



COMUNE DI NOLI

PIANO URBANISTICO COMUNALE



4. STRUTTURA DEL PUC

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
PIANIFICAZIONE/URBANISTICA/AMBIENTE/PAESAGGIO:
Arch. Franco Lorenzani (capogruppo)
Arch. Pier Giorgio Castellari
Arch. Silvia Nicoli
Arch. Massimiliano Nocchi
Arch. Andrea Giacomo Tazzini
Studi e normativa GEOLOGICA
Dott. Massimo Bochiolo
Studi e normative per l'ECOSISTEMA AMBIENTALE
Dott. Andrea Sambado
Cartografia e supporto tecnico/ informatico
Geom. Carlo A. Nicolini

Adozione Progetto Preliminare:

giugno 2024

Indice

3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DEI DISTRETTI DI INTERVENTO ex RR.N.2/2017	3
3.1.1 Premessa	3
3.1.2 Elenco delle tipologie degli Ambiti, Distretti e Altri Territori individuati dal PUC	4
3.1.3. Numero complessivo di Ambiti, Distretti e Altri Territori conformi alla tabella RR 2/2017.....	20
3.1.4. Sintesi delle richieste di modifica ai regimi di PTCP	20
3.2. CALCOLO DEL PESO INSEDIATIVO e DELLE UNITA' DI CARICO URBANISTICO (U.C.U.)....	21
3.2.1 Calcolo U.C.U. residenziale esistente	21
3.2.2. Calcolo U.C.U. residenziale di nuova previsione	22
3.2.3 Calcolo U.C.U. turistico ricettivo esistente *	23
3.2.4. Calcolo U.C.U. turistico/ricettivo di nuova previsione	23
3.2.5 Calcolo UCU produttivo artigianale esistente	23
3.2.7 Calcolo UCU produttivo agricolo esistente e di nuova previsione.....	23
3.2.8. Calcolo U.C.U. complessivo (Esistente + previsione di PUC).....	23
3.3. STANDARD URBANISTICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	24
3.3.1. Standard: Computo analitico degli standard esistenti e di nuova previsione	25
3.3.2. Bilancio finale.....	28
3.3.3 Precisazioni	29
3.3.4. Completamento della viabilità locale	30
3.3.5. Area a Parco Naturale attrezzato	31
3.4. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLE NORME GENERALI e DELLE SCHEDE NORMATIVE PER AMBITI - DISTRETTI e ALTRI TERRITORI.....	32
3.4.1. Impianto normativo del PUC	32
3.4.2. Norme Tecniche Generali	32
3.4.3. Schede Normative per Ambiti, Distretti - Altri Territori – Sistema delle Infrastrutture e delle Dotazioni Territoriali	33
3.4.4. Gestione ed attuazione del piano.....	34

3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DEI DISTRETTI DI INTERVENTO ex RR.N.2/2017

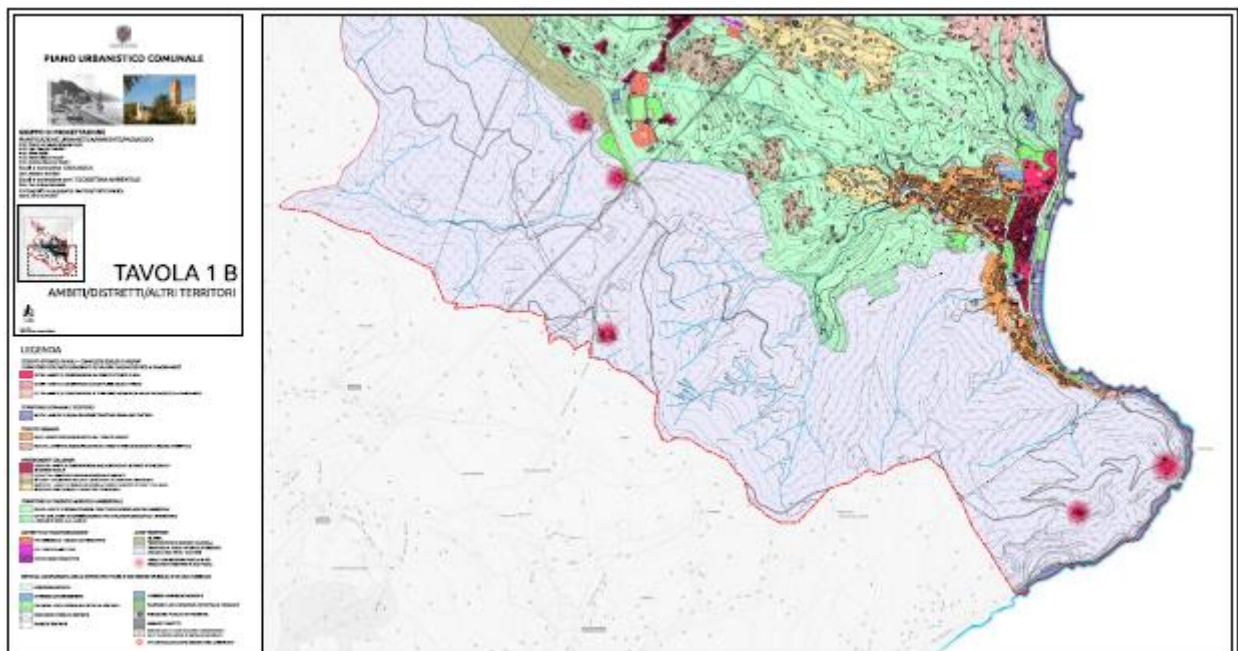
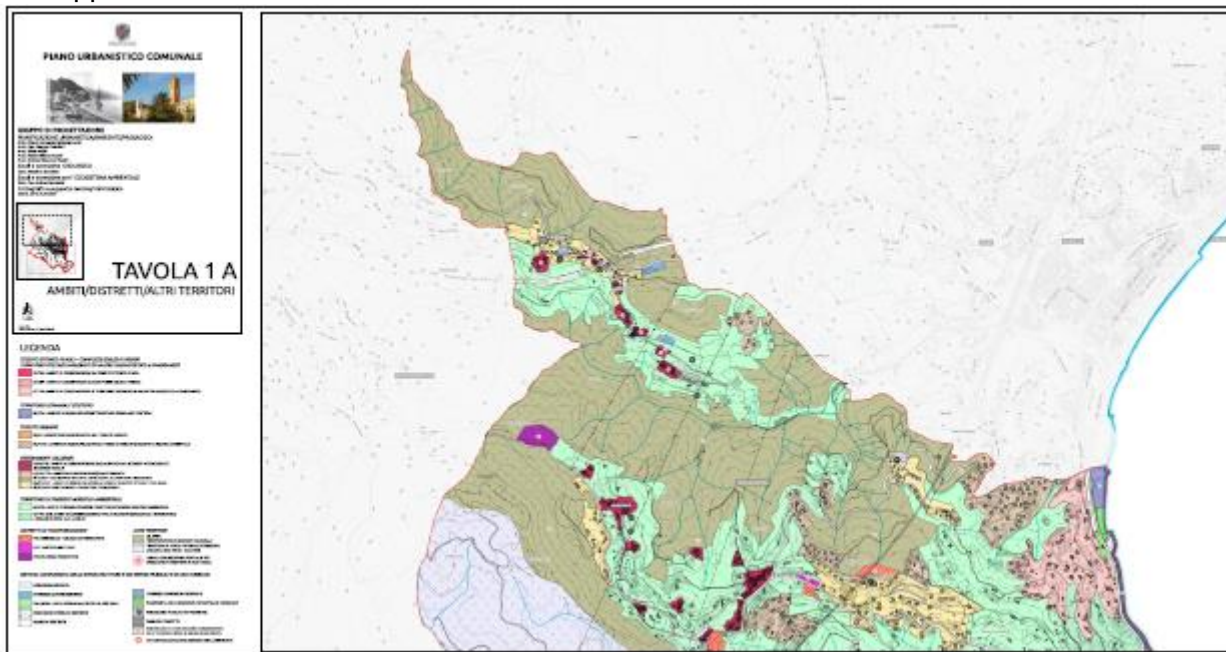
3.1.1 Premessa

Gli elementi presi a riferimento per la individuazione della Struttura Progettuale del PUC sono contenuti nella Descrizione Fondativa, nel Rapporto Ambientale preliminare e, in particolare, nel Documento degli Obiettivi e connessi Indirizzi della Amministrazione Comunale. È attraverso questo percorso, arricchito dal confronto con la popolazione locale, che si è giunti alla individuazione degli Ambiti, Distretti e Territori Aperti del PUC in coerenza con le indicazioni del RR n.2/2017.

Le scelte progettuali del PUC sono rappresentate attraverso i seguenti elaborati tecnici:

- Tavole della struttura progettuale del PUC

TAV. 1.A e TAV. 1.B, scala 1:5.000 su base ctr (+ TAV. 1.A bis e TAV. 1.B bis, scala 1:5.000 su base catastale) nelle quali sono rappresentati gli Ambiti, Distretti e Altri Territori e Servizi del PUC costituenti la struttura progettuale del PUC. Ciascun perimetro delle previsioni indicate è contrassegnato da apposito numero identificativo ripreso poi nella compilazione delle Schede Normative e delle Schede Tecniche e di Sovrapposizione PUC/Carte dei Vincoli.



- Tavole specifiche per le Infrastrutture e i Servizi Pubblici e di Uso Pubblico. (SCIS)

Tavole 2A e 2B, sc. 1:5.000 Infrastrutture e Servizi Pubblici e di Uso Pubblico. A fini di una completa leggibilità e comprensibilità delle possibilità di intervento ammesse dal PUC, la Struttura del PUC è arricchita e completata dalle tavole delle Infrastrutture e dei Servizi . Anche in queste Tavole i singoli servizi appartenenti al Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico (SCIS) sono contrassegnati da un proprio numero identificativo (vedi successivo Cap. 3.3) corrispondente a singole Schede Tecniche e di Sovrapposizione (come sotto richiamate) e richiamato nella intestazione delle singole Schede Normative.

- Tavole per la Sovrapposizione fra previsioni di PUC e Carte dei Vincoli.

Per la migliore comprensione e valutazione della sostenibilità in senso lato delle scelte progettuali di PUC, vengono fornite: **Tavole di Sovrapposizione PUC/ Carte dei Vincoli, scala 1:10.000. (TAV 3 PUC/ Assetto insediativo del PTCP Vigente – TAV.3.1 Proposte di Modifica al PTCP - TAV 3.2 PUC/Assetto insediativo del PTCP comprensivo delle proposte di modifica – TAV. 4 Mibact; TAV 5 Biodiversità e Vincoli Ambientali; TAV 6 Suscettività al dissesto; TAV 7 Fasce Esondabili; TAV 8 Fasce di rispetto- Acquiferi- Aree percorse dal fuoco)** facenti parte degli elaborati di PUC (vedi art. 2 Norme Generali di PUC).

Con riguardo alla TAV.7 Suscettività d'uso, quadro della franosità e suscettività al dissesto di versante, si precisa che con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n.102 del 20 dicembre 2023, è stata approvata la variante al Piano di Bacino Noli (Sv) relativa all'aggiornamento della suscettività al dissesto nei Comuni di Noli e Finale Ligure. La variante entra in vigore con la pubblicazione del decreto sul Burl n.9 del 28 febbraio 2024 - parte II, e ad essa è fatto riferimento per le indicazioni dei regimi di vincolo vigenti riportati nelle Tavole citate.

- Schede Tecniche e di Sovrapposizione.

Per i singoli Ambiti, Distretti, Territori e SCIS, il PUC contiene una Scheda Tecnica e di Sovrapposizione contrassegnata dal numero identificativo presente nelle Tavole 1A e 1B nonché 2A e 2B. Le Schede riportano i rispettivi dati quantitativi di St, Sup.edificata, SU, Densità territoriale dell'Ambito o Distretto in parola con il richiamo, nello specifico, delle Sovrapposizioni dirette fra previsioni del PUC e Vincoli gravanti sulle previsioni stesse, tratte dalle citate Tavole per la Sovrapposizione PUC/Carte dei Vincoli.

Da precisare che il dato della Densità territoriale degli Ambiti (richiesto dalle Schede Normative tratte dai modelli di riferimento ex RRn.2/2017) è ottenuto moltiplicando la Sup.edificata x un Coefficiente (Coef.) pari al numero medio di piani della edificazione esistente, stimato sulla base di verifiche e sopralluoghi negli Ambiti interessati.

- Norme Tecniche Generali e allegate Schede Norma per ciascun Ambito, Distretto, Territorio e SCIS.

Conclude e completa il conto degli elaborati di PUC il testo delle Norme Tecniche Generali, anch'esso redatto in conformità alle Linee Guida Regionali ex DGR 321/2018, comprensive del **Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale ex art.19 e del Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare Art.20 delle Norme medesime e la disciplina ex LR n1/2008 e s.m.i. "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi..."**, con allegate :

- **Schede Norma** per ciascuna tipologia di Ambiti, Distretti Altri Territori e SCIS identificati nelle Tavole progettuali. **Le Schede Norma** sono conformi alle tipologie delle Schede Norma di cui all'Allegato 1 alle Linee Guida Regionali ex DGR 321/2018 .

3.1.2 Elenco delle tipologie degli Ambiti, Distretti e Altri Territori individuati dal PUC e relative possibilità di intervento

Di seguito viene fornito l'elenco delle tipologie degli Ambiti, Distretti e Altri Territori, indicati nelle Tavole n 1 A e 1.B della Struttura del PUC, riconducibili alla classificazione di cui alla Tabella di Ambiti, Distretti e Territori ex RR2/2017, con sintetica esplicitazione:

- della localizzazione e delle principali caratteristiche degli Ambiti;
- dei indirizzi e contenuti per la disciplina del PUC e del rapporto col PTCP;
- del rapporto con le norme in salvaguardia del Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante nei comuni di Finale e Noli derivante dalla adozione della variante non sostanziale a detto Quadro di cui al

DSG (Decreto Segretario Generale) n. 62 del 1.9.2023 della Autorità del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Regimi di rischio: Pg 4, Pg3b, Pg3a, Pg2, Pg1,Pg0).

- del rapporto col PTCP ed eventuali richieste di modifica.

Ai fini della esauriente comprensione delle caratteristiche e dei vincoli di ciascuno degli Ambiti e Distretti individuati, resta fermo comunque il rimando alle Tavole di Sovrapposizione fra PUC e Carte dei Vincoli. Così come resta fermo il rimando alla Tavole n.3.1 "Assetto insediativo di PTCP con proposte di modifica", per la esatta visualizzazione delle richieste di modifica al PTCP indicate per i gli Ambiti e i Distretti sotto elencati.

Inoltre, allo scopo di rendere agevolmente comprensibile a tutti i cittadini e agli utenti la lettura delle Tavole del PUC, la LEGENDA delle Tavole della Struttura del PUC è organizzata in modo da rendere immediatamente evidente a quale parte del territorio si riferiscono gli Ambiti e i Distretti utilizzati, come si evince dalla descrizione che segue.

AMBITI DEI TERRITORI INSEDIATI

TESSUTO STORICO DI NOLI – COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO - TERRITORIO COSTIERO INSEDIATO DI VALORE PAESAGGISTICO e PANORAMICO

Am. CE-TSU. Ambito di Conservazione del tessuto storico di Noli incluso nel tessuto urbano di Noli Capoluogo. N.1 in Tav. 1B. (rif. n 1 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona Omogenea A art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC: = 1. Numero di Schede Normative = 1

Localizzazione e principali caratteristiche dell'Ambito.

L'ambito include il centro storico di Noli capoluogo che ha mantenuto i caratteri storici e tipologici meritevoli di Conservazione.

Occorre precisare che all'interno dell'Ambito di Conservazione CE-TSU, tutti gli edifici (con una menzione particolare per le "torri" e le "case torre") hanno caratteristiche storiche e architettoniche di pregio come richiamate nell'Art. 19 delle Norme Tecniche Generali *Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio urbano e rurale di valore storico – testimoniale*

Da precisare che la parte a ponente del tessuto storico (oltre e a monte della SP 54 che sale da Noli ai nuclei interni di Voze e di Tosse , riguarda lo storico insediamento del castello di Noli, con le sue mura e, più in basso , il complesso del Vescovado. Contesto disciplinato come ME (Manufatto emergente) dal PTCP e da ricondurre a maggior ragione ai manufatti di cui al citato *Repertorio* di cui all'Art. 19 delle Norme Tecniche Generali di PUC.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC in Am.CE – TSU:

Coerentemente a quanto sopra precisato, la disciplina del PUC deve essere idonea a tutelare l'identità dell'immagine storica/testimoniale del nucleo pur consentendo le opportune possibilità di riuso e riqualificazione compresa la possibilità di eliminare gli elementi estranei agli organismi originari che con esso non hanno trovato adeguate modalità di integrazione.

Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: Pg2 e Pg1.

Rapporto col PTCP:

Il regime normativo e la perimetrazione dell'Ambito sono conformi all'assetto insediativo del PTCP che disciplina con regime **SU (Struttura Urbana qualificata – art.35 delle Norme di Attuazione del PTCP)** la quasi totalità del centro storico e in regime **ME (Manufatto emergente di cui all'art 57 delle Norme di Attuazione del PTCP)** la sola parte collinare del Castello di Noli e del Vescovado, nonché in regime **IS-MA-CPA (Insediamenti Sparsi /Corridoi paesistico ambientali da mantenere – art. 49 ter NTA)** una piccola porzione di collina e di percorso storico sopra la SS.1 Aurelia che conduce al rudere della cappelletta di Noli.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am. CE – CEP Ambiti di Conservazione di Complessi Edilizi di Pregio. N.2 e N.3 in Tav. 1 B (rif. n 3 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona Omogenea B art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 2.

Localizzazione e principali caratteristiche degli Ambiti.

Riguardano due ville (nr.1 Villa Mayer e nr.2 Villa Tiscornia) di valore storico architettonico e paesaggistico collocate la prima all'estremità di ponente dell'abitato di Noli, praticamente poco prima di Capo Noli e la seconda all'estremità di levante del centro storico di Noli.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

La disciplina del PUC è preordinata conseguentemente a interventi di conservazione e mantenimento non solo degli edifici esistenti ma di tutto il contesto paesaggistico interessato (ambiente naturale e giardini delle ville).

Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: Pg3b e Pg2.

Rapporto col PTCP.

La perimetrazione e la normativa di Ambito sono conformi all'assetto insediativo del PTCP che disciplina l'Ambito nr.1 con il regime IS-CE (Insediamento Sparso da Conservare – art. 48 NTA) e l'Ambito nr.2. con il regime IS-MA CPA (Insediamenti Sparsi /Corridoi paesistico ambientali da mantenere – art. 49 ter NTA).

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am. CE- TVP. Ambito di Conservazione di Territorio insediato di valore Paesaggistico e Panoramico N.4 in Tav. 1 B (rif. n 4 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea B art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 1 . Numero di Schede Normative = 1

Localizzazione e principali caratteristiche dell' Ambito.

L'Ambito comprende tutto il versante costiero della collina di Chiariventi, interessato negli ultimi anni del secolo scorso, da un significativo sviluppo insediativo di residenze di pregio che, allo stato, hanno conformato compiutamente le caratteristiche di questo territorio al punto da rendere necessaria un' azione precisa di contenimento da parte del PUC per la salvaguardia e la conservazione del valore paesaggistico e panoramico di questo territorio.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

La disciplina del PUC è preordinata pertanto a interventi di conservazione, mantenimento e valorizzazione delle caratteristiche sia edilizio-architettoniche degli edifici esistenti che del contesto agricolo/ambientale.

Dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: Pg3b e Pg2. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per l'attuazione del PUC nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nelle NT Geologiche**

Rapporto col PTCP.

L'Ambito è pressoché tutto inserito in regime ID-MA (art. 44 delle NTA del PTCP) fatta eccezione per alcune propaggini verso ponente incluse in regime IS-MA CPA (art. 49 ter delle NTA del PTCP).

La disciplina del PUC risulta pertanto pienamente conforme.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am. RQ -TDC Ambito di Riqualficazione del Territorio Demaniale Costiero. N.5 in Tav.1 A e Tav. 1 B. (rif. n 15 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea A/B/D art. 2 D.M.2.4.1968)

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC=1 . Numero di Schede Normativa = 1.

Localizzazione e principali caratteristiche dell'Ambito.

L'Ambito comprende tutta la fascia demaniale costiera che si estende senza interruzione dal confine di ponente col comune di Finale al confine di levante col comune di Spotorno.

In quanto a caratteristiche e a condizioni d'uso attuali, la fascia demaniale in questione è sostanzialmente suddivisa in tre tratti:

1 – il primo tratto, a partire dal confine di ponente, è tutto il tratto roccioso di capo Noli a strapiombo sul mare, di rara bellezza e attrattività paesistica seppur con rari punti di accessibilità al mare. Questa caratteristica abbraccia tutto il Capo e che si estende fino all'Ambito CE – TU di Villa Mayer ;

2 - da lì, verso levante, inizia il secondo tratto costituito dal litorale vero e proprio destinato alla balneazione e alle altre strutture costiere (rimessaggio- attracchi – spiaggia pubblica – servizi) che si sviluppa davanti alla

palazzata a mare del centro storico di Noli, ed è dotato di una qualificata passeggiata pedonale, con palmizi, arredi e attrezzature, pubbliche e private che portano fino sotto al complesso del Vescovado e alla collina del castello di Noli

3 - l'ultimo ampio tratto è quello che dal Vescovado raggiunge lo scoglio Gaverri, da questi al rilevato del Parcheggio Nereo e infine al tratto di arenile a confine con Spotorno.

E questo tratto è il meno qualificato di tutto il litorale Nolese.

Infatti il percorso pedonale che inizia subito dopo il Vescovado, sottostante la galleria paramassi sulla SS1 Aurelia, fino a raggiungere lo scoglio Gaverri risulta mal tenuto e incompiuto; dallo scoglio Gaverri parte un lungo tratto di scogliera a protezione della SS1 Aurelia fino al rilevato del Parcheggio Nereo, praticamente inibito a qualsiasi utilizzo; infine l'ultimo breve tratto di litorale che porta al confine col comune di Spotorno. (dove il PRG vigente prevede la realizzazione di un porticciolo turistico non confermato dal presente PUC) pur mantenendo destinazioni balneari e di servizio miste pubbliche e private (parcheggio- scuola nautica della Lega navale – spiaggia pubblica per cani - spiagge in concessione a privati) è del tutto privo di identità e di qualità.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

In premessa è da sottolineare la necessaria conformità con le indicazioni del PTC della Costa regionale.

Inoltre è necessario ribadire che la disciplina del PUC recepisce il PP.di iniziativa pubblica degli Arenili vigente (vedi Scheda Normativa), prevedendone l'estensione anche al tratto di litorale di ponente, dallo scoglio Gaverri al confine col comune di Spotorno, che ne era stato escluso.

A questo scopo il PUC, seguendo gli stessi Indirizzi forniti dalla Amministrazione, intende mettere a fuoco un progetto di riqualificazione complessiva che a fronte della eliminazione della previsione di porto turistico sappia individuare funzioni ludiche, ricreative e di ricomposizione paesaggistica capaci di dare identità e funzioni attrattive al tratto considerato.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: Pg1 e Pg 0.

Rapporto col PTCP.

La perimetrazione e la normativa dell'Ambito risulta conforme ai regimi attribuiti dal PTCP ai diversi tratti costieri, nell'ordine a partire da ponente:

IS-CE (Insediamenti Sparsi da Conservare - art. 48 NTA PTCP)

SU (Strutture urbane Qualificate - art 35 NTA PTCP)

ANI-TR-AI (Trasformabilità per Attrezzature e Impianti – art.54 NTA PTCP). Qui è da notare che **nonostante la esclusione della previsione del nuovo porto turistico, il PUC reputa coerente mantenere la previsione del regime ANI-TR-AI** per la possibile realizzazione di attrezzature leggere per la nautica funzionali alla concessione di parte del tratto di litorale interessato alla Lega Navale Italiana per l'esercizio delle proprie finalità pubbliche a carattere didattico/sportivo per la nautica.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

TESSUTO URBANO

Am. RQ-TU Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani N.6 e N.7 in Tav. 1 B. (rif. n 9 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea B art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 2 . Numero di Schede Normative = 2

Localizzazione e principali caratteristiche degli Ambiti.

Gli Ambiti comprendono le porzioni del tessuto urbano di più recente edificazione realizzatosi a monte della linea ferroviaria dismessa.

Il primo (nr.1) riguarda il tessuto immediatamente alle spalle del nucleo storico di Noli, sviluppatosi in penetrazione verso la collina, lungo le direttrici delle due strade principali di comunicazione costa – entroterra: via Martiri di Voze a ponente e la SP54 a levante.

Il secondo (nr.2) riguarda il tessuto urbano lineare che, sempre a monte della linea ferroviaria dismessa, si sviluppa parallelamente alla costa dalle aree di ponente del centro di Noli fino alle propaggini di Capo Noli.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

La disciplina del PUC è preordinata in via generale a interventi di mantenimento e riqualificazione, rinnovo con ampliamenti anche > 20% e possibilità di demolizione e ricostruzioni seguendo gli schemi normativi di cui

alla DGR 321/2018. Nel secondo Ambito è prevista anche una disciplina a carattere puntuale per l'edificio speciale della ex colonia Torino, ubicato a valle della SS1 Aurelia, direttamente sull'arenile demaniale.

Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono nei regimi di rischio in salvaguardia: Pg2 e Pg 1..

Rapporto col PTCP.

La perimetrazione e la disciplina normativa dei due Ambiti risultano conformi all'assetto insediativo del PTCP in quanto lo stesso disciplina con regime TU (Tessuto Urbano Qualificato – art. 38 delle NTA del PTCP) e, in piccola parte, con regime SU (Struttura Urbana qualificata – art.35 NTA del PTCP) l' Ambito nr.1 e con regime ID-CO (Insediamenti Diffusi da Consolidare - art.45 delle NTA) l'Ambito nr.2.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am. RQ -TURA Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani soggetti a Rischio Ambientale. N.8 in Tav. 1 B

(rif. n 10 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea B art. 2 D.M.2.4.1968)

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC=1 . Numero di Schede Normativa = 1.

Localizzazione e principali caratteristiche dell'Ambito.

Si tratta di una porzione urbana facente parte del tessuto urbano TU alle spalle di Noli (Ambito RQ – TU) ubicata in prossimità del Rio Noli. L'Ambito è indicato separatamente rispetto al più grande contesto urbano collocato in RQ – TU, poiché sarà in parte interessato dalla realizzazione della nuova viabilità necessaria per il collegamento tra P.zza Aldo Moro e Via Monsignor Poggio e di conseguenza dalla demolizione degli edifici esistenti ubicati lungo l'argine e dalle opere di messa in sicurezza del Rio Noli.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

La disciplina del PUC, è in primo luogo condizionata dal recepimento degli interventi di realizzazione del progetto di opere pubbliche citate, al momento in via di ultimazione. Circa gli interventi ammessi sul tessuto edilizio esistente, avuto riguardo ai vincoli idrogeologici esistenti almeno fino alle verifiche successive alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del rio Noli, è volta essenzialmente al mantenimento e alla riqualificazione dell'abitato senza ulteriore aumento dei carichi insediativi.

Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU

Quadro della Esondabilità, Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne all'Ambito ricadono in fascia di Esondabilità di tipo A e nelle classi di Suscettività d'uso Pg2 e Pg3b.

Rapporto col PTCP.

Le aree interessate sono incluse in regime TU e IS-MA del PTCP talché il perimetro e la normativa dell'Ambito risultano compatibili.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

INSEDIAMENTI COLLINARI

La modalità di intervento prevista del PUC per la progettazione e la disciplina degli Ambiti che riguardano gli insediamenti collinari merita una necessaria premessa. Il Comune di Noli si caratterizza ed è giustamente noto per l'interesse del suo centro storico e la bellezza del suo affaccio costiero (sia di ponente con Capo Noli che di levante con la collina di Chiariventi).

Nondimeno è significativa la ricchezza e l'articolazione degli insediamenti collinari, sia di quelli diffusi di matrice storica e rurale (fra cui le due frazioni principali di Voze e Tosse), sia dei numerosi aggregati di più recente edificazione distribuiti tanto nella prima fascia retro costiera, fra Noli e Voze, quanto e soprattutto nella parte interna del comune fra Voze e Tosse.

Occorre dire che i nuclei di matrice storica e rurale non abbondano di edifici o manufatti di valore storico/architettonico di pregio, trattandosi di una edilizia "povera" che ha subito negli anni adeguamenti e riadattamenti non sempre coerenti con l'impianto originario, al punto che non sarebbe corretto parlare di sola Conservazione di tali nuclei bensì della necessità di una disciplina articolata sia di Conservazione che di Riqualificazione dei singoli manufatti edilizi.

Per converso, diversi insediamenti collinari di recente edificazione, di media densità, presentano caratteri di omogeneità e qualità paesaggistiche dei siti interessati tali da essere considerati "saturi" e meritare una disciplina di Conservazione e Mantenimento. Mentre altri, edificati con caratteri eterogenei e di impianto rado si prestano sia ad una azione di Riquilificazione che a puntuali interventi di completamento, specie laddove siano serviti dalla viabilità principale di penetrazione costa – entroterra (come per gli insediamenti ubicati lungo le Strade Provinciali SP 45, la SP 54 e la SP 8 e in prossimità delle due frazioni comunali di Voze e Tosse). In conclusione, il PUC presenta una articolazione di Ambiti con tipologia variabile dalla Conservazione al Completamento nei termini di seguito illustrati:

Am. CE/RQ –TSI. Ambiti di Conservazione/Riquilificazione di Tessuti Storici Isolati di matrice rurale N. dal 10 al N.27 in Tav 1.A con il solo N. 26 incluso in Tav.1.B (rif. n 2 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona Omogenea A art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 21. (secondo la rispettiva numerazione presente nelle Tavole di PUC) - Numero di Schede Normative = 1 (valida per tutti gli Ambiti)

Localizzazione e principali caratteristiche degli Ambiti..

In particolare si tratta di nr. 11 nuclei o borghi rurali distribuiti nel territorio della frazione di Voze (compresa Voze stessa) e nr.5 nuclei o borghi rurali distribuiti in frazione di Tosse, con edifici che presentano tipologie tradizionali riconducibili alla originaria matrice storico/rurale, con qualche episodio più significativo anche se raramente di pregio, come indicati nell'Art. 19 delle Norme Tecniche Generali *Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio urbano e rurale di valore storico – testimoniale*

Al contrario è diffusa la presenza di episodi edilizi eterogenei o di superfetazioni riconducibili all' art.20 delle Norme Tecniche Generali "*Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare nonché degli elementi inadatti al contesto, da rimuovere o da vietare*", con conseguente diversa articolazione normativa degli interventi ammessi.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

In coerenza con quanto sopra descritto, la disciplina del PUC prevede la opportuna articolazione degli interventi fra quelli strettamente di conservazione e quelli di recupero e riquilificazione per la generalità dei tessuti storico/rurali interessati.

Dimensione dell'alloggio minimo = 39 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne ai singoli Ambiti localizzati in Voze e oltre lo spartiacque di Voze fino a Tosse, ricadono in Pg2 e Pg1; i due Ambiti localizzati a valle di Voze ricadono in Pg3b. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per l'attuazione del PUC nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nelle NT Geologiche**

Rapporto col PTCP.

Il nucleo di Voze (N.24) e di Cà di Sorgente (N. 21) sono collocati in regime NI-CO (Nucleo Isolato da Consolidare- art.41 delle NTA). Gli altri nuclei ubicati intorno alla frazione di Voze sono collocati in regime IS-MA (Insediamento Sparso da mantenere - art. 49 delle NTA di PTCP), salvo il piccolo nucleo in loc. Capellania (N.16) collocato in IS-MA CPA (Insediamento Sparso da mantenere su Corridoi Paesistico Ambientali - art. 49 ter delle NTA di PTCP),

I nuclei facenti parte della frazione di Tosse sono collocati in regime IS-MA tranne il nucleo di Basadonne (N.15) ubicato in regime ID – CO (Insediamento Diffuso da Consolidare - art.45 delle NTA di PTCP).

Complessivamente il regime normativo e la perimetrazione degli Ambiti risultano conformi all'assetto insediativo delle Norme di Attuazione del PTCP.

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am.CE/MA- TCO. Ambiti di Conservazione/Mantenimento di Tessuti Collinari di recente edificazione a carattere Omogeneo, da considerare compiuti e saturi nella loro configurazione attuale . Numeri da 30 a 35 in Tav. 1 A e Nn. 36 e 37 in Tav.1 B (rif. n 5 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea B art. 2 D.M.2.4.1968).

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 8 . Numero di Schede Normative = 1 (valida per tutti gli Ambiti)

Localizzazione e principali caratteristiche degli Ambiti.

Si tratta di Ambiti che interessano insediamenti recenti (negli ultimi 20/30 anni) di piccola o media estensione, edificati su versanti collinari in buona esposizione, di media densità e con caratteristiche tipologico/costruttive

omogenee e, in taluni casi, di pregio, a pressoché totale destinazione residenziale con diffusi episodi di seconda casa. Per le caratteristiche di equilibrato impatto paesistico/ambientale e infrastrutturale raggiunto dai siti così come insediati, il PUC ne ravvisa lo stato di “compiutezza” e valuta opportuno **considerarli “saturi”**, confermandoli nella loro configurazione attuale senza ulteriori possibilità di completamento.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

Il PUC prefigura pertanto una disciplina volta alla Conservazione e al Mantenimento dell'esistente, ivi compresa la ordinaria riqualificazione per miglioramenti adeguamenti igienico/funzionali/sanitari.

Dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq SU

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne ai singoli Ambiti localizzati oltre lo spartiacque di Voze e sul confine con Spotorno, ricadono in Pg2 e Pg1; i due Ambiti localizzati a valle di Voze e in località Luminella ricadono in Pg3b. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per l'attuazione del PUC nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nelle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP.

Due degli otto Ambiti (Pian Garoli e Torbora) sono inclusi in regime ID-CO (Insediamento Diffuso da Consolidare - art.45 delle NTA di PTCP, con consolidamento già avvenuto dalla data di approvazione del PTCP ad oggi). Gli altri Ambiti in regione Groppino/Zuglieno e Luminella ricadono in regime ID-MA del PTCP, mentre l'Ambito sottostante Voze ricade in regime IS-MA

In tutti i casi non emerge la necessità di modificare la zonizzazione di PTCP

Conclusioni: nessuna richiesta di modifica al PTCP.

Am. RQ/CO –TCE Ambiti di Riqualificazione e Completamento di Tessuti Collinari di recente edificazione a carattere Eterogeneo. Nn. da 40 a 42 in Tav. 1 A e Nn. 43 e 44 in Tav.1 B. (rif. n 17 Tabella Ambiti del RR n.2/2017= Zona omogenea C art. 2 D.M.2.4.1968). Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 5. Numero di Schede Normative = 1 (valida per tutti gli Ambiti)

Localizzazione e principali caratteristiche degli Ambiti.

Gli Ambiti in parola interessano insediamenti in contesti collinari anch'essi di recente edificazione, ma, diversamente dai precedenti ambiti, caratterizzati da una edificazione più rada, a carattere eterogeneo (sia per tipologia che per funzioni), con densità medio-bassa (di poco superiore a 0,20 mq/mq) che hanno progressivamente sostituito la originaria matrice agricola produttiva e oggi costituiscono un tessuto edilizio eterogeneo tale da potersi complessivamente configurare come un tessuto edilizio collinare rado con prevalenza di residenza locale anche a servizio del presidio agricolo. Per queste caratteristiche di carattere residenziale primario gli Ambiti descritti si sono sviluppati, non a caso, in contesti serviti dalla principale rete di viabilità costa-entroterra o in aderenza ai principali nuclei frazionali di collina (Voze, Tosse, Ganduglia) o addirittura subito alle spalle del tessuto urbano di Noli.

In dettaglio, partendo dalla parte alta del territorio abbiamo: Il primo Ambito che interessa la frazione di Tosse e si sviluppa tutto attorno ai diversi piccoli nuclei di matrice storico/rurale che costituiscono la matrice insediativa originaria della frazione.

Arrivando allo spartiacque di Voze si trovano poi i due ambiti intermedi collocati sugli opposti versanti di ponente e di levante: a levante, in località Groppino, l'Ambito n. 2 servito dalla SP 45 da Voze a Spotorno, e, simmetricamente, sul versante di ponente, in località Ganduglia, l'Ambito n.3 servito dalla prosecuzione della SP 54 in direzione Magnone.

Poi si incontra l'Ambito n. 4, il più ampio, ubicato in regione Zuglieno, a monte della SP 54 risalente dal nucleo di Noli capoluogo verso la frazione di Voze. Infine l'ultimo Ambito n. 5 in località Luminella subito a contatto con le ultime propaggini del Tessuto Urbano di Noli

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC.

La disciplina del PUC è preordinata in via generale a interventi di Riqualificazione del tessuto esistente, con ampliamenti anche > 20% e comunque differenziati in base alla dimensione esistente dei singoli edifici, con possibilità di demolizione e ricostruzione per riqualificazione (seguendo gli schemi normativi di cui alla DGR 321/2018). Con riferimento all'obiettivo già richiamato di rafforzare il peso insediativo delle aree interne/collinari rispetto alla costa e vista la relativa disponibilità in questi Ambiti di aree libere già ben dotate

delle infrastrutture primarie, il PUC contempla la possibilità di contenuti margini di Completamento peraltro in coerenza con i regimi ID-CO e ID-MA di PTCP che interessano in prevalenza gli Ambiti in questione. Conseguentemente il PUC ammette interventi di nuova edificazione con diversificata possibilità d'uso seppure con le limitazioni e le attenzioni dovute ai vincoli idrogeologici, alla salvaguardia dell'identità paesaggistica dei luoghi e al mantenimento della connotazione di "edificazione rada", come evidenziano le specifiche disposizioni inserite nella relativa Scheda Normativa, dove l'indice viene fissato in $if = 0,015 \text{ mq/mq}$.

Dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq SU. Max SU edificabile su lotto unitario 120 mq. Distanza minima fra abitazioni 20 metri. Lotto minimo contiguo 2.000 mq. con facoltà di asservimento di aree anche non contigue appartenenti all'ambito interessato o ad altri ambiti RQ/CO-TCE, ferma restando la possibilità di utilizzare credito edilizio fino al 30% della SU ammessa.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Le aree interne ai singoli Ambiti ricadono rispettivamente nei seguenti regimi di salvaguardia: Tosse Pg2 e Pg1; Groppino Pg2 e Pg1; Ganduglia Pg1; Zuglieno Pg3b, Pg2 e limitate porzioni in Pg3a; località Luminella a ridosso del tessuto urbano di Noli Pg3b, Pg2 e Pg1.

Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per l'attuazione del PUC nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nelle NT Geologiche.

Rapporto col PTCP.

La perimetrazione della gran parte degli Ambiti identificati risulta conforme all'assetto insediativo del PTCP proprio perché il PTCP stesso all'epoca della sua approvazione aveva correttamente identificato la presenza di questi insediamenti inserendoli in regime ID-CO e ID-MA del PTCP.

Solo in due casi (nella parte alta dell'Ambito di Tosse e in località Ganduglia) vi sono contesti insediati che il PTCP ha inserito in regime IS-MA con evidente inadeguatezza anche solo rispetto alla situazione esistente.

Conclusioni: per gli Ambiti inclusi in regime ID-CO e ID-MA del PTCP non si palesa la necessità di richiedere modifica al PTCP.

Per la parte dell'Ambito di Tosse e per l'Ambito di Ganduglia inclusi in regime IS-MA il PUC avanza invece le seguenti richieste di Modifica:

- da IS-MA a ID-CO, per l'Ambito in loc. Tosse;
- da IS-MA a ID-MA, per l'Ambito in loc. Ganduglia ;

Tali richieste di modifica sono puntualmente indicate nella scheda Normativa e nell'apposito elaborato di PUC: Tavole con richiesta di Modifica al PTCP.(vedi).

Dimensionamento.

Come detto, la scelta del PUC è quella di ammettere un limitato completamento della edificazione esistente nei singoli ambiti allo scopo di raggiungere un giusto equilibrio fra le esigenze di rafforzamento degli insediamenti collinari rispetto alla costa e la contestuale salvaguardia delle condizioni paesistiche ed ambientali del territorio di Noli. A tale scopo il PUC ha fissato la serie di parametri sopra richiamati, la cui compresenza circoscrive di fatto le possibilità edificatorie all'interno dei singoli ambiti.

Oltre a ciò il PUC stabilisce una soglia massima di SU realizzabile in ciascun Ambito valutata sulla base delle aree libere disponibili e delle caratteristiche del contesto interessato.

In conclusione il tetto massimo della nuova edificazione ammessa dal PUC negli Ambiti RQ/CO-TCE risulta:

Ambito RQ/CO-TCE n. 40 loc. Tosse: SU totale ammessa = 240 mq

Ambito RQ/CO-TCE n. 41 loc. Groppino SU totale ammessa = 240 mq

Ambito RQ/CO-TCE n. 42 loc. Ganduglia SU totale ammessa = 120 mq

Ambito RQ/CO-TCE n. 43 loc. Zuglieno SU totale ammessa = 360 mq

Ambito RQ/CO-TCE n. 44 loc. Luminella SU totale ammessa = 240 mq

Per una SU totale = 1.200 mq

AMBITI DEI TERRITORI DI PRESIDIO AGRICOLO/AMBIENTALE

Il PUC individua 1(una) sola tipologia di Ambiti dei Territori di Presidio Agricolo/Ambientale come di seguito indicato:

- Am.RQ –TPA Ambiti di Riqualficazione dei territori di Presidio Agricolo-Ambientale. Nn. 50 e 51 in Tav 1A e Nn. 52 e 53 parte in Tav. 1A e parte in Tav. 1B. (rif. n 14, Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea E art. 2 D.M.2.4.1968)

Numero di Ambiti della stessa tipologia presenti nel PUC = 4. Numero di Schede Norma = 1 con presenza di n.3 Sub Ambiti CE-TPA.

Il PUC include in questa tipologia di territori in un'unica tipologia di Ambito poiché, come evidenziato nella Descrizione Fondativa, il territorio di presidio agricolo/ambientale considerato, nonostante la sua estensione, presenta una sostanziale omogeneità di connotazione. Ciononostante, con riferimento a specifici contesti interessati, il PUC individua i seguenti quattro Ambiti:

L'Ambito n. 1 che comprende i territori (una fascia non molto estesa) attorno al nucleo di Tosse.

L'Ambito n. 2 che interessa la fascia di territorio agricolo ubicato subito dopo lo spartiacque di Voze fino a Ganduglie e Gropino.

L'Ambito n. 3 che interessa il territorio a monte della SP 54 fino al confine con Spotorno, ovvero il crinale in IS-MA CPA verso Chiariventi e Torbora (a levante). La parte costiera è inclusa in un Sub Ambito di Conservazione.

Infine L'Ambito n. 4 che è il più esteso, ubicato nell'intera conca e lungo i crinali costa entroterra che alle spalle di Noli risalgono fino all'altopiano delle Manie e allo spartiacque di Voze, interessando tutta la regione Luminella. Due porzioni di territorio verso il promontorio di Capo Noli, già incluse nel SIC, sono disciplinate ciascuna con un Sub Ambito di Conservazione.

In tutti e quattro gli Ambiti si tratta di fondi agricoli a conduzione familiare, che si presentano in piccoli appezzamenti coltivati a vigneto, uliveto o prodotti orticoli, con una buona diffusione di strade poderali di penetrazione.

Da considerare che all'interno di questo territorio e specialmente negli Ambiti 3 e 4 sul versante costiero, sono stati realizzati in epoca recente significativi episodi insediativi che, pur mantenendo un collegamento diretto col territorio di Presidio Agricolo/Ambientale, sono più correttamente identificabili come veri e propri insediamenti a se stanti che, in quanto tali, il PUC disciplina separatamente come Tessuti Collinari Insediati con caratteri Omogenei da Conservare Mantenere nel loro stato attuale (vedi Ambiti CE/MA - TCO).

All'interno del Territorio di Presidio in oggetto, come si è detto, si identificano inoltre **n.3 sub Ambiti di Conservazione di parti del territorio di Presidio Agricolo/ambientale (sub. Am. CE-TPA)** relativi l'uno al versante collinare costiero di Chiariventi con un territorio da Conservare in ragione dei valori paesaggistici e panoramici esistenti e gli altri due relativi a porzioni di territorio di presidio inclusi in zona ANI-CE e nel SIC di Capo Noli.

I tre sub ambiti vengono identificati e disciplinati da una propria specifica Scheda normativa onde precisarne la non edificabilità con trasferibilità dell'indice nelle rimanenti aree del Presidio TPA.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

Il PUC disciplina con il necessario dettaglio e la necessaria articolazione le aree incluse in questa tipologia di Ambito, con l'obiettivo di salvaguardarne le peculiarità sia paesaggistico/ambientali che di tipo propriamente rurale, oltretutto di carattere abitativo connesso alla conduzione dei fondi. Da non trascurare anche le opportunità di carattere ricettivo e di servizio alla attività escursionistiche sul territorio, che costituiscono uno dei tratti distintivi della realtà locale e delle sue potenzialità.

Per il perseguimento dell'obiettivo indicato, la disciplina di PUC contempla una diversificata gamma di interventi per la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente nonché la possibilità di nuova edificazione con $if = 0,01$ mq/mq. per una residenza di presidio e per il rafforzamento dei manufatti a servizio dell'agricoltura.

Dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq SU. Lotto minimo unitario 3.000 mq. per interventi ricadenti in regime IS-MA e ID-MA. SU massima realizzabile su lotto minimo unitario 120 mq. Distanza minima fra abitazioni 20 metri.

Il parametro del lotto minimo unitario è innalzato a mq 4.000 per interventi ricadenti in regime IS-MA-CPA. e la distanza minima fra abitazioni sale a 50 metri. Inoltre, per questi ultimi interventi, il PUC contiene ulteriori prescrizioni qualitative di carattere paesistico onde garantire non solo il mantenimento del requisito della rarefazione insediativa ma, più complessivamente, il rispetto di quanto richiesto dall'art.49 ter, comma 3, delle NTA del PTCP.

L'asservimento di aree non contigue appartenenti all' ambito interessato, necessario per conseguire la SU di alloggio minimo realizzabile, è consentito purché entro un raggio non superiore a 250 mt dal lotto contiguo utilizzato per l'edificazione, fermo restando la possibilità di utilizzare credito edilizio fino al 30% della SU ammessa.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

La maggior parte delle aree oltre lo spartiacque di Voze ricade in regime di salvaguardia Pg2 e Pg1, mentre per le aree incluse nel territorio a valle di Voze fino a Noli prevale il regime Pg3b con qualche porzione di Pg3a e rarissimi casi di Pg4. In Pg3a e Pg4 non è ammessa la nuova edificazione. Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per l'attuazione del PUC nelle aree ricadenti in Pg3b, sono invece indicate nelle NT Geologiche.

Rapporto col PTCP

Il territorio di presidio in oggetto, salvo piccole fasce perimetrali come sotto indicate, risulta praticamente tutto inserito in zone di assetto insediativo ID-MA, IS-MA e IS-MA-CPA del PTCP. Per questo Territorio il PUC non contempla richieste di modifica al PTCP non ritenendole necessarie rispetto alle possibilità di intervento di nuova edificazione che si fanno comunque carico di differenziare le possibilità edificatorie in coerenza con i diversi regimi del PTCP, specie nel caso delle aree ricadenti in IS-MA CPA.

Per gli areali ricadenti in regime ANI-MA ubicati a valle di Voze in località Groppino e caratterizzati da episodi di insediamento agricolo, si chiede il reinserimento nel regime finitimo IS-MA.

Conclusioni: richiesta di modifica al PTCP per gli areali in località Groppino da ANI-MA a IS-MA

Tali richieste di modifica sono puntualmente indicate nella scheda Normativa e nell'apposito elaborato di PUC: Tavole con richiesta di Modifica al PTCP.(vedi).

Dimensionamento.

Anche per questa tipologia di Ambiti il PUC oltre ai parametri specifici da osservare per la nuova edificazione come sopra indicati, stabilisce una SU massima per ciascun Ambito alla luce delle caratteristiche dei singoli Ambiti valutando i requisiti di idoneità per la nuova edificazione (esposizione, vicinanza alla viabilità principale...) con particolare riguardo ai profili di tutela ambientale onde preservare le aree paesaggisticamente più delicate. Le scelte del PUC indicano i risultati seguenti:

Am. RQ-TPA n.50 Tosse :.....SU totale ammessa 240 mq
Am. RQ-TPA n.51 Ganduglia/Groppino di Voze:.....SU totale ammessa 300 mq
Am. RQ-TPA n.52 IS-MA CPA Chiariventi/Torbora:...SU totale ammessa 120 mq
Am. RQ-TPA n.53 Luminella :SU totale ammessa 360 mq

Per una SU totale = 1.020 mq

Sub Ambiti CE – TPA. Nn. 54, 55, 56, TAV. 1A e 1B (rif. n 14, Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea E art. 2 D.M.2.4.1968).

Come già indicato all'interno dell'Ambito RQ -TPA sono identificati **n. 3 Sub Ambiti CE-TPA finalizzati rispettivamente :**

- **Sub. Am. CE-TPA N.54** ubicato sul versante costiero di Chiariventi (**Tav. 1 A e 1B**), finalizzato alla conservazione dei valori paesaggistici e panoramici presenti nel sub. Ambito.

- **Sub. Am. CE-TPA Nn.55 e 56** in località Luminella/Capo Noli. (**Tav. 1 B**) entrambi finalizzati al rispetto delle caratteristiche del SIC e del regime ANI-CE del PTCP cui appartengono le aree incluse nei sub ambiti.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC

Per tali sub ambiti il PUC, volendo garantire una adeguata conservazione dell'esistente, prevede che l'indice dello 0,01 mq/mq comunque attribuito non possa essere utilizzato in loco ma possa essere solo trasferito per l'utilizzazione a fini edificatori nelle altre aree del Presidio Agricolo/Ambientale appartenenti alla fascia di territorio fra Voze a Noli (Ambiti n.3 e 4 come in incipit descritti), fermi restando i valori massimi di SU in tali ambiti ammessi dal PUC.

Sono comunque ammessi interventi per la conservazione/riqualificazione degli edifici esistenti, ivi compresi quelli a destinazione residenziale con **Dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq SU.**

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.- DTU - (rif. n 18 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea C/D/F art. 2 D.M.2.4.1968)

I Distretti di Trasformazione Urbanistica (DTU) individuati dal PUC sono articolati in **3 diverse tipologie:**

- Distretti di Trasformazione per Edilizia Residenziale Convenzionata;
- Distretto di Trasformazione Turistico/Ricettivo;
- Distretto di Trasformazione per infrastrutture pubbliche di Servizio e Attività Produttive private).

In dettaglio i Distretti consistono in:

DTU per EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Descrizione e Indirizzi normativi a carattere generale.

Il Documento degli Obiettivi riprende la volontà della Amministrazione Comunale di inserire nel PUC la previsione di alcuni distretti di Trasformazione per la realizzazione di Edilizia residenziale convenzionata opportuna per colmare il vuoto di una offerta abitativa per residenza stabile a prezzi socialmente accessibili.

Pertanto l'attuazione degli interventi nei distretti individuati è subordinata alla stipula di una convenzione i cui contenuti sono adeguatamente precisati allo scopo nell'art 33 della Norme Tecniche Generali.

Fatta questa importante precisazione, si chiariscono di seguito le ragioni della scelta che il PUC ha inteso fare circa la ubicazione dei Distretti in coerenza con le finalità di rafforzamento della residenzialità stabile di cui sopra.

A questi fini il PUC in primo luogo ha inteso collocare i Distretti attorno al nucleo di Voze, come nucleo frazionale di mezza costa già sufficientemente attrezzato, per rafforzarne il ruolo allo scopo di mitigare il forte squilibrio di funzioni oggi esistente fra costa ed entroterra, scegliendo al riguardo aree libere, in buona esposizione, con agevole accessibilità e dunque in grado di poter concorrere al completamento e alla qualificazione del tessuto insediativo (storico e recente) esistente. Tutte le aree interessate sono in regime IS-MA o ID-MA del PTCP, con una eccezione parziale per le aree in località Groppino, come sotto indicato. Per questo motivo si manifesta la necessità di una modifica al regime normativo del PTCP per passare le aree interessate dai regimi attuali al regime di trasformabilità ID-TR-TU, in coerenza con le caratteristiche e le finalità di tale regime di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PTCP.

In termini di dimensionamento il PUC prevede che i Distretti di Trasformazione per Edilizia Residenziale Convenzionata siano globalmente in numero di quattro, ciascuno dotato **una tantum di una SU max. per un dimensionamento complessivo dei quattro Distretti di 3.400 mq di SU per un numero max di alloggi con unità abitativa medie di 80 mq. dell'ordine di 35/40 unità. Il PUC, allo scopo di vietare la proliferazione di mini alloggi, ammissibili nei centri storici ma inadatti a questi nuovi distretti insediativi, fissa comunque l'unità minima abitativa per la nuova edificazione in 60 mq di SU, unità abitativa massima = 100 mq.** salva la facoltà del Comune nell'ambito della prevista convenzione, di indicare o stabilire percentuali di alloggi con unità minime maggiori in coerenza con le finalità di residenzialità stabile cui i Distretti sono preordinati.

Per tali finalità, il PUC identifica intenzionalmente più di un Distretto allo scopo di escludere aggregazioni edilizie troppo pesanti, inadatte al rispetto delle caratteristiche insediative collinari esistenti e consentire al contrario la realizzazione di piccoli aggregati residenziali, mediamente di non più di 8/10 alloggi ciascuno con tipologie bi/tri familiari, con caratteristiche tipologico/costruttive anche differenziate in relazione alla diversa conformazione dei singoli siti, come specificato nelle rispettive Schede Normative.

Di seguito l'indicazione dei singoli Distretti di nuova edificazione residenziale partendo da località Groppino per scendere a Voze:

DTU. (N.60 Tav.1 A). Edilizia Residenziale Convenzionata. Località Groppino . fraz. di Voze
St = mq.7.068 , SU attribuita una tantum = 1.200 mq.

Ubicazione. L'ubicazione specifica delle aree interessate dalla nuova edificazione è stata prevista dal PUC in località Groppino, a ridosso della viabilità esistente e in continuità col tessuto insediativo di recente edificazione (incluso in regime ID-MA del PTCP) e in via di completamento (intervento ex Gulliver), nell'intento di rafforzarne il peso insediativo complessivo in coerenza con quanto sopra rappresentato.

Come ulteriore motivazione alla ubicazione del Distretto si aggiunge il fatto che le aree individuate sono fra le pochissime in tutto l'anfiteatro che scende da Voze a Noli incluse solo parzialmente in Classe di Suscettività Pg3b, con la maggior parte delle aree incluse invece in regime Pg2 e Pg0, come da variante al Piano di Bacino in corso di perfezionamento.

Peraltro, tenuto conto che le aree soprastanti a monte sono inserite in regime IS-MA CPA, si è avuto cura di prevedere il contenimento della edificazione vera e propria al di sotto del profilo di crinale, valutando allo scopo anche possibili realizzazioni ipogee con esposizione lato mare .

Identificazione del crinale (in verde) e della previsione insediativa (in rosso)

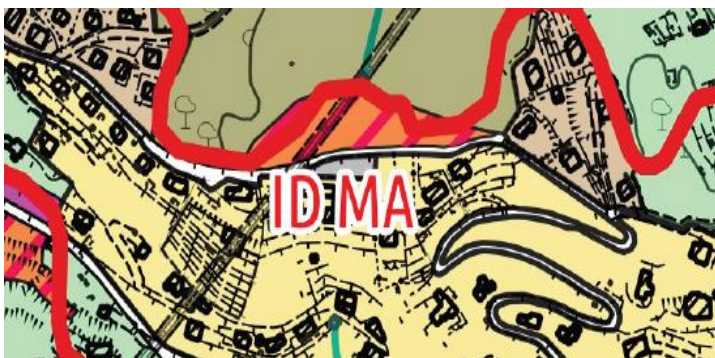


Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Il DTU ricade in parte in regime di salvaguardia Pg3b e per altre parti Pg2 e Pg 0. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per la sua attuazione nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nella specifica Scheda Normativa DTU n.60, ferme restando le disposizioni generali di cui alle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP: Le aree del Distretto sono incluse in regime ID-MA. Solo frange sui confini di levante e di ponente “sconfinano” in regime IS-MA-CPA a causa di una schematica perimetrazione del PTCP per la quale si propone una limitata rettifica per recuperare una più corretta aderenza al contesto morfologico reale esistente, senza in nulla intaccare comunque la salvaguardia del corridoio paesaggistico ambientale e il profilo del crinale in località Groppino perseguiti dal PTCP.

In conclusione la previsione del Distretto richiede la sola modifica al PTCP da ID-MA a ID -TR-TU



DTU (N.61 Tav.1 A) per Edilizia Residenziale Convenzionata. Località SP 54 in Voze, St = mq.3.161; SU attribuita una tantum = 600 mq .

Ubicazione. Il Distretto è collocato poco prima del raggiungimento di Voze, a valle della SP54, in regione Zuglieno . L'area è del tutto priva di insediamenti.



Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Il DTU ricade in regime di salvaguardia Pg3b e Pg2.. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per la sua attuazione nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nella specifica Scheda Normativa DTU n.61, ferme restando le disposizioni generali di cui alle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP.

Il PTCP include l'area interessata in Regime IS-MA (Insediamenti Sparsi da Mantenere – art. 49 NTA del PTCP). Si chiede la modifica da IS-MA a ID -TR-TU Modifica peraltro da estendere agli altri due DTU limitrofi.

Conclusioni: Richiesta di modifica da IS-MA a ID -TR-TU

DTU N.62 Tav. 1A e 1B. per Edilizia Residenziale Convenzionata. Località Chiesa SS. Pietro e Paolo in Voze St = mq. 7.151, SU attribuita una tantum = 800 mq .

Ubicazione

Il Distretto è ubicato in località Voze, sottostante la Chiesa SS. Pietro e Paolo.



All'interno del Distretto è ubicata una civile abitazione di media entità (121 mq di SC con una stima di SU pari a circa 300 mq) che si somma alla SU massima prevista.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Il DTU ricade in regime di salvaguardia Pg3b. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per la sua attuazione nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nella specifica Scheda Normativa DTU n.62, ferme restando le disposizioni generali di cui alle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP.

Il PTCP include l'area interessata in Regime IS-MA (Insediamenti Sparsi da Mantenere – art. 49 NTA del PTCP). Si chiede la modifica da IS-MA a ID -TR-TU.

Conclusioni: Richiesta di modifica da IS-MA a ID -TR-TU.

4. DTU N.63 Tav 1B per Edilizia Residenziale Convenzionata. Località Voze, via Contrada Sacconi, sottostante Campo Sportivo di Voze. (Tav.1 B). St = mq.9.342, SU attribuita una tantum = 800 mq .

Ubicazione

Il Distretto è ubicato in località Voze, sottostante il Campo sportivo.



Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante

Il DTU ricade in regime di salvaguardia Pg3b. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per la sua attuazione nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nella specifica Scheda Normativa DTU n.63, ferme restando le disposizioni generali di cui alle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP.

Il PTCP include l'area interessata in Regime IS-MA (Insediamenti Sparsi da Mantenere – art. 49 NTA del PTCP). Si chiede la modifica da IS-MA a ID -TR-TU.

Conclusioni: Richiesta di modifica da IS-MA a ID -TR-TU.

DTU per ATTIVITA' PRODUTTIVE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DI SERVIZIO

- DTU N.64 Tav.1A. Attività Produttive private e Infrastrutture Pubbliche di Servizio . località Ganduglia, St = mq 14.981. SU max = 500 mq per attività produttive private + 500 mq per Infrastrutture Pubbliche Per una SU Totale = 1000 mq. Ubicazione - Descrizione –Indirizzi normativi

Si tratta di un'area a ridosso della SP54 (sul versante nord-est a valle della medesima) situata poco prima del confine col comune di Vezzi Portio in contesto privo di insediamenti ma in parte già infrastrutturata e interessata, in modo peraltro spontaneo e disorganizzato, da depositi per attività edilizie.



Il PUC, a partire da questo stato di fatto e dalla esigenza del comune di disporre di un'area che possa ospitare attrezzature e depositi di servizio funzionali alle attività comunali sul territorio (pulizia urbana – manutenzione mezzi...) comportanti impatti di varia natura (rumore-polveri) che ne inibiscono o ne sconsigliano l'ubicazione in contesti insediati, ne prevede l'opportuna adeguata riorganizzazione per funzioni miste: per infrastrutture e servizi di carattere pubblico, di deposito, stoccaggio e altre attività di servizio comunali e per funzioni produttive private connesse al settore edilizio.

La bontà della scelta pare ulteriormente suffragata dalla diretta connessione con la SP 54, dalla morfologia dell'area che ne consente l'uso senza dover ricorrere a significative movimentazioni di terre, dal parziale disboscamento già esistente.

Intervento è previsto mediante unico PUO o Permesso Convenzionato, in caso di sistemazione unitaria e contestuale della parte privata e pubblica, ovvero mediante due distinte procedure autorizzative (Permesso di Costruire convenzionato per il soggetto privato e progetto di opera pubblica per il Comune) previa approvazione di uno schema di assetto unitario di iniziativa pubblica atto ad armonizzare le due diverse tipologie di funzioni e i rispettivi tempi e modalità realizzative.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante
ricade in regime di salvaguardia Pg 2.

Rapporto col PTCP

Il regime attribuito dal PTCP è IS-MA (Insediamento Sparso da Mantenere) e pertanto è necessario richiedere una modifica da tale regime a regime di Trasformabilità ID-TR-AI.

Conclusioni: Richiesta di modifica da regime IS-MA a ID-TR-AI.

DTU per ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- DTU. N.65 Tav. 1.A. Turistico/ricettivo. Villaggio Turistico/Boungalows seminterrati all'aria aperta in località Voze, Via Provinciale SP54. St = mq 2.053 SU max 400 mq. seminterrati- posti letto max 20.

Ubicazione Descrizione

Si tratta di un'area a monte della SP54 in prossimità di Voze collocata all'interno di uno dei tessuti collinari a edilizia rada ma dotata di un grado di autonomia sufficiente a giustificare la funzione turistico/ricettiva attribuitagli dal PUC.



Indirizzi normativi

La previsione consiste nella realizzazione di un piccolo villaggio turistico con boungalows prefabbricati da incassare nel terreno sfruttando l'andamento a fasce esistenti. L'attrezzatura sarà dotata di propria area di parcheggio a filo strada. La sistemazione finale dovrà ricomporre le caratteristiche a fasce originarie, compatibilmente con i nuovi inserimenti.

Intervento avviene mediante PUO o Permesso Convenzionato.

Quadro della Franosità e Suscettività al dissesto di versante:

Il DTU ricade in regime di salvaguardia Pg3b. **Le specifiche e puntuali disposizioni necessarie per la sua attuazione nelle aree ricadenti in Pg3b, sono indicate nella specifica Scheda Normativa DTU n.65, ferme restando le disposizioni generali di cui alle NT Geologiche.**

Rapporto col PTCP

Il regime attribuito dal PTCP per una parte è ID-MA (Insediamenti Diffusi da Mantenere) e, stante la bassa densità della nuova previsione, si ritiene che la stessa sia compatibile con il regime del PTCP.

La parte immediatamente a ridosso della strada (di una ampiezza di neppure 20mt) risulta invece in regime IS-MA (presumibilmente per uno dei frequenti problemi di non puntuale adesione dei regimi del PTCP allo stato reale del territorio dovuto alla scala 1.25.000 del Piano), e si rende pertanto necessario richiedere la modifica del PTCP per includere tutta l'area in regima ID-MA.

Conclusioni: Richiesta di modifica da regime IS-MA a ID-TR-AI

ALTRI TERRITORI

TERRITORI APERTI

Il PUC identifica due specificità all'interno di questi territori :

- **I Territori Prativi, Boschivi e naturali TPBN, e Il territorio a Parco Naturale attrezzato Altopiano delle Manie - Capo Noli, complessivamente incluso in ZSC.**

- **TPBN, Territori Prativi, Boschivi e naturali. (N. 70 Tav.1A) (rif. n 19 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea E boschivo. art. 2 D.M.2.4.1968). St = 1.915.764 mq**

Questi territori riguardano le aree prevalentemente boschive e naturali esistenti nella parte alta del territorio, compresa fra Voze e Tosse.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:

La disciplina del PUC prevede l'attenta conservazione ambientale di questi territori oltreché interventi per la corretta manutenzione e, ove possibile, la valorizzazione produttiva del bosco.

Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo ANI-MA , IS-MA, IS-MA-CPA (per una piccola porzione di bosco in località Groppino) e TRZ ((per un'altra piccola porzione di bosco in località Pian di Verne, al confine con Vezzi Portio) del PTCP.

Conclusioni: Nessuna richiesta di modifica al PTCP

- **Il Territorio a Parco Naturale attrezzato Altopiano delle Manie - Capo Noli, complessivamente incluso in ZSC. (N.71 Tav.1A e 1B). (rif. n 19/20 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea E boschivo/F Servizi. art. 2 D.M.2.4.1968). St = 4.045.359 mq**

Questi territori abbracciano tutto il lato di ponente del territorio comunale che da capo Noli risale fino all'altopiano delle Manie seguendo il confine coi comuni di Finale Ligure e Vezzi Portio.

Indirizzi e contenuti per la disciplina di PUC:

La disciplina del PUC prevede l'attenta conservazione ambientale di questi territori oltreché interventi per la loro adeguata valorizzazione in senso sia naturalistico/conservativo che per una fruizione attiva a carattere ludico, escursionistico e sportivo .

Al riguardo è da segnalare che il PUC conterrà una disciplina puntuale per il recupero, la riqualificazione e la migliore utilizzazione degli episodi insediativi esistenti in area Parco (Edifici residenziali e rurali in loc. Terre Rosse in aderenza alla SP 45 sul confine con Finale Ligure; Semaforo di capo Noli; Eremo de Albertis e edifici rurali, sempre su Capo Noli), **ferma restando la dimensione dell'alloggio minimo = 60 mq** come negli Ambiti del Presidio Ambientale.

Rapporto col PTCP

La perimetrazione e la normativa sono conformi all'assetto insediativo ANI-CE (Aree non Insediate da Conservare - art. 51 NTA PTCP) e IS-CE (Insediamenti Sparsi da Conservare - art. 48 NTA).

Conclusioni: Nessuna richiesta di modifica al PTCP

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico (SCIS). TAV.1A e 1B. (rif. n 20 Tabella Ambiti del RR n.2/2017 = Zona omogenea F art. 2 D.M.2.4.1968).

All'interno del Sistema Complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, il PUC distingue le diverse tipologie di servizi (esistenti e di nuova previsione) indicandoli sulle Tavole con diverso colore nonché con le lettere corrispondenti alla tipologia del servizio (come sotto indicate) e relativo numero identificativo. In particolare il PUC individua :

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA', suddivise in:

Viabilità esistente

Viabilità di Progetto.

SERVIZI, suddivisi in:

Istruzione (a)

Interesse comune (b)

Fruizione ludica, ricreativa e sportiva (c)

Mobilità e parcheggi (d)

I dettagli dimensionali, localizzativi e normativi sono contenuti nel successivo Cap. 3.3.1

3.1.3. Numero complessivo di Ambiti, Distretti e Altri Territori conformi alla tabella RR 2/2017

Complessivamente la Struttura progettuale del PUC si articola nelle seguenti tipologie di Ambiti, Distretti e Altri Territori :

- n. 9 tipologie di Ambiti per i territori insediati (CE - TSU, CE – CEP, CE -TVP, RQ -TDC, RQ - TU, RQ - TURA, CE/RQ – TSI , CE/MA – TCO, RQ/CO-TCE) ,

- n. 1 tipologia di Ambiti per i territori di Presidio Agricolo/Ambientale (RQ -TPA) + 3 sub Ambiti CE-TPA

- n. 3 tipologie di Distretti (DTU Residenziale, DTU Turistico/ricettivo, DTU misto per Infrastrutture pubbliche e attività produttive) conformi alla Tabella RR2/2017, per complessivi 6 Distretti, illustrati e disciplinati in singole Schede Normative.

- n. 3 tipologie per Altri Territori: Territori prativi, boschivi e naturali (TPBN); Territorio a Parco Naturale Attrezzato Altopiano delle Manie – Capo Noli ; Sistema Complessivo delle Infrastrutture e dei Servizi Pubblici e di Uso Pubblico (SCIS).

Ciascuna delle tipologie sopra indicate è ubicata in più localizzazioni adeguatamente contraddistinte sulle Tavole di PUC con una propria numerazione, illustrate e disciplinate in singole Schede Normative con allegate Schede Tecniche e di Sovrapposizione PUC/Carte dei vincoli.

Richiamo sul valore dimensionale dell’Alloggio Minimo nei diversi Ambiti e Distretti :

SU alloggio minimo = 60 mq per tutti gli alloggi inclusi :

- nei **DTU** (Distretti di edificazione residenziale)
- negli **Am. RQ/CO -TCE** (Ambiti di Riqualficazione e Completamento di Tessuti Collinari Eterogenei)
- negli **Am. CE/MA - TCO.** (Ambiti di Conservazione/Mantenimento di Tessuti Collinari Omogenei)
- nell’ **Am. CE - TVP** (Ambito di Conservazione di Territorio Insediato di Valore Paesaggistico/Panoramico)
- negli **Am. RQ - TPA** (Ambiti di Riqualficazione del Presidio Agricolo/Ambientale)
- nei **Sub Am. CE-TPA** (Sub Ambiti di Conservazione del Territorio di Presidio Ambientale)
- negli **Insedimenti esistenti in Area Parco** soggetti a Disciplina Puntuale

SU alloggio minimo = 39 mq per tutti gli alloggi inclusi :

- nell’ **Am. CE -TSU** (Ambito di Conservazione del Tessuto Storico di Noli)
- negli **Am. CE - CEP** (Ambiti di Conservazione di Complessi Edilizi di Pregio)
- negli **Am. CE/RQ - TSI** (Ambiti di Conservazione/Riqualficazione di Tessuti Storici Isolati)
- negli **Am. RQ -TU** (Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano edificato con Caratteri Eterogenei)
- nell’ **Am. RQ -TURA** (Ambito di Riqualficazione di Tessuto Urbano Soggetto a Rischio Ambientale)

3.1.4. Sintesi delle richieste di modifica ai regimi di PTCP

In conclusione di ciascuna delle descrizioni delle tipologie di Ambiti e Distretti indicati dal PUC sono stati segnalati i casi in cui vi è la necessità di richiedere una modifica all’assetto insediativo del PTCP.

Altra segnalazione da fare che ci sono casi in cui le modifiche richieste riguardano l’intero Ambito interessato, altri in cui interessano solo limitate porzioni degli stessi al fine di dare la necessaria coerenza all’intero perimetro.

Ulteriore precisazione di “sostanza” da fare è quella che in generale le richieste di modifica sono motivate non dalla scelta di “allentare” le disposizioni restrittive del PTCP per favorire una maggiore insediabilità bensì dalla necessità e opportunità offerta dal PUC di far meglio corrispondere i regimi del PTCP alla realtà delle condizioni di assetto insediativo effettivamente presenti sul territorio. Da citare al riguardo le modifiche richieste per inserire in un regime di PTCP più consono il tessuto insediato della frazione Tosse nonché parte del tessuto di Voze attualmente collocati in zona IS-MA ovvero le modifiche per richiedere l’inserimento in zona IS-MA di contesti agricoli insediati in località Groppino di Voze attualmente in ANI-MA .

Comunque, l’elenco conclusivo e numerato di dette richieste di modifica (**in totale = 8**) viene di seguito illustrato a partire dalle frazioni di monte Tosse e Voze (di cui alla Tav.1A), fino al versante costiero(Tav. 1 B). Le modifiche sono inoltre illustrate nelle Tavole n. 3.1 e 3.2 “Assetto insediativo di PTCP con proposte di modifica” di PUC e “Sovrapposizione PUC/ PTCP comprensivo delle proposte di modifica”.

ELENCO CONCLUSIVO E NUMERATO DELLE RICHIESTE DI MODIFICA AGLI ASSETTI DEL PTCP.

Tav.1A.

1- in loc. Tosse, da IS-MA a ID-CO per l’Ambito RQ/CO -TCE n 40 (la modifica comporta per coerenza l’inclusione in ID-CO anche degli Ambiti CE/RQ-TSI n.10 ,11 ,12 e 13 inclusi o in continuità col tessuto edificato divenuto ID-CO. Inoltre, per la completezza del disegno di PTCP, anche la porzione di territorio boschivo rimasta separata dal resto della zona IS-MA, con la quale era in continuità prima della proposta di modifica, va ad assumere il regime ANI-MA delle aree boschive limitrofe)

2 - da ID-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.60 in località Groppino

3 - da IS-MA a ID-MA, per l’Ambito RQ/CO -TCE n. 42 in loc. Ganduglia.

4 - da ANI-MA a IS-MA per gli areali dell’Ambito RQ/TPA n.51 in località Groppino

5 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.62 e il Distretto Turistico Ricettivo n. 65 in località Voze, a monte della Sp.54

6 – da IS-MA a ID-TR-AI per il Distretto Produttivo n 64 in località Ganduglia.

TAV. 1B

7 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.63 in località Voze, Chiesa SS.Pietro e Paolo

8 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.64 in località Voze, via Contrada Sacconi

3.2. CALCOLO DEL PESO INSEDIATIVO e DELLE UNITA’ DI CARICO URBANISTICO (U.C.U.)

3.2.1 Calcolo U.C.U. residenziale esistente

Vani complessivi riscontrati dai dati catastali al 2023.

Il R.r. n. 2/2017 richiede di determinare i vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale; tale elemento è ricavabile dai dati catastali. I vani così trovati dovranno essere depurati dai relativi accessori, valutati per stima n. 2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
A01	-	-	n. di vani accessori per ogni categoria catastale ottenuto dal prodotto tra il n. di abitazioni di ogni categoria x 2 (di norma corrispondenti a cucina e bagno)	Vani totali – totale vani accessori
A02	352	1.519		
A03	1.895	8.340		
A04	1.277	5.068		
A05	50	171		
A06	-	-		
A07	397	2.673		
A08	6	76		
A09	-	-		
A10	4	8		
A11	-	-		
Totale	3.981	17.855	Totale accessori = 7.962	Totale vani depurati (A) : 9.893

Calcolo Coefficiente di Occupazione (= Rapporto tra occupanti e le stanze occupate)

Per stimare il Coefficiente di Occupazione in applicazione dell' **All. A - Regolamento Regionale del 25/07/2017, n.2, art. 6, c.1, fase 1- punto 1**, si calcola il rapporto che intercorre tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate.

Gli Occupanti sono dati dagli Abitanti residenti da censimento ISTAT (anno 2022) = n. **2.442**

Per il calcolo delle **stanze occupate** non si dispone di un dato censuario attualizzato al 2023
Pertanto si è proceduto mediante la comparazione degli unici dati certi disponibili che sono i seguenti :

a) Dati censimento ISTAT (ABITAZIONI OCCUPATE Anno 2011)

ABITAZIONI OCCUPATE	ABITAZIONI OCCUPATE	STANZE/ Vani	TOTALE STANZE OCCUPATE
Aventi 1 stanza	43	/	Prodotto tra le abitazioni occupate ed il loro numero di stanze
Aventi 2 stanze	164	2	
Aventi 3 stanze	356	3	
Aventi 4 stanze	491	4	
Aventi 5 stanze	192	5	
Aventi 6 o più stanze	182	6	
Totale	1.482		5.458

b) Aggiornamento della Banca Dati Open Polis, su Dati Istat al 2021. (<https://www.openpolis.it/numeri/scopri-quante-abitazioni-non-sono-permanentemente-occupate-nel-tuo-comune/>).

Secondo l'aggiornamento citato il numero delle abitazioni totali = 3.943 (- 38 unità rispetto al numero delle abitazioni di cui dati catastali 2023 della precedente tabella).

Il numero delle abitazioni non occupate = 2.640; il numero delle abitazioni occupate = 1.303 (con un calo di 179 abitazioni rispetto al dato delle 1.482 abitazioni occupate del 2011, sopra riportato).

Poiché il numero attuale (al 2021) delle stanze occupate (necessario per determinare il coefficiente di occupazione) non viene fornito, per calcolarlo si è proceduto alla seguente proporzione:

n. abitazioni occupate 2011: n. di stanze occupate 2011 = n. abitazioni occupate 2021: n.stanze occupate 2021;
 $1482: 5485 = 1.303 : x$;
 $x = 4.822$.

Ossia il numero delle stanze occupate al 2021 è calcolabile in n. 4.822.

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate = Occupanti (C) 2.442/stanze occupate (B) 4.822 = 0,50 Coefficiente di Occupazione (D)

U.C.U. residenziale esistente da vani occupati:

Vani depurati (A) 9.893 x Coeff. di Occup 0,50 (D) = **4.946 UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti**

U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale nel Comune di Orco Feglino . Per il calcolo dell'UCU si fa riferimento alle superfici ottenute da Catasto (C1 negozi e botteghe)

Categoria Catastale	Numero	Superfici
C1	140	Mq. 6.326

Superficie totale mq. 6.326/ 25mq = 253 UCU da esercizi vicinato

U.C.U. residenziale esistente complessivo = (4.946 + 253) = 5.199

3.2.2. Calcolo U.C.U. residenziale di nuova previsione

L'incremento del nuovo carico insediativo del PUC derivante dalle previsioni di nuovi insediamenti è calcolato con riferimento alla SU realizzabile principalmente **nei quattro DTU per l'edilizia convenzionata** e, in secondo luogo, negli unici Ambiti dotati di indice di nuova edificazione costituiti dagli Ambiti di Riqualficazione e Completamento dei Tessuti Collinari Edificati con Caratteri Eterogenei (**Am. RQ/CO -TCE**) e dagli Ambiti di Riqualficazione del Territorio di Presidio Agricolo/Ambientale (**Am. RQ-TPA**).

Pertanto il dimensionamento complessivo del PUC risulta il seguente:

DTU Residenziali = 136 UCU (SU totale ammessa = 3.400 mq; UCU = 3.400 / 25 = 136).

Ambiti RQ/CO-TCE = 48 UCU (SU totale ammessa = 1.200 mq; UCU = 1.200/25 = 48).

Ambiti RQ TPA = 41 UCU (SU totale ammessa = 1.020 mq; UCU = 1.020/25 = 40,8 = 41)

UCU residenziale di nuova previsione = 225 UCU

3.2.3 Calcolo U.C.U. turistico ricettivo esistente *

Posti letto. (da Tabella in Descrizione Fondativa)

Tipologia di Struttura ricettiva riconosciuta dalla LR 32/2014	n. Esercizi	Totale Camere	Posti letto/UCU
Alberghi	17	310	637
Residenze Turistico Alberghiere. RTA	1	16	33
Campeggi e villaggi turistici	0	0	0
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	0	0	0
TOTALE	18	326	670

**il dato contempla gli esercizi alberghieri in attività.*

3.2.4. Calcolo U.C.U. turistico/ricettivo di nuova previsione

Nuovi posti letto generati dal DTU Turistico ricettivo in loc. Voze: SU seminterrata max = 400 mq. Posti letto max = 20.

Poiché al fine del calcolo dei posti letto da nuova SU si applica il rapporto 1 posto letto = 20 mq SU

UCU turistico/ricettivo di nuova previsione = 20 UCU

3.2.5 Calcolo UCU produttivo artigianale esistente

Gli addetti attuali sono locali ovvero da considerare già contati nel numero della popolazione residente.

Pertanto **UCU Produttivo artigianale esistente = 0**

3.2.6 Calcolo UCU produttivo artigianale di nuova previsione

Nuovi addetti generati dal DTU Artigianale Produttive e Infrastrutture pubbliche di Servizio con SU produttiva max = 500 mq.

Poiché al fine del calcolo dei nuovi addetti si applica il rapporto 1 addetto = 100 mq SU

UCU produttivo artigianale di nuova previsione = 5

3.2.7 Calcolo UCU produttivo agricolo esistente e di nuova previsione

Le caratteristiche delle aziende agricole presenti sono tutte a conduzione diretta del coltivatore, con zero addetti ovvero possibili addetti saltuari e stagionali, per la totalità residenti, che quindi sono già stati contabilizzati nel computo dell' UCU residenziale. Analogamente per quanto riguarda le UCU di produzione agricola in previsione, non si prevedono nuovi addetti in entrata.

UCU produttivo agricolo esistente e di nuova previsione = 0

3.2.8. Calcolo U.C.U. complessivo (Esistente + previsione di PUC)

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C. - U.C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1, FASE 1

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	Totale UCU
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A): 4.946	5.424
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A): 253	
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.): 225	

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	Totale UCU
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto : 670	690
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto: 20	

P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, direzionale (addetti in entrata)	Totale UCU
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente , calcolata come da schema :	5
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista : 5	

P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	Totale UCU
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente. >	0
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC. > 0 = 0	

P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)	Totale UCU
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : 0	0
UCU di previsione = addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista : 0	

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	Totale UCU
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : 0	0
UCU di previsione = addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista : 0	

P.to 7) UCU COMPLESSIVA	Totale 6.119
--------------------------------	---------------------

UCU COMPLESSIVA (Esistente + previsione PUC) = (5.869 + 250) = 6.119

Valore rispetto al quale si determina il fabbisogno espresso in metri quadrati di superficie complessiva da riservare alle dotazioni territoriali obbligatorie ed eventualmente aggiuntive

3.3. STANDARD URBANISTICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Riferimenti normativi.

Il Comune di Noli è classificato ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del RR 25 luglio 2017 n. 2 tra i comuni costieri che vengono così definiti *“sistemi insediativi complessi o di rilevante valenza storica e paesaggistica, alta densità dell'edificato ed elevato livello di urbanizzazione .. con significativa pressione turistica...da una notevole domanda di dotazioni funzionali e territoriali .. talché la dotazione minima per unità di carico urbanistico UCU, come definita all'art. 33 della L.R. 36/1997 e s.m.i., in sede di formazione o revisione del PUC non può essere inferiore a 18 mq/UCU da incrementarsi a non meno di 24 mq/UCU in caso di Distretti di Trasformazione, Ambiti di Riqualificazione e di Completamento..”*

Il successivo comma 2 precisa:

“Le dotazioni minime territoriali di cui al precedente comma 1 ed aventi efficacia prescrittiva sono da ripartirsi nelle quantità di seguito indicate con riferimento alle diverse tipologie di dotazioni obbligatorie:

- Comuni costieri:

a) aree ed edifici per l'istruzione: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal P.U.C.;

- b) aree ed attrezzature di interesse comune: 7 mq/U.C.U. comprensiva delle quote di dotazione a) e comunque non inferiore a 4,5 mq/UCU (da elevare a 9 mq/UCU in caso di DTU e Completamenti)
 c) aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 8,00 mq/U.C.U. comprensiva delle quote di dotazione a) (da elevare a 12 mq/U.C.U. UCU in caso di DTU e Completamenti);
 d) infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 3 mq/UCU”

Dotazione richiesta: 18 mq/UCU da portare a 24 mq/UCU con riferimento al carico urbanistico di nuova previsione dei Distretti e degli Ambiti RQ/CO -TCE.

Al comma 3 si precisa:

Le aree scoperte, le aree coperte e le superfici di solaio degli edifici che il P.U.C. riserva alle dotazioni territoriali degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione (ovvero zone A e B di cui all’art. 3 del DM n.1444 2/4/68) possono essere computate in misura doppia rispetto a quella effettiva, al fine del soddisfacimento delle quantità minime di cui al precedente comma 2.”

Nella Tabella C1, art.6 del RR n 2/2017, in relazione alle diverse categorie di standard (a-b-c-d), si indicano quali siano le condizioni in base alle quali la superficie di alcuni tipi di standard è da computare al 50% di quella computata secondo il Dm 2/4/68.

Da precisare infine che, nei casi in cui lo standard è da riferirsi alla SU anziché alla St di determinati servizi (es: scuole, edifici pubblici di Interesse comune) nelle colonne di computo viene indicata la sigla **SU**.

Con riferimento alle suddette precisazioni sono stati effettuati i calcoli dimensionali delle diverse tipologie di standard come riportati nel successivo Capitolo 3.3.1.

3.3.1. Standard: Computo analitico degli standard esistenti e di nuova previsione con riferimento alla Superficie reale, al computo in misura doppia per le zone A e B, alla riduzione del 50% nei casi previsti dalla Tabella C1 dell’art.6 RR2/2017.

DOTAZIONE STANDARDS COMUNE DI NOLI						
ESISTENTE		ISTRUZIONE (a)	uso	superficie reale SU o St	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R. n.2/2017 art.6 tab. C1 50%
a	A1	SCUOLA MEDIA ELEMENTARE ASILO	pubblico	3.492 SU	6.984	6.984
	A2	SCUOLA MEDIA	pubblico	1.449 SU	2.898	2.898
TOTALE servizi esistenti (a) mq				4.941 SU	9.882	9.882
ESISTENTE		INTERESSE COMUNE (b)	uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4, comma 2	R.R. n.2/2017 art.6 tab. C1 50%
b	b1	AREA PUBBLICA EX CAVA REFRATTARI	pubblico	578	578	578
	b2	ISOLA ECOLOGICA P.ZZA MARTIRI	pubblico	156	312	312
	b3	MERCATO PESCE	pubblico	147	294	294
	b4	MERCATO ANTISTANTE IL CENTRO STORICO	pubblico	2168	4336	4336
	b5	CASERMA CARABINIERI * SCx3 182x3	pubblico	546 (SU)	1092	1092
	b6	SEDE CROCE BIANCA * SC x3 159 x3....	pubblico	477 (SU)	954	954
	b7	COMUNE	pubblico	1711 (SU)	3422	3422
	b8	SAN PARAGORIO	religioso	2335	4670	4670
	b9	VESCOVADO	religioso	365	730	730
	b10	VILLA ROSA (St 7162 + SU 1818 – Sc 519= 8.459	pubb	8461 (SU)	16922	8461
	b11	CASTELLO	pubblico	657	657	657
	b13	CIMITERO NOLI	pubblico	3011	3011	3011

b12	ACQUEDOTTO	pubblico	811	811	811
b14	CHIESA	religioso	631	1262	1262
b15	BIBLIOTECA	pubblico	642	1284	1284
b17	REAL COLLEGIO	pubblico	385	770	770
b18	ACQUEDOTTO VOZE	pubblico	285	285	285
b19	CIMITERO VOZE	pubblico	1439	1439	1439
b20	CHIESA VOZE	religioso	499	998	998
b21	IMPIANTI ACQUEDOTTO TOSSE	pubblico	591	591	591
b22	SPAZIO ASSOCIAZIONE VOZESE	pubblico	3811	3811	3811
b23	CHIESA LOC TOSSE	religioso	773	1546	1546
b24	CIMITERO LOC TOSSE	pubblico	1544	1544	1544
b25	ACQUEDOTTO	pubblico	386	386	386
b26	EX SCUOLA TOSSE	pubblico	209	209	209
TOTALE servizi esistenti (b) mq			33.618	51.050	42.589
PREVIST INTERESSE COMUNE (b)		uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R.n.2/2017 art.6 tab. C1 50%
bp31	CIMITERO NOLI	pubblico	743	743	743
bp32	CIMITERO NOLI	pubblico	551	551	551
bp33	CIMITERO VOZE	pubblico	579	579	579
bp34	CIMITERO LOC TOSSE	pubblico	810	810	810
bp35	AREA RACCOLTA PROTEZIONE CIVILE	pubblico	1462	1462	1462
TOTALE servizi previsti (b) mq			4.145	4.145	4.145
TOTALE COMPLESSIVO servizi esistenti (9.882+ 42.589 = 52.471) + previsti (4.145) =					56.616 mq
RAPPORTO mq/UCU 56.616/6.119					9,2 mq/UcU
ESISTENTI AREE LUDICHE, RICREATIVE, SPORTIVE (c)		uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R.n2/2017 art.6 tab. C1 50%
c1	SPIAGGIA	pubblico	1782	1782	1782
c2	SPIAGGIA	pubblico	4968	4968	4968
c3	SPIAGGIA	pubblico	265	265	265
c4	SPIAGGIA	pubblico	602	602	602
c5	SPIAGGIA	pubblico	284	284	284
C6	SPIAGGIA	pubblico	591	591	591
c7	PASSEGIATA A MARE	pubblico	7793	7793	7793
c8	CAMPO SPORTIVO LOC VOZE	pubblico	9291	9291	9291
c9	CAMPO DA CALCIO VIA ANGELO REPETTO	pubblico	473	946	946
c10	AREA LIMITROFA ALLE MURA E AL CASTELLO	pubblico	10.036	10.036	10.036
c11	AREA VERDE ANTISTANTE LA SCUOLA	pubblico	1129	2258	2258
c12	PARCO GIOCO A TOSSE	pubblico	113	113	113
c13	CAMPETTO SPORTIVO TOSSE	pubblico	204	204	204

TOTALE servizi esistenti (c) mq		37.418	39.020	39.020	
PREVISTI AREE LUDICHE, RICREATIVE, SPORTIVE (c)		uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R.n2/2017 art.6 tab. C1 50%
cp14	PASSEGGIATA A MARE IN PROGETTO	pubblico	3354	3354	3354
cp15	PERCORSO PEDONALE CAVA REFRATTARI	pubb/priv	892	1784	892
cp16	VERDE PRIVATO CONVENZIONATO EX CAVA REFRATTARI	pubb/priv	6510	13020	6510
cp17	VERDE PRIVATO CONVENZIONATO EX CAVA REFRATTARI	pubb/priv	155	310	155
cp18	AREA VERDE ANTISTANTE IL PARCHEGGIO VIA IV NOVEMBRE	pubblico	948	1896	1896
cp19	AREA VERDE ANTISTANTE IL REAL COLLEGGIO	pubblico	266	532	532
cp20	AREA VERDE VIA CESARE BATTISTI	pubblico	4837	9674	9674
cp21	AREA VERDE VIA CESARE BATTISTI	pubblico	231	462	462
cp22	VIA ANGELO REPETTO	pubblico	1720	3440	3440
cp23	RUDERI CASASSE	pubblico	7432	7432	7432
cp24	PASSEGGIATA IN PROGETTO TRATTO CAPO NOLI	pubblico	2865	2865	2865
cp25	SPIAGGIA	pubblico	4276	4276	4276
cp26	AREA VERDE CAPOLINEA FUNICOLARE	pubblico	2082	2082	2082
cp27	VERDE PUBBLICO VIA POGGIO	pubblico	232	232	232
cp28	AREA EX CAVA FORNACI (attività outdoor)	pubb/priv	10689	10689	5344
cp30	CAMPI SPORTIVI VOZE	pubb	5627	5627	5627
cp31	PASSEGGIATA A MARE NOLI - FINALE	pubblico	3851	3851	3851
cp32	PASSEGGIATA A MARE NOLI - SPOTORNO	pubblico	5220	5220	5220
TOTALE servizi previsti (c) mq			61.187	76.746	63.845
TOTALE COMPLESSIVO servizi esistenti + previsti (c) mq					102.865
RAPPORTO 102.865/ 6.119 mq/UCU					16,8 mq/UCU

ESISTENTI INFRASTRUTTURE MOBILITA', PARCHEGGI (d)		uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R.n.2/2017 art.6 tab. C1 50%
d1	PARCHEGGIO EX CAVA REFRATTARI	pubblico	228	456	456
d2	PARCHEGGIO EX CAVA REFRATTARI	pubblico	350	700	700
d3	PARCHEGGI PUBBLICI P.ZZA MARTIRI	pubblico	1250	2500	2500
d4	PARCHEGGIO LOCALITA' VOZE	pubblico	993	993	993
d5	PARCHEGGIO LOCALITA CASE BADINO	pubblico	302	302	302
d6	PARCHEGGIO SU V. AURELIA VERSO SPOTORNO	pubblico	1806	1806	1806
d7	PARCHEGGIO IN ADIACENZA ALLA PASSEGGIATA	pubblico	1394	2788	2788
d8	PARCHEGGIO ANTISTANTE IL CENTRO STORICO	pubblico	1652	3304	3304
d9	PACHEGGIO PZZA LORENZO VIVALDO	pubblico	1556	3112	3112
d10	PACHEGGIO PZZA LORENZO VIVALDO	pubblico	775	1550	1550
d11	PARCHEGGIO CIMITERO	pubblico	380	380	380
d13	PARCHEGGIO DISABILI VIA 25 APRILE	pubblico	137	274	274

d14	PARCHEGGIO VIA 25 APRILE	pubblico	362	724	724
d15	PARCHEGGIO TOSSE	pubblico	210	210	210
d16	PARCHEGGIO IN REGIONE ZUGLIENO	pubblico	1156	1156	1156
d17	PARK LIMITROFO ALL'AURELIA VERSO SPOTORNO	pubblico	4312	4312	4312
TOTALE servizi esistenti (d) mq			16.864	22.141	22.141
RAPPORTO mq/UCU. 22.141/ 5.869 = 3,77 mq/UCU					
PREVISTI	INFRASTRUTTURE MOBILITA', PARCHEGGI (d)	uso	superficie reale mq	D.M. 2/4/68 Art.4 comma 2	R.R.n.2/2017 art.6 tab. C1 50%
dp19	PARCHEGGIO VIA BATTISTI si allarga sullex Bp27	pubblico	505	1010	1010
dp21	PARCHEGGIO LOCALITA' CASE BADINO	pubb/priv	1555	1555	777
dp22	PARCHEGGIO LOCALITA' CASE BADINO	pubblico	611	611	611
dp23	PARCHEGGIO IN STRUTTURA VIA IV NOVEMBRE	pubblico	3743	3743	3743
dp24	PARCHEGGIO PUBBLICO VIA C. BATTISTI	pubblico	200	400	400
dp25	PARCHEGGIO LOC VOZE LATO CAMPO SPORTIVO	pubblico	1810	1810	1810
dp26	PARCHEGGIO CIMITERO	pubblico	159	159	159
dp27	PARCHEGGIO CIMITERO	pubblico	352	352	352
dp29	PARCHEGGIO IN VIA FIUMARA	pubblico	507	1014	1014
dp30	PARCHEGGIO LOC VILLA FLORA	pubblico	2594	2594	2594
dp31	PARCHEGGIO COLONIA MONZESE	pubb/priv	352	704	704
dp32	PARCHEGGIO LOC GANDOGLIA	pubblico	832	832	832
dp33	PARCHEGGIO LOC GANDOGLIA	pubblico	186	186	186
dp34	PARCHEGGIO LOC TOSSE	pubblico	586	586	586
dp35	PARCHEGGIO LOC TOSSE	pubblico	455	455	455
dp36	PARCHEGGIO A TOSSE	pubblico	345	345	345
dp37	PARCHEGGIO PIAN DELLA CRAVA	pubblico	932	932	932
dp39	PARCHEGGIO EX CAVA REFRATTARI	pubblico	563	1126	1126
TOTALE servizi previsti (d) mq			16.287	18.414	17.637
TOTALE COMPLESSIVO servizi esistenti + previsti (d) mq					39.778
RAPPORTO 39.778/6.119 mq/UCU					6,5 mq/UCU

3.3.2. Bilancio finale.

Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture pubblici e di uso pubblico ESISTENTI

TIPOLOGIA DEL SERVIZIO/INFRASTRUTTURA. Dotazione minima obbligatoria 18mq/UCU	St e SU Esistente reale	Mq/UCU esistente (5.869)	St.e SU computati ex art.6 tab. C1 RR2/2017 50%	Mq/UCU esistente (5.869)
Aree ed edifici per l'istruzione ("a") Quota PUC	Mq. 4.941		Mq. 9.882	
Aree ed attrezzature di interesse comune ("b")	Mq. 33.618		Mq. 42.589	
a + b Interesse Comune (7mq/UCU)	Mq.38.559	6,56	Mq.52.471	8,46

Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva ("c") (8mq/UCU)	Mq. 37.418	6,37	Mq. 39.020	6,29
Parcheggi ("d") 3mq/UCU	Mq.16.864	2,87	Mq. 22.141	3,77
TOTALE 18 mq/UCU	Mq. 92.841	15,81	Mq. 113.638	18,33

Il rapporto Mq/UCU complessivo esistente calcolato in base alla superficie e alla SU "reali" fornisce un dato di 15,81 Mq/UCU (leggermente inferiore alla dotazione minima obbligatoria richiesta pari a 18 Mq/UCU). Il discostamento concerne in particolare i Parcheggi pubblici (si registrano 2,87 Mq/UCU anziché 3 Mq/UCU). Mentre il rapporto Mq/UCU complessivo esistente calcolato in base alla Tabella C1 dell'art.6 RR2/2017, è pari a 18,33 mq/UCU, quindi superiore al parametro richiesto dal RR2/2017. Si dà pertanto atto che non risultano fabbisogni pregressi.

In ogni caso le dotazioni di previsione del PUC (come di seguito indicato) colmano più che adeguatamente anche il lieve fabbisogno pregresso in termini di mq. reali di parcheggi pubblici.

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI STANDARD DEL PUC (Esistenti + Nuova Previsione)

TIPOLOGIA DEL SERVIZIO/INFRASTRUTTURA	Dotazione Complessiva "mq St e SU reali" di PUC	Mq/UCU totale di previsione (6.119)	Dotazione Complessiva .ex art.6 tab. C1 RR2/2017.	Mq/UCU totale di previsione (6.119)
Aree ed edifici per l'istruzione ("a")	<i>Mq 4.941</i>		<i>Mq 9.882</i>	
Aree ed attrezzature di interesse comune ("b")	<i>Mq. 33.618</i>		<i>Mq 46.734</i>	
a + b Interesse Comune	Mq 38.559	6,2	Mq 56.616	9
Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva ("c")	Mq. 98.605	16	Mq 102.865	16
Parcheggi ("d")	Mq. 33.151	5,3	Mq 39.778	6
TOTALE	Mq. 170.315	27 mq/UCU	Mq.199.259	32 mq/UCU

Le dotazioni complessive previste dal PUC computate sulla base delle ST e SU "reali" forniscono il dato di 27 mq/UCU.

Le dotazioni complessive previste dal PUC computate sulla base dei parametri del raddoppio dei valori di superficie per le zone A e B ex DM 2/4/68 nonché dei correttivi di riduzione al 50% ex Tabella C1 art.6 RR 2/2017, forniscono il dato di 32 mq/UCU).

Pertanto, posto che la dotazione minima obbligatoria di standard è di 18 mq/UCU, entrambi i conteggi soddisfano ampiamente il fabbisogno di Standard richiesto, corrispondendo all'obiettivo di PUC di valorizzare il territorio attraverso una forte dotazione di spazi e servizi (in particolare PARCHEGGI PUBBLICI E AREE VERDI LUDICO RICREATIVE) per l'accoglienza di escursionisti e visitatori.

3.3.3 Precisazioni

A proposito della attenzione rivolta dal PUC al tema della dotazione dei parcheggi pubblici e della fluidità della mobilità veicolare di accesso alla cittadina di Noli, vengono sottolineate le ulteriori seguenti precisazioni:

1. Ipotesi di parcheggio pubblico in struttura su parte delle aree del piazzale della ex cava Mazzeno (vedi LEGENDA Tavole 1 B e 2B di PUC).

Per l'ex cava Mazzeno, così come per l'ex cava Fornaci, l'obiettivo comunale è quello della riduzione del rischio idrogeologico e della messa in sicurezza idraulica del bacino del torrente Mazzeno a partire dalla zona

della ex cava. Al riguardo è pertanto in corso di ultimazione l'intervento di messa in sicurezza (*previsto nel piano degli interventi a valere sulle risorse di cui all'art 1, comma 1028 della Legge 30.12.2018, n°145, assegnate al Comune di Noli con D.P.C.M. del 27.02.2019*) comportante un insieme di opere di ingegneria naturalistica ed idraulica aventi le seguenti finalità :

1. *pervenire alla ricomposizione ambientale e messa in sicurezza delle falesie e più in generale dell'areale della ex cava Mazzeno;*

2. *realizzare una completa opera di messa in sicurezza idraulica del rio Mazzeno su tutto il tratto in corrispondenza della ex cava ed a valle di essa dove l'originale alveo naturale del corso d'acqua è stato per un tratto trasformato in strada pubblica e altrimenti canalizzato e parzialmente tombinato sino al mare.*

In considerazione della ubicazione strategica delle aree della ex cava rispetto alla fruizione urbana costiera nonché dell'Area a Parco naturale soprastante, particolare rilievo assume il recupero dell'area dal punto di vista ambientale, paesaggistico e logistico/funzionale. Al suo interno sarebbe pertanto ottimale poter collocare un parcheggio (a raso o in struttura) fermo restando che la sua puntuale localizzazione e definizione potrà avvenire solo a seguito dell'avvenuta completa ricomposizione dell'intero comparto (nuova sistemazione e realizzazione di rilevato a riempimento e rimodellamento della cava, con contestuale creazione di pista di accesso rimodellamento delle pareti rocciose instabili e rinaturalizzazione, come dagli atti del Progetto di opera pubblica in corso sopra ricordato).

Conseguentemente (su indicazione della Amministrazione Comunale) il PUC prefigura che al computo dei parcheggi pubblici come allo stato previsto dal PUC, si possa in futuro, **una volta completato (e verificato) l'intervento di messa in sicurezza in corso ormai in procinto di ultimazione come sopra richiamato**, aggiungere una ulteriore dotazione di parcheggi pubblici, in misura da stabilirsi, nella ex cava Mazzeno (St = 4.810).

Al riguardo l'area viene indicata con apposito simbolo sulle Tavole di PUC, fermo restando che al momento, in attesa del completamento delle opere in corso, l'area non è comunque computata negli Standard e la destinazione di PUC rimane a livello di semplice indicazione, cosa possibile trattandosi di un area di proprietà pubblica comunale.

2. Ipotesi di delocalizzazione del distributore di carburante in ingresso di Noli, lato mare della ss.Aurelia provenendo da levante.

Anche per l'intervento (da tempo auspicato) di delocalizzazione dell'impianto per la distribuzione carburanti come sopra indicato, e della sua ricollocazione nella zona di ponente lato monte della ss. Aurelia, il PUC formula analoghe previsioni a carattere ancora indicativo mancando i presupposti giuridico/operativi per procedere con la necessaria certezza previsionale.

Il PUC indica pertanto nelle Tavola Di Progetto una apposita segnalazione della possibile nuova ubicazione del distributore a ponente, che interessando comunque aree destinate a servizi pubblici (a verde e a parcheggio) potrà all'occorrenza essere tradotta nelle scelte progettuali definitive necessarie.

3.3.4. Completamento della viabilità locale

Nota: Rimanendo in tema di dotazioni territoriali di interesse generale, una precisazione a parte meritano due contenuti importanti del PUC: l'opportuno completamento della viabilità locale e la presenza di interesse generale e sovracomunale rappresentata dalla grande zona SIC di Capo Noli e Altopiano delle Manie, destinata ad area attrezzata a Parco Naturalistico attrezzato, come di seguito illustrato.

Il principale limite nella viabilità locale è rappresentato dalla mancanza di un collegamento diretto fra gli insediamenti della parte alta del tessuto urbano di Noli (via Monastero- Piazza Aldo Moro) e più in generale degli insediamenti in località Luminella/regione Ciuba e la direttrice costa entroterra della Sp 54, da Noli a Voze e nelle aree interne. Questo fa sì che ogni spostamento fra le aree retrostanti il centro urbano di Noli e le parti collinari debba avvenire interessando la costa. In una parola manca un anello di congiunzione che potrebbe essere rappresentato da un tracciato a mezza costa fra l'inizio di via martiri di Voze e via Luigi de Ferrari (in regione Zuglieno, all'inizio della SP 54 Noli – Voze – Magnone).

Il PUC intende rimediare a questo limite prefigurando la sotto indicata soluzione di completamento della viabilità locale



Le aree attraversate sono certamente delicate dal punto di vista paesaggistico e morfologico, essendo incluse in IS-MA CPA, ma sono "sicure" da un punto di vista idrogeologico (tutte inserite in Pg2 e, in misura minore in Pg3b).

Il beneficio atteso in termini di contenimento degli impatti viabilistici sembra risultare a favore della previsione, la quale seguirà comunque tutte gli accorgimenti esecutivi necessari a mitigare gli impatti (carreggiata max = m.6.50 vietata al transito dei mezzi pesanti; minima pendenza e tracciato secondo le curve di livello; sbancamenti e riporti < di mt 1.50).

Altri adeguamenti parziali

Il PUC prevede inoltre una serie di adeguamenti parziali della viabilità locale allo scopo di eliminare strozzature o palesi inadeguatezze, quali: il collegamento tra piazza Moro e Via Monsignor Poggio finalizzata al riassetto urbanistico viario ed idrogeologico del Rio Noli con allargamento di via Fiumara (visibile nella parte bassa dell'immagine soprastante); un nuovo breve tratto di viabilità comunale per il collegamento tra piazza Aldo Moro fino all'altezza della briglia del Rio Luminella; l'allargamento stradale in località Case Badino (Tosse) e in Contrada Ganduglia.

3.3.5. Area a Parco Naturale attrezzato

Come noto il Comune di Noli in tutto il versante di ponente è interessato dalla Zona Speciale di Conservazione ZSC (Finalese Capo Noli n. IT132320) della Regione biogeografica mediterranea disciplinata dalle misure di conservazione approvate con DGR N° 537 del 4 luglio 2017 coincidente col SIC (Sito di Interesse Comunitario).

L'area coincide con il regime ANI-CE del PTCP (Ambito territoriale 41 del Finalese) ed è interessata dall'area carsica SV-31 Manie – Val Ponci – Capo Noli..

Fermi restando i vincoli e le discipline derivanti dalle sopra richiamate disposizioni, il PUC destina tutta l'area interessata a Parco Naturalistico Attrezzato di interesse territoriale.

L'area misura 4.045359 mq e, oltre al contesto naturalistico, boschivo e agricolo esistente è interessata dall'esistenza di almeno 5 (cinque) contesti insediati di differenziata connotazione, rappresentati sulle tavole di PUC con numerazione progressiva da 1 a 5 e dotati ciascuno di una propria scheda normativa con disciplina puntuale delle possibilità di intervento all'interno della disciplina generale dell'Area a Parco.

In particolare sono previste le seguenti destinazioni:

- a) riserva naturalistica con vincolo di inedificabilità ad esclusione degli interventi ammessi di cui al punto c.
- b) mantenimento dell'ambiente naturale, boschivo e agricolo esistente con possibilità di svolgimento delle relative pratiche colturali nel rispetto delle disposizioni sovraordinate richiamate;

- c) mantenimento e valorizzazione degli insediamenti esistenti nelle loro differenziate funzioni e con disciplina puntuale articolata in Conservazione, Riqualificazione, Integrazione, Completamento a seconda delle diverse realtà presenti come specificato nella disciplina puntuale delle rispettive Schede normative.
- d) mantenimento, riqualificazione, valorizzazione della rete di strade e sentieri, dei geositi, delle aree carsiche, e dei siti di particolare valore storico- culturale- panoramico ai fini della fruizione attiva ed escursionistica dell'area a Parco, nel rispetto di apposito Regolamento Comunale approvarsi contestualmente al PUC previo adeguato censimento dello stato esistente.
- e) dotazione di aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico direttamente connesse alla salvaguardia, alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale (segnaletica e tabellazione informativa e didattica, manufatti amovibili per la sorveglianza e l'informazione turistica, per servizi igienici, aree di sosta, aree picnic, aree belvedere...) secondo il Regolamento Comunale.

3.4. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLE NORME GENERALI e DELLE SCHEDE NORMATIVE PER AMBITI - DISTRETTI e ALTRI TERRITORI.

3.4.1. Impianto normativo del PUC

La normativa del P.U.C. è articolata in cinque capitoli fondamentali:

- a) le Norme Tecniche Generali, suddivise in Titoli ed articoli;
- b) le Schede Normative degli Ambiti e sub-Ambiti ;
- c) le Schede Normative dei Distretti di Trasformazione;
- d) le Schede Normative relative ad Altri Territori e Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;
- e) la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.

3.4.2. Norme Tecniche Generali

Le Norme Tecniche Generali rispettano le indicazioni di cui al Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, utilizzando gli schemi contenuti nella Linee Guida regionali di cui alla DGR 321/2018 e relativi Allegati.

Le norme sono scritte con un linguaggio il più possibile semplice e diretto, in coerenza con le indicazioni delle linee guida regionali in materia. Sono per comodità raggruppate in un unico documento che sarà messo a disposizione dei cittadini sul sito istituzionale del Comune, unitamente agli elaborati grafici del P.U.C.

Poiché l'obiettivo di carattere generale del PUC è quello di favorire il recupero dell'esistente assai più della nuova edificazione, la normativa per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed ambientale esistenti è molto specifica così da evitare il ricorso a piani attuativi (P.U.O., PdR ecc.) favorendo una maggiore "libertà" di intervento diretto dei cittadini.

A questo riguardo va segnalato che le disposizioni normative del PUC sono arricchite e completate dal **REGOLAMENTO PER IL COSTRUITO da applicarsi per gli interventi di Conservazione e Riqualificazione nel Centro Storico di Noli e nei centri storici minori. Il Regolamento costituisce** documento appositamente approvato dal Consiglio Comunale unitamente alla adozione del PUC , cui le singole Schede Normative rimandano in relazione agli interventi ammessi.

Con riferimento al tema della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, altri aspetti di rilievo da segnalare sono:

La specificazione degli **Edifici suscettibili di demolizione e degli interventi con eventuale produzione di crediti edilizi e/o premialità.**

Eventuali criteri per l'applicazione della **"perequazione urbanistica"**, strumento necessario al fine dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei correlativi oneri a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal P.U.C., nonché regole per la **"compensazione urbanistica"**, particolarmente utile nei casi di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche.

Saranno predisposti anche:

- Il Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale
- Il Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare.

Le Norme stabiliscono anche i parametri di flessibilità della disciplina urbanistica al fine di evitare per ogni minimo assestamento o correzione di evidenti errori materiali si debba fare ricorso sistematico alle procedure di “aggiornamento” o di “variante”.

“Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi...”

Infine le Norme Tecniche generali contengono la disciplina ex LR n1/2008 e s.m.i. **“Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi...”** con un articolato specificamente dedicato alla disciplina e alla programmazione dell’offerta turistico – ricettiva ai sensi dell’art.4 della LR n1/2008 e s.m.i. **“Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi...”**, con disposizioni riprese nelle singole Schede Normative degli Ambiti e Distretti interessati.

3.4.3. Schede Normative per Ambiti, Distretti - Altri Territori – Sistema delle Infrastrutture e delle Dotazioni Territoriali

Ambiti del territorio insediato

Come indicato in conclusione del cap 3.1 il PUC predispone, come previsto dal RR2/2017 e dalla DGR 321/2018 Linee Guida per la redazione del PUC, una Scheda Normativa per ciascuna tipologia di Ambito

La Scheda può essere comprensiva di più ambiti della stessa tipologia laddove non vi siano motivi per distinguere un singolo ambito dall’altro, ovvero può essere riferita ad uno specifico ambito, come indicato sulle tavole di PUC, laddove l’ambito in parola abbia caratteristiche e peculiarità che rendano necessaria la predisposizione di una specifica scheda normativa di riferimento.

L’indicazione di cui sopra è in ogni caso precisamente evidenziata nel riquadro di apertura di ogni singola Scheda Normativa.

La Scheda Normativa individua in modo puntuale:

- La tipologia dell’Ambito con riferimento alle Linee guida ex DGR 321/2018, localizzazione, caratteristiche qualitative e dimensionali, vincoli;
- Le eventuali emergenze architettoniche da salvaguardare (edifici o porzioni di edifici) di valore storico-culturale il cui recupero dovrà comunque garantirne la conservazione;
- i margini operativi per la generalità degli interventi all’interno dei quali sarà possibile operare attraverso interventi diretti dei proprietari tramite permessi di costruire convenzionati col Comune.
- gli eventuali comparti (o sub ambiti) dotati di proprie specificità e/o necessitanti di interventi più ampi o diversificati rispetto alla generalità dei casi da disciplinare ad hoc.
- le aree verdi e/o agricole interne o di cornice da salvaguardare ed ogni altro elemento di assetto organizzativo o paesistico ambientale idoneo a garantire la conservazione o il miglioramento del tessuto insediato interessato.
- e comunque tutte le specificazioni di cui agli schemi allegati alle Linee guida ex DGR 321/2018

Ambiti del Territorio di presidio agricolo/ambientale

Sempre in conformità alla articolazione di cui alla Tabella del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, il PUC contiene una Scheda Normativa unica per il territorio di presidio agricolo/ambientale, ferma restando l’indicazione ai singoli Ambiti in cui tale Territorio è suddiviso.

Oltre alla Scheda Normativa unica per i diversi Ambiti TPA, è presente anche una Scheda specifica per i tre sub Ambiti di Conservazione indicati dsal PUC.

Distretti.

Come segnalato dagli Indirizzi della Amministrazione Comunale e richiamato nel Documento degli Obiettivi il PUC individua **“Distretti di Trasformazione Urbanistica ” per edilizia residenziale di tipo convenzionato** allo scopo di facilitare l’inserimento di nuovi residenti (capaci di frenare il trend demografico negativo degli ultimi anni) e rafforzare il peso e il ruolo della struttura insediativa delle frazioni interne rispetto al preponderante peso degli insediamenti costieri.

Individua inoltre un Distretto di trasformazione Urbanistica a destinazione Turistico/ricettiva localizzato in prossimità di Voze.

E infine un Distretto a carattere artigianale/produttivo per rafforzare una attività esistente e consentire Anche la realizzazione di strutture di servizio comunale .

Per ogni distretto di trasformazione è presente una Scheda Normativa.

Nella Scheda vengono stabiliti gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili, i vincoli ovvero tutte le specificazioni di cui agli schemi allegati alle Linee guida ex DGR 321/2018. In particolare sono definite le caratteristiche costruttive e le regole progettuali affinché gli edifici possano essere progettati unitariamente sia sotto il profilo architettonico sia per quanto attiene alle urbanizzazioni e, comunque, tali da garantire una progettazione omogenea per l'intero distretto al fine di poter intervenire con singoli progetti convenzionati senza dover ricorrere obbligatoriamente al P.U.O. Viene inoltre posta attenzione agli aspetti qualitativi della progettazione al fine di preservare e rafforzare l'identità dell'immagine complessiva di Noli, curando in particolare i contenuti delle disposizioni normative relative ai seguenti campi dello schema di scheda richiamato:

- Campi 5 Obiettivi della trasformazione;
- Campo 15, regole per la qualità progettuale degli interventi;
- Campo 17, misure di mitigazione ambientale;
- Campo 23, elementi di flessibilità della disciplina urbanistica.

Altri Territori.

Negli altri Territori il PUC disciplina:

- i Territori Prativi, Boschivi e Naturali compresi in un unico Ambito e in un'unica Scheda Normativa.
- il Territorio a Parco Naturale Attrezzato (Altopiano delle Manie – Capo Noli), in area SIC e ANI-CE del PTCP, anch'esso compreso in un unico Ambito e in un'unica Scheda Normativa, con la particolarità di una disciplina puntuale per i cinque insediamenti esistenti atta a stabilire le diverse possibilità di intervento ammesse.

Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.

Norme e Schede Normative sono predisposte anche per il Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in particolare per quanto riguarda:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico, con particolare riferimento alle attrezzature per il gioco e lo sport e ad attrezzature pubbliche in funzione della accoglienza di turisti e visitatori;
- nuova viabilità pubblica e i parcheggi, anche in questo caso con una particolare attenzione alla individuazione di aree parcheggio dotate di servizi di prima accoglienza.

3.4.4. Gestione ed attuazione del piano

Le modalità di sviluppo operativo e gestionale del P.U.C. vengono definite stabilendo per ciascun Ambito/Distretto le modalità di attuazione degli interventi nell'apposito campo della relativa scheda normativa.

Per i Distretti di trasformazione previsti dal piano, sono individuati i casi in cui l'attuazione delle previsioni può avvenire senza ricorso al P.U.O., sulla base di singoli permessi di costruire convenzionati in presenza di apposite indicazioni quali/quantitative del PUC aventi carattere vincolante.

Le modalità di sviluppo operativo e gestionale del P.U.C. sono definite con riferimento ai contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, infrastrutturazione e miglioramento ambientale necessari a ottimizzare le previsioni di PUC.