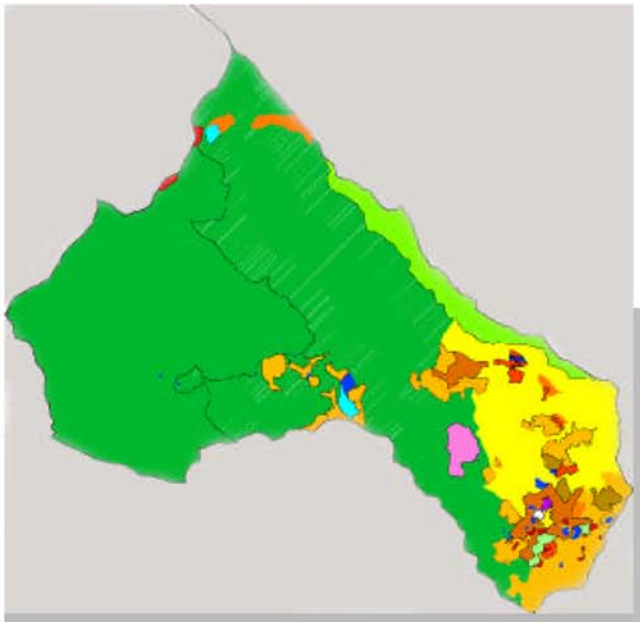
provincia di Savona **comune di Magliolo**

Piano Urbanistico Comunale *progetto preliminare*



il sindaco
Enrico Lanfranco

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Marco Ciarlo architetto
Giuliano Servetto geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo
Paolo Gaggero avvocato
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
collaboratori
Simona Marrapodi geometra
Francesco Valle geologo
Lorenzo Zaccarini

documento degli obiettivi

ottobre 2009

INDIRIZZI GENERALI

Il presente documento individua gli indirizzi generali che l'Amministrazione intende perseguire con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, per una organizzazione e gestione del territorio compatibile con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

L'approfondita conoscenza del territorio necessaria per una corretta pianificazione sarà sviluppata attraverso analisi che costituiranno la descrizione fondativa. Tali studi permetteranno non solo di individuare le caratteristiche del territorio da un punto di vista paesistico, insediativo, del tessuto sociale, e delle dinamiche in atto, ma anche per determinare le criticità da risolvere, le valenze da preservare e valorizzare, e fornire le linee guida concrete per la sostenibilità delle scelte pianificatorie. Infatti, in accordo con i criteri fondamentali introdotti dalla legge urbanistica regionale n. 36/97, lo sviluppo del territorio deve basarsi sul principio generale e prioritario della sostenibilità ambientale (così come enunciato dalla LUR articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili. Al fine di tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio, valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali, disciplinare le trasformazioni e favorirle attraverso un governo flessibile del territorio.

Tuttavia lo spirito della legge urbanistica regionale n. 36/97 richiede che l'analisi di peculiarità, squilibri e potenzialità del territorio non sia riconducibile esclusivamente allo studio dei caratteri fisici e paesistici dei siti od ai processi storici insediativi (che pure sono elementi utili e necessari nella definizione dei contenuti del PUC). Occorre anche la partecipazione degli abitanti in quanto non esiste identità del territorio disgiunta dagli abitanti dei luoghi. Per quanto attiene la partecipazione alle scelte l'Amministrazione si impegna pertanto ad un coinvolgimento dei cittadini e degli operatori economici nella fase precedente alla adozione del Piano.

I principali temi generali che la struttura del piano deve affrontare sono:

- tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- rivitalizzazione del territorio quale entroterra in stretto rapporto con le aree costiere su cui si affaccia;
- riqualificazione degli insediamenti esistenti e valorizzazione delle identità delle comunità locali, perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita;

- incentivo dei settori produttivi attraverso potenzialità presenti sul territorio, con particolare riferimento al turismo ed alla agricoltura;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi;
- messa a punto degli strumenti di governo del territorio atti a garantirne l'operatività e l'efficacia.

Gli interventi dovranno, in ogni modo, concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo esistente, dell'assetto territoriale nel suo insieme ed alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.
Attesa la cospicua porzione di territorio coperta da boschi e sostanzialmente non insediata, la presenza di territori con quote fino a 1000mt sul livello del mare, particolare attenzione sarà posta ad incentivare azioni di **presidio ambientale** e di tutela del territorio in termini di conservazione dei valori ma anche di recupero e preservazione da fenomeni di abbandono.
Il concetto dello "sviluppo sostenibile" ,visto come capacità di assicurare adeguate potenzialità di crescita per le attività produttive e garantire il benessere a tutti i cittadini e salvaguardare il diritto delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio, è un indirizzo che questa Amministrazione intende perseguire consentendo, di norma, nuovi impegni del suolo ai fini insediativi che sostanzialmente confermino e tendano a **consolidare i processi di sviluppo già in atto** (Capoluogo, Canova) attraverso regole che abbiano riguardo all'utilizzo delle infrastrutture già esistenti e conseguano concomitanti obiettivi di interesse pubblico ad esempio attraverso il meccanismo del titolo abilitativi convenzionato.

Il PUC dovrà uniformarsi ad un concetto di pianificazione meno aprioristico, più duttile ed adattabile alle mutevoli esigenze della realtà socio-economica; per questo verrà individuata la parte "fondativa" del PUC che dovrà restare invariata per tutta la durata del PUC ed una parte "gestionale" , più articolata e flessibile, suscettibile di essere aggiornata nella pratica attuativa, fermi restando i principi, i gradi di compatibilità e suscettività d'uso del territorio individuati nella "descrizione fondativa".
Gli scenari di questo progetto urbanistico ricomprendono i grandi temi affrontati anche dalla pianificazione sovraordinata: uno sviluppo che favorisca una residenzialità stabile e primaria, l'affermazione di un identità anche turistica che valorizzi i territori collinari , una risposta concreta alle necessità ed alle esigenze del settore produttivo artigianale ed agricolo.

LA RESIDENZA e I SERVIZI

Per quanto attiene la residenzialità , le analisi della DF Hanno evidenziato come dell'intero patrimonio edificato abitativo censito nel 2001 (n° 504 alloggi) una quota pari a circa il 65%

risulta utilizzato quale residenza .primaria

Negli ambiti dove sarà previsto l'incremento del sistema abitativo sarà possibile che le indicazioni si attuino attraverso concessione edilizia convenzionata, salvo i casi di saturazione delle zone di completamento dove il tessuto edilizio è già pressoché consolidato.

Ciò potrà consentire di prevedere contestualmente alla realizzazione degli interventi dei privati un più generale e sostanziale miglioramento delle infrastrutture e del sistema dei servizi, compatibilmente con le recenti disposizioni in materia di lavori pubblici.

Nel disegno pianificatorio del piano, inoltre, è chiaramente leggibile uno sviluppo che valorizzi la formazione ed il mantenimento di autonomi nuclei organici, sia nelle frazioni, sia nelle zone prospicienti il capoluogo sul modello riconoscibile nello sviluppo per nuclei altamente caratterizzante la tipologia insediativa di Magliolo.

IL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

Altro tema che l'amministrazione comunale intende trattare è l'incentivazione del turismo legato alle risorse che il territorio di Magliolo offre, predisponendo e promuovendo azioni atte a valorizzare e rendere note tali risorse. Il Progetto di Piano attribuisce al potenziamento qualificato del sistema turistico-ricettivo una rilevanza proporzionata alle caratteristiche del territorio e della struttura insediativa e socio economica, nel quadro degli obbiettivi di sviluppo della comunità magliolese.

Il nostro territorio offre quella possibilità di strutturare una proposta turistica differenziata che tenga conto del carattere di un territorio che dovrà rivolgesi prevalentemente alla ricettività di tipo extralberghiero, all'agriturismo, alla creazione di aree di sosta e ristoro (ad esempio alla partenza della ferrata degli artisti), al recupero dei percorsi e sentieri.

Un ulteriore incentivo potrà essere quello di creare un'area di interesse culturale nella zona della ex ferriera in loc. Isallo, creando una sorta di museo all'aperto che, collegato con altre aree analoghe potrebbe far parte di un percorso culturale a livello extracomunale. Esistono infatti analoghi esempi in altre aree del territorio nazionale.

Tale obiettivo si traduce oggi nella possibilità il più flessibile possibile, di apertura di attività ricettive anche, come si diceva, di tipo extralberghiero secondo la recente normativa in materia (L.R. 1 e 2 del 2008) e di individuare in particolare a Isallo e Melogno due punti da valorizzare all'interno di una politica complessiva di incentivo al turismo.

Per quanto riguarda la ricettività all'aria aperta, non si ritiene di prevedere apposite zone con tale destinazione d'uso in quanto non esiste una domanda imprenditoriale specifica in tal senso. Tuttavia si ritiene di poter consentire nell'ambito delle aree agricole e di presidio, sia la possibilità di inserimento di attività agrituristiche che di ricettività all'aria aperta con specifiche condizioni.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

L'importanza che intende dare all'incentivo del settore turismo all'interno della struttura economica locale, non ci lascia trascurare attenzione su un altro importante aspetto dell'economia magliolese: l'agricoltura in termini di frutteti e oliveti e la coltivazione delle fronde ornamentali che è una importante risorsa per il territorio comunale.

La normativa di piano dovrà pertanto individuare e confermare tali attività consentendone il potenziamento.

Non si ritiene anche in questo caso individuare specifiche aree produttive, salvo quelle esistenti e consolidate (per lo più imprese artigiane) in quanto la previsione di specifiche zone sarebbe astratta e priva di un riscontro rispetto ad una domanda specifica in tal senso.

Si fa presente che le attività prettamente industriali non si ritengono compatibili in un territorio come Magliolo, mentre la produzione artigianale, soprattutto se legata agli usi e costumi locali, potrebbe senz'altro essere interessante. La normativa regionale in oggi ci consente comunque di operare direttamente secondo singole iniziative (sportello unico per le attività produttive) che il comune riterrà meritevoli e sostenibili.

I TERRITORI AGRICOLI E NON INSEDIATI

Altro argomento estremamente importante all'interno del progetto di piano è l'obiettivo di valorizzare la presenza dell'uomo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario come indispensabile elemento di conservazione, meglio ancora di valorizzazione dello stato dei luoghi.

Il piano disciplina opportunamente le diverse modalità di insediamento del territorio riconoscendo e promuovendo la previsione residenziale sia in connessione con l'azienda agricola sia in connessione con la funzione di presidio ambientale, con vincoli molto precisi di legame con la conduzione del fondo o le attività di preservazione dello stesso (piani colturali e programmi di presidio).

Complessivamente le indicazioni proposte, coerentemente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, presuppongono la condivisione di un principio: che non può esistere tutela del territorio senza una sua valorizzazione, e che una reale valorizzazione comporta il riconoscimento sia delle funzioni che storicamente hanno caratterizzato la presenza su un territorio, sia delle nuove prospettive purché siano riconducibili alle caratteristiche tipiche e all'identità dei luoghi.

IL TERRITORIO E LO “SVILUPPO SOSTENIBILE”

La condizione attuale del nostro territorio mette in evidenza come oggi si debba cercare di intersecare il sistema costiero (che si è sviluppato secondo il principio ordinatore longitudinale) con il sistema dell'entroterra (il principio ordinatore trasversale) per potere perseguire una strategia di rivalorizzazione delle zone retrocostiere.

La risorsa ambientale costiera è ormai risorsa residua in quanto i territori sono stati già ampiamente compromessi negli ultimi decenni. L'immediato retroterra delle prime pendici collinari, in parte già edificato, è spesso gravato da un sistema di corridoi infrastrutturali, si pensi ai fondovalle dei torrenti occupati da attività produttive frammentate e poco qualificanti.

Quella delle aree interne risulta quindi una risorsa ambientale sulla quale fondare piccoli processi di sviluppo sostenibile fondati, appunto, su un utilizzo oculato della risorsa ambientale.

I valori naturalistici, paesaggistici e ambientali costituiscono sicuramente, la risorsa fondamentale del territorio di Magliolo e qualsiasi politica territoriale, urbanistica o di sviluppo socioeconomico, non può prescindere dalla conoscenza di tali valori, soprattutto nel momento in cui ci si ponga realmente l'obiettivo di uno "sviluppo sostenibile", capace cioè, secondo la definizione più accreditata, ***di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente, senza compromettere per le generazioni future la stessa possibilità***.

Per raggiungere questo obiettivo occorre fondare qualsiasi prospettiva di sviluppo sulla qualità dell'ambiente, impostando un quadro di scelte tese non solo a conservare le risorse territoriali esistenti, ma a migliorarne i caratteri qualitativi.

Si colloca in questa direzione anche la scelta di piano di preservare la lettura in termini paesistici e urbanistici delle borgate storiche, che fortemente caratterizzano la struttura insediativa di Magliolo. La DF infatti non a caso dedica uno studio specifico di tali borgate e la normativa sarà strutturata in modo che possano essere attuati gli interventi più opportuni per ogni singola situazione studiata, prevendendo indicazioni specifiche per ognuna di esse.

Col nuovo strumento urbanistico generale dovremmo riuscire a dare una maggiore identità all'edificato che spesso sembra caratterizzato da una certa disomogeneità e casualità di tipologie edilizie, piuttosto che da uno sviluppo coordinato capace di generare una qualità delle aree edificate.

Lo sviluppo del nuovo edificato sarà principalmente indirizzato al completamento ed alla ridefinizione delle zone ormai di fatto prevalentemente insediate, con una particolare attenzione alle modalità attuative. Le zone ove saranno previsti veri e propri nuovi insediamenti saranno soggette ad obbligo di PUO e dovranno proporre interventi a nucleo, al fine di confermare il prevalente carattere insediativo della zona.

Tali aree dovranno comunque essere localizzate in prossimità delle zone già insediate al fine

di non creare nuovi fabbisogni infrastrutturali.
In altre parole, la scelta di fondo per lo sviluppo urbanistico del territorio comunale è proprio quella di consolidare, tavolta anche rafforzare il carattere già edificato di alcune aree (essenzialmente Capoluogo, Canova), proporre incentivi per zone più delicate ma meritevoli di essere "vive", come il Melogno, provare a riportare in vita zone depresse tramite singole mirate previsioni (Isallo). Tutto il resto del territorio, parliamo di amplissime zone rispetto alle precedenti insediate, dovrà essere invece tutelata dagli interventi di urbanizzazione e antropizzazione, se non per fini agricoli e di presidio secondo zone ben definite e regole certe.
Oltre i due terzi del territorio comunale dovrà restare in edificabile (zone boscate, costa dei balzi rossi, zone montuose) ove si devono auspicare azioni di salvaguardia ambientale e tutela del paesaggio.
Una particolare attenzione dovrà essere posta alla saturazione delle cosiddette zone di completamento che potranno essere riservate alle iniziative di singoli privati attraverso una normativa volta alla riqualificazione complessiva dell'intorno urbanizzato anche attraverso l'uso dell'istituto del "permesso di costruire convenzionato".
Dovrà essere compito delle Norme di Conformità e di Congruenza del PUC definire gli elementi tipologici e costruttivi che consentano al tessuto edificato di riappropriarsi di una propria identità urbana di forme e colori.

Il Piano Urbanistico Comunale si deve porre inoltre l'obiettivo di riqualificare il proprio patrimonio edilizio ed i territori parzialmente urbanizzati attraverso interventi atti a migliorare complessivamente la qualità della vita e dell'abitare. Per perseguire questo obiettivo si individuano diverse aree attraverso la *Descrizione Fondativa*, che cercherà di individuare quei luoghi che hanno caratteri omogenei, dal punto di vista storico, della identità morfologica e socio economica. La definizione di questi confini implica il riconoscimento dei caratteri da tutelare, in particolare con riferimento alle borgate storiche individuando gli edifici caratterizzati da situazioni di degrado (dismissione, abbandono, sottoutilizzo, incompatibilità funzionale, cattivo stato degli spazi pubblici) o aree che costituiscono delle risorse potenziali da valorizzare. In base a questa individuazione si imposterà una normativa atta a fornire agli interventi ammessi la guida per il raggiungimento degli obiettivi. Infatti il tessuto urbano più antico, se pur limitato nelle sue dimensioni, ha un carattere particolare che deve essere tutelato, attraverso interventi di conservazione e di recupero degli edifici. Il PUC conferma ed esplicita gli obiettivi volti al recupero ed alla valorizzazione dei nuclei storici di cui deve essere salvaguardata l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

LA VIABILITÀ e LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Secondo il programma della nuova amministrazione nel periodo 2004-2009 dovranno essere portate a compimento tutte le opere pubbliche programmate anche a completamento di quelle già iniziate nel precedente quadriennio. In particolare per quanto riguarda la viabilità si sono operati interventi di allargamento sia nel Capoluogo che nelle frazioni, sistemazioni di piazze tra cui Plebiscito e Santi borgate Finocchi Vigliazzi e Staricco. E' stato inoltre realizzato un nuovo tratto di collegamento Barillari- Santi, via Filippo Lanfranco, e finanziato il collegamento di via Pineta con via Brunenghi. Dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie si cita il completamento della fognatura in frazione Melogno con definitivo allacciamento al depuratore centrale, mentre dal punto di vista della difesa del suolo sono state sistemate e messe in sicurezza molteplici aste fluviali (Maremola, Slige e vari rii in zona Capoluogo e Isorella).

Si intende inoltre procedere al completamento dell'impianto sportivo in loc. Morella e interventi sull'acquedotto irriguo.

Il PUC non prevederà rilevanti modifiche della viabilità esistente in quanto la rete risulta sufficientemente dimensionata e tutte le borgate sono collegate e raggiungibili. Saranno piuttosto evidenziate nuove aree a servizi, in particolare a parcheggio per ovviare alle attuali carenze che soprattutto nei mesi estivi si rendono più evidenti.

La situazione delle reti infrastrutturali e dei servizi è abbastanza soddisfacente per quanto riguarda la viabilità e le urbanizzazioni primarie, mentre i servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere incrementati e razionalizzati anche al fine di accompagnare lo sviluppo del territorio. L'obiettivo che si pone il PUC è quello di dare avvio ad un processo di revisione del sistema dei servizi, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi. In termini quantitativi si intende incrementare la dotazione di aree a standard in tutte le aree urbanizzate. ma in particolare in quelle che ad oggi presentano più carenze.

Si ritiene di prevedere presso i principali nuclei abitati la realizzazione di una serie di aree attrezzate a parcheggio e soste complete di spazi a verde, in loc. Cesii, Staricco, Ca Rossi e altre località che le analisi di PUC riterranno necessarie. Si prevede anche la realizzazione di un parcheggio nella zona di via Paganini.

In termini qualitativi si intende dare avvio ad un processo di riqualificazione degli spazi pubblici e della viabilità delle borgate con particolare riguardo all'illuminazione. Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso protetto che dalla zona del cimitero raggiunga i Santi.