COMUNE DI ARENZANO
P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

INDICE

1. PREMESSA..... 2
1.1. QUALE PIANO PER ARENZANO..... 2
1.2. LA SITUAZIONE DELLO SVILUPPO URBANO NELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG..... 3
2. LE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL P.U.C..... 4
2.1. LE LINEE GUIDA PER IL P.U.C. INDICATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE..... 4
2.2. L'UTILIZZO DELLE LINEE GUIDA NELLA REDAZIONE DEL PIANO..... 4
3. GLI INDIRIZZI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE..... 5
3.1. DALLA DESCRIZIONE FONDATIVA AL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI..... 5
3.1.1. LA QUALITÀ URBANA DIFFUSA COME BENE COMUNE: TRE PROPOSIZIONI GUIDA..... 5
3.1.1.1. Lavorare sulla città esistente..... 5
3.1.1.2. Espandere il centro ovvero, portare la qualità del centro al resto della città..... 5
3.1.1.3. Stabilire reti e connessioni..... 6
3.1.1.4. La politica per la casa..... 7
3.1.2. IL SISTEMA AMBIENTALE..... 8
3.1.3. IL SISTEMA DELL'ABITARE..... 9
3.1.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ..... 9
4. IL TEMA DELLA IDENTITÀ..... 10
4.1. GENERALITÀ..... 10
4.2. IDENTITÀ DA CONSERVARE..... 10
4.2.1. Identità del paesaggio ed assetti da conservare..... 10
4.2.2. Le politiche per il mantenimento dell'identità..... 10
4.2.2.1. Versanti di Levante: Terrarossa, Giano, Neigra Bicocca..... 11
4.2.2.2. Valle del Cantarena..... 11
4.2.2.3. Costa dei Frati e versanti sopra Arenzano..... 12
4.2.2.4. La Pecorara – versanti Lerone..... 12
4.2.2.5. La alta Val Lerone: Falconara, Campo, Case Soprane..... 12
4.2.2.6. La Pineta versante della Colletta e versante di Arenzano..... 13
4.2.2.7. La Pineta promontorio e versante mare exBC5 ed ex F4 Campo da Golf..... 13
4.2.3. Identità dell'architettura e del patrimonio ambientale..... 14
4.2.3.1. Identità del patrimonio costruito..... 14
4.2.3.2. Identità ambientali..... 15
4.3. IDENTITÀ DA RAGGIUNGERE..... 15
4.3.1. Generalità..... 15
4.3.2. Arenzano e la Pineta: due realtà affiancate..... 16
4.3.3. La città consolidata..... 16
4.3.4. La città in modificazione..... 16
4.3.4.1. La Piana tra autostrada e ferrovia..... 16
4.3.4.2. Terralba Risuoli..... 16
4.3.4.3. Terralba abitato..... 16
4.3.4.4. Abitato lungo la via Marconi tra l'autostrada ed i versanti collinari..... 17
4.3.5. Gli episodi urbani autonomi..... 17
4.3.5.1. Abitati nel versante della Pineta verso Arenzano..... 17
4.3.5.2. La polarità commerciale..... 17
4.3.5.3. Le aree produttive della Val Lerone..... 18
4.3.5.4. Le aree ex Stoppani della Val Lerone..... 18
4.3.6. Sviluppare la città pedonale..... 18
4.3.7. L'assetto dell'area centrale dei servizi urbani..... 18
5. IL TEMA DELLA MOBILITA'..... 19
5.1. L'ASSETTO DELLA VIABILITÀ URBANA..... 19
5.1.1. La situazione attuale dell'assetto viabilistico..... 19
5.1.2. Le criticità..... 19
5.1.3. Le principali soluzioni possibili..... 19
5.2. IL SISTEMA DEI PARCHEGGI..... 19
5.2.1. Sistema dei parcheggi pubblici..... 19
5.2.2. I parcheggi pertinenziali..... 20
6. IL TEMA DELLA COSTA..... 21
6.1. UNO SCHEMA UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE..... 21
6.1.1. Il sistema della sosta e della accessibilità..... 21
6.2. LE PARTI..... 21
6.2.1. Area di Ponente..... 21
6.2.2. Fronte della città..... 21
6.2.3. Lungomare a levante..... 22

1. PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto, per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, il gruppo di progettazione si è attivato svolgendo le analisi ed i rilievi territoriali necessari, ha incontrato la popolazione e l'Amministrazione e sta ora predisponendo gli elaborati tecnici necessari per l'adozione dello strumento urbanistico.

Questo documento costituisce il legame tra gli elementi conoscitivi del territorio svolti attraverso la Descrizione Fondativa, e i contenuti normativi e strutturali della pianificazione.

Il documento è sintetico dei contenuti descrittivi del territorio e svolge il processo di sintesi che è rivolto a condurre gli elementi dell'analisi e dell'indagine agli obiettivi della pianificazione.

1.1. QUALE PIANO PER ARENZANO

Un primo elemento di riflessione pensiamo che sia da fare in relazione al *tipo di piano* che dobbiamo predisporre. È infatti necessario fare riferimento alla particolare situazione della pianificazione Ligure ed all'attuale stato di evoluzione del territorio di Arenzano.
Attualmente la pianificazione non deve più rispondere a necessità di espansione urbana derivanti dalla crescita della popolazione. La pianificazione interviene in un momento nel quale l'evoluzione del territorio ha conosciuto fasi di importanti allargamenti rispetto agli originari nuclei storici ed agli assetti dell'immediato dopoguerra. Le fasi di espansione erano originate dalla crescita della popolazione, dalle necessità della espansione industriale e turistica. Oggi di fronte ad una raggiunta maggiore estensione della dimensione urbana ci chiediamo se i nuovi limiti raggiunti dagli edificati corrispondano all'effettivo raggiungimento di un livello di urbanità auspicabile. Ovvero se la nuova dimensione del territorio urbanizzato corrisponda ad una nuova dimensione della città, se i nuovi quartieri che sono sorti, sia sul disegno unitario che su espansione in singoli lotti abbiano generato un insieme che possiamo definire città, oppure se la nuova dimensione quantitativa non ha ancora un equivalente corrispondente qualitativo.
Allo stesso modo per quello che riguarda il territorio extra urbano le modificazioni intervenute sono riconosciute come vaste ed importanti. Questo sia nel caso che agli originari insediamenti rurali se ne siano sostituiti altri, con altre forme, dimensioni a funzioni, che nel caso dove non sono intervenute significative trasformazioni fisiche ma il fenomeno dell'abbandono e della trascuratezza del territorio ha portato ad una modifica nel significato e nell'uso del suo agricolo.

Inoltre alle esigenze della popolazione locale, nel territorio costiero ed in quello di Arenzano in particolare, si sono sommate quelle derivanti dalla pressione turistica. I fenomeni associati all'utilizzo turistico del territorio sintetizzabili in una forte pressione sull'utilizzazione delle spiagge, ed in una crescita rilevante del patrimonio edilizio, accompagnato dal suo utilizzo stagionale, hanno generato una situazione complessa e bisognosa di una ridefinizione dei propri sensi ed obiettivi.

Anche le trasformazioni indotte dalle necessità produttive hanno comportato profonde modificazioni in alcune parti del territorio. Se anche in questo caso la valutazione quantitativa è di un ormai avvenuta soddisfazione della domanda, restano aperte le questioni relative alle implicazioni paesaggistiche ed ai possibili sviluppi che possono derivare da una evoluzione del settore.

In questa situazione dove è necessario indagare su elementi di maggiore dettaglio rispetto al passato, dove le questioni sono da porre in relazione ad aspetti a volte minuti, è la forma stessa del piano che si deve adeguare alle nuove necessità.
Non è possibile ridurre le questioni urbanistiche irrisolte a semplici parametri tecnici. Di fronte ad una realtà più complessa, dove i mezzi a disposizione della Pubblica Amministrazione sono estremamente ridotti, è necessario che la strumentazione si affini a sua volta. È la forma stessa del piano, così come definito dalla legislazione regionale vigente, e dalla pratica attuazione che ne è seguita, che dovrà essere ritagliata sulle realtà specifiche e non affidata ad indici generici quantitativi.
La parte conoscitiva del Piano, quella definita come Descrizione Fondativa, assume una importanza rilevante nell'economia complessiva della pianificazione perché gli esiti finali delle normative sono fondati sugli elementi conoscitivi ed identitari che costituiscono il loro fondamento. È il concetto di piano come esito di un processo che è rivolto alla presa di coscienza nei confronti dei caratteri del territorio di riferimento e non come semplice scelta di volontà politico-urbanistica.

1.2. LA SITUAZIONE DELLO SVILUPPO URBANO NELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale interviene su di uno strumento ormai in fase di completamento delle proprie previsioni. Il Piano Regolatore vigente ha infatti ormai prodotto la maggior parte dei propri effetti quantitativi, almeno per quello che riguarda la costruzione di nuove volumetrie. Nelle more della predisposizione del nuovo piano sono state considerate le trasformazioni in corso, derivanti dalle capacità insediative residue ed è stata valutata la loro compatibilità con il nuovo quadro pianificatorio. Ciò soprattutto in considerazione del fatto che la redazione di un nuovo piano urbanistico non comporta un momento di totale arresto degli accadimenti in corso, ma costituisce un'occasione per verificare ed inquadrare gli episodi emersi nel nuovo assetto in divenire. È in questo senso che nel periodo della redazione del piano sono state contemporaneamente attivate alcune azioni pianificatorie derivate dalla strumentazione vigente. In particolare sono stati sviluppati:

- la variante della Pineta, (zona BC5 eFC) approvata con DGR 219 del 1/3/13,
- il piano di settore turistico ricettivo approvato con D.G.R. n. 393 del 15/04/2011 e riaggiornato con determinazione n. 454 del 26/06/2013 ,
- il piano particolareggiato della Piana, riorientando la soluzione presentata dagli operatori privati in una nuova sistemazione che deve essere coerente con le linee, le metodologie e gli obiettivi del nuovo piano urbanistico comunale in corso di redazione,
- la variante casa, da reinquadrare nel nuovo contesto legislativo della LR 38/2007 modificata dalla LR 12/2012.

In questo modo è possibile che siano portate a compimento alcune scelte pianificatorie avviate o modificate nel corso della redazione del PUC.

2. LE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL P.U.C.

2.1. LE LINEE GUIDA PER IL P.U.C. INDICATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale di Arenzano ha indicato le *linee guida* per la redazione del nuovo piano urbanistico comunale (Allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 104 del 13/11/2007)
I principi e le linee guida sono di seguito richiamati

I principi della sostenibilità

…. Il principio base per progettare il futuro assetto territoriale di Arenzano è fornito dal concetto di sviluppo sostenibile.
…. Sostenibilità a livello ambientale significa conservare il capitale naturale.
…. Inoltre, la sostenibilità dal punto di vista ambientale implica la conservazione della biodiversità, della salute umana e delle qualità dell'atmosfera, dell'acqua e dei suoli a livelli sufficienti a sostenere nel tempo la vita e il benessere degli esseri umani nonché degli animali e dei vegetali.
…. Un discorso ecologico cioè non può essere disgiunto da un discorso sociale , e viceversa. Perciò l'innovazione delle procedure urbanistiche va considerata, valutata e giudicata all'interno di un programma sociale centrato su nuove regole di convivenza.

L'Ambiente nella Pianificazione urbanistica

…. Pertanto occorre che il nuovo piano tenga presente anche i seguenti obiettivi:
1. ridurre il consumo di energia primaria e incrementare la quota delle energie rinnovabili e pulite.
2. migliorare la qualità dell'acqua e utilizzarla in modo più efficiente.
3. promuovere e incrementare la biodiversità, mantenendo al meglio ed estendendo riserve naturali e spazi verdi
4. migliorare la qualità del suolo, preservare i terreni ecologicamente produttivi e promuovere l'agricoltura e la forestazione sostenibile.
5. migliorare la qualità dell'aria.
…. Le regole del nuovo progetto di città si dovranno esprimere in nuovi concetti transdisciplinari che producono nuovi indicatori sociali (benessere sociale contro crescita quantitativa) e nuovi standard qualitativi che interpretano le funzioni biologiche ed ecologiche del mondo vivente: regole legate alla capacità dei sistemi di assorbire inquinamento, rumori, variazioni climatiche, ecc.
…. Occorre pensare un modello di città che produca meno rifiuti, inquinamento, dissipazione di risorse, distruzione di ambiente naturale, si dovrà cercare di tendere verso un'idea di una città come soggetto vivente più vicina al riuso, al recupero, ossia una città caratterizzata per la quota sempre più bassa di materia ed energia destinata al proprio mantenimento.
…. La questione ambientale impone di limitare i consumi di suolo e l'abbandono della concezione riduttiva del verde urbano, inteso come occasionale e inutile arredo urbano, per passare alle acquisizioni della biologia dei sistemi viventi che indicano come il verde assolva funzioni vitali per la produzione di ossigeno, per assorbire l'inquinamento acustico, per abbattere le polveri, per temperare il micro clima. . Mettere al centro la città a misura di vita, significa tradurre in politica la riconversione ecologica della città che investe non solo i modi di vivere e consumare, ma anche le modalità dell'edificare e/o ristrutturare gli edifici pubblici e privati secondo i criteri dell'edilizia bio-compatibile, tenendo presente come gli elementi della natura siano potenti alleati contro inquinamento atmosferico e acustico e contro lo spreco di energia. Una strategia dunque che va oltre l'uso indiscriminato del territorio e dove i valori ambientali, diffusori di qualità, possono liberare cittadini e le stesse attività economiche da eccessivi sfruttamenti dello stesso.

L'uso sostenibile della risorsa idrica
La gestione della qualità dell'aria
La promozione delle condizioni della sicurezza territoriale I Pericoli naturali - La difesa del suolo
La conservazione dell'ambiente marino e costiero
La costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica
La valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio
Migliorare la mobilità e diminuire il traffico
Il progetto degli spazi collettivi e sociali
Pianificazione e progettazione urbana
Economia locale sostenibile
Governance

2.2. L'UTILIZZO DELLE LINEE GUIDA NELLA REDAZIONE DEL PIANO

Il Piano ha utilizzato le Linee Guida, traducendole all'interno della metodologia di redazione. Le indicazioni e gli indirizzi che le Linee Guida contengono sono diventate, nel linguaggio e nelle categorie utilizzate dal Piano, nelle sue diverse fasi, elementi fondanti ed utili per la comprensione dei caratteri del territorio e per lo sviluppo normativo rispettoso dei valori e delle risorse.

3. GLI INDIRIZZI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE

3.1. DALLA DESCRIZIONE FONDATIVA AL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

3.1.1. LA QUALITÀ URBANA DIFFUSA COME BENE COMUNE: TRE PROPOSIZIONI GUIDA

In oggi, a fronte di dinamiche demografiche, economiche, insediative, ecc. assai differenti rispetto a quelle del passato sembra necessario ridimensionare l'idea che il carattere prevalente di una città dinamica fosse necessariamente il suo essere "in espansione", ed il carattere principale dei suoi piani fosse di prevedere consistenti ampliamenti dei tessuti urbanizzati.

Luogo comune da sostituire con immagini di sviluppo qualitativo più che quantitativo. Infatti, le condizioni economiche, sociali, insediative e ambientali a partire dalle quali immaginare il futuro di una città oggi spingono con sempre maggiore forza ed intensità verso una prospettiva di innalzamento del livello medio della qualità, ed in particolare ad Arenzano si ritiene importante provare a garantire per il futuro una maggiore "qualità diffusa", immaginando un processo di maturazione specie di tutte quelle parti della città costruite a partire dal secondo dopoguerra e che necessitano interventi di potenziamento e riqualificazione ambientale, dei servizi e delle attrezzature, ed in particolare del sistema dell'accessibilità.

Interventi che mirino a conferire un tratto "urbano" distintivo, congruente con i caratteri che costituiscono l'identità di Arenzano, a quelle parti che oggi facilmente non si riconoscono tali, e sembrano condannate ad essere forme indifferenziate di periferie, ancorché spesso inserite in pregevoli paesaggi di ruralità.

Allo stesso tempo però, si è consapevoli che attraverso una progettualità integrata che mira a convogliare le risorse pubbliche aggiuntive da destinare a miglioramenti qualitativi dello spazio aperto e costruito esistente, come è già avvenuto per diversi interventi presenti nel territorio(vedi via Bocca) si possa attivare nel costruito un incentivo all'investimento e rendere più appetibile da più soggetti, gli interventi di miglioramento e riqualificazione.

E' per questa ragione che per il Piano Urbanistico Comunale di Arenzano si cerca di sostenere e veicolare l'idea, che investire per una maggiore qualità spaziale diffusa contenga in sé gli elementi per un maggiore benessere sociale diffuso, quasi ad immaginare di poter costituire un bene comune, un patrimonio condiviso che diventa risorsa per il futuro della città.

Ci pare obiettivo prioritario in consonanza anche con le diverse istanze di partecipazione pervenute dei cittadini (singoli ed organizzati): tale idea va dunque esplorata progettualmente ed analizzata dal punto di vista dell'attuazione degli interventi.

Se solitamente si tende a mettere in contraddizione una logica di investimento incrementale legata ai piccoli interventi di singoli soggetti non coordinati tra loro, con una di tipo strutturale caratterizzata dall'estensione dell'intervento, dalla cospicuità dell'investimento e dal ruolo forte dei soggetti attivati, allora il Piano Urbanistico Comunale di Arenzano si propone di eliminare o quanto meno attenuare questa contraddizione, mostrando che la sommatoria di tanti piccoli interventi, investimenti e soggetti se adeguatamente coordinati tra loro possono essere indirizzati verso un progetto strutturale e di lungo periodo.

La riflessione sulla qualità diffusa come prospettiva generale del Piano Urbanistico Comunale è stata articolata in tre proposizioni guida che corrispondono ad altrettanti obiettivi misurati sullo specifico contesto del territorio di Arenzano.

3.1.1.1. Lavorare sulla città esistente

La trasformazione di Arenzano prende le mosse dall'esistente riqualificandolo.
La città del futuro sarà sostanzialmente quella esistente: considerando sia gli attuali trend demografici sia le dinamiche dei (pur rilevanti) processi socio-economici.

Ciò significa principalmente accettare da una parte di fissare nuovi limiti urbani senza una "forma" chiusa e predefinita, ma dall'altra trasformare il processo di metamorfosi della città esistente in un valore.

Lavorare sulla città esistente non vuol dire rinunciare ad immaginare nuovi futuri, oppure costruire la città a misura della società esistente, ma partire da un progetto che si sviluppi tra le sue pieghe e che sia capace di esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti per riscattare l'immagine spesso preconcetta che si ha della città contemporanea.

Da qui anche l'idea di lavorare in maniera significativa sulle reti e sulle connessioni oltre che su operazioni "esemplari" anche di scala diffusa.
Questa idea si fonda anche sulla sensazione che nei passati decenni di sviluppo della città siano state destinate a nuova edificazione molte aree che ancora faticano a diventare completamente parte integrante della città.

Questi ambiti urbani, anche quando appaiono compiuti nella loro forma (non sempre e non dovunque), tuttavia risultano poveri di funzioni ed usi: è allora importante aumentarne il livello di "urbanità".

A questa prima ipotesi si ricollega inoltre l'opportunità, che si presenta nelle aree più lontane dal centro verso i confini ad est ed ad ovest del territorio comunale, e che deriva dal recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate nell'ottica di una complessiva riqualificazione che non è solo più urbana, ma anche paesistica e di assoluta rilevanza in chiave di economia turistica. È proprio da questi contesti che possono prendere avvio procedure amministrative di gestione che diventino occasioni per attivare un rapporto tra l'investimento pubblico sullo spazio urbano e gli operatori privati

3.1.1.2. Espandere il centro ovvero, portare la qualità del centro al resto della città.

La seconda proposizione, in stretta relazione con la precedente, si prefigge di esportare nelle parti di città esterne al centro storico, la qualità urbana prima di tutto, frammistione di funzioni, servizi ed attrezzature che connotano il centro storico stesso.

All'interno dell'ipotesi di lavorare sulla città esistente, si colloca quindi anche l'idea di rafforzarne la sua urbanità, prolungando alle parti della città contemporanea e a quelle caratterizzate da una più forte omogeneità funzionale e spaziale, se non lo stesso sistema di spazi collettivi e di socialità che innervano così fortemente la città antica, almeno una equivalente qualità spaziale applicata in primis al sistema generale dell'accessibilità.

Espandere il centro antico significa far appartenere anche le parti di città esterne, alla vitalità e ricchezza di opportunità che caratterizza oggi il centro antico. Occorre contestualmente tutelare maggiormente il centro storico e altre parti del territorio che pur costituendo e contenendo edifici e tracce testimoniali attualmente sono prive di salvaguardie paesistiche.

Si pensa di fare ciò sia attraverso la ridefinizione del ruolo delle strade, che costituiscono il sistema delle percorrenze che correlano il centro, con l'Aurelia e con l'infrastruttura autostradale, sia rafforzando la rete degli spazi e dei luoghi collettivi che attualmente appaiono separati e frammentati, sia infine mettendo in rete servizi, attrezzature e più in generale attrattori di popolazione, anche se di modesta entità.

Contemporaneamente, espandere il centro vuol anche dire aumentare la qualità dei nodi esistenti nella rete dei collegamenti (veicolari e pedonali) e riconfigurandone dei nuovi attribuendo un nuovo ruolo di polarità per quei luoghi, appartenenti all'assetto insediativo rurale, per i quali nella Descrizione Fondativa del Piano Urbanistico Comunale si sono riconosciute potenzialità strutturali, magari attualmente celate, quali punti di aggregazione.

Espandere il centro vuol dire in fondo dare dignità di città anche (eccezion fatta della "Pineta") alla Arenzano che la nostra società ha costruito nel corso della seconda metà del Novecento, senza esaltarla ma anche senza un'eccessiva nostalgia per il passato.

Nel corso dell'elaborazione della Descrizione Fondativa del Piano Urbanistico Comunale si è riflettuto sulla quantità di servizi, attrezzature, negozi, uffici e fabbriche presenti in città, ma ancor di più sulle logiche della loro localizzazione, sulla loro distribuzione spaziale e soprattutto sui ritmi d'uso, sui diversi tempi di vita che attraversano ogni giorno la città, e ciò ci ha portato a riflettere anche sull'idea di funzionamento della città stessa, di come le cose stiano in mutua relazione tra loro, sull'idea che la città (come una macchina o un organismo) sia fatta di parti ed oggetti che danno luogo a sistemi di relazione.

La distribuzione dei diversi servizi, attrezzature, e più in generale di "attrattori" di popolazione, è stata allora osservata anche per la capacità di conformare flussi e percorsi, ritmi e pulsazioni della vita urbana, immaginando che le diverse popolazioni mettendo in relazione numerosi punti, garantiscono nei diversi momenti dell'anno e del giorno vitalità, e perciò anche sicurezza, allo spazio urbano e al territorio.

Questi attrattori, rivestendo un importante significato per la società di Arenzano non vanno intesi solamente come dei servizi, delle "attrezzature tecniche" che devono erogare un servizio, possono allora costituire progressivamente, per le diverse popolazioni, dei luoghi urbani, spazi e materiali ai quali sono attribuiti dei valori, che sono caricati di un senso comune, che entrano nella memoria collettiva diventando parte inalienabile della città.

Popolazioni e luoghi sono variamente distribuiti sul territorio disegnando differenti "geografie" nelle diverse parti della città:

- nel centro antico (in cui alcuni servizi pubblici si trovano a stretto contatto e quasi si sovrappongono o dove cospicue estensioni di parchi urbani conferiscono insieme all'affaccio sul mare una pressoché inedita per la Liguria sequenza di densità e dilatazione spaziale dell'habitat storico),
- nei quartieri residenziali recenti, dove i servizi si riducono ad una esile struttura puntiforme che scompare ad esempio per La Pineta oppure si addensa in singoli poli di forte gravitazione (il centro commerciale o l'ospedale)
- ovvero nei minuscoli "filamenti" insediati delle frazioni, caratterizzate da più semplici sequenze estremamente rarefatte di attrezzature e servizi lungo le strade.

Tutte queste diverse geografie formano però delle interessanti sequenze di poli che presidiano il territorio.
E, in questo senso, servizi ed attrezzature, nonché le pratiche d'uso a loro connesse,contribuiscono a disegnare la città dando vita a successioni di punti regolarmente distribuiti, altre volte a sequenze, altre ancora ad assi tematici (ad esempio, la strada dei negozi) o ad aree e nodi di concentrazione (i parchi, il polo scolastico, il Comune, il Santuario, il porticciolo, l'area artigianale).

Se questi servizi ed attrezzature sono uno dei materiali, uno dei "mattoni" fondamentali nella definizione dello spazio urbano (la città è tale anche perché al suo interno coesistono numerose attività), allora anche la loro eventuale rilocalizzazione, la loro chiusura o nuova costruzione, (leggi i temi del completamento del polo scolastico e del polo sportivo) ma anche la riqualificazione dell'impianto distributivo delle sequenze e della rete delle connessioni, devono essere trattate come "questione urbana", non come semplice localizzazione o ridefinizione degli standards urbanistici ma come strategia fondamentale nella definizione di un efficiente, ma anche piacevole e vivibile ambiente urbano, uno spazio civile nel quale possa capitare di scoprire qualcosa per caso mentre ne sto cercando un'altra, un ambiente che permetta percorsi programmati ma anche libere "derive", che permetta di vagare facendo casualmente piacevoli e inattese scoperte connettendo tra loro cose e funzioni diverse: sto andando al lavoro e mi fermo a prendere il giornale e il caffè, per andare all'ufficio postale passando davanti alla libreria mi ricordo di comprare un libro interessante, ecc.

3.1.1.3. Stabilire reti e connessioni

Tra le principali caratteristiche della città contemporanea, la sua indefinitezza formale e la diversità delle sue parti funzionalmente definite, sembrano suggerire l'ipotesi di lavorare sulla riconnessione dei segmenti di rete e dei frammenti urbani.

Differenti punti di vista sottolineano l'importanza assunta dalle reti di connessione, ed in particolare dalle reti della mobilità, dai sistemi di continuità ambientale e da quelli dei luoghi collettivi. Tuttavia, si prevede di riconnettere tutto con tutto, ma sembra importante dare continuità alle reti ecologiche ambientali, ai frammenti di spazi collettivi, ovvero provare a riconnettere ciò che lo sviluppo dei decenni passati ha consegnato spesso in modo frammentato.

Ad esempio, le strade possono essere considerate non solamente spazi necessari allo smaltimento del traffico veicolare, ma anche e soprattutto un sistema di luoghi urbani importanti nella definizione dell'immagine della città, attraverso la costruzione di una grammatica degli spazi aperti.

Ad Arenzano, questo vale in particolare:

- per l'asse pedonale del centro storico,
- per il percorso lungo tutto l'arco costiero, con i suoi tratti di eccellenza e con i suoi segmenti irrisolti o negati, per le vie che collegano i parchi storici urbani,
- per tutti i tracciati tradizionali di risalita verso il parco del Beigua oltre l'Autostrada per riconnettere l'abitato con la maglia degli antichi sentieri di collegamento con l'entroterra,
- ma anche per l'Aurelia quando questa lascia la costa e si congiunge con il casello autostradale, e le connessioni fra il nuovo polo servizi della Ferrea e quello esistente da completare a servizi sportivi e scolastici di Piazza Rodocanachi.

- ed ancora per i parcheggi di attestamento e d'interscambio che non ci sono ma devono rappresentare una priorità per il piano.

In modo analogo, le reti ambientali costituiscono un'articolata trama entro cui assumono un ruolo strutturante, sia per un corretto funzionamento ecologico del territorio, sia per una migliore vivibilità della città, le grandi superfici verdi dei parchi, degli ambiti naturalistici così come la presenza determinante degli orti coltivati nei tessuti urbani, anche più recenti, o i monumentali uliveti a macchie o in filari, la più discreta vegetazione ripariale lungo i corsi dei torrenti, o dei coltivi nelle residue zone agricole.

Una vegetazione che in questo territorio esercita un'attenta selezione dei luoghi, articolandoli in diversi paesaggi.

Questi paesaggi letti insieme alle reti degli spazi pubblici rappresentano trame costituite dalla successione di percorsi differenziati e dall'insieme di piazze, spiazzi, slarghi, giardini, viali e parcheggi che tessono, tra loro, le varie parti della città, i luoghi centrali e più in generale, le aree in cui si svolge la vita pubblica e collettiva della città.
Questi paesaggi e queste trame vanno rinvigorite a costituire l'ossatura della città, e su di essa estendere il carattere identitario della qualità urbana di Arenzano.

3.1.1.4. La politica per la casa

Nella stesura normativa e nello sviluppo dell'articolato strutturale del PUC dovranno essere implementati gli obiettivi di accesso alla casa per le classi meno abbienti.
In questo senso la definizione del fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica dovrà essere coerente con gli obiettivi generali del piano, che vedono nel recupero e nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, oltre che nella ristrutturazione del costruito all'interno dei limiti urbani, le proprie linee fondanti.
Per il reperimento di alloggi a basso costo da mettere a disposizione dei livelli di reddito più bassi occorrerà utilizzare prioritariamente le disponibilità all'interno del patrimonio edilizio di proprietà comunale.
Nei nuovi interventi residenziali, sia di nuova costruzione che ricadenti nei casi della LR 38/2007, modificata dalla LR 37/2012, le normative dovranno prevedere l'applicazione delle quote di cessione di alloggi ERP indicate dalla legge.

3.1.2. IL SISTEMA AMBIENTALE

Il sempre più forte ruolo assunto dagli aspetti ambientali nella pianificazione territoriale è frutto del recente riconoscimento che un corretto rapporto con l'ambiente rappresenti uno dei principali obiettivi della società contemporanea.

In questo senso la particolare situazione ambientale di Arenzano, caratterizzata dalle criticità prevalentemente nel sistema acqua, ha fatto si che la questione ambientale sia sempre stata centrale nella gestione del territorio.

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale conferma e consolida tale tradizione affidando alle valenze ambientali del piano non solo la risposta a questioni specifiche, ma anche un ruolo di struttura cui rapportare le principali ipotesi di trasformazione e sviluppo.
Il sistema ambientale, attraversando e sovrapponendosi agli altri sistemi assume differenti ruoli:

- di infrastruttura (elemento di connessione tra ambiti ed ambienti diversi, rete ecologica),
- di città alternativa (grandi parchi i cui specifici disegni sono in rapporto dialettico con il disegno della città),
- di risorsa e riserva (elemento fondamentale per garantire l'equilibrio del sistema acqua del territorio).

Sono questi obiettivi primari che la collettività di Arenzano deve poter condividere attraverso la definizione di un preciso disegno e ruolo degli spazi aperti, delle aree pubbliche e dello spazio rurale.

Una prima proposta riguarda la previsione di consolidare e rimarcare un connotato evidente per Arenzano: una "città verde" cui affidare funzioni e ruoli che negli insediamenti esistenti vengono svolti in maniera parziale e isolata. La "città verde" può rappresentare una vera e propria città complementare a quella esistente, composta di luoghi e spazi di relazione. A tal fine la connessione delle aree verdi urbane esistenti e previste, sia delle superfici attrezzate (parchi, aree scolastiche e sportive, ecc.), sia degli altri spazi aperti della città (viali alberati, prati, orti e coltivi, ecc), rappresenta una prima importante operazione che il Piano Urbanistico Comunale propone.

Volendo distinguere e graduare il "livello di naturalità" degli spazi aperti, questa rete può essere letta come la componente più urbana del sistema ambientale, attraverso cui ridefinire il rapporto tra la grande dimensione dello spazio rurale e quella più ridotta degli ambiti urbani.

Una seconda componente è rappresentata da un insieme di spazi agricoli o semplicemente "verdi" di margine immediato alla città consolidata attraverso i quali disegnare una sorta di "cintura" cui viene attribuito il compito di mediare il rapporto tra lo spazio rurale e quello urbano.

I ruoli che questi spazi assumono sono molteplici: per alcune parti prevale il ruolo paesaggistico, mentre per altre diviene importante il ruolo di salvaguardia ambientale, per altre ancora diventa importante confermare e/o recuperare una funzione agricola anche ipotizzando nuove e più innovative forme di conduzione e/o coltivazione, del genere "orti urbani".

Il progetto del sistema ambientale si compone anche di aree attraverso cui compensare alcuni squilibri ambientali. Fasce boscate, o di verde ripariale lungo i corsi d'acqua, filari lungo le nuove strade e aree di rispetto: l'importanza di questi ambiti sta nella capacità di rendere sostenibile la compresenza di attività e luoghi, come ad esempio aree produttive da riqualificare, ambiti residenziali ed infrastrutture, solitamente incompatibili nella città contemporanea.

L'attuazione del progetto del sistema ambientale, così come descritto, non può dipendere dalla sola gestione degli standards urbanistici. La rilevanza collettiva riconosciuta a questo insieme di spazi, ai fini di un buon funzionamento del territorio, deve far pensare a modi di realizzazione basati non esclusivamente sull'acquisizione pubblica delle aree, ma anche, e piuttosto, su modalità di gestione che si confrontino con il coinvolgimento di una pluralità di attori.
Oltre a ciò, il progetto del sistema ambientale comprende anche ambiti caratterizzati da un forte carattere di naturalità e riconoscibili come veicoli di interazione con l'ambiente.
Accanto a tali elementi non meno significative appaiono alcune emergenze paesaggistiche ed architettoniche che, pur nella "casualità" della loro collocazione caratterizzano il territorio in maniera rilevante .

3.1.3. IL SISTEMA DELL'ABITARE

Per il sistema dell'abitare, costituito dall'insieme dei luoghi residenziali, del commercio, dei servizi e delle attrezzature ad essi strettamente connessi, i principali obiettivi sono:
favorire la qualità urbana dei luoghi attraverso la riqualificazione delle aree ed episodiche rimagliature dei tessuti insediativi esistenti;
garantire un corretto dimensionamento e funzionamento della rete dei servizi collettivi;
infine favorire una frammistione funzionale anche se nella prevalenza della destinazione residenziale.

Una delle principali immagini che si incontra occupandosi di Arenzano è quella di una città che proponeva il suo centro storico come elemento di confronto con il resto del territorio, una città in cui il borgo antico sul mare contrapposto alla campagna dell'immediato retroterra ha costituito un'immagine di straordinaria efficacia descrittiva.
Attualmente tale contrapposizione, pur denunciando differenze e omogeneità ancora riconoscibili, non è più così fortemente rappresentativa della realtà territoriale, in presenza della dilatazione avvenuta di incerte e diverse periferie del centro storico, costituite da nuove zone residenziali, ma anche da localizzate eterogeneità di usi e di spazi.

Tutto ciò significa allora confrontarsi con una situazione frammentata e che oppone rilevanti resistenze a qualsiasi tentativo di omogeneizzazione, cercando di ricondurre i frammenti all'interno di un sistema in grado di narrarne differenze, oltre che di stabilirne potenzialità e opportunità.

A tal fine una prima azione proposta dal Piano Urbanistico Comunale è di espandere il centro, ovvero allargare la qualità del centro storico alle parti contigue ma anche, e soprattutto, espanderne il livello di urbanità. Si ipotizza di esportare i caratteri urbani del centro ai tessuti edilizi costruiti a ridosso delle principali strade a corona della città. Queste strade, attorno e lungo le quali si è espansa la città, costituiscono anche dei luoghi che il nuovo Piano Urbanistico Comunale prevede di potenziare attraverso differenti interventi: da una revisione generale del sistema dell'accessibilità che ne riducano in certi casi la mera funzione di strade di attraversamento, alla concentrazione, nel loro intorno, di attrezzature e servizi che ne aumentino il ruolo di centralità. Il medesimo obiettivo viene perseguito anche sostenendo modalità di spostamento adeguate, affidando alla pedonalità ed all'uso della bicicletta un ruolo più significativo.

Per ambiti degli insediamenti minori dell'immediato entroterra, il Piano Urbanistico Comunale propone di consolidare le strutture insediative riconosciute, valorizzandone le minime centralità e prevedendo minimi consolidamenti, principalmente come completamento dei tessuti esistenti. Questi obiettivi puntano a confermare queste parti del territorio come nuovi e ricercati luoghi della residenza. Aree che possano diventare una modalità di abitare alternativa caratterizzate dalla bassa densità edilizia.

Come già evidenziato, un'osservazione attenta e approfondita dei materiali, delle forme e delle modalità di relazione reciproca degli usi e degli spazi di cui si compone la struttura urbana porta a riconoscervi una molteplicità di tessuti e strutture insediative. Il tentativo del Piano Urbanistico Comunale è, in questo caso, di confrontarsi con i caratteri di frammentazione ed eterogeneità intessendo più strette relazione tra le parti, inserendo i frammenti riconosciuti all'interno di una narrazione che riconosca agli spazi verdi il ruolo di elemento di connessione.

Il Piano Urbanistico Comunale propone quindi che la città consolidata venga definita e completata attraverso la previsione di una città alternativa, la "città verde", capace di legare le differenti parti urbane tramite un sistema di connessioni che, da un lato garantisce il mantenimento dei caratteri e della qualità dei luoghi, dall'altro suggerisce nuovi ambiti da destinare a servizi introducendo, quindi, una nuova immagine di Arenzano , dove le parti residenziali sono tra loro connesse da un reticolo di spazi verdi che può comprendere anche quelli di pertinenza delle attrezzature di servizio.

3.1.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il sistema della mobilità, cui appartengono l'autostrada, la ferrovia, la rete dei percorsi storici e quelli da proporre per percorrenze ciclo-pedonali, le principali strade urbane e l'Aurelia, dovrebbe essere in grado di garantire le seguenti prestazioni:

- una gerarchizzazione e specializzazione delle reti delle infrastrutture di mobilità, ed in particolare una chiara e agevole connessione tra la rete delle principali vie di comunicazione e quella delle strade di accesso, penetrazione e collegamento;
- una maggiore riconoscibilità dei diversi tipi di strada, attraverso dove sarà possibile il ridisegno delle sezioni e la previsione di nuove interconnessioni.

Il progetto delle infrastrutture e della mobilità ha da sempre caratterizzato il disegno della città sia perché interagisce fortemente con le problematiche inerenti alla sua crescita, sia perché stabilisce effetti immediati sui soggetti coinvolti.
Ad Arenzano il disegno generale della mobilità proposto dal Piano Urbanistico Comunale muove da alcune questioni.
La gravitazione sull'asse dell'Aurelia di traffico di scorrimento e di traffico locale.
Come lo spazio edificato, anche gli spazi per il movimento e la circolazione sembrano essere caratterizzati da forte discontinuità presentandosi sempre più come frammenti che necessitano di essere connessi tra loro.
I caratteri di emergenza insiti nelle problematiche legate alla circolazione e alla sosta tendono ad allargarsi fino a comprendere le questioni relative all'inquinamento atmosferico e acustico prodotto da tali situazioni.
Ad Arenzano questi aspetti generali hanno assunto connotati ben precisi legati alla crescita ed alla dimensione e forma della città antica,che si è sviluppata seguendo la direzione della via romana Emilia Scauri e i tracciati dei primi collegamenti che portavano nell'entroterra e verso il crinale appenninico vicinissimo al mare.

4. IL TEMA DELLA IDENTITÀ

4.1. GENERALITÀ

Il tema dell'identità urbana è stato sviluppato utilizzando una serie di argomenti che sono stati declinati durante la definizione della predisposizione dell'assetto normativo, nel passaggio che lega le risultanze degli studi e delle indagini territoriali, effettuati con la Descrizione Fondativa, alla struttura del piano.

In particolare argomenti collegati alle identità sono ascritti a:

- *identità del paesaggio*, intendendo con questo la somma delle componenti urbanistiche, naturali, morfologiche ecc. che vanno a determinare quello che oggi noi definiamo "paesaggio";
- *identità dell'architettura e del patrimonio costruito*, intendendo con questo la necessità di riconoscere una disciplina a quei valori che, nel corso delle analisi e delle letture territoriali, sono stati attribuiti ai fabbricati di derivazione rurale, a quelli di derivazione industriale, agli elementi minuti del patrimonio costruito, agli edifici dotati di valori stilistici ed architettonici appartenenti all'epoca moderna;
- *identità ambientali*, intendendo con questo la necessità di preservare una serie di assetti che derivano dall'utilizzo agricolo del suolo ed hanno fortemente connotato i versanti al di sopra degli abitati di Arenzano. Appartengono alle identità ambientali, oltre alle varie sistemazioni agricole di versante, gli orti urbani, la diffusa presenza delle piante di olivo, gli assetti ripariali dei corsi d'acqua.

Accanto alle identità individuate come elementi da preservare sono sviluppati temi rivolti al raggiungimento di un'identità che oggi si ritiene non ancora consolidata. In questo senso sono sviluppati:

- i temi della urbanità matura del centro cittadino,
- l'orientamento verso un uso pedonale della città;
- la diffusione del grado di urbanità;
- lo sviluppo del sistema delle aree di servizio centrale.

4.2. IDENTITÀ DA CONSERVARE

4.2.1. Identità del paesaggio ed assetti da conservare

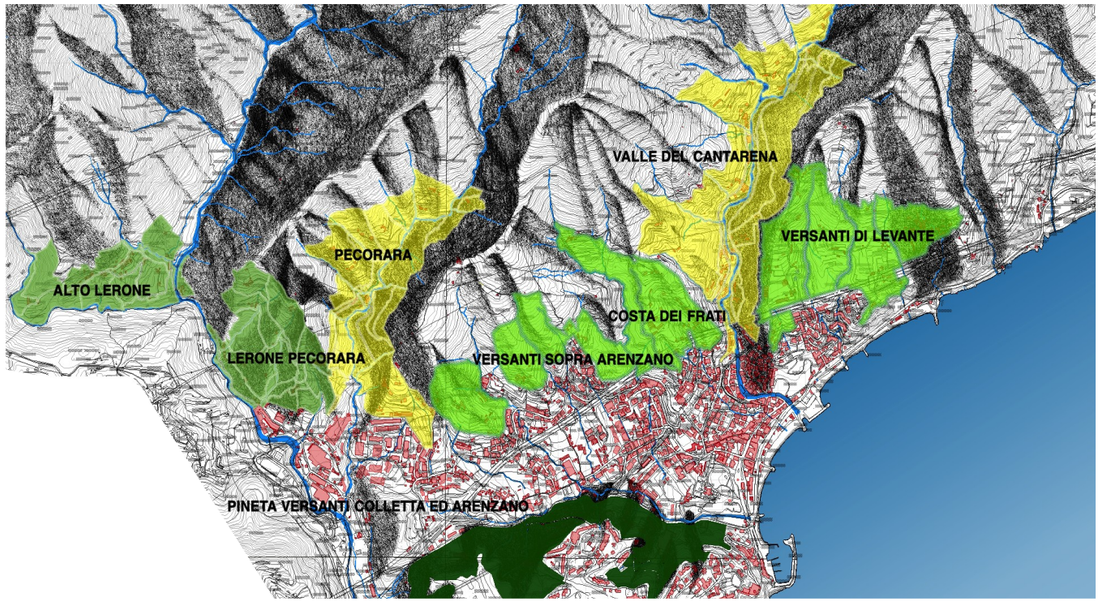
Sono individuati come paesaggi da conservare quegli assetti, appartenenti soprattutto al paesaggio extraurbano, che mantengono ancora evidenti i valori che li hanno generati o che, per la loro presenza, contribuiscono in maniera significativa alla definizione dei caratteri paesaggistici degli ambiti urbani.

La successione dei paesaggi può essere così elencata:

- *Versanti di Levante*: Terrarossa, Giano, Neigra Bicocca.
- *Valle del Cantarena*.
- *Costa dei Frati e versanti sopra Arenzano*
- *La Pecorara – Versanti Lerone*.
- *La alta Val Lerone*.
- *La Pineta versante della Colletta e versante di Arenzano*.

4.2.2. Le politiche per il mantenimento dell'identità

Le politiche individuate per il mantenimento delle identità dei paesaggi del territorio extra urbano di Arenzano sono di seguito elencate e collegate con le singole identità elencate.



4.2.2.1. Versanti di Levante: Terrarossa, Giano, Neigra Bicocca.

descrizione

Comprendente la successione di versanti, in pendenza modesta, sistemati al di sopra del basamento roccioso che dal ex-cimitero *di san Sebastiano* arriva sino alla *valle della Lupara* in confine con Genova. I tre versanti hanno diversi gradi di densità e presenza abitativa. Terrarossa, con il frazionamento della proprietà in piccoli appezzamenti a campi ed orti ha la maggiore presenza insediata. Giano è un compendio con un insediamento raggruppato di piccole dimensioni posto al centro dell'area di coltivazione. La Neigra è una vasta estensione con un unico edificio sistemato in posizione centrale ed originariamente destinato alla conduzione del fondo. La Bicocca è un insieme di appezzamenti e piccoli insediamenti dislocati secondo le pendenze del pianoro su quale correva la strada romana. Il tracciato della strada romana, provenendo da Genova attraversa tutta la successione dei versanti, percorrendoli nella parte alta, sino ad arrivare alla Bicocca dove scendeva, e tuttora scende sino alla Chiesa delle Olivette.

Indirizzi ed obiettivi

La attivazione di politiche per il mantenimento delle identità dovrà tener conto della particolare situazione, della variazione dell'assetto insediativo e della dimensione della proprietà. L'interesse prioritario è rivolto verso il mantenimento della coltivazione, nelle parti che ad oggi ancora lo sono, e nella attivazione di politiche per riuscire a ripristinare le colture nelle parti che sono state abbandonate o sottoutilizzate.
In questo senso l'indirizzo, inquadrato nella legislazione urbanistica ligure, è quello del presidio ambientale. Ovvero quello che, in presenza di una resa economica della attività agricola debole e non in grado di sostenere la produttività aziendale, favorisce il mantenimento del presidio insediato a condizione che vi corrisponda il mantenimento colturale.

Nel caso, come alla Bicocca o a Terrarossa, di una diffusione di piccoli appezzamenti e, nella modalità insediativa riscontrata, di accorpamento degli insediamenti, l'indirizzo sarà rivolto a consentire comportamenti edilizi di riqualificazione, di riutilizzo di manufatti esistenti in cattive condizioni qualitative, di incremento quantitativo rivolto al soddisfacimento dei naturali bisogni di crescita dell'insediamento.
Nel contempo sarà opportuno prendere in considerazione e valutare se le quantità insediabili residue possano consentire di realizzare alcune minime opere di sistemazione pubblica. Ad esempio piccole sistemazioni della viabilità e dei parcheggi, recupero e risistemazione degli elementi di valore architettonico ed ambientale come muri di recinzione, selciati ed opere minori.

In presenza invece di consistenti accorpamenti proprietari è opportuno attivare rapporti che consentano di valutare nel complesso la situazione dell'assetto.
Ovvero di valutare,in questi casi se sarà possibile instaurare un rapporto all'interno del quale potere avere garantite le sistemazioni agricole, il mantenimento delle opere di regimazione delle acque, dei sostegni delle terre e, più in generale della organizzazione del paesaggio agrario che deriva dall'utilizzo.
La possibilità di trattare vaste parti del territorio in maniera unitaria consente inoltre di potere attivare, oltre alle possibilità di recupero colturale, anche forme di ricettività "agrituristica".
In sintesi gli obiettivi da perseguire in questa parte del territorio sono elencabili in:

- favorire il recupero delle attività agricole e delle colture prevalenti nell'ambito,
- avviare azioni di tutela degli oliveti e delle colture orticole, che ne favoriscano la produttività economica e l'adeguamento tecnologico,
- recuperare il tracciato della strada romana e della viabilità preindustriale connessa come elemento per la fruizione attiva del territorio e degli altri sentieri storici della zona,
- favorire il recupero della residenzialità collegata alla manutenzione degli assetti,
- favorire l' impianto di piccole strutture ricettive collegate alla conduzione dei fondi ed alla fruizione delle parti alte del territorio,
- favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- ritenere prioritario l'assetto idrogeologico e la sicurezza del territorio e ogni intervento deve garantire opere adeguate al mantenimento del territorio .

4.2.2.2. Valle del Cantarena

descrizione

Comprendente il fondovalle ed i versanti del Cantarena, bacino che presenta criticità idrogeologiche,e caratterizzato da diverse modalità insediative distinte negli insediamenti raggruppati di fondovalle, sistemati attorno ai mulini ed agli insediamenti di origine industriale (cartiere), nei versanti agricoli con le sistemazioni dei campi e degli orti ed i fabbricati sorti per la loro conduzione.

Indirizzi ed obiettivi

La valle del Cantarena è interessata, oltre che da attività agricole residue e dagli assetti che ne sono derivati, anche dalla presenza di manufatti di origine industriale. I manufatti sono distribuiti in un insediamento costituito da piccoli nuclei/addensamenti insediati lungo il fondovalle. Le politiche da mettere in atto dovranno essere articolate per rispondere agli obiettivi e adeguate alle diverse realtà che la valle contiene.
Un tema di generale interesse è costituito dalla viabilità, che ricalca il tracciato preindustriale di fondovalle, ed ha diversi tratti che sono di dimensione e capacità insufficienti. Pertanto lo sviluppo normativo del piano dovrà cercare di collegare i comportamenti edilizi, che saranno individuati, con l'obiettivo del miglioramento infrastrutturale.
In particolare la individuazione di unità di intervento potrà comprendere:

- le modalità per il recupero di edifici e manufatti esistenti,
- la disciplina per il cambio d'uso dei manufatti di derivazione industriale,
- la possibilità di integrare quantitativamente gli insediamenti,
- i ritorni pubblici individuati nella risistemazione di tratti della viabilità, nella realizzazione di parcheggi, nel recupero di elementi puntuali di valore testimoniale.

Una particolare attenzione, nella predisposizione dei progetti di adeguamento della viabilità e nei singoli progetti delle unità di intervento

dovrà essere posta per il recupero delle sistemazioni del corso d'acqua (derivazione, piccoli bacini, parti con elementi naturali, eccetera).
I versanti con parti di assetti derivanti dall'uso agricolo del territorio e con porzioni ancora oggi utilizzati per la coltivazione, dovranno essere oggetto di normative e politiche rivolte al mantenimento delle attività stesse ed a favorire la loro redditività.
In sintesi gli obiettivi da perseguire in questa parte del territorio sono elencabili in:

- migliorare la situazione dell'infrastruttura attraverso opportuni allargamenti e risistemazione
- migliorare la qualità urbana dei piccoli nuclei attraverso la individuazione e la sistemazione di spazi identitari, parcheggi aree verdi ecc.,
- favorire il recupero delle attività agricole e delle colture prevalenti nell'ambito,
- avviare azioni di tutela degli oliveti e delle colture orticole, che ne favoriscano la produttività economica e l'adeguamento tecnologico,
- favorire la residenzialità collegata alla manutenzione degli assetti,
- favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i fabbricati di derivazione industriale, come le vecchie cartiere, i mulini, eccetera.
- Potenziare le prioritarie azioni di tutela idrogeologica.

4.2.2.3. Costa dei Frati e versanti sopra Arenzano

descrizione È la successione dei versanti sistemati più in alto degli insediamenti a monte della via Marconi. Di questi *la costa dei frati* è quella che si spinge di più in avanti sopra al costruito ed è quella che contiene le maggiori potenzialità paesistiche e i valori di possibile recupero costituiti dalle grottesche legate al parco comunale e che formano insieme un giardino storico lineare. Inoltre il tracciato della strada ripercorre la più antica via detta costa boera – trasporto con i buoi - che collegava di Arenzano con l'entroterra dell'Urbe e del Sassello

Indirizzi ed obiettivi In questa parte è di particolare interesse attivare le possibilità che derivano dal recupero del percorso al di sopra del santuario e della torre saracena. Facendo leva sul tema del recupero delle *grottesche*, magari utilizzando le possibilità di integrazione con l'arte contemporanea, possibile attivare un importante elemento di indirizzo verso la fruizione delle parti alte del territorio. Il sito è immediatamente a ridosso della città e può costituire un elemento importante per l'attivazione delle passeggiate urbane, collegandole al così detto " sentiero degli inglesi." una volta percorribile con la carrozza.

I versanti di derivazione agricola hanno sostanzialmente i medesimi problemi ed indirizzi di quelli già individuati.

In sintesi gli obiettivi da perseguire in questa parte del territorio sono elencabili in:

- recuperare le sistemazioni della passeggiata della costa dei frati
- favorire il recupero delle attività agricole e delle colture prevalenti nell'ambito,
- avviare azioni di tutela degli oliveti e delle colture orticole, che ne favoriscano la produttività economica e l'adeguamento tecnologico,
- favorire il recupero della residenzialità esistente collegata alla manutenzione degli assetti.

4.2.2.4. La Pecorara – versanti Lerone.

descrizione Comprende i versanti attorno alla via Pecorara, caratterizzati dalla presenza degli appezzamenti di coltura agricola con versanti terrazzati, orti ed insediamenti rurali sparsi, costituiti da fabbricati singoli o piccoli raggruppamenti. Nella valle è significativa la presenza di una vecchia cartiera, in parte riutilizzata ad uso residenziale.

Indirizzi ed obiettivi L'obiettivo della pianificazione sarà rivolto al mantenimento degli assetti così come sono venuti a determinarsi. In particolare le porzioni di versante utilizzate per gli usi agricoli sono in questa parte, con particolare evidenza, corrispondenti con i fabbricati realizzati per la conduzione del fondo. La divisione fra le diverse unità è costituita da chiazze boscate.
Le normative si rivolgeranno verso il soddisfacimento dei bisogni residenziali degli insediamenti esistenti, consentendone la riqualificazione l'adeguamento e gli ampliamenti necessari all'uso.
I comportamenti edilizi saranno, anche in questo caso, impostati sul principio del mantenimento del presidio ambientale e quindi subordinati alla stipula di convenzioni che garantiscano la prosecuzione delle colture in atto.
Allo stesso modo, analogamente a quanto già individuato per le situazioni precedenti, sarà opportuno anche in questi casi attivare politiche che tengano conto della situazione del frazionamento della proprietà.
Le politiche potranno essere diversificate in funzione della situazione specifica e impostate in modo tale da ottenere, in una visione unitaria complessiva del territorio, il soddisfacimento dell'interesse pubblico individuato nella prosecuzione delle colture e nel mantenimento degli assetti paesaggistici.

4.2.2.5. <u>La alta Val Lerone</u>: Falconara, Campo, Case Soprane

descrizione Comprende i versanti agricoli sistemati nell'alta valle del Lerone e dislocati al di sotto del limite massimo delle colture che, come una curva di livello percorre tutte le parti alte di Arenzano. L'insediamento è di origine rurale, costituito da edifici singoli su appezzamento e da un piccolo raggruppamento nella zona delle Case Soprane. Nell'ambito sono mantenuti campi e coltivazioni ed hanno inizio alcuni percorsi verso il Parco del Beigua.

Indirizzi ed obiettivi Anche in questo caso l'obiettivo della pianificazione è rivolto verso il mantenimento degli assetti agricoli e dell'uso attuale del territorio. Sarà pertanto opportuno che si attivino comportamenti e politiche analoghe a quelle già indicate per le altre situazioni.

In considerazione della particolarità dell'ambito è in questo caso da tenere conto della presenza diversificata di modalità insediative che comprendono, oltre che gli edifici singoli di derivazione rurale completi dei diversi annessi, anche l'insediamento raggruppato delle Case Soprane. Nel caso del piccolo borgo oltre ai comportamenti rivolti alla agevolazione dell'insediamento, potranno essere attivati comportamenti rivolti alla dotazione delle minime attrezzature urbane necessarie (parcheggi, recupero elementi architettonici, eccetera).
Il ruolo di avvio dei percorsi diretti al parco può essere svolto attraverso l'impianto di strutture ricettive e/o di accoglienza che potrebbero in primo luogo riutilizzare i fabbricati di derivazione industriale esistenti ed abbandonati. Oltre al recupero di questo insediamento la diffusione delle agevolazioni per l'ospitalità potrà consentire di attivare una più estesa rete di accoglienza rurale in grado di rendere questo sito pienamente utilizzabile come ingresso al parco del Beigua.

4.2.2.6. *La Pineta versante della Colletta e versante di Arenzano.*

descrizione È il versante dell'altopiano della Pineta rivolto verso l'abitato di Arenzano, a partire dalla Colletta sino al Capo San Martino. Per quanto il versante sia interessato da una serie di insediamenti, culminanti nell'intervento del PEEP, è di grande rilevanza la prevalenza della copertura boscata che costituisce la cornice caratterizzante della città di Arenzano.

Indirizzi ed obiettivi Il riconoscimento dell'importante ruolo paesaggistico svolto dalla successione dei versanti e le politiche di conservazione/mantenimento conseguente, dovranno tenere conto della presenza diffusa di insediamenti, che ha in parte intaccato l'unitarietà del sito e che richiede considerazioni più approfondite.
In particolare è rilevante la presenza della edilizia sociale, assieme a alcune proprietà pubbliche sulle quali la pianificazione vigente ha indicato la possibilità dell'impianto di strutture sportive e ricettive.

Nei riguardi dell'edilizia sociale la disponibilità di aree di proprietà pubblica e la presenza della infrastruttura e dei servizi costituiscono elementi di localizzazione favorevoli a modesti incrementi quantitativi. La loro previsione potrà venire nel quadro più complessivo della strategia del *social housing* tenendo conto della situazione dell'intero comune. Dal punto di vista degli effetti fisici e dei rapporti con il ruolo paesaggistico assegnato al complesso del versante, gli interventi possibili saranno fortemente integrati con le preesistenze ed impostati in modo tale da minimizzare gli impatti paesaggistici, al fine di non compromettere ulteriormente la percezione della cornice verde.

Anche per quanto riguarda le trasformazioni residuate dalla pianificazione urbanistica in essere, la loro attuazione potrà essere riconsiderata nel quadro più complessivo delle strategie e dei temi di riqualificazione urbana e territoriale che utilizzi le volumetrie esistenti per ricollocazioni di servizi e soprattutto nel quadro del recupero degli usi costieri in funzione turistica.

4.2.2.7. *La Pineta promontorio e versante mare exBC5 e exF4 Campo di Golf .*

descrizione È il versante dell'altopiano di punta san Martino rivolto verso il mare, costituisce una ampia zona privata denominata " Pineta" nella quale è sorto negli anni 60 e 70 un insediamento turistico residenziale che ricomprende al suo margine verso nord est un campo da golf.
Nella realizzazione di questo particolare insediamento urbanistico hanno partecipato le migliori firme dell'architettura italiana di quegli anni realizzando edifici mono e pluri familiari di grande pregio architettonico, oggi segnalati in numerose guide e trattati del settore.

Indirizzi ed obiettivi L'intera area ha raggiunto un ormai satura situazione insediativa di cui la recente variante approvata in data dalla regione ha determinato i limiti per le nuove edificazioni . L'impianto del verde tutelato necessita di potenziamento al fin di mantenere intatte le qualità ambientali dell'insediamento. Necessita una regolamentazione più puntuale in merito alla realizzazione di manufatti e piscine private al fine di ottenere un miglioramento ambientale.
Per l'esistente campo da Golf ,si ritiene si debba ottenere una riqualificazione dei manufatti esistenti e una migliore connessione delle attrezzature sportive con l'abitato.
La concentrazione in un unico insediamento di un notevole numero di edifici progettati dai maestri dell'architettura italiana moderna (Gardella, Caccia Dominioni, Gio Ponti, Zanuso, Magistretti), impone la definizione di uno strumento di tutela e valorizzazione di quei valori oggi non sufficientemente protetti da possibili interventi che ne sviliscano la bellezza.
Lo scopo dello strumento di tutela e valorizzazione di cui sopra sarà quello di arrivare alla formazione di un vero e proprio "Parco architettonico della Pineta di Arenzano".

4.2.3. Identità dell'architettura e del patrimonio ambientale

Il piano cerca di individuare all'interno del patrimonio costruito e del patrimonio ambientale una serie di elementi che, opportunamente riconosciuti, valorizzati, risistemati e mantenuti possono costituire un rilevante patrimonio culturale.
Facciamo riferimento, per quello che riguarda il patrimonio architettonico, in particolare al complesso edificato derivante dall'utilizzo agricolo del territorio, ai fabbricati di derivazione del primo periodo industriale, agli edifici moderni dotati di valori stilistici. Il loro insieme costituisce un complesso di valori che, se opportunamente trattati, possono diventare elemento di forte caratterizzazione, anche in funzione degli usi e degli indirizzi che sono stati posti come elemento guida della pianificazione.
L'opportunità che il piano cerca di cogliere è in linea con lo stato delle conoscenze e degli indirizzi del settore e pone rimedio alla condizione attuale nella quale non esistono strumenti per intervenire in maniera corretta su questi beni. Si tratta, infatti di quella parte del patrimonio edilizio che, pur non avendo riconosciuti i valori monumentali che appartengono alle emergenze architettoniche già elencate ed individuate, e neppure appartenendo al complesso unitario del centro storico, contiene comunque valori e principi la cui perdita porterebbe danno rilevante alla cultura locale.
Dei beni di seguito elencati la Descrizione Fondativa ha fatto una prima indagine. Gli elementi di valore sono stati individuati ed indicati nella cartografia. La normativa si occuperà di descrivere i comportamenti da tenere nelle diverse situazioni, facendo aderire ai valori ed alle identità individuate comportamenti adeguati. Sarà opportuno che il tema venga trattato in maniera aperta ovvero che sia possibile nel corso della attuazione del piano, che edifici, manufatti, eccetera, non rilevati in sede di analisi, possano essere inclusi negli elenchi. Analogamente utilizzando le descrizioni ed i criteri per la individuazione, potranno essere tolti dalla classificazione gli elementi che dovessero essere stati erroneamente elencati.

Al fine di preservare i valori e gli elementi può essere opportuno che le normative non risultino "penalizzanti" nei confronti del loro utilizzo. In altre parole è opportuno che il riconoscimento del *valore testimoniale* non costituisca una riduzione nella utilizzabilità del bene e non comporti aggravi e problematiche tali da indurre comportamenti di rifiuto della classificazione.
In questo senso la normativa può prevedere, accanto alle rigidità comportamentali rivolte alla conservazione del bene, compensazioni premiali in grado di aiutare la maggiore onerosità derivante dal perseguimento degli obiettivi.
Questo principio di *compensazione premiale* è rivolto a rendere vantaggioso il mantenimento dei beni e potrà essere applicato, con misure norme e comportamenti differenti a seconda dei casi, all'intero complesso dei beni sia edilizi che di utilizzo del suolo. In particolare:

Fabbricati con presenza di valori testimoniali
In questo caso il mantenimento volumetrico del fabbricato e la conservazione dei rapporti architettonici esistenti, potrà essere messo in atto utilizzando, se necessario, deroghe alle norme di igiene edilizia (altezze, superfici finestrate, etc). In questo senso sarà possibile autorizzare i cambi di destinazione d'uso che le indicazioni d'ambito consentiranno.
Gli ampliamenti che saranno consentiti nell'ambito di appartenenza potranno essere comunque attuati senza compromettere i valori.
Ad esempio, per i fabbricati di derivazione rurale dotati di valori testimoniali, potranno essere comunque attuati con modalità tali da realizzare corpi con caratteri autonomi distinguibili. La compensazione premiale potrà intervenire, ad esempio, aumentando, la percentuale di incremento superficiario.
Anche nel caso dei fabbricati di derivazione industriale, il mantenimento dei caratteri propri dell'architettura, potrà essere attuato senza comprimere le potenzialità quantitative che gli edifici esprimono. Le attribuzioni quantitative saranno di volta in volta scelte in funzione degli obiettivi pubblici che il piano intenderà conseguire nell'ambito specifico.

Identità ambientali
Anche nel caso in cui i valori individuati non appartengano al patrimonio costruito ma siano costituiti da sistemazioni o presenze particolari, come ad esempio gli orti compresi nell'ambito urbano, il loro mantenimento potrà essere garantito individuando comportamenti che consentano di attuare comunque le potenzialità edificatorie che dovessero esservi espresse, ma senza eliminare il bene. In questo senso potranno essere utilizzati strumenti dell'indice trasferibile e della convenzione urbanistica.

Si indica di seguito il dettaglio degli elementi appartenenti alle identità del patrimonio architettonico ed ambientale che sono oggetto di indagine tutela del piano.

4.2.3.1. Identità del patrimonio costruito

L'edificato di derivazione rurale
Comprende il complesso dei fabbricati destinati alla residenza rurale, a fienili, accessori o manufatti vari collegati alla conduzione del fondo. La loro presenza è diffusa nel territorio collinare e permane anche all'interno degli abitati. I fabbricati sono stati individuati e indicati nelle cartografie della Descrizione Fondativa . Accanto alla individuazione sono dati, nella descrizione gli elementi per il loro riconoscimento.

L'edificato di derivazione industriale
Si intendono soprattutto i fabbricati del primo periodo industriale, realizzati in prossimità delle fonti di energia. Si tratta delle cartiere costruite lungo il Cantarena, di quelle nelle valli del Lerone, dei mulini, frantoi, eccetera sistemati nei fondovalle vicino ai corsi d'acqua.

Gli elementi minimi costitutivi del paesaggio
Appartengono all'elenco dei beni minimi costitutivi del paesaggio quegli elementi che hanno connotato, soprattutto nel periodo preindustriale, i caratteri dei margini degli assetti. Sono tali ad esempio i muri di recinzione dei campi e degli orti, costruiti in pietra più alti di un uomo. Sono inoltre compresi i pergolati, i pilastri allineati o singoli, le maestà, i pozzi, eccetera. Di questi il piano darà indicazioni puntuali soprattutto riguardo alla viabilità preindustriale, sulla quale è fondato il principio di identità pedonale della città.

I valori stilistici e gli edifici moderni
Sono stati inoltre individuati fabbricati urbani e edifici moderni che, pur non appartenendo a nessuna delle categorie indicate in precedenza, contengono comunque elementi di coerenza compositiva o particolari tipicità stilistiche tali da farli riconsiderare come elementi da non perdere. Sono individuati ad esempio gli edifici liberty, i fabbricati moderni di autore, alcuni edifici con particolari coerenze compositive.
In particolare si ritiene che per gli edifici moderni di valore presenti nel quartiere de La Pineta occorra definire uno strumento specifico di salvaguardia e valorizzazione a carattere regolamentare da definire autonomamente al PUC.

4.2.3.2. Identità ambientali

Il riconoscimento dei sistemi delle valli e dei corsi d'acqua

Il piano nella definizione dei paesaggi che compongono il territorio comunale, ha identificato nei sistemi delle valli e nei sistemi idrografici più in generale elementi di particolare valore e significato. Nei confronti dei sistemi di Valle e corsi d'acqua ed il loro assetto ciò naturale costituiscono un elemento di grande importanza per la definizione dei valori del territorio. Distinguiamo le condizioni naturali dei corsi d'acqua, come quelle che si riscontrano nella parte alta del Cantarena e del Lerone, e le condizioni invece, nelle quali i corsi d'acqua sono stati regimati e sistemati. In entrambi i casi le condizioni sono meritevoli di cura ed attenzione particolare evitando, nei comportamenti che il piano consentirà, di andare ad intaccare i caratteri che sono stati riconosciuti come identitari.

Sono pertanto da considerare nella categoria dei valori i muri d'argine in pietra che regimano il corso di quasi tutti torrenti che percorrono l'ambito abitato, ed assieme alle opere il complesso del corso d'acqua, comprensivo di opere, vegetazione ripariale, sistemazioni di prese, di intersezioni con i muri di recinzione degli orti eccetera.

Le parti invece dei corsi d'acqua che hanno conservato caratteri naturali, sia per l'andamento del corso che per la sistemazione delle sponde, costituiscono importanti elementi del paesaggio sui quali il piano pensa di evitare di intervenire con arginature, coperture, alterazioni, eccetera.

La tutela e la valorizzazione del verde urbano e degli oliveti

Il piano identifica le diverse situazioni di verde urbano, le classifica e darà regole per il loro mantenimento. Accanto agli episodi di verde urbano identificati nei parchi pubblici e privati e in alcuni assetti e sistemazioni particolari, sono individuati come elementi di forte caratterizzazione ambientale paesaggistica, particolarmente diffusi nel territorio di Arenzano, gli oliveti. La Descrizione Fondativa ha riscontrato la presenza nel territorio sia urbano che extra urbano di piante isolate e di oliveti. Lo sviluppo normativo dei singoli ambiti si occuperà di dare indicazioni utili per il mantenimento e la conservazione degli elementi individuati.

Il riconoscimento degli orti come valore paesaggistico

Analogamente a quanto già indicato per il verde urbano e gli oliveti, viene riconosciuto come elemento caratterizzante del territorio di Arenzano, la diffusione sia nell'ambito urbano che nell'intorno, degli orti. La loro presenza, anche nel caso di tessuti urbani, è di grande valore paesaggistico e costituisce un elemento fondante della identità del sito. Nei loro confronti, al fine di preservarne la presenza, il piano pensa di attivare norme di tutela e meccanismi di incentivazione del mantenimento.

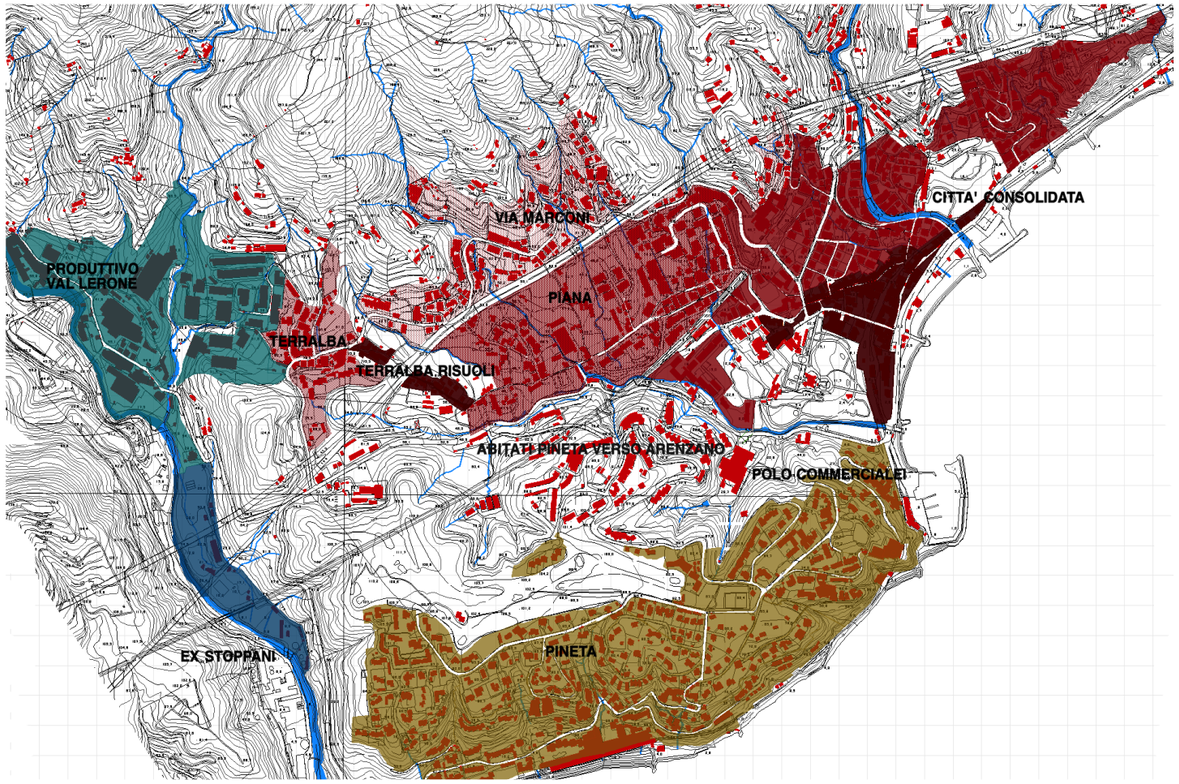
4.3. IDENTITÀ DA RAGGIUNGERE

4.3.1. Generalità

La declinazione dell'argomento della identità da raggiungere nelle diverse parti di Arenzano è articolata nel raggruppamento degli argomenti di seguito indicati:

Costituire livelli di urbanità matura
Sviluppare la città pedonale
Completare l'assetto dell'area centrale dei servizi urbani

Lo sviluppo e la articolazione dei singoli argomenti consentirà di dare un quadro di indirizzo per far commento l'argomento delle identità urbana da raggiungere. Attorno a questo tema guida sono state infatti sviluppate le diverse tematiche di dettaglio attinenti alle parti ed agli ambiti specifici. L'indirizzo complessivo, rivolto alla costituzione di un realtà urbana matura ed unitaria, trova negli argomenti particolari le possibili sostanziazioni che il Piano poi puntualmente descriverà.



4.3.2. Arenzano e la Pineta: due realtà affiancate

Il tema della dualità contraddistingue il rapporto tra Arenzano ed il promontorio della Pineta. La separazione tra le due realtà ha origini consolidate e parte dal carattere *chiuso* della Pineta. Rispetto alla città questo è sempre stato un luogo "riservato". La evoluzione urbanistica del dopoguerra, che ha portato alla costruzione dell'insediamento, ha condotto alle massime conseguenze questo argomento della separazione generando, accanto alla realtà urbane di Arenzano, un città con usi e funzioni particolari autonoma ed indipendente.

La parte della Pineta che è rivolta verso il mare, dai versanti della colletta sino al capo San Martino, così come definita nel perimetro del grande *condominio*, è da considerare una realtà ormai matura, regolata da una disciplina in gran parte già scritta nel Piano Regolatore e nelle varianti recentemente predisposte. Il Piano interverrà dunque ora implementando all'interno del propria struttura quelle scelte che in gran parte sono già state scritte ed approvate nel recente variante

Nella struttura si farà esplicito riferimento alla necessità di definire uno strumento regolamentare di tutela dei valori architettonici e paesaggistici presenti attraverso una procedura partecipata che coinvolga, oltre alla rappresentanza della proprietà, i soggetti preposti alla tutela e quelli preposti alla gestione.

4.3.3. La città consolidata

La città consolidata costituisce parte del territorio urbano che ha ormai raggiunto una propria definita e definitiva sistemazione ed assetto all'interno di questa parte le regole urbanistiche si occuperanno degli aspetti edili e della regolamentazione delle discipline uso oltre che delle indicazioni per le sistemazioni degli arredi urbani e la disciplina di indirizzo per gli aspetti qualitativi della città.

4.3.4. La città in modificazione

Abbiamo definito invece *città in modificazione* quella porzione dell'abitato che, pur essendo di diretto ampliamento e di diretto rapporto con una parte di città consolidata, non ha ancora raggiunto livelli di urbanità compiuti.

Appartengono a questa definizione quelle parti che, dalle aree della Piana salgono sino a Risuoli, raggiungono Terralba, e proseguono al disopra dell'autostrada lungo la via Marconi, infilando le proprie propaggini sui crinali e sui versanti immediatamente al di sopra della strada.

4.3.4.1. La Piana tra autostrada e ferrovia

Una prima parte di questi ambiti in modificazione è quella che rimane compresa tra la ferrovia e l'autostrada a partire dall'urbanizzato al di sotto del santuario del S. Bambino di Praga sino a Risuoli. Si tratta della zona di espansione del Piano Regolatore generale (C2), oggi in gran parte attuata a meno dell'intervento della Piana.

In questa porzione l'edificazione è stata attuata attraverso una serie di strumenti parziali che hanno determinato la trasformazione delle aree ma senza raggiungere un disegno compiuto e coerente. Alla fase attuale della pianificazione resta il compito di dare ordine e coerenza ad una serie di episodi che sono tra loro slegati e che non hanno trovato uno stato di soddisfacente equilibrio con gli elementi fondanti del territorio.

La ferrovia e l'autostrada hanno operato due tagli netti che determinano la cesura di questa fascia rispetto alla città consolidata. Eguale separazione è stata operata rispetto alle parti alte a monte della via Marconi, sia edificate che appartenenti all'ambito extraurbano e rispetto al nucleo centrale dei servizi con il parco e la villa comunale.

Ad oggi l'accesso automobilistico è appoggiato sulla via Aurelia e lambisce la ferrovia per servire le diverse realtà urbane. Il tema del collegamento con la via Marconi e il tema della soluzione della via Migliarini costituiscono l'aspetto di collegamento infrastrutturale più importante. In questo senso il piano particolareggiato della piana, in corso di elaborazione su iniziativa pubblica, propone una soluzione la cui attuazione è connessa all'utilizzo delle potenzialità edificatorie residue.

Nell'obiettivo di raggiungere una qualità urbana più matura, il tema dei collegamenti carrabili è inteso non solo come semplice connessione viabilistica ma come elemento urbano vero e proprio. Pensiamo ai caratteri propri delle strade urbane costituiti da spazi per i pedoni a lato della viabilità, elementi di arredo, sistemazione dei parcheggi pubblici eccetera. La viabilità percorre il tracciato storico della via Terralba dir che in origine era delimitata da muri in pietra dei quali restano alcuni tratti residui. La definizione dei caratteri urbani deve evitare di eliminare valori e preesistenze senza sostituirli o integrarli con altri di pari qualità.

I collegamenti pedonali che rimangono attivi sono limitati ai sotto e sopra passi dell'autostrada e della ferrovia che hanno ricalcato i tracciati originari della via Terralba a Risuoli, della via Migliarini, della via Michelini, nella via Inipreti e della via Felicina. A questi percorsi, la cui origine appartiene al territorio preindustriale, il piano pensa di affidare il compito della pedonalità urbana.

in considerazione della modestia delle risorse finanziarie oggi disponibili, la strategia urbanistica che il piano pensa di mettere in atto, è quella di attivare meccanismi di perequazione che possano consentire, in presenza di occasioni di trasformazione o integrazione dell'abitato, di ottenere i ritorni urbanizzativi che sono necessari alla definizione della città. Le *unità di intervento* che la struttura del piano individuerà all'interno dell'area, conterranno pertanto le indicazioni delle sistemazioni e degli standard che ciascuna di esse dovrà cedere o realizzare.

Nel frattempo il piano particolareggiato della Piana deve contenere gli elementi di valenza pubblica che sono di guida per la nuova definizione degli assetti urbani. In questo senso esso costituisce un'anticipazione sia in termini di contenuti che in termini di metodo perequativo del nuovo Piano Urbanistico Comunale

4.3.4.2. Terralba Risuoli.

Si tratta del nucleo storico disposto lungo il crinale e articolato in due parti divise dall'autostrada e connesse dalla passerella pedonale-carrabile.

Il nucleo di Terralba ha una conformazione definita sia nella articolazione dei volumi che nella presenza e nella sistemazione degli spazi pubblici. La sua posizione le consente di utilizzare il complesso dei parcheggi pubblici e della sosta realizzato nell'immediato intorno. La presenza della Chiesa e della piazzetta connotano il nucleo che ha caratteri propri e valori importanti nei confronti dei quali il piano opererà in funzione della salvaguardia, consentendo le operazioni di restauro, riqualificazione edilizia, e trasformazione dei volumi incongrui.

Il nucleo di Risuoli ha invece una minore densità ed una presenza di fabbricati più recenti. L'aggregazione contiene edifici di derivazione rurale assieme ad altri di carattere più urbano. La sistemazione del suolo presenta alcune aree di parcheggio ed il percorso guida della via Terralba. In questo caso l'insediamento ammette alcune integrazioni, funzionali alla sistemazione dell'assetto planimetrico complessivo, alla dotazione di parcheggi ed a favorire la residenza stabile.

Nel complesso il piano identifica il nucleo Terralba Risuoli come *nucleo storico* dotato di una propria immagine paesaggistica comprensiva anche delle aree vuote che gli stanno attorno. L'indirizzo urbanistico potrà essere rivolto alla conservazione dell'identità costituita dalla compenetrazione del nucleo con i campi e gli orti olivati.

4.3.4.3. Terralba abitato

E' la parte della frazione di Terralba che, dall'abitato storico arriva sino alla sella verso la valle del Lerone. Comprende l'episodio recente del *Borgo Tinto*, che salda il nucleo storico con la zona della ex filanda (MUVIDA), percorrendo il tracciato della *via romana*, ricalcato e sostituito dalla viabilità moderna. In questo caso il ruolo della frazione è da ricercare in questa posizione posta a cavallo tra la fine della città, l'inizio delle aree ex agricole dei versanti della Pecorara

ed il margine con la zona produttiva.
L'insediamento ha raggiunto nel suo complesso una dimensione quantitativamente matura, rispetto alla quale le integrazioni possibili sono rivolte alla affermazione di un maggiore *livello di urbanità* dell'area. In questo senso la trasformazione delle parti più direttamente marginali, a contatto con la zona produttiva, può condurre l'assetto complessivo verso una più coerente e compiuta immagine paesaggistica.
Inoltre le occasioni residue possono consentire di avviare la concreta possibilità di attuare progetti di miglioramento della condizione urbana, legati alla dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici, alla realizzazione di spazi identitari, di piazze e giardini, al miglioramento della situazione del disegno del suolo.
Le operazioni di riassetto urbanistico possono essere attuate collegando le azioni possibili di sostituzione edilizia di fabbricati incongrui, riutilizzo di volumetrie ex industriali esistenti, con un disegno ed un orientamento complessivo. Nella ricerca di azioni che diano un senso compiuto all'agglomerato urbano che si è formato nel tempo attraverso successive addizioni legate tra loro unicamente dalla riutilizzazione del tracciato viario.
Il disegno complessivo di assetto dovrà tenere conto, oltre che dei valori derivanti dal recupero dei segni e dei tracciati di origine storica, della possibilità di riprendere, con un disegno qualitativamente adeguato l'attacco dell'abitato alla via Pecorara. Anche la parte iniziale della strada potrà essere oggetto di interventi che, risolvendone i problemi di sezione e percorrenza, possono permettere limitate integrazioni edilizie nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

4.3.4.4. Abitato lungo la via Marconi tra l'autostrada ed i versanti collinari.

È la fascia di costruito realizzata a ridosso della via Marconi, seguendone l'andamento in parte ed in parte allontanando visi andando a inserirsi nei versanti agricoli. Lungo la strada oltre che gli episodi edilizi sono presenti servizi (cimitero) ed attività commerciali. Inoltre la successione del costruito lascia alcuni vuoti, alcune discontinuità, all'interno delle quali restano le coltivazioni con la presenza caratterizzante degli orti. L'abitato e di formazione recente ma contiene anche alcuni edifici ed alcune parti di origine di fine ottocento e qualche episodio di derivazione rurale.

Il tema della urbanità e del raggiungimento di livelli qualitativi più elevati è in questo caso più complesso da sviluppare. L'insediamento è infatti molto spesso organizzato su semplici strade di lottizzazione e si spinge nel territorio dei versanti agricoli senza un apparente principio insediativo ordinatore. La qualità edilizia, intesa come qualità percepita dell'ambiente costruito, non contiene elementi complessivi di particolare significato ed utilizzabili come ordinatori del senso urbano. La casualità del disegno del margine non consente inoltre di avere suggerita una regola di riassetto complessivo.

Il piano può intervenire cercando di *chiudere* gli episodi valutandoli ciascuno nelle proprie potenzialità e valutando di ciascuno gli sviluppi occorrenti per il raggiungimento di una propria identità. In questo senso il piano dovrà scendere a un maggior dettaglio nelle scelte individuando:

- gli interventi di riordino nella parte lungo la strada dove possano essere realizzati interventi rivolti al raggiungimento della qualità nella sistemazione del suolo (marciapiedi di adeguata dimensione, alberature, elementi di arredo urbano eccetera);
- quelle parti di abitato dove una modeste integrazione possa consentire di introdurre elementi di novità e riqualificazione nell'assetto edificato;
- gli ambiti dove gli interventi auspicabili siano rivolti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, recuperando situazioni di degrado e sostituendo le parti incoerenti e prive di valore. Occorrerà valutare le concrete possibilità di riqualificazione che sono attuabili nella fascia di rispetto autostradale. Nel quadro degli incontri per la formazione delle *intese* del piano, potrà essere affrontata la questione con l'autostrada per definire comportamenti che siano compatibili con le esigenze infrastrutturali ed esitino nei risultati che il piano si attende.

4.3.5. Gli episodi urbani autonomi

4.3.5.1. Abitati nel versante della Pineta verso Arenzano

Come già accennato, l'indirizzo del piano nei confronti del versante della Pineta che guarda verso Arenzano, è rivolto alla conservazione dell'immagine paesaggistica connotata dalla prevalenza dell'assetto boscato. All'interno della fascia boscata sono però realizzati diversi interventi nei confronti dei quali gli indirizzi della pianificazione debbono rivolgere una particolare attenzione.
Un primo indirizzo può essere assunto sul tema dei collegamenti con l'ambito urbano. La realizzazione degli interventi di edilizia sociale, che ha portato negli anni 70 alla costruzione del PEEP, ha diffuso in questa parte la soddisfazione di buona parte del fabbisogno di edilizia convenzionata e sovvenzionata. La scelta urbanistica ha però generato un quartiere separato: in parte *concentrato* secondo un disegno unitario strutturante ed in parte *diffuso* accostandovi una serie di altri interventi. Lo sviluppo urbanistico, all'interno delle aree già utilizzate dalla espansione urbana, è rivolto al miglioramento del disegno del suolo ed alla integrazione di questa parte con il resto della città. Per quanto riguarda invece il tema del rapporto tra questa parte dell'abitato e la città, l'indirizzo è rivolto al potenziamento della percorribilità pedonale ed alla soluzione del tema

4.3.5.2. La polarità commerciale

Il piano riconosce il ruolo di importanza del polo della grande distribuzione rappresentato dal centro commerciale. Il complesso edificato e le aree di pertinenza contengono però elementi di non raggiunta compiutezza che suggeriscono possibilità di intervento rivolte verso il miglioramento dell'assetto e un maggiore collegamento con le aree urbane.
In particolare è importante, per la posizione dell'intervento, che le aree di parcheggio qui disponibili possono essere aumentate e possano svolgere una funzione di interscambio verso la città e verso l'utilizzo balneare.
Inoltre l'accostamento delle funzioni può essere integrato cercando di ottenere un mix funzionale più vario. Uno schema di assetto complessivo può valutare la possibilità di modificare l'uso di alcune parti, dirigendo le funzioni verso le attività direzionali, ricreative e formative incrementando quelle commerciali. Inoltre nel complesso dell'area, al fine di aumentarne la valenza urbana, sono integrabili anche funzioni residenziali e di standard pubblici. Nella revisione complessiva dell'area è opportuno valutare le possibilità di recupero degli elementi di valore testimoniale esistenti (peschiera) e le modalità che dovranno essere rispettose della coerenza architettonica dell'edificio. Inoltre il tema della connessione pedonale potrà essere sviluppato cercando di collegare maggiormente, anche con il recupero di tracciati esistenti, le aree della Pineta. Nei confronti della città il tema del collegamento pedonale potrà essere declinato con un attraversamento in quota dell'Aurelia e la connessione con i percorsi del parco e con l'area centrale dei servizi. Sarà possibile in questo modo far funzionare il sito come polo di connessione utilizzabile anche a piedi e non solo con l'automobile, potrebbero diventare un punto importante della città pedonale.

4.3.5.3. Le aree produttive della Val Lerone

Il comparto produttivo della Val Lerone è ormai giunto alla saturazione delle aree previste edificabili dal PRG. Le possibilità offerte dal sito sono ormai completamente esaurite, a meno di modeste integrazioni, non esistono più aree interessate dal fenomeno dell'espansione produttiva. Indipendentemente dalla situazione di soddisfazione del fabbisogno, l'area ha ormai raggiunto i propri limiti fisici. I comportamenti che la strumentazione urbanistica attiverà con il nuovo piano potranno pertanto essere soprattutto rivolti al regime di disciplina di intervento su aree e fabbricati già realizzati. Inoltre gli interventi avranno come carico, nel caso che si richiedano densificazioni o variazioni delle destinazioni verso funzioni di livello più elevato, di provvedere con interventi di riqualificazione del costruito e degli spazi esterni sia pubblici che privati. Le norme di dettaglio, negli indirizzi sulla progettazione del suolo, saranno specifiche in tal senso in modo tale da orientare i futuri interventi. Inoltre dovranno essere riconosciuti gli episodi di edilizia industriale dotate di valore testimoniale e pertanto da sottoporre a disciplina di mantenimento, e gli episodi inclusi nell'area di edifici di derivazione rurale.

4.3.5.4. Le aree ex Stoppani della Val Lerone.

Il complesso della ex Stoppani, in territorio di Arenzano, riguarda una vasta area con andamento pianeggiante sulla sponda sinistra del Lerone. Assieme alla porzione in territorio di Cogoleto, il complesso delle aree ex Stoppani costituisce una importante opportunità per i comuni interessati. La situazione attuale, che vede in corso l'attività di bonifica, assieme alla indisponibilità immediata delle aree, rende le previsione nel campo delle ipotesi auspicabili e non di quelle immediatamente praticabili. Le funzioni ed il ruolo dell'area, di valenza sovracomunale, saranno definite nel corso dell'Accordo di Pianificazione che costituisce lo strumento per la sua definizione complessiva ed in un percorso di co-pianificazione col Comune di Cogoleto, al fine di inserire l'area stessa fra quelle di interesse strategico in ambito metropolitano. L'ipotesi che il comune di Arenzano può sviluppare, in questa fase ed in attesa dell'esito della bonifica ambientale, è legata alla scelta, in linea con il P.T.C. Provinciale, di funzioni quali il turismo sostenibile, i servizi e le attività sportive e per il tempo libero, sempre con un'attenzione alla ricostituzione di una parte importante degli scenari naturali e paesaggistici preesistenti allo sviluppo industriale.

4.3.6. Sviluppare la città pedonale

Il tema della città pedonale costituisce la guida per la definizione di una città che vede nella vivibilità e nella facilità delle relazioni il proprio elemento unificante principale. L'articolazione del tema, nelle scelte di dettaglio che saranno fatte nelle diverse unità di intervento e nelle politiche di riequilibrio complessive, consentirà di utilizzare l'argomento in tutte le direzioni verso le quali la pianificazione si rivolge. Ovvero di costituire un importante valore per la *città della popolazione stabile* e per la città delle *relazioni turistiche* che costituisce un importante obiettivo del piano comunale. L'attivazione di politiche per l'incentivazione della pedonalità, si fonda sulla dimensione urbana. Consente di traguardare ad un territorio che contiene una città dove è privilegiato l'aspetto della dimensione umana, la prevalenza sullo spostamento in automobile, funzionale ad una qualità di vita in grado di soddisfare il fabbisogno dei residenti e le necessità di svago e ricreazione dei turisti.
La concreta possibilità di fare di Arenzano una città pedonale ha origine nella particolare conformazione urbanistica che vede la città concentrata attorno ai propri elementi di interesse. Inoltre esiste la possibilità di riattivare le percorrenze preindustriali, accompagnata da una serie di interventi di integrazione e potenziamento. Le distanze che separano le diverse parti dell'abitato dalle zone e dai poli di principale attrazione, sono compatibili con l'ipotesi. Infatti facendo centro nel nucleo centrale dei servizi culminante nella villa comunale, le distanze che la parte più consistente dell'abitato solo nel raggio di 5-10 minuti, in 20 minuti si raggiunge la Terralba per la parte più distante dell'abitato. Facendo invece centro sulla costa davanti al centro storico, che costituisce l'attrazione per le funzioni balneari e per parte di quelle commerciali, la verifica delle distanze fornisce egualmente una misura compatibile con l'ipotesi della città pedonale.
Gli indirizzi e gli interventi nei singoli ambiti saranno pertanto rivolti a:

- recuperare all'uso i percorsi pedonali antichi e ricollegarli ai sentieri collinari e dell'entroterra ;
- riconnettere quelle parti che sono state tagliate dagli interventi viabilistici, dando riconoscibilità e prevalenza al percorso pedonale;
- intervenire sugli attraversamenti della ferrovia e dell'autostrada con la realizzazione di ascensori per favorire il superamento dei dislivelli;
- realizzare nuovi collegamenti rivolti verso le parti di edificato e verso i poli di interesse al di là della via Aurelia;

4.3.7. L'assetto dell'area centrale dei servizi urbani

Una particolarità di Arenzano è rilevabile nella eccezionale dotazione di servizi sistemati nella parte centrale della città. Questa vasta disponibilità di aree e funzioni ha pochi riscontri nelle altre realtà liguri e costituisce un importante riferimento per lo sviluppo dei temi di urbanità sui quali il piano si fonda.
Alcune parti di questo complesso hanno carattere definito, completo e maturo, come il parco o l'edificato della villa comunale. Le aree invece esterne al parco, sia quelle in sponda destra del Rio della Rovere che in sponda sinistra, non hanno invece un assetto maturo e soddisfacente. In particolare la sistemazione delle volumetrie e dei suoli è casuale e non compiuta. Le funzioni che sono presenti: piscina, scuola elementare, parcheggio, teatro all'aperto, non sono tra loro integrate da un disegno d'assetto che tenga conto dell'importanza dell'area e si preoccupi delle sue connessioni con la città.
Nell'area sono inoltre attive previsioni di integrazione delle funzioni attraverso la collocazione di una struttura per lo sport. Poiché l'area ed il polo di servizi esistente, e in via di integrazione, hanno una importanza rilevante nella definizione urbana, è opportuno che le previsioni che si vanno lì a fare siano sistemate a partire da una visione complessiva e non frutto di successive e casuali addizioni.
La densificazione delle funzioni può portare ad un assetto che aumenta il ruolo ed il valore dell'area, ma nello stesso tempo, se non opportunamente controllato, può portare alla formazione di una realtà urbana non all'altezza delle opportunità che si presentano e delle attese di Arenzano.
Nel quadro delle funzioni è opportuno valutare la possibilità dello spostamento di alcune verso posizioni più suggestive (teatro all'aperto). In considerazione del ruolo di *luogo centrale* che la pianificazione affida al sito, la strumentazione urbanistica dovrà affinare la disciplina di intervento attraverso uno schema di assetto che renda compatibili tra loro le attività, mantenga i valori ancora esistenti e indirizzi le progettazioni di dettaglio verso alti livelli qualitativi con particolare riguardo alle introduzioni di architettura bioclimatica.

5. IL TEMA DELLA MOBILITA'

5.1. L'ASSETTO DELLA VIABILITÀ URBANA

La viabilità di attraversamento interessa il territorio di Arenzano soprattutto per i collegamenti autostradali. La via Aurelia che percorre la costa e la città ha una funzione soprattutto urbana, in quanto i collegamenti lungo la costa, di più lunga percorrenza, sono affidati all'autostrada. In questo senso Arenzano può essere considerato un punto di arrivo ed il suo sistema viabilistico è utilizzato soprattutto in funzione del soddisfacimento dei movimenti urbani.

5.1.1. La situazione attuale dell'assetto viabilistico

Il complesso dei movimenti urbani, sia per il soddisfacimento dei recapiti interni che per i collegamenti esterni è fondato sul tratto di Aurelia che dal fronte mare raggiunge il casello autostradale. Su questo tratto grava la totalità del traffico urbano, determinandovi la situazione di maggiore criticità.
Lo smistamento dei movimenti nelle parti più alte della città e dalla valle del Cantarena, è affidato alla funzione di *gronda* che la via Marconi svolge nelle due direzioni verso il mare e verso il casello autostradale ed il nodo dei servizi urbani.
Gli attrattori del traffico sono identificati nel sistema dei servizi centrale, nella struttura commerciale che è appoggiata al nucleo storico e nelle funzioni di grande distribuzione che hanno il principale nodo nel centro commerciale. Occorre inoltre considerare il traffico indotto dalle attività turistiche collegate alla balneazione ed all'utilizzo della costa.
Al di fuori dell'ambito urbano il sistema viabilistico è costituito da tratti che servono le diverse valli del Cantarena, del Lerone ed i versanti della Pecorara. Le frazioni e gli abitati collinari sono serviti da viabilità locale che termina nei recapiti più distanti.

5.1.2. Le criticità

Le criticità dell'ambito urbano sono individuate prima di tutto nel sistema principale costituito dal complesso della circolazione che utilizza l'Aurelia e la via Marconi. In questo sistema le maggiori criticità sono nel tratto di Aurelia dalla costa fino alla Colletta, dove le immissioni e le gravitazione soffrono della criticità delle soluzioni viabilistiche in essere. La via Marconi ha invece una sezione ristretta ed è gravata da una forte quantità di traffico che si riversa da una parte sulla Aurelia e dall'altra nel centro abitato e di nuovo sull'Aurelia nella costa.

All'esterno dell'ambito urbano le viabilità che percorrono le maglie sono dirette alle frazioni hanno difetti di sezione e di tracciato che raggiungono, in considerazione del rapporto con una quantità di popolazione presente, il massimo livello nella valle del Cantarena.

5.1.3. Le principali soluzioni possibili

Il principale elemento risolutivo che la pianificazione può mettere in atto è costituito dall'attuazione della previsione del Piano Regolatore del collegamento fra la via Marconi e l'Aurelia attraverso le aree della Piana. Nella anticipazione urbanistica, che la redazione del piano particolareggiato della Piana sta' operando, è prevista la realizzazione di questo collegamento con oneri a carico dell'intervento. La realizzazione di questo tratto consentirà di migliorare la situazione della via Marconi alleggerendo le sue parti terminali dal carico che oggi vi gravita.
Per quanto riguarda la soluzione del tratto di Aurelia l'indirizzo è rivolto verso un eventuale allargamento della sede stradale per migliorare la situazione di incroci ed immissioni presenti. Sarà così possibile rendere più fluido il traffico di relazione urbana.
Occorrerà poi porre particolare attenzione al sistema della sosta, sia in funzione degli attrattori urbani e commerciali, che in considerazione dei flussi turistici attuali e previsti. Proprio per il carattere di terminazione del territorio di Arenzano è opportuno che il sistema di previsione della sosta pubblica, assieme al sistema della mobilità, preveda soluzioni che siano in grado di disporre gli arrivi nei margini attorno alla città, evitando in tal modo l'induzione di un incremento del traffico rivolto alla ricerca della sosta.

5.2. IL SISTEMA DEI PARCHEGGI

Il sistema dei parcheggi si articola nelle due componenti di parcheggi pubblici e pertinenziali. La pianificazione è rivolta alla determinazione dei fabbisogni ed alla indicazione delle soluzioni per la loro soddisfazione nel quadro delle strategie urbane in atto.

5.2.1. Sistema dei parcheggi pubblici

Il sistema dei parcheggi pubblici deve fare fronte alle esigenze che derivano da:

- movimento diretto agli attrattori urbani costituiti dal sistema dei servizi, dalle aree centrali, dalle aree del centro storico e della costa con la presenza delle attività commerciali e dal polo commerciale della grande distribuzione;
- movimento diretto verso la costa in funzione dell'utilizzo balneare;
- movimento turistico diretto verso la ricettività urbana e verso gli attrattori;
- movimento interno dei quartieri ed alle parti dell'abitato per visite ai residenti, utilizzo dei servizi privati eccetera

Per quanto riguarda i principali poli di attrazione la soluzione che la pianificazione sta predisponendo è in quella del potenziamento della capacità attuale attraverso la indicazione dei punti da incrementare e degli indirizzi qualitativi sui quali puntare. I principali elementi del sistema del parcheggio pubblico urbano sono individuati in:

Parcheggio sulla sponda destra del Rio delle Piane.
La sua previsione è di particolare rilevanza per la posizione vicina al porto, alle spiagge ed all'area centrale. La posizione ed il ruolo suggeriscono un intervento che abbia dimensioni significative e si è impostato su criteri di massima integrazione paesaggistica. La vicinanza del corso d'acqua e della costa suggeriscono un intervento che abbia forti valenze qualitative in modo da essere un elemento di attrazione anziché un impoverimento del paesaggio urbano. Una particolare attenzione andrà posta al tema della previsione di un impianto di distribuzione carburanti che potrà liberare le aree del lungomare ma dovrà essere integrato e compatibile con il parcheggio.

Parcheggio nella vecchia sede ferroviaria.
Aumenta la dotazione di parcheggi nella parte di ponente del lungomare ed è pertanto di particolare rilevanza, così come quello sul Rio delle piane, per l'utilizzo della passeggiata a mare e delle funzioni balneari e commerciali. La sua realizzazione potrà consentire, oltre che un incremento della capacità di parcheggio, anche la sistemazione delle aree ex ferroviarie con una ridistribuzione delle funzioni che vi sono collocate.

Parcheggio ex cava sotto il cimitero.
La sua realizzazione rende possibile un punto di attestazione della sosta nella parte della costa di levante della città, oggi affidato alla sosta lungo strada ed al parcheggio sul mare davanti a villa Figoli. La previsione di un parcheggio strutturato a monte della Aurelia consentirà di cogliere gli spazi di sosta legati alla balneazione, di drenare la provenienza da levante e di porre le condizioni per la eliminazione del parcheggio sul mare.

Parcheggio del centro commerciale.
Il potenziamento del parcheggio del centro commerciale, inquadrato in una proposta di maggiore integrazione urbana dell'attività, potrà consentire di aumentare la sosta per l'accesso agli servizi pubblici e commerciali ed alla costa.

Parcheggio nell'area centrale dei servizi in prossimità della stazione.
La dotazione di posti auto in questa parte della città deve rispondere alle necessità del nucleo di servizi esistente, previsto in potenziamento, al ruolo urbano ed alle necessità della stazione. La sua realizzazione è in parte affidata al ridisegno dell'area centrale dei servizi, alla risistemazione del piazzale della stazione ed alla revisione di reperimento di nuove aree a ridosso della linea ferroviaria (sotto stazione elettrica).

La dislocazione dei parcheggi è a corona attorno alle aree di attrazione della città. Questa disposizione consente di ridurre al minimo necessario gli spostamenti urbani e di limitare il traffico all'accesso ai parcheggi.

Accanto alla indicazione relativa ai parcheggi di valenza urbana, il piano prevederà una serie di aree, in parte ad integrazione delle esistenti ed in parte nuove, destinate a servire le diverse parti della città e gli insediamenti negli ambiti esterni e di versante.
Inoltre la attivazione di politiche per la dotazione delle diverse parti della città dei parcheggi pertinenziali, potrà consentire di liberare spazi di parcheggio pubblico, utilizzate in sostituzione dei pertinenziali carenti.

5.2.2. I parcheggi pertinenziali

L'obiettivo di dotare la città dei parcheggi pertinenziali che sono necessari è la condizione per poter attivare politiche di sistemazione del suolo urbano, oggi occupato dalle auto che non hanno posto privato dove stare. Lo studio del territorio comunale è stato articolato in porzioni minime, definite unità minime territoriali, all'interno delle quali è stata effettuata una valutazione del fabbisogno di parcheggio pertinenziale, stimato a partire dalla quantità di abitanti residenti e presenti, dal loro *grado di motorizzazione* e dalla quantità di parcheggi presenti.
Le scelte di dettaglio nelle singole parti della città cercheranno di individuare le possibilità per la realizzazione di parcheggi pertinenziali attraverso l'individuazione di siti e la predisposizione di un sistema normativo adeguato. Le diverse soluzioni sono elaborate a partire dalle condizioni dei tessuti urbani sono rivolte ad attivare canali di finanziamento privato e soluzioni di alto livello qualitativo.

6. IL TEMA DELLA COSTA

6.1. UNO SCHEMA UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE

Raccogliamo nel capitolo della costa tutti i temi che riguardano la sistemazione, l'uso ed i rapporti con il resto della città, del tratto costiero.
Il tema è stato affrontato ed è impostato in una visione unitaria. Ciò al fine di cogliere tutte le implicazioni relative ai problemi del traffico e dell'accessibilità, agli indirizzi per la riqualificazione dei tratti in condizioni non soddisfacenti, ai rapporti con la città e la sua struttura ricettiva e commerciale.
Inoltre in una visione complessiva è possibile valutare le implicazioni ed i rapporti tra le possibilità di recupero delle parti oggi degradate o in assetto insoddisfacente, e le funzioni di tipo turistico ricettivo che le ipotesi di ristrutturazione urbanistica prevedono di incrementare .

6.1.1. Il sistema della sosta e della accessibilità

Lo schema della viabilità e della accessibilità alla costa è impostato in modo da minimizzare i percorsi di attraversamento. Pensiamo che sia opportuno sistemare una serie di parcheggi attestati nelle parti terminali e di utilizzare una parte dei parcheggi urbani per le provenienze dal casello autostradale.
Nella visione complessiva dell'arco costiero un primo punto di accesso è individuato alla foce del Lerone, nelle aree oggi occupate dal campo sportivo, e nelle aree della ex Stoppani. Questo parcheggio può cogliere le provenienze da ponente ed è funzionale alla ipotesi di riqualificazione del tratto costiero sino al porto.
La parte centrale, corrispondente al fronte urbano, è servita dal sistema dei parcheggi della città che svolge una funzione anche di tipo balneare. I parcheggi individuati ed in particolare quelli in fondo al Rio delle piane, alla ex stazione e sotto il cimitero sono previsti per sopportare il carico anche della pressione turistica estiva.
La parte di levante può essere trattata seguendo principi analoghi che individuano nella zona della ex cava della lupara, la posizione per un parcheggio di attestazione destinato a servire il primo tratto di costa.
Il complesso dei parcheggi può essere integrato con un sistema di trasporto leggero che percorre l'arco costiero e distribuisce gli utenti nelle diverse posizioni.

6.2. LE PARTI

Lo sviluppo del tema della costa è articolato secondo le diverse parti che lo compongono e che sono elencate:

- area di Ponente: a partire dalla foce del Lerone sino al porto;
- fronte della città: dal porto all'ex-cimitero;
- area di levante: dall'ex cimitero al confine con Genova;

per ciascuna parte sarà data una descrizione dei caratteri, degli obiettivi e delle azioni che il piano intende avviare

6.2.1. Area di Ponente.

L'area di Ponente è quella che presenta le maggiori situazioni di degrado e di assetto non completamente definito. La sua riqualificazione può attivare un importante incremento nella offerta turistico ricettiva e balneare.

Area del campo sportivo
La prima parte, in prossimità della foce del Lerone, comprende le aree pubbliche oggi utilizzate per il campo sportivo.
La dimensione dell'area e le condizioni della costa suggeriscono di collocare come tema di avvio della passeggiata un polo di funzioni pubbliche e ricettive. Possiamo pensare ad una serie di ristoranti e bar collegati alla fruizione della passeggiata ed alla balneazione. Inoltre ad interventi sulla balneabilità che potrebbe essere incrementata. A queste può essere integrata la funzione ricettiva, sia in aggiunta rispetto al quadro complessivo della ricettività, che in sostituzione della previsione delle Fornaci.

Marina Grande
La passeggiata prosegue poi sino a Marina Grande dove è possibile ipotizzare un intervento di riqualificazione del grande complesso costruito a cavallo della ex galleria ferroviaria. Gli obiettivi dell'intervento possono comprendere un diverso assetto delle aree e delle percorrenze dando prevalenza alla passeggiata, lungo la quale possono essere sistemate attività ricettive e commerciali collegate alla balneazione.
La revisione volumetrica del complesso potrà comportare un diverso assetto paesaggistico e prevedere funzioni integrate ed in continuità con l'insediamento della Pineta. Il progetto di risistemazione, al fine di rispondere alla particolare situazione del sito, dovrà essere impostato con criteri di sostenibilità e utilizzare soluzioni di forte integrazione ambientale e paesaggistica.
Il tema della riqualificazione, esteso al complesso del promontorio della Pineta, costituisce un argomento di importante interesse urbanistico e paesaggistico che potrà essere affrontato con l'apporto di un vasto contributo derivato da un concorso di idee alla cui predisposizione potrebbe collaborare l'università.

Galleria.
Il tratto in galleria, da Marina Grande al porto, contiene le potenzialità di uno spazio coperto e illuminato artificialmente, dove poter collocare funzioni legate all'arte e sviluppare un progetto di miglioramento della fruizione con l'utilizzo delle tecniche degli spazi sensibili.

6.2.2. Fronte della città.

Il fronte della città è la parte dove sono stati realizzati i maggiori interventi di sistemazione ed arredo urbano ed è la parte dove sono presenti le maggiori attività balneari e il porto.

Accesso al porto ed alla passeggiata-collegamento con la città
Un primo nodo è individuato nell'accesso al porto ed alla passeggiata verso il ponente. Qui il tema è il collegamento con i parcheggi ed il parco, da affrontare risolvendo il rapporto tra il transito, gli accessi carrabili ed i percorsi pedonali.
Le possibili soluzioni sono da individuare in un disegno che comprenda il complesso delle aree sia costiere che destinate ai parcheggi.

Giardini e passeggiata.
In questo tratto sul quale sono stati effettuati i maggiori interventi di sistemazione ed arredo urbano, resta l'interruzione del rapporto tra la costa e la città provocato dalla Aurelia. Le previsioni di attestazione del traffico hanno lo scopo di ridurre i flussi che comunque resteranno interferenti. Gli interventi sono da prevedere in relazione ai comportamenti delle zone 30 dove le soluzioni di sistemazione del suolo ed arredo urbano rendano compatibile la compresenza di auto e pedoni.

Costa di fronte al parco Figoli.
La presenza del parco, situato immediatamente al di sopra della costa e della passeggiata, suggerisce di attivare ipotesi per il collegamento tra le due parti e per la loro integrazione. Il parco può infatti costituire un importante polmone per la riduzione della pressione sulla spiaggia ed essere un punto della passeggiata costiera.
È di particolare rilievo il tema del parcheggio la cui presenza è in forte contrasto con gli usi della costa. Le ipotesi di realizzazione di nuovi parcheggi possono consentire di prevederne la eliminazione e la sua sostituzione con funzioni più adeguate. Ad esempio il teatro all'aperto potrebbe avere in questo sito una posizione più idonea, capace di integrare la funzione con una È sistemazione dei suoli in prosecuzione della passeggiata.

6.2.3. Lungomare a levante

Il tratto di lungomare a levante è articolato in due parti: la prima sull'inno alla galleria del Garbo del Pizzo e la seconda fino al confine con Genova.
Nella prima parte c'è una forte presenza di attività balneari, mentre nella seconda la costa è più ripida e rocciosa.
Il tema principale è quello della quantità e qualità dei parcheggi che oggi sono disposti a lato della carreggiata stradale. L'indirizzo di riqualificazione è rivolto a modificare questa situazione migliorando le caratteristiche della passeggiata e disponendo di nuove aree per parcheggi ed attività ricettive derivanti dall'utilizzo delle aree di ex cava. Possono essere indicate quelle al di sotto del cimitero per il primo tratto è quella della valle della Lupara nel secondo.