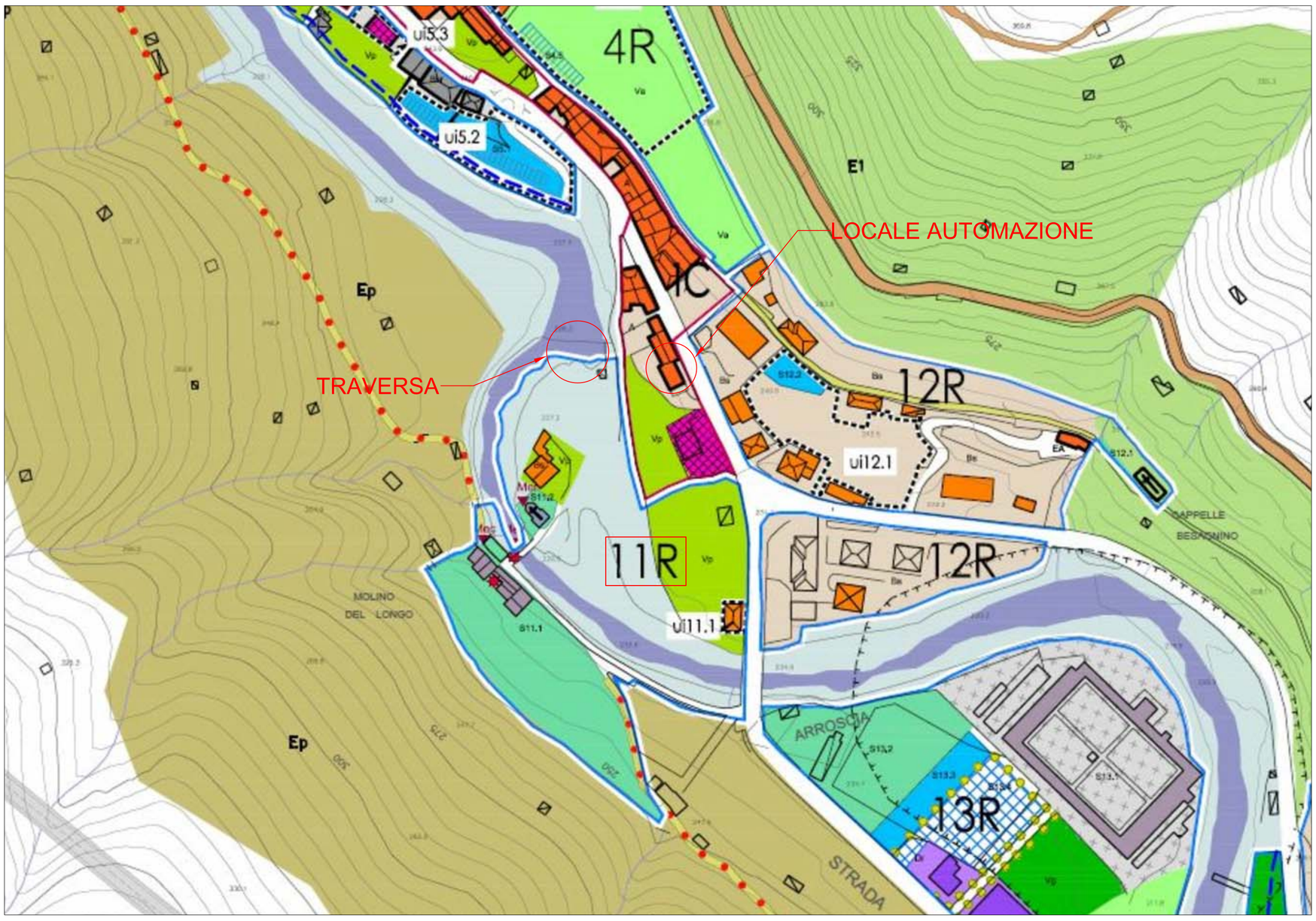
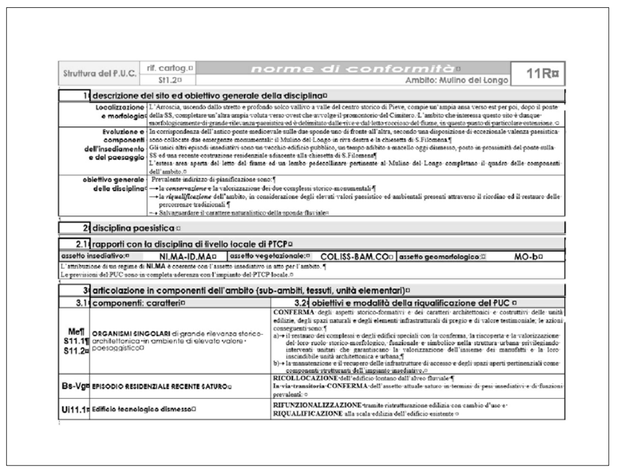
PIANO URBANISTICO COMUNALE - LE COMPONENTI INSEDIATIVE DEL CENTRO STORICO



NORME D'AMBITO



Struttura del P.U.C. | rif. cartog. S11.2n | norme di conformità | Ambito: Mulino del Longo | 11R

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'Arroscia, incassato dallo stretto e profondo solco vallivo a valle del centro storico di Pieve, compie un'ampia ansa verso est per poi, dopo il ponte della SS, completare un'altra ampia volta verso ovest che avvolge il promontorio del Cimitero. L'ambito che interessa questo sito è dunque morfologicamente di grande rilevanza paesistica ed è delimitato dalla strada e dal letto corrente del fiume, in quanto punto di particolare connessione.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	In corrispondenza dell'antico ponte medioevale sulle due sponde uno di fronte all'altra, secondo una disposizione di eccezionale valenza paesistica sono esistenti due emergenti monumentali: il Mulino del Lago in riva destra e la chiesetta di S.Filomena. Di questi altri episodi assolutivi sono un vecchio edificio pubblico, un tempo adibito a mattello oggi dismesso, posto in prossimità del ponte sulla SS ed una recente costruzione residenziale adiacente alla chiesetta di S.Filomena. L'intera area sparta dal letto del fiume ed un limbo pedecollinare portante al Mulino del Lago completano il quadro delle componenti dell'ambito.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione così: → la *conservazione* e la valorizzazione dei due complessi storico-monumentali; → la *riqualificazione* dell'ambito, in considerazione degli elevati valori paesistico ed ambientali presenti attraverso il ripristino ed il restauro delle percorrenze tradizionali; → Salvaguardare il carattere naturalistico delle sponde fluviali.

2 disciplina paesistica

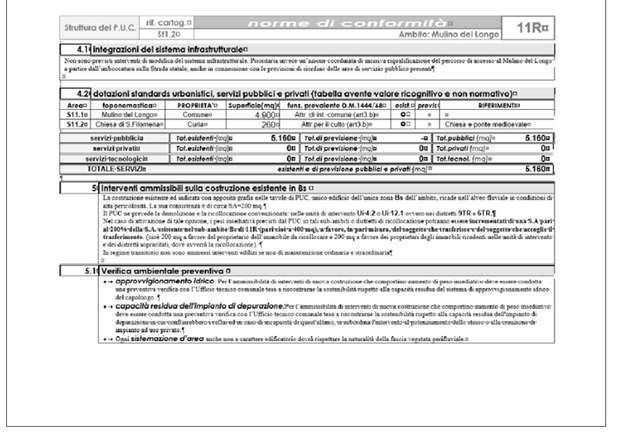
2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA-ID.MA	assetto vegetazionale:	COLISS-BAM.CO	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di tale regime di NI.MA è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito. Le previsioni del PUC sono in completa coerenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Mef1 S11.1 S11.2 ORGANISMI SINGOLARI di grande rilevanza storico-architettonica in ambientazione di elevato valore paesaggistico	CONFERMA degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi infrastrutturali di pregio e di valore testimoniale, le azioni conseguenti sono: a) → il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione dei loro ruoli storico-morfologico, fondendo e simbolico nella struttura urbana mirilineando interventi tesitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro riscrivibile unità architettonica e urbana; b) → la manutenzione e il recupero delle infrastrutture di accesso e degli spazi aperti pertinenziali come *componenti strutturanti dell'assetto morfologico*
Bs-Vp RESIDUO RESIDENZIALE RECENTE SATURO	RICOLLOCAZIONE dell'edificio lontano dall'alveo fluviale In via transitoria CONFERMA dell'assetto attuale saturo in termini di peso insediativo e di funzioni prevalenti
Ui11.1 Edificio tecnologico dismesso	RIFUNZIONALIZZAZIONE tramite ristrutturazione edilizia con cambio d'uso RIQUALIFICAZIONE alla scala edilizia dell'edificio esistente



Struttura del P.U.C. | rif. cartog. S11.2n | norme di conformità | Ambito: Mulino del Longo | 11R

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di modifica del sistema infrastrutturale. Prioritaria invece un'azione coordinata di messa a riqualificazione del percorso di accesso al Mulino del Lago a partire dall'archeocatena sulla Strada statale, anche in connessione con le previsioni di riordino delle aree di servizio pubblico presenti.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore cognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/A&I	esist di previs	RIFERIMENTO
S11.1a	Mulino del Longo	Comune	4.900	Attr. di int. comune (art3.b)o		
S11.2c	Chiesa di S.Filomena	Curia	260	Attr.per il culto (art3.b)o		Chiesa e ponte medioevale

servizi pubblicia	tot.esistenti (mq)	5.160	Tot.di previsione (mq)	-0	Tot.pubblici (mq) 5.160
servizi privato	Tot.esistenti (mq)	0	Tot.di previsione (mq)	0	Tot.privati (mq) 0
servizi tecnologici	tot.esistenti (mq)	0	Tot.di previsione (mq)	0	Tot.tecnol. (mq) 0
TOTALE SERVIZI			esistenti e di previsione pubblici e privati (mq)		5.160

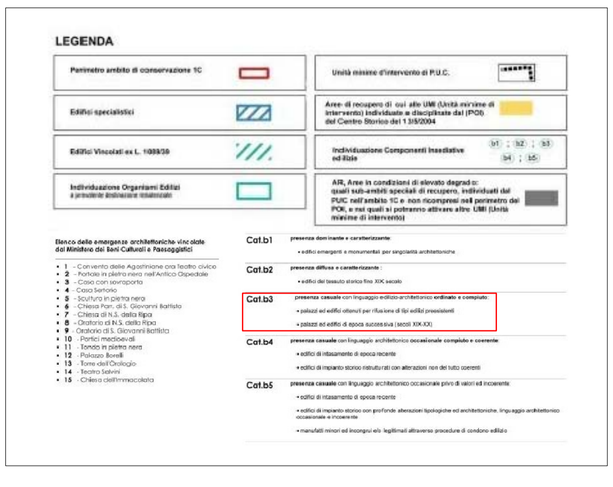
5 interventi ammissibili sulla costruzione esistente in Bs

La costruzione esistente ed indicata con apposita grafia nella tavola di PUC, unico edificio dell'unica zona Bs dell'ambito, ricade nell'alveo fluviale in condizioni di alta pericolosità. La sua consistenza è di circa SA=200 mq. Il PUC se prevede la demolizione e la ricollocazione conseguente nelle unità di intervento Ui-4.2 o Ui-12.1 ovvero nei distretti 9TR e 6TR. Nel caso di altri utilizzi di tale opzione, i pesi insediativi previsti dal PUC in tali sub-ambiti o distretti di riconversione potranno essere incrementati di una S.A pari al 200% della S.A. esistente nel sub-ambito Bs-di UR (particolare 400 mq), a favore, in particolare, del soggetto che trasferisce e del soggetto che accoglie il trasferimento. (così 200 mq a favore del proprietario dell'immobile da ricollocare e 200 mq a favore dei proprietari degli immobili ricadenti nelle unità di intervento e dei distretti soprastanti, dove avverrà la ricollocazione). In regime transitorio non sono ammessi interventi edilizi se non di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5.1 Verifica ambientale preventiva

- → *approvvigionamento idrico*. Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrare la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- → *capacità residua dell'impianto di depurazione*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrare la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione o un confluissero e nella rete di una di incapacità di quest'ultimo, vi subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla cessazione dei impianti ad uso privato.
- → Ogni *sistemazione d'area* anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.





LEGENDA

- Perimetro ambito di conservazione 1C
- Unità minime d'intervento di P.U.C.
- Edifici specialistici
- Aree di recupero di cui alle UMI (Unità minime di intervento) individuate e disciplinate dal (PCI) del Centro Storico del 13/5/2004
- Edifici Vincolati ex L. 1089/39
- Individuazione Componenti insediative ed Assi (b1 ; b2 ; b3 ; b4 ; b5)
- Individuazione Organismi Edilizi a prevalente destinazione residenziale
- AR, Aree in condizioni di elevato degrado: quali sub-ambiti speciali di recupero, individuati dal PUC nell'ambito 1C e non ricompresi nell'perimetro dei POI, e nei quali si potranno attivare altre UMI (Unità minime di intervento)

Elenco delle emergenze architettoniche vincolate dal Ministero dei Beni Culturali e Paesaggistici

- 1 - Convento delle Agostiniane ora Teatro civico
- 2 - Portale in pietra nera nell'Antico Ospedale
- 3 - Casa con sovraporta
- 4 - Casa Serbolo
- 5 - Scultura in pietra nera
- 6 - Chiesa Parr. di S. Giovanni Battista
- 7 - Chiesa di N.S. della Ripa
- 8 - Oratorio di N.S. della Ripa
- 9 - Oratorio di S. Giovanni Battista
- 10 - Portici medievali
- 11 - Tondo in pietra nera
- 12 - Palazzo Borelli
- 13 - Torre dell'Orologio
- 14 - Teatro Salvini
- 15 - Chiesa dell'Immacolata

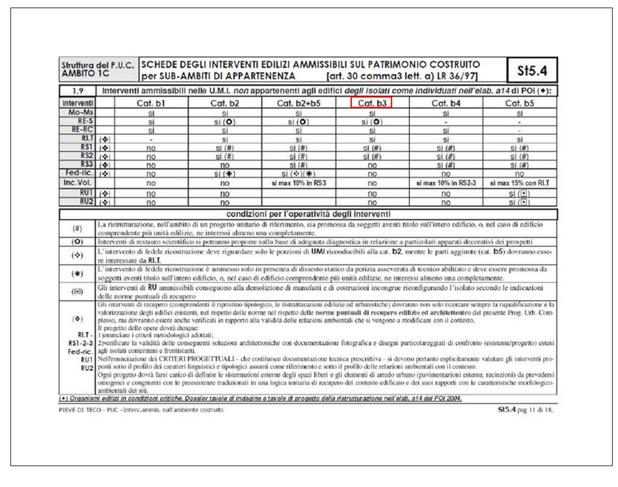
Cat.b1 presenza dominante e caratterizzante:
- edifici emergenti e monumentali per singolarità architettoniche

Cat.b2 presenza diffusa e caratterizzante:
- edifici del tessuto storico fino XIX secolo

Cat.b3 presenza casuale con linguaggio edilizio-architettonico ordinario e compiuto:
- palazzi ed edifici ottocenti per rifusa/ana di tipi edilizi preesistenti
- palazzi ed edifici di epoca successiva (secoli XIX-XX)

Cat.b4 presenza casuale con linguaggio architettonico occasionale compiuto e coerente:
- edifici di intasamento di epoca recente
- edifici di impianto storico ristrutturati con alterazioni non del tutto coerenti

Cat.b5 presenza casuale con linguaggio architettonico occasionale privo di valori ed incoerente:
- edifici di intasamento di epoca recente
- edifici di impianto storico con profonde alterazioni tipologiche ed architettoniche, linguaggio architettonico occasionale e incoerente
- manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio



Struttura del P.U.C. AMBITO 1C | SCHEDE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO COSTRUITO per SUB-AMBITI DI APPARTENENZA [art. 30 comma3 lett. a) LR 36/97] | St5.4

1.9 Interventi ammissibili nelle U.M.I. *non* appartenenti agli edifici *degli isolati come individuati nell'elab. a1*4 di PDI (✦):

interventi	Cat. b1	Cat. b2	Cat. b2+b5	Cat. b3	Cat. b4	Cat. b5
Mo-Ms	si	si	si	si	si	si
RE-S	si	si (❍)	si (❍)	si (❍)	-	-
RE-RC	si	si	si	si	si	-
RLT (◈)	-	si	si	si	si	si
RS1 (◈)	no	si (#)	si (#)	si (#)	si (#)	si (#)
RS2 (◈)	no	si (#)	si (#)	si (#)	si (#)	si (#)
RS3 (◈)	no	no	si (#)	no	si (#)	si (#)
Fed-nic. (◈)	no	si (◈)	si (◈)(✱)	no	no	no
Inc.Vol.	no	no	si max 10% in RS3	no	si max 10% in RS2-3	si max 15% con RLT
RU1 (◈)	no	no		no	no	si (□)
RU2 (◈)	no	no	no	no	no	si (□)

condizioni per l'operatività degli interventi

(#)	La ristrutturazione, nell'ambito di un progetto unitario di riferimento, sia promossa da soggetti aventi titolo sull'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più unità edilizie, ne interessi almeno una completamente.
(❍)	Interventi di restauro scientifico si potranno proporre sulla base di adeguata diagnostica in relazione a particolari apparati decorativi dei prospetti.
(◈)	L'intervento di fedele ricostruzione deve riguardare solo le porzioni di UMI ricondicibili alla cat. b2, mentre le parti aggiunte (cat. b5) dovranno essere interessate da RLT.
(✱)	L'intervento di fedele ricostruzione è ammesso solo in presenza di dissesto statico da perizia asseverata di tecnico abilitato e deve essere promossa da soggetti aventi titolo sull'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più unità edilizie, ne interessi almeno una completamente.
(ùù)	Gli interventi di RU ammissibili conseguono alla demolizione di manufatti e di costruzioni incongrue riconfigurando l'isolato secondo le indicazioni delle norme puntuali di recupero.
(◈) RLT - RS1-2-3 Fed-nic. RU1 RU2	Gli interventi di recupero (comprendenti il ripristino tipologico, le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche) dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme nel rispetto delle norme puntuali di recupero edilizio ed architettonico del presente Prog. Urb. Compiesso, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali che si vengono a modificare con il contesto. Il progetto delle opere dovrà dunque: 1)assicurare i criteri metodologici adottati; 2)verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati conformi e frontisanti. Nell'emanazione dei CRITERI PROGETTUALI - che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenee e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.

(✦) Organismi edilizi in condizioni critiche. Dossier tavole di indagine e tavole di progetto della ristrutturazione nell'elab. a14 del PCI 2006.

PIEVE DI TECO - PUC – Interv.Ammiss. sull'ambiente costruito | St5.4 pag 11 di 18.

PIANO URBANISTICO COMUNALE - LE COMPONENTI INSEDIATIVE DEL CENTRO STORICO

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI IMPERIA
Comune di Pieve di Teco

CENTRALE IDROELETTRICA UBICATA SUL TORRENTE ARROSCIA NEL COMUNE DI PIEVE DI TECO (IM)

Valutazione d'impatto ambientale ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto

P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale

Gruppo di progettazione

E.T.A.research
energiaterritorioambiente
Via XI settembre, n.73
12011 - Borgo San Dalmazzo (CN)
Tel/Fax: 0171.80.30.59
e-mail: info@eta-research.com
web: www.eta-research.com

Dott. Ing. Paolo Gossa
Via Meucci n. 7
12100 Cuneo (CN)
tel 348 8962431
paolo.gossa@eta-research.com

Dott. Ing. Andrea Demaria
Via del Canale n. 28 bis
12100 Cuneo (CN)
tel 392 9216521
andrea.demaria@eta-research.com

Dott. Ing. Luca Macario
Via Cacciatori delle Alpi, 6
12100 Cuneo (CN)
tel 388 9427082
luca.macario@eta-research.com

Committente

ENERCLEAN s.r.l.

Sede: Via Papa Giovanni XXIII n. 162 /2
17031 Albenga (SV)
P.IVA: 01676780099

Dati progetto

CODICE LAVORO	FASE PROGETTO	TIPOLOG.DOCUMENTO	N.ELABORATO
C15_02	DF	DC	23

ELABORATO
T int.10
SCALA -----

REVISIONE	DATA EMISSIONE	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLO	APPROVAZIONE
01	GENNAIO_2015	VERIFICA AMBIENTALE			
02	APRILE_2016	VALUT. AMBIENTALE	Dott. Ing. Gossa P.	Dott. Ing. Demaria A.	Dott. Ing. Macario L.