree già

destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola e, in caso di presidio, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area .

A servizio delle aziende agricole è ammessa altresì l'edificazione dei fabbricati tecnici di cui ai punti n. 1.1 -1.2-1.3-1.4 dell'art. 6 cat. RA). L'ampliamento dei manufatti tecnici esistenti potrà avvenire con le stesse modalità di cui sopra. La necessità di edificare i manufatti di cui al punto 1.3 dell'art. 6 RA) dovrà essere oggetto di dimostrazione contenuta nei citati Piani Agricoli Aziendali. In ogni caso l'intervento ammissibile nei limiti di cui alla tabella indicata nel punto D) che segue.

Sono ammesse, previo parere degli enti preposti, le riduzioni di superficie boscata, quando siano finalizzate alla ripresa dell'attività agricola, strettamente connessa alla necessità delle aziende agricole; la necessità dell'intervento dovrà essere dimostrata dal Piano Agricolo aziendale. In ogni caso potrà essere attuata solo su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi in passato oggetto di coltivazione ma oggi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi.

All'interno dell'ambito è ubicata un'area a carattere sportivo, ricreativa il cui progetto, in Variante al P.R.G. di "esclusivo interesse locale" ai sensi dell'art. 2 della L.R. 9/83 e ss.mm- e ii.

è stato adottato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2006 ed approvato con conferenza dei servizi deliberante del 27.09.2006; I manufatti a servizio dell'area potranno essere oggetto di ristrutturazione anche urbanistica finalizzata alla migliore utilizzazione delle strutture senza ulteriori aumenti di volume, salvo adeguamenti tecnologici necessari all'aggiornamento della società ad eventuali normative o esigenze tecniche.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

L'indice volumetrico (art. 5 punto a.1 N.G.A.) dell'ambito è suddiviso secondo la tabella che segue:

n.	lv (mc/mq)	Descrizione
1	0.03	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A. nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
2	0.015	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.1 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 1;
3	<u>0.03</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nelle aree individuate dal Piano agricolo aziendale (art. 32.1 delle N.G.A.) come idonee all'esercizio dell'effettiva attività agricola;
4	<u>0.015</u>	utilizzabile per le funzioni residenziali di cui al punto 2.2 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.) nei territori di presidio ambientale (art. 36 L.R. 36/97) ovvero trasferibili nelle aree di cui al punto 3;
	RC (art. 5 let c N.G.A.)	
	4 ‰	Utilizzabile per l'edificazione dei manufatti tecnici di cui al punto 1.3 dell'art. 6 cat. RA) delle N.G.A.)

Le aree già asservite per l'edificazione di fabbricati residenziali o agricoli in vigore del precedente P.R.G., sono da considerarsi prive dei corrispondenti indici (in caso di piano aziendale possono comunque concorrere alla determinazione dei fabbisogni purché si considerino anche gli edifici che tali asservimenti hanno richiesto).

Ogni intervento di nuova edificazione dovrà rispettare quanto indicato agli art. 31-32.3-32.5 delle N.G.A. nonché i seguenti criteri:

- Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di sviluppo contenuto e con pendenze non superiori al 20%.
- E' escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi e non consenta un'accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.
- i parametri di Piano (indice di utilizzazione e incremento volumetrico) sono una soglia massima, mentre il progetto di intervento dovrà dimostrare -sotto il profilo della qualità architettonica degli elementi e del rispetto del regime paesistico di appartenenza la compatibilità di tale soglia.
- Sono escluse opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti (salvo sostituzioni o ristrutturazioni motivate, nei limiti di legge).
- Sono escluse opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 2,50 m.

Altri interventi comportanti aumenti volumetrici e modesti aumenti della capacità insediativa sono collegati alle opere di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti possono essere concessi per motivate esigenze di adeguamenti igienico-sanitari, razionalizzazione e rifunzionalizzazione (motivi intrinseci) nella misura massima del 20 % (VA)dell'esistente; ampliamenti maggiori possono essere concessi a seguito di dimostrazione della necessità di adibire l'edificio al servizio del fondo agricolo tale da consentire la creazione di un idoneo presidio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione (paesistica, ecologico-ambientale, socio-economica) dell'area: in tal caso l'aumento volumetrico potrà essere più consistente e proporzionale al territorio da servire o riqualificare (motivi estrinseci). Comunque l'entità complessiva dell'ampliamento non potrà superare la somma dei due parametri indicati: quello percentuale (20%) e quello derivante dall'asservimento secondo la tabella sopra indicata. In ogni caso dovranno essere considerati gli aumenti volumetrici eventualmente già ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G. (condoni esclusi). Gli interventi oggetto di asservimento sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle N.G.A..

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati, e ml. 5 dalle strade (salvo diversa normativa che impone maggiori distacchi), ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

L'altezza massima da osservare per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cat. D3 esclusa) è quella indicata all'art. 6 cat. Ra punto 2.1 (7.50 ml.) con le sole eccezioni previste dal 2° comma della lettera d) dell'art. 5 delle NGA.

Gli edifici tecnici, a servizio del fondo, realizzati in vigenza del precedente P.R.G. non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso le categorie RA e RP.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali.

In sintesi l'Ambito agricolo n. 4 prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo del 10 % del complessivo esistente, con una soglia massima in valore assoluto di 600 mq di SLA.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti e precisati nelle Norme di Attuazione.

F) Modalità gestionali ed operative.

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di Permesso di costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali o turistico ricettivi relativi all'ambito sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 32.2 delle N.G.A..

Sono soggetti a P.c.c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive.

G) Margini di flessibilità – Aggiornamenti – Varianti.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di agricoli ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*
- *Modifiche delle classificazioni delle aree tra "area di effettiva produzione agricola" e "territori di presidio ambientale" laddove, con documentata e motivata relazione, ne venga provato il reale e consolidato stato ovvero venga effettuata, in vigenza del piano, la trasformazione da una tipologia all'altra.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme

Dal punto di vista geomorfologico l'area è piuttosto omogenea, caratterizzata dall'assoluta prevalenza di rocce metamorfiche piuttosto erodibili. Il versante destro del torrente Pora, dal confine con Calice fino a Gorra/Bracciale, è molto ampio e con acclività medio-bassa, con presenza di alcuni affluenti e dossi secondari, e con presenza di coltri detritiche, anche potenti, che giacciono su di un substrato impermeabile. Alcuni rii sono in fase erosiva possono generare frane e smottamenti per erosione al piede del versante; le coltri detritiche invece sono quasi tutte in assestamento e danno luogo a movimenti di soliflusso più lenti, ma anche più duraturi. Il versante mostra complessivamente una dinamica medio-alta.

Data la particolare situazione geomorfologica che favorisce soliflussi ed assestamenti dei pendii è necessario limitare i sovraccarichi dei versanti mediante scavi e riporti; limitare la costruzione di nuove strade e provvedere alla manutenzione delle esistenti; migliorare la regimazione delle acque e dei canali naturali di drenaggio, mediante opere di pulizia e di manutenzione; procedere verso la totale raccolta e smaltimento delle acque nere.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) Individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista geomorfologico e relative norme Interesse sotto il profilo vegetazionale

L'ambito non comprende zone di particolare interesse vegetazionale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'ambito è caratterizzato da superfici agricole terrazzate anche di grande estensione, ancora utilizzate per coltivazioni tradizionali con prevalenza di vigneti, arboreti ed oliveti.

Si segnala la presenza di un'azienda vitivinicola di grandi dimensioni, recentemente allargata su terreni da tempo incolti e condotta con metodo biologico.

Accanto a questi esempi di buona gestione agricola del territorio, sono frequenti i terreni agricoli abbandonati, soggetti ad un progressivo ritorno della flora spontanea e spesso anche a fenomeni di dissesto idrogeologico, dovuti principalmente al disfacimento delle antiche sistemazioni.

Obiettivo primario per l'ambito è quello di mantenere le colture tradizionali in particolare della vite e dell'olivo, conservando le antiche sistemazioni terrazzate con muri di contenimento in pietra e favorendo il recupero dei terreni agricoli abbandonati.

A tale scopo si ritiene importante la realizzazione di piccole strade interpoderali ad esclusivo servizio dei terreni coltivati e per avere un migliore collegamento con la Val Pora.

Interesse e obiettivi sotto il profilo forestale

L'ambito comprende a margine dei terreni agricoli zone boschive, che derivano dai limitrofi ambiti naturalistici n.18 Castellino e n.17 Caprazoppa, con prevalenza rispettivamente di pini misti a macchia mediterranea e bosco di carpino orniello.

Anche i terreni circostanti lo svincolo autostradale, un tempo coltivati, ora risultano in gran parte ricolonizzati dalla boscaglia, che verosimilmente non potranno più essere recuperati per l'utilizzo agricolo.

Sono presenti altresì piccole superfici con vegetazione arborea che interrompono la continuità delle zone coltivate.

La pianificazione è orientata in generale alla riqualificazione boschiva di tali zone come ampiamente esposto nella relazione dell'Assetto Vegetazionale della Disciplina Paesistica e nella relazione degli Indirizzi Agronomici e Forestali del PUC, alle quali si rimanda.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito, pur avendo conservato discretamente il paesaggio agrario, è considerato di minore interesse per lo sviluppo di un turismo rurale, in quanto ha subito maggiormente di altri l'azione di degrado dovuto allo svincolo e al viadotto autostradale, nonché al degrado boschivo.

L'ambito inoltre resta distaccato dagli ambiti di maggior pregio ambientale già meta di numerosi turisti dell'entroterra .

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'Ambito Agricolo è carente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici e/o attività (cambi di destinazione d'uso), dovranno essere indicate

			le modalità di gestione delle varie categorie di rifiuti, con particolare riferimento all'opportunità di utilizzo del compostaggio dei materiali vegetali.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Le Aree di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricadono nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica "aree particolarmente protette con limiti di emissione: diurno 50 db, notturno 40 db.	Per gli interventi ricadenti nella classe I del Piano comunale di Zonizzazione acustica dovrà essere verificata la perimetrazione della zonizzazione acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	I	Un'area di concentrazione volumetrica di quest'Ambito ricade nella fascia di attenzione degli elettrodotti.	La realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito Agricolo la rete fognaria comunale è carente.	All'atto della stipula della Convenzione, ai sensi dell'art. 35, c.6, lett. c) LR 36/97, o, comunque, degli atti abilitativi per la realizzazione di nuove attività (cambi di destinazione d'uso), dovrà essere valutata la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o, in alternativa, l'incremento delle prestazioni delle fosse biologiche attraverso sistemi quali ad esempio la fitodepurazione. Per i nuovi insediamenti, come indicato nelle Norme di Conformità, è escluso qualsiasi intervento che non preveda l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-