COMUNE DI BUSALLA
Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO

PROGETTISTI
Dott. Arch. GIANNI PERUGGI

IL SINDACO
Dott. Ing. LORIS MAIERON

Dott. Arch. ANGELA ZATTERA

GEOLOGI
Dott. Geol. RUGGERO DAMERI

UFFICIO URBANISTICA
Dott. Arch. PATRIZIA TRAVERSO

Dott. Geol. ROBERTO DEFRANCHI

COLLABORATORI
Dott. CLAUDIA MANTERO
Dott. BEATRICE GUGLIELMINO

SCHEMA DI PROGETTO (art.38 1 comma) L.U.R.	TAVOLA
RELAZIONE	

DATA	AGGIORNAMENTO	SCALA
20 Maggio 2015		

SCHEMA DIRETTORE DEL PIANO

Premessa

Il presente documento, corredato dall'allegato grafico descrittivo, è volto ad illustrare in termini schematici l'impianto che sarà attribuito nel dettaglio alla struttura del Piano Urbanistico Comunale destinato a sostituire il vigente Piano Regolatore Generale.

Lo schema è stato condotto sulla base delle conclusioni a cui è pervenuto il Gruppo di Lavoro e che troveranno compiuta ed articolata illustrazione all'interno del documento della "Descrizione Fondativa", nei termini prescritti dalla Legge Urbanistica Regionale.

La qualità complessiva del sistema insediato busallese, connotato che nella seconda metà del secolo scorso ne ha affermato il ruolo primaziale della città nell'ambito della Valle Scrivia ligure, si impone ancor oggi a costituire l'effettivo fondamento di qualsiasi politica a connotare l'evoluzione del sistema locale.

La sensibilità nei confronti dell'ambiente urbano e della sua cornice collinare, l'efficienza generale dei servizi alla persona insieme alla considerazione nei confronti di un quadro economico che ponga al suo centro effettive politiche per il lavoro in termini adeguati alla realtà attuale, vengono a costituire gli essenziali elementi caratterizzanti di una Busalla cher possa guardare al futuro con serenità, nella prosecuzione del suo ruolo di riferimento urbano principale di un ambito, quale quello della valle Scrivia ligure.

Il presente documento si articola attraverso i punti che vengono indicati in calce al presente capitolo, e che in qualche modo sono volti ad illustrare le risultanze principali del cammino già percorso ed ancora da percorrere per la definitiva predisposizione del Piano Urbanistico Comunale, nello spirito di quella necessaria ed esplicita consequenzialità che la legge urbanistica regionale attribuisce al momento formativo dello strumento di pianificazione.

Preventivamente alla sua conclusione, sulla base della documentazione raccolta e dal confronto con le "attese della popolazione" quali potevano interpretarsi anche attraverso le schede di proposta pervenute nelle successive attivazioni di tali modalità di partecipazione, un periodo è stato dedicato all'illustrazione del modello dello strumento di valutazione strategica della pianificazione avviato, al fine di verificarne, già in questa fase l'efficacia e la validità, e comunque, in ogni, caso, consentire a tutti di avere contezza del modello per poter esprimere sull'insieme della proposta il proprio motivato giudizio.

Il tipo di documento predisposto, sul quale ci si augura possa costruirsi nella Comunità locale e nelle sue espressioni un articolato giudizio, ha privilegiato la descrizione degli elementi fondativi e di indirizzo che sono propri dell'attuale fase del lavoro secondo una articolazione per parti del territorio, per polarità e snodi, più che secondo le tradizionali categorie delle attività economiche e delle infrastrutture e servizi.

Ciò, ovviamente non significa che la fase di analisi, che è alla base della presente relazione, non abbia consentito una compiuta valutazione dello stato di tali categorie descrittive, della loro importanza e delle loro prospettive, che troveranno compiuta illustrazione negli atti costituenti la Descrizione Fondativa del Piano, ma

semplicemente perché si è ritenuto maggiormente utile, in questa fase, privilegiare gli "effetti" sul territorio delle impostazioni propositive che sono maturate, e che, nelle loro scelte contengono implicitamente le ricadute attese sulle singole articolazioni, territoriali e funzionali del sistema locale.

1. La città dell'oggi

Previa una necessaria e sintetica premessa sui principali elementi conoscitivi della situazione locale sotto gli aspetti demografici, economici e sociali, il capitolo si articola attraverso la valutazione degli effetti della pianificazione previgente, l'analisi della risorsa costituita dai valori dell'ambiente sintetici riferimenti alla pianificazione sovraordinata.

1.1. Gli effetti della pianificazione previgente

Il territorio comunale di Busalla può essere considerato paradigmatico dei processi di trasformazione che a partire dall'inizio del secolo scorso hanno caratterizzato i maggiori sistemi vallivi dell'immediato retroterra genovese e che si possono sintetizzare nella evoluzione nel tempo da un ruolo periferico, sostanzialmente referente del capoluogo regionale, attribuibile al sistema delle relazioni marginali, verso una netta connotazione nella forma di un territorio di transizione, strategico nel sistema di comunicazione tra l'area metropolitana marittima ed il versante appenninico interno che si apre verso l'area padana.

Sul piano della composizione dell'insediamento il processo di trasformazione nel tempo è partito da una condizione connotata dalla forte articolazione geomorfologica, con la consolidata presenza di insediamenti di origine storica a carattere agricolo - pastorale e da puntuali presidi di difesa militare, pervenendo nel corso del secolo XX ad un intenso sviluppo infrastrutturale ed insediativo lungo le aste fluviali principali (a destinazione mista residenziale e produttiva), con concentrazione puntuale a carattere "urbano" nell'area nodale, in corrispondenza della confluenza nella valle principale dello Scrivia delle vallate minori, funzionalmente e gerarchicamente sovraordinato al residuo areale collinare in cui resta presente sia l'insediamento a nuclei minori, che quello di tipo più sparso e legato alla parcellizzazione del sistema agronomico sui versanti meglio esposti prospicienti i fondovalle.

Tale modello di evoluzione, consolidatosi per tutta la seconda metà del secolo scorso, è proseguito sino ad oggi, con una consistente usura della risorsa territoriale che da un lato ha visto via via depauperarsi per sottoutilizzo il sistema costituito dal nucleo storico originario del fondovalle, mentre dall'altro consumava per la domanda abitativa urbana porzioni, anche di pregio, dell'immediato sistema collinare che costituisce lo sfondo naturale del sistema del centro urbano.

Da qui la presenza attuale, facilmente leggibile, di uno squilibrio fra l'assetto del fondovalle e delle prime risalite vallive, soggette in alcuni punti ad sviluppo insediativo sia di tipo residenziale che produttivo spesso di scarsa qualità, e lo stato dei versanti, dove permangono invece valori positivi, per l'equilibrato rapporto fra gli insediamenti e l'ambiente, sia naturale che antropizzato.

Il fondovalle, attestato sul corridoio di valle e percorso dalle principali linee di comunicazione stradali e ferroviaria, ha visto crescere e modificarsi il sistema

insediativo con una presenza consistente di segmenti specializzati nel settore delle attività produttive spesso caratterizzata da una modesta qualità dei relativi fabbricati che ha di fatto in parte compromesso l'originaria immagine del paesaggio, soprattutto ove lo stesso era caratterizzato da rapporto di contiguità con l'ambito fluviale, nella cui piana, con maggiore facilità si sono collocati gli insediamenti industriali.

Busalla, ha subito le più intense trasformazioni del proprio territorio in epoche ancora antecedenti all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico comunale, un Programma di Fabbricazione la cui approvazione risale al 1969.

Risalgono ai primi lustri del dopoguerra e sino alla metà degli anni 60 le principali trasformazioni a fini industriali del territorio cittadino, tra cui l'insediamento della IPLOM, azienda petrolifera venuta ad occupare consistenti aree in sponda destra dello Scrivia, proprio di fronte al centro storico e nell'ambito della valletta del Rio Reveggio, mediante tombinatura dello stesso corso d'acqua; l'avvio dell'utilizzo a fini produttivi della vasta area industriale di Sarissola; il raddoppio dell'originaria "strada camionale" che ha dato origine all'attuale configurazione dell'autostrada A7 con il relativo svincolo; l'ampliamento degli impianti ferroviari e infine gli interventi di edilizia residenziale plurifamiliare che hanno nettamente inciso sul tessuto urbano del capoluogo e della frazione di Sarissola.

Il passaggio dalla dimensione rurale a quella industriale, ha innescato nel decennio a cavallo del 1970 un diffuso processo di edificazione a conurbare lungo gli assi viari principali l'intero sistema edificato della piana, estendendosi in parte ad interessare le pendici pedocollinari a monte del capoluogo e della antica frazione di Sarissola, ormai saldamente unite in un'unica entità urbana.

Questa crescita ha sostanzialmente modificato l'assetto e l'immagine del sistema insediato del fondovalle attraverso un processo scarsamente governato nei suoi termini urbanistici, accentuando gli elementi di intasamento dei residui spazi liberi in assenza di alternative al vecchio impianto viario ordinatore del centro cittadino fondato esclusivamente sulla statale dei Giovi.

Il modello di crescita assunto, oltre a comportare un forte consumo del suolo disponibile, si è accompagnato da una modesta qualità della produzione edilizia, in genere nella forma del condominio, che ha modificato sostanzialmente l'immagine del centro, e risalendo lungo le primi pendici della collina di sfondo del centro ne ha parzialmente inglobato il pregiato sistema delle ville del primo '900 presenti nell'area (sul lato a monte del capoluogo, tra l'Ospedale e la località delle Cascine e nella località di Sarissola), che connotavano con la frequente presenza di giardini e parchi, il paesaggio locale, rammentandone la storia importante della "villeggiatura" del primo '900.

Il successivo strumento urbanistico generale, ancora nella forma del Programma di Fabbricazione, non potendo che prendere atto dell'avvenuta evoluzione della realtà locale in cui ormai l'antica dimensione rurale era stata sostituita da quella industriale, con un consistente incremento del ruolo demografico di Busalla rispetto agli altri centri della Valle (in particolare Ronco Scrivia), indirizzava verso un ulteriore consolidamento della trasformazione con l'individuazione di nuove aree per le attività produttive nella frazione di Sarissola, verso lo Scrivia, e lungo una porzione consistente della sponda sinistra del Torrente Seminella, sino alla frazione di Camarza

Nuove aree per l'espansione residenziale venivano individuate a completare il quadro della conurbazione del fondovalle a saldare con il centro l'area di Sarissola), e in loc. Pratogrande , individuata per un intervento in regime di edilizia residenziale pubblica, successivamente realizzato .

Nel corso di questa evoluzione le trasformazioni incidevano solo marginalmente sulla aree dei versanti vallivi, fatte salve le porzioni immediatamente contigue al centro urbano, e ancor più nelle aree montane in ragione dell'assenza di domanda di nuovo insediamento, a fronte di processi di dismissione e di abbandono che nello stesso periodo venivano ulteriormente ad accentuarsi.

Positivamente questa sostanziale esclusione dei territori esterni e montani di Busalla dalla impetuosa evoluzione del fondovalle ha favorito la conservazione di immagini paesaggistiche positive, in cui ancor oggi può ancora ravvedersi il paesaggio rurale delle colline della valle, la cui formazione aveva raggiunto la massima espansione nel XIX secolo, ma nello stesso tempo l'assenza di presidio antropico ha accentuato forti componenti di degrado del territorio rurale, con gli effetti comuni dell'abbandono, e della caduta delle ordinarie cure del territorio connesse alla permanenza della condizione agricola.

Al momento della formazione del primo Piano Regolatore Generale, entrato in vigore solo nel 1994, il paesaggio urbano del capoluogo resta fortemente caratterizzato dalla presenza delle infrastrutture di connessione tra la costa ligure e la pianura padana (autostrada, statale dei Giovi, ferrovia) e dalla dimensione del sistema industriale che caratterizza Busalla come uno dei centri di maggiore attività industriale di tutta la Valle Scrivia, e rappresenta un polo di forte rilievo sia nei confronti della città di Genova che delle aree produttive dell'oltre Appennino, per i quali costituisce anche elemento di collegamento.

In particolare, per l'elevata interferenza con l'immagine e la stessa funzionalità del sistema urbano dell'area centrale del Comune si distingue la presenza degli impianti della IPLOM, raffineria che interessano la sponda destra del T.Scrivia per una estensione di circa 1.750 m. e dalle strutture edificate a fini industriali presenti all'interno delle aree poste alla confluenza del T. Scrivia e del T. Seminella, in immediata contiguità con il sistema abitativo

Nello stesso tempo, pur nella negatività dal punto di vista paesistico del modello di sviluppo praticato, Busalla appare volta a consolidare il suo ruolo primaziale nell'organizzazione dell'intera Scrivia ligure, con la creazione in corrispondenza di funzioni gerarchicamente elevate che ne evidenziano il suo carattere di centro capoluogo territoriale.

Il Piano Regolatore Generale dei primi anni '90, prendendo atto di queste condizioni sceglie la strada dell'assecondamento del modello che si è consolidato, pur con una maggior attenzione verso la dotazione di servizi collettivi tali da accentuarne le possibilità di assolvere alle funzioni di riferimento di carattere territoriale (impiantistica sportiva ecc.).

Nel medesimo tempo il Piano del 1994 propone la rilocalizzazione del casello autostradale in termini che vengono a sottrarre alla possibile disponibilità collettiva aree della piana fluviale potenzialmente strategiche per la loro contiguità al centro urbano, e favorisce sostanzialmente una ulteriore espansione del sistema edificato urbano a investire le propaggini collinari alle spalle del centro urbano, definendo a supporto della previsione, interventi infrastrutturali viari di forte impatto, in assenza di un effettivo controllo tipologico delle attuazioni che nel garantiscano la sostenibilità nei confronti dei valori d'immagine che, seppur in parte compromessi, sono ancora presenti nel versante.

Relativamente alle aree utilizzate per l'industria e le attività produttive il Piano tende a riorganizzare il sistema in termini maggiormente unitari, con particolare riguardo alle aree impegnate nella piana di Sarissola ed a quelle in riva sinistra del Seminella, verso la località di Camarza.

Negli anni successivi, i processi di attuazione del Piano, seppur non particolarmente consistenti nel settore residenziale di nuovo impianto, per l'assenza della formazione delle previsioni viarie ipotizzate, comportano un nuovo consistente consumo di suolo, con ulteriori compromissioni all'assetto paesistico, specie nel caso degli insediamenti industriali previsti dal PIP del Seminella, ove è stata interessata tutta la sponda sinistra, con rilevanti trasformazioni delle aree contigue al torrente con ingenti modificazioni della morfologia per l'inserimento degli edifici produttivi.

Nel periodo successivo all'entrata in vigore del Piano mentre vengono attuati interventi di riconversione produttiva (con parziali utilizzi ai fini della media distribuzione commerciale) di parte dell'insediamento industriale del Centro viene completato l'insediamento produttivo in località In-agea, recuperando una incompiuta situazione di compromissione ambientale degli anni '60 realizzando in contestualità alcuni significativi interventi di potenziamento dei servizi di urbanizzazione, come nel caso del palazzetto dello sport di Sarissola e degli impianti sportivi nel quartiere Franzante; il recupero della Villa Borzino e del suo parco.

La originariamente prevista nuova localizzazione del casello autostradale manifesta negli anni la sua non proponibilità sia dal punto di vista dell'entità dell'investimento economico rispetto alle generali esigenze della società concessionaria, sia da quello del rilevante impatto ambientale conseguente, con conseguente caduta delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali conseguenti.

Sempre sul piano dei servizi di livello territoriale è da ricordare la predisposizione ed il completamento nel corso degli anni '90 della discarica comprensoriale di RSU nella valletta alle spalle della località Birra, al confine con il Comune di Savignone.

2. Il progetto di PUC nei confronti dei piani territoriali e/o settoriali sovraordinati, e da vincoli derivanti da normative vigenti.

Per quanto si è riferito sinora all'intero della presente relazione preliminare appare evidente come la definitiva costruzione del Piano Urbanistico Comunale risulti influenzata in maniera diretta da altri strumenti nei termini che sinteticamente si espongono, limitandosi a quelli aventi rilevanza principale:

Piano Territoriale di Coordinamento dell'Assetto Paesistico – relativamente al regime attribuito alle diverse zone del territorio comunale, con particolare riferimento ai regimi di mantenimento e di conservazione.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova relativamente alla individuazione della viabilità provinciale e delle strutture scolastiche di livello provinciale, alla definizione del verde di interesse provinciale ed infine alla missione di pianificazione attribuita a Busalla, che comprende l'individuazione di un progetto di riqualificazione dell'area di fondovalle interessata dagli stabilimenti IPLOM e contermini.

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po - Autorità di Bacino del fiume Po – Bacino di Rilievo Nazionale – adottato Piano Stralcio con delib.

del 26/04/2001 n° 18 e succ. mod. e Accordo di Pianificazione ai sensi art. 57 della L.R. 36/1997 tra Autorità di Bacino del fiume Po, Regione Liguria e Provincia di Genova, avente per oggetto Variante al P.T.C. Provinciale con valore ed effetti del Piano di Bacino per la parte del territorio compresa nel bacino del fiume Po – Avviato con Deliberazione del Consiglio provinciale n° 58 del 8 ottobre 2008 , relativamente ai vincoli derivanti alle aree che presentano suscettività al dissesto o comprese in fasce di inondabilità con diversa ricorrenza temporale e intensità del fenomeno.

Parco Regionale del Monte Antola , istituito con L.R. 22 febbraio 1995 n° 12, con Piano approvato con delib. Consiglio regionale n° 42 del 3 agosto 2001 relativamente alle aree prevalentemente boscate e prive di insediamenti poste a formare la porzione verso nord-est del territorio comunale -
Territori proposti quali Sito di Interesse Comunitario (pSIC) IT 330905 , coincidenti con l'area compresa nel Parco Regionale del Monte Antola.

Decreti Galassini
L. 431/85 - dove le motivazioni originarie dei vincoli stessi sono, in generale, ancora valide in particolare per la presenza della fitta copertura arborea che interessa i versanti montani

Presenza di elementi puntuali di valore individuati dal P.T.C. della provincia di Genova

- parco pubblico interno al centro abitato del capoluogo, area verde individuata come Parco Urbano dal vigente PTCP nell'assetto insediativo

- emergenze archeologiche
- tracce di insediamento militare tardomedievale in località Rocca della Bastia;

E' da richiamare la presenza sul territorio comunale dei seguenti monumenti , puntualmente vincolati come tali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.

Chiesa Parrocchiale di S. Giorgio nel Capoluogo
Villa Borzino Via XXV Aprile civ.17
Chiesa di S. Martino Loc. Semino
Cappelletta della Pace Via Seminella civ. 2 - Loc. Semino
Fabbricato Viaggiatori FF. SS. nel capoluogo
Chiesa di S. Giorgio Loc. Sarissola - Via Alla Chiesa 14
Oratorio di S. Bernardo
Ponte Antico sul fiume Scrivia Loc. Sarissola
Ex Ferriera Berck Via XXV Aprile 45
Ponte settecentesco sul Rio Busalletta -
Cimitero Loc. Sarissola

E' inoltre da considerare la presenza degli impianto di trasformazione di prodotti petroliferi IPLOM inserito all'art. 10 del D. Lgs. 334/1999 nell'elenco

degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, con conseguente obbligo di specifico studio RIR sulla base di quanto già avviato dal Comune.

Sul piano dei condizionamenti puntuali deve altresì considerarsi la necessità del recupero ambientale dell'area in loc. Birra, estesa in parte nel Comune di Busalla ed in parte nel comune di Savignone, interessata in precedenza da una discarica di rifiuti dell'intera Valle Scrivia ligure.

3. La città di domani

3.1. Le ragioni dell'identità locale

La Legge Urbanistica Regionale pone tra le essenziali finalità dello strumento urbanistico a scala comunale l'affermazione del valore della "identità locale", quale elemento fondante i processi di evoluzione fisica, economica e sociale del territorio.
La conservazione dei propri caratteri identitari e la capacità della loro valorizzazione diviene in questo quadro la cartina di tornasole della correttezza delle modalità di sviluppo che lo strumento urbanistico viene a prefigurare per il territorio comunale.
In questo senso, nel corso della prima parte del lavoro, si è dedicato un impegno particolare nell'approfondimento della conoscenza di tutte le componenti di tipo storico, ambientale, economico e demografico sulle quali nel tempo si è costruita l'identità di Busalla intesa come la relazione che una Comunità ha con il territorio che la ospita.
Relazione ovviamente non statica ma esito complesso di rapporti dinamici tra la realtà delle singole attualità nel tempo e le condizioni del territorio che le ospitava, con le proprie caratteristiche, potenzialità e vulnerabilità.

3.2. Gli obiettivi

Obbiettivo strategico del Piano diviene oggi, nel quadro sopra descritto, l'evoluzione controllata del ruolo di capoluogo comprensoriale che Busalla ha assunto negli anni, attraverso un processo che ha come propria intenzione fondativa non già una generica aspirazione all'espansione, indifferente rispetto ai valori ed alla storia del territorio, ma bensì il consolidamento e la ristrutturazione del territorio attraverso da un lato, all'interno del sistema urbano, il corretto impiego delle risorse sia edificate che libere per dismissione

disponibili sottraendole al sottoutilizzo ed al degrado, e dall'altro la valorizzazione e la tutela di quelle parti non ancora compromesse e sulle quali può essere ricostruito un modello di qualità, tale da costituire riferimento essenziale dell'identità del Comune.

Ed è verso la ricostruzione di una identità propria, che si fondi sul comune riconoscimento da parte di tutti i cittadini nei confronti di un modello di vita positivamente condiviso, che la stessa struttura della pianificazione locale deve portare il proprio contributo, attraverso un processo formativo che in primo luogo costituisca occasione della diffusione della conoscenza dei "valori" di storia, di immagine, di cultura che costituiscono il primo patrimonio di Busalla e nello stesso tempo consenta di partecipare alla coscienza comune i "disvalori" presenti, i fattori di compromissione, le "crisi" del territorio comunale.

Una identità che ovviamente non può prescindere da quello che è oggi Busalla, e dalle modalità con le quali si è venuta strutturando la sua compagine insediata in particolare attorno al fascio infrastrutturale del fondovalle, ma che rispetto a questa evoluzione si ponga non in posizione di passiva accettazione di modelli esterni (anche insediativi) estranei o comunque anonimi, ma al contrario punti sul recupero e sulla valorizzazione di quelle condizioni e di quei rapporti, legati alla stessa struttura insediata, che trovano nella storia e nella tradizione locale i loro fondamenti, senza inutili romanticismi, ma nella precisa convinzione che solo attraverso l'affermazione di una maggiore positiva "riconoscibilità" di Busalla, può affermarsi sempre più un modello dell'abitare più soddisfacente ed appetito.
Ed è evidente come questo modello dell'abitare, che trova poi la sua espressione concreta nel come è fatta la struttura insediata, non possa che trovare il suo necessario primo termine di verifica nella "sostenibilità" del modello rispetto ai valori propri del territorio, alle sue positività, alle sue condizioni di tutela, nella considerazione che la "sostenibilità" richiesta non può che fondarsi sulla filiera conoscenza-valorizzazione-sviluppo dell'identità culturale e sociale del territorio e dei caratteri propri del suo patrimonio che di tale identità costituiscono il supporto.

Si è già detto che il ruolo di Busalla non può che ritrovarsi nell'essere oggi Capoluogo territoriale di riferimento nell'ambito della Scrivia ligure, al di là della conferma di un ruolo storicamente consolidato e sostanzialmente condiviso dalla intera Comunità insediata nel comprensorio, rappresenta il riferimento fondamentale del "modello di sviluppo" cui Busalla deve riferirsi, sulla base delle interpretazioni territoriali sviluppate nella Descrizione Fondativa, quali sono scaturite dall'analisi dei quadri ambientali e storici che costituiscono l'ecosistema locale, dai processi formativi dell'organizzazione territoriale ed infine dalla valutazione del quadro programmatico e pianificato proprio delle strategie territoriali di rilievo provinciale e regionale, che in definitiva convergono sull'obbligo del pieno utilizzo di quanto già appartiene al

sistema insediato ed edificato, limitando al massimo il nuovo consumo della risorsa limitata del suolo.

Indirizzo che può tradursi in Busalla nel contenimento dell'incremento della pressione abitativa laddove i rischi della stabilizzazione e dell'incentivazione di modeste qualità abitative apparivano maggiormente possibili, favorendo invece la risposta alle modeste nuove esigenze residenziali in termini limitati, prevalentemente affidate ai processi di ristrutturazione in assenza di modifiche ai sistemi esistenti, ed alla nuova produzione ristretta ad ambiti esterni al centro rivolta ad una qualificata domanda locale già esistente, con controllo della qualità abitativa.

Tale indirizzo si accompagna alla necessità di seguire la gestione del PUC nel suo corso di validità attraverso una attenta ed oculata azione di monitoragggio, volta ad individuare l'evoluzione dei processi di obsolescenza del sistema residenziale in coincidenza delle zone maggiormente afflitte dalle problematiche di eccessiva densità e di carenze del sistema degli spazi collettivi, e capace di individuare di volta in volta le situazioni in cui si rende possibile una sostanziale azione di rinnovo, attraverso processi di ristrutturazione urbanistica da controllarsi attraverso la definizione di progetti complessi sia dal punto di vista della composizione della qualità urbana che dalla possibilità di introduzione di meccanismi volti al controllo dell'utenza finale, con particolare attenzione alla risposta alle esigenze già interne alla comunità locale.

All'interno di questi momenti si pone indubbiamente il problema della presenza della condizione di compromissione ambientale e di possibile rischio di incidente rilevante derivante dalla presenza degli impianti della Iplom e nello stesso tempo della considerazione della sostanziale rilevanza dell'occupazione nell'azienda che indubbiamente costituisce un elemento fondativo dell'intero sistema economico locale, ed in parte dell'intero comprensorio della Valle ligure.
E' evidente come una strategia compiuta di riqualificazione del sistema insediato della valle non possa che intravedere in un futuro l'obbiettivo della sostituzione, anche attraverso un processo articolato nel tempo, dell'attuale insediamento produttivo ad alto impatto ambientale con altre attività economiche, che presentino compatibilità con il contesto urbano circostante, insieme con una generale riorganizzazione del sistema infrastrutturale e dei servizi.
All'interno di questa strategia, che deve essere condotta nella garanzia della permanenza e della riproposizione durevole dei livelli occupazionali, obbiettivo del Piano nel breve periodo è quello di perseguire comunque politiche di crescita dei livelli di compatibilità dell'azienda con il contesto urbano e di attenuazione dei rischi per la sicurezza collettiva, anche attraverso i provvedimenti di tutela che saranno specificati all'interno del documento ERIR.

Obbiettivo fondamentale già nell'immediato, quale necessaria premessa a tutte le ipotesi di riqualificazione del sistema urbano, è la realizzazione del nuovo asse di attraversamento esterno in aggiramento del centro, dal casello autostradale sino a Borgo Fornari, lungo la riva sinistra dello Scrivia, con la conseguente conversione a funzioni urbane dell'area dell'ex scalo merci ferroviario .
La formazione del nuovo asse esterno in grado di sgravare il vecchio tracciato della statale dei Giovi dai traffici di attraversamento riconducendolo al ruolo più proprio di strada di esclusivo impianto urbano, consentirà l'innesco di una politica compiuta di riqualificazione dell'immagine delle linee edificate frontistanti la via, da condursi (ove occorra) anche attraverso interventi di sostituzione edilizia delle parti non recuperabili o degli elementi costruiti incongrui, in guisa di favorire la rivitalizzazione dello stesso tessuto commerciale e costituire avvio di una progressiva espansione del recupero edilizio e funzionale nel sistema edificato di seconda linea e in quello, particolarmente interessante da ogni punto di vista, del centro storico.
E' peraltro evidente come tale realizzazione trovi le proprie maggiori difficoltà nell'individuazione di un corretto reinnesto nella statale nel tratto tra il centro di Busalla e Borgo Fornari, superando la cesura costituita dal tracciato ferroviario.
Al riguardo, seppur in termini più limitati, la realizzazione della variante sino all'altezza della Stazione Ferroviaria di Busalla potrebbe contribuire già, in termini positivi, ad alleggerire la pressione del traffico locale verso la Stazione lungo la via Veneto, con la possibile creazione di sottopassaggio rispetto alla linea ferroviarie che consenta la diretta connessione pedonale tra la Stazione stessa e l'area di parcheggio tra la linea ferroviaria ed il corso dello Scrivia.

La politica della residenza viene sostanzialmente indirizzata favorendo la risposta alle esigenze abitative di tipo urbano prevalentemente all'interno dei processi di recupero e di rifunzionalizzazione dei sistemi edificati preesistenti, con una apertura, nelle pendici pedocollinari già urbanizzate, a modelli edilizi di nuova edificazione di carattere prevalentemente monofamiliare, tali da essere pienamente compatibili con la salvaguardia delle caratteristiche insediative già presenti, in assenza di trasformazioni non sostenibili.

4. Descrizione del processo partecipativo attivato allo scopo di definire obiettivi e linee di sviluppo, dei suoi esiti e di come se ne è tenuto conto nella costruzione dello schema di piano

Sin dall'avvio del lavoro volto alla predisposizione del Piano l'Amministrazione Comunale ha attivato in forma organizzata tra tutta la popolazione una raccolta delle attese , sia di interesse privato che collettivo, che l'insieme della collettività locale esprime nei confronti del nuovo strumento urbanistico comunale.

Attraverso una adeguata pubblicizzazione sono state messe a disposizione, presso il Comune, apposite schede attraverso le quali i cittadini o le loro associazioni potevano esprimere le proprie esigenze, sia relativamente ad aspetti di interesse generale che motivate da specifiche puntuali attese proprie o del proprio nucleo familiare.
Le schede pervenute sono state particolarmente numerose ed hanno evidenziato un complesso di attese rivolte in larga prevalenza verso la soluzione di problematiche abitative di piccola scala, in genere proponenti piccole trasformazioni compatibili con il Piano Paesistico e sostenibili nei confronti del sistema infrastrutturale manifestando come denominatore comune una sostanziale condivisione verso un'impostazione del piano che escluda sensibili incrementi della dimensione urbana e trasformazioni rilevanti degli aspetti dei territori esterni.
La costruzione del quadro delle attese attraverso lo strumento della consultazione diretta costituisce una componente di un processo destinato ad accompagnare la formazione del Piano in termini partecipati, e che si integra con la definizione sul territorio delle "attese pubbliche" corrispondenti ai programmi di intervento diretto dell'Amministrazione.
L'incrocio dei quadri delle attese con le conclusioni dell'analisi territoriale volta a mettere in luce la sensibilità, maggiore o minore, alle trasformazioni delle varie parti del territorio e con le specificazioni sia di tipo generale che settoriale presenti negli elementi di pianificazione sovraordinata, costituisce lo strumento di valutazione delle linee di sviluppo da definirsi attraverso il Piano.
Tutti gli elementi concorrenti a tali valutazioni e che costituiscono il bagaglio di conoscenze disponibili per tutti, cittadini ed organizzazioni interessate, e le conseguenti valutazioni stesse con le loro prime conclusioni operative, costituiranno le basi di riferimento sui quali potrà svilupparsi in fase definitiva la predisposizione del progetto del PUC.
Quale premessa alla definizione del progetto, per consentire una partecipata preventiva valutazione allo stesso di tutte le espressioni della collettività locale è stato predisposto uno Schema Direttore costruito sulle risultanze che sono emerse dalle conclusioni dell'analisi territoriale svolta, dal rapporto tra gli elementi critici delle condizioni territoriale e di quelli che invece ne costituiscono valori, mediati dalle considerazioni degli indirizzi posti dall'Amministrazione, descritti in precedenza in questo rapporto.

5. Caratteristiche del progetto di PUC tenendo conto di come esso stabilisce il quadro di riferimento per progetti ed altre attività .

Il PUC costituisce lo strumento generale di pianificazione urbanistica del territorio comunale venendo perciò a definire i termini e le soglie di ammissibilità nell'uso della risorsa suolo, sia ove la stessa sia stata oggetto di trasformazioni edificatorie sia ove sia ancora conservata libera e, per i limitati areali in cui questo può essere ancora rilevato, in condizioni naturali.

Esso è uno strumento che prevede una reale partecipazione di diversi soggetti coinvolti, siano essi Enti, Associazioni o anche singoli attraverso i modi previsti dalla Legge sino alla conclusiva redazione di uno strumento di pianificazione strutturato come una sequenza di interazioni guidate dall'Amministrazione Comunale , volte a diffondere in maniera generalizzata la conoscenza degli elementi che condizionano il momento pianificatorio, accertare le convergenze e le divergenze delle rappresentanze sociali sui singoli aspetti, costruire il massimo della condivisione e infine definire nel dettaglio le scelte ed gli strumenti differiti nel tempo per ordinatamente perseguirle .
E' quindi il PUC, per sua natura, uno strumento in processo, che richiede di essere seguito e che consente di articolare, entro margini di flessibilità, nel tempo della sua validità le risposte "tattiche", che possono anche essere mutevoli in relazione all'evoluzione delle diverse situazioni, nella conservazione della rigidità attribuita alle scelte strategiche che invece hanno carattere duraturo e definitivo.
Questo modello di Piano favorisce e sviluppa il principio delle varianti coerenti e della sua flessibilità, in un quadro di responsabilità attribuita all'azione di governo che ne risponde, in ossequio al principio di sussidiarietà compiuto.

Lo schema di progetto di PUC predisposto vede Busalla, per ruolo assolto e dimensione, come capoluogo di riferimento della Scrivia Ligure e che pertanto fonda la propria evoluzione sui seguenti punti :

- sul consolidamento delle proprie funzioni logistiche, organizzative e di servizi adeguate al ruolo di riferimento territoriale;
- sulla qualità ed sulla efficienza del sistema urbano;
- verso una sempre maggiore compatibilità tra le funzioni produttive e l'ambiente urbano, nella difesa dell'occupazione nel settore;
- nella qualità della vita e del suo richiamo:
- su di una dimensione sostenibile con questi obbiettivi.

e pertanto affronta i temi essenziali della pianificazione in forma di sistema:

- delle infrastrutture di attraversamento urbano e di servizio delle aree periurbane (collegamenti con A7, variante esterna alla s.p. dei Giovi, percorsi aggiramento area urbana, ecc.);
- dei servizi collettivi alla scala urbana e territoriale, ivi comprese le necessarie dotazioni per l'accessibilità ed il parcheggio;
- della sicurezza nei confronti del rischio idraulico dovuto alla presenza dello Scrivia e dei suoi affluenti principali e nei confronti delle possibili conseguenze della presenza di attività produttive a rischio di incidente rilevante;
- del recupero del sistema urbano del centro, con una particolare attenzione verso la disponibilità al rinnovo degli impianti edilizi di minore qualità e alla riattivazione del nucleo più antico
- dell'ambiente collinare di corona al Centro, i cui valori insediativi fatti di equilibrio nei rapporti tra edificazioni e spazi aperti meritano adeguata considerazione;

- dei valori ambientali , di paesaggio diffuso e storico-costruiti presenti nel territorio e della loro fruizione e valorizzazione (monumenti, sentieri, aree naturali, Parco dell'Antola , ecc.);
- del circuito dei nuclei frazionali minori e delle aree montane di pertinenza con particolare attenzione ai valori identitari e naturali presenti, anche in relazione alla loro fruizione turistica .

Complessivamente lo schema si pone in una logica che vuole positivamente investire sui valori di Busalla, superando i condizionamenti delle negatività presenti, nella condivisione della necessita di una evoluzione che punti sulla riqualificazione più che a una generica espansione che non sarebbe giustificata, e che veda un "miglioramento diffuso" della qualità di vita, in termini equilibrati su tutte le parti del territorio superando gli squilibri attuali.
A questa prospettiva di indirizzo della pianificazione urbanistica locale deve accompagnarsi una normativa che si pone obbiettivi ed in coerenza mette in campo le regole per raggiungerli .
Una normativa che vuole essere sincera e chiara, coerente pienamente con le recenti disposizioni regionali, priva di spazi eccessivi di interpretazione, i cui spazi di flessibilità sono predeterminati in termini precisi e di cui siano esplicitate a priori le motivazioni , in termini tali da richiedere all'Amministrazione capacità di giudizio e assunzione di responsabilità.
Il quadro programmatico così delineato costituisce in primo luogo il riferimento essenziale dell'azione diretta dell'Amministrazione Comunale in materia di infrastrutture e di servizi , costituendo altresì il modello attraverso il quale rappresentare le esigenze locali nei confronti di tutte le pianificazioni sovraordinate, sia di tipo generale che di settore, quali in particolare i Piani Territoriali di Coordinamento ed i loro sviluppi a livello di distretti di intervento ed il Piano dell'Assetto Idraulico (PAI) del Bacino del Po.

6. Il sistema insediato locale e le sue componenti rispetto alla suscettività d'uso e di riqualificazione

Lo schema grafico che accompagna il presente documento, vuole sintetizzare la traduzione sul territorio delle componenti di maggior rilievo attraverso cui può essere letto il territorio busallese con una sommaria definizione degli specifici indirizzi che relativamente a ciascuna di tali componenti si ritiene possano informare il nuovo PUC, siano dette componenti costituite da porzioni definite e di carattere sostanzialmente unitario dell'impianto urbano o dei versanti collinari, sia rappresentabili attraverso indicazioni puntuali che tematiche.

Per ciascuna di tali componenti nel seguito vengono definiti in forma preliminare i caratteri essenziali della previsione ed i relativi indirizzi che andranno ad essere precisati in forma definitiva all'interno del Progetto Preliminare del Piano.

In particolare, ai fini della comprensione complessiva dello schema, si è costruita la semplice tabella che segue ove viene riportata la ripartizione delle diverse componenti territoriali sia seguendo una classificazione che riproduce il pertinente dominante indirizzo di disciplina, sia indicando nell'ultima colonna alcuni elementi di riferimento specifico dell'indirizzo tecnico che si intende sviluppare all'interno del progetto di Piano.

Nella definizione degli indirizzi di disciplina, per semplicità, si sono utilizzate in generica analogia le note definizioni proprie del Piano Paesistico Regionale.

Indirizzo di disciplina	**Componente territoriale**	**Modello di riferimento o tematismo specifico**
Conservazione	I sistemi della città antica nel fondovalle di Busalla e di Sarissola e le porzioni di pregio dei nuclei di versante dx del Seminella	Particolare attenzione al recupero dell'arredo urbano ed alla valorizzazione die modelli della tradizione costruttiva locale
Conservazione	Il sistema complessivo dello scenario montano di valore naturalistico ed ambientale, che comprende la porzione di territorio compreso entro il perimetro del Parco regionale dell'Antola	Da sviluppare il tema della valorizzazione delle percorrenze itinerarie di interesse naturalistico ed ambientale
Conservazione	L'insieme delle aree di valore ambientale che caratterizzano il paesaggio urbano e periurbano sia definite Parco Urbano che di verde privato di pregio (sub-sistema delle ville di pregio)	L'insieme delle ville storiche nei parchi manifesta elementi di architettura "da villeggiatura di fine secolo XIX" di notevole interesse nella storia locale
Conservazione attiva/mantenimento	Il territorio di versante conservante l'immagine agricola ed in parte tuttora caratterizzato dalla produzione	Individuazione disciplina per la conservazione attiva del mondo agricolo locale e ove possibile per il suo rilancio produttivo in settori specializzati (agriturismo, allevamento ecc.)
Mantenimento	Le aree rurali insediate	Da considerare il tema della difesa delle condizioni del suolo a seguito delle trasformazioni e della tenuta complessiva del sistema idrologico e geologico puntuale.
Mantenimento con limitato consolidamento	La porzione di "campagna abitata" in riva dx del Seminella	Importanza della tipologia della nuova edificazione in rapporto alla preesistenza.

Recupero e Consolidamento	Quota idonea marginale ai nuclei insediati di valle dx del Seminella.	Necessità di individuazione puntuale dei siti di completamento seguendo i modelli di incremento del nucleo già presenti.
Riqualificazione in forma urbana	Sistemi urbani saturi di fondovalle di Busalla e di Sarissola	Definire puntualmente il tema della qualità del sistema urbano (presenza verde, arredo) e del raccordo con la tipologia edilizia già dominante.,
Riqualificazione e riorganizzazione	Sistemi urbani di fondovalle di Busalla, Sarissola e Pratogrande	Definire puntualmente il tema della qualità del sistema urbano (presenza verde, arredo) e del raccordo con la tipologia edilizia già dominante.
Riqualificazione con completamento	Sistemi abitativi collinari di buon pregio di Cascine di Busalla e del versante esposto a sud di Sarissola	Il completamento dovrà utilizzare i modelli compositivi dominanti nella preesistenza d'ambito ed il rapporto corretto tra spazi liberi ed edificazione.
Riqualificazione	Sistema delle aree produttive ed economiche del fondovalle	Nel sostegno al potenziamento delle attività, sviluppo di particolare attenzione verso il tema dell'attenuazione degli impatti bei confronti del sistema urbano latistante.
Riqualificazione e contenimento con attenuazione degli impatti	Impianti e depositi IPLOM	Necessità di monitoraggio sull'osservanza nel tempo dei programmi volti a garantire le condizioni di sicurezza e l'attenuazione degli impatti nei confronti delle aree urbane.
Riqualificazione e sviluppo	Sistema dei servizi generali, della mobilità lenta e delle dotazioni collettive e sociali	Il tema della qualità dei servizi quale condizione dell'elevazione delle condizioni generali di vita cittadina.
Riorganizzazione e potenziamento alternativo	Sistema della mobilità veicolare	Il tema della variante esterna quale condizione di riduzione della congestione sull'asse centrale cittadino-
Valorizzazione	I percorsi escursionistici	Recupero e valorizzazione degli antichi itinerari di collegamento intervallivo
Valorizzazione	Polo sportivo e ricreativo,	Adeguamento ed

	strutture per la cultura	innovazione del sistema scolastico di prossimità del quartiere.

Di seguito si espone una rassegna di dettaglio delle singole componenti di sistema che sono state considerate e rappresentate nella loro dimensione territoriale e che sono poi richiamate all'interno della tabella sintetica del dimensionamento del Piano con una valutazione di massima del carico urbanistico conseguente alla disciplina proposta.

6.1. Il sistema naturalistico ed ambientale

Articolazione	Comprende i territori montani non insediati in cui sono dominanti i caratteri naturalistici e le aree facenti part del Parco Regionale dell'Antola.
Obiettivi	Salvaguarda integrale del sistema naturale quale componente paesistica e ambientale di rilievo sovracomunale
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Assenza di incremento del carico insediativo peraltro già particolarmente ridotto, con esclusiva ammissibilità di miglioramento della fruizione forestale e scientifica e di adeguamenti alla fruizione turistica itinerante leggera.
Indirizzi di disciplina	Esclusione di interventi aventi effetti anche limitatamente trasformativi del quadro naturale ed ambientale presente
Dotazioni collettive	Sviluppo compatibile con gli obbiettivi generali della disciplina di dotazioni di servizio, di rete, di monitoraggio, di supporto alle attività naturalistiche e scientifiche e della fruizione leggera.
Notazioni puntuali	Coinvolgimento dei soggetti competenti in materia ambientale quali il Parco dell'Antola e delle competenze in materia di rete natura 2000

6.2. Il sistema dei territori aperti insediati

Articolazione	Il sistema comprende le aree insediate dell'originario sistema agricolo esterno ai centri urbani ed ai nuclei e in relazione alle diverse caratteristiche che oggi lo connotano viene distinto in ambiti in cui la presenza della conduzione agricola risulta tuttora caratterizzante, in ambiti rurali in cui la presenza di insediamenti ancora a carattere sparso ma già organizzati secondo modelli post agricoli attribuisce maggior rilevanza alla funzione abitativa non strettamente legata alla conduzione dei fondi e infine in un modello insediato definibile "campagna abitata" nella bassa valle destra del Seminella dove l'insediamento esistente presenta caratteri di consistente intensità pur nel mantenimento del suo carattere sparso con margini di consolidamento.
Obiettivi	Controllo del mantenimento dei caratteri che distinguono le singole parti del territorio considerato, al fine di valorizzarne la componente paesistica quale sfondo dei sistemi urbani di fondovalle, con particolare favore nei confronti degli interventi volti al recupero di conduzione rurale, soprattutto ove gli stessi, oltre alle ricadute positive sulle microeconomie interessate, rappresentano fattore di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico minore nei confronti dei dissesti, con una attenuazione della velocità del carico idraulico del fondovalle nei momenti di maggiore piovosità. All'interno del settore definito di campagna abitata il raggiungimento di un rapporto equilibrato e maturo tra la dominante funzione abitativa e l'areale scoperto ancora utilizzato in termini agricolo ortivo a carattere familiare, costituisce obiettivo essenziale della pianificazione puntuale che deve farsi carico altresì del recupero a migliori livelli di efficienza del sistema di accessibilità veicolare e dei parcheggi In tal senso appare opportuna l'individuazione di un indirizzo di "mantenimento dei caratteri dell'insediamento e suo consolidamento", che non escluda limitate forme di integrazioni del tessuto strettamente correlate al miglioramento dei servizi collettivi e delle infrastrutture
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Ridotto incremento del carico insediativo condizionato nella porzione con maggiori caratteri agricoli alla effettività della conduzione e del presidio, e negli altri casi il contenuto incremento del sistema edificato già presente, nei limiti del mantenimento dei caratteri d'impianto dominanti, si giustifica esclusivamente laddove lo stesso viene a favorire il raggiungimento di una definitiva stabilità e maturità del sistema, sia nel proprio rapporto con l'areale agricolo che nelle dotazioni di servizio collettivo
Indirizzi di	Individuazione di modalità attraverso le quali favorire il

disciplina	recupero di attività tradizionali rurali, ivi compresa l'ospitalità turistica minore con possibilità di convenzioni che coinvolgano il Comune e le associazioni di categoria per migliorare l'efficienza delle aziende esistenti e la formazione di nuove attività agricole
Dotazioni collettive	Miglioramento delle dotazioni puntuali di tipo associativo e qualificazione dei sistemi di accessibilità minore, sia alle abitazioni che ai fondi agricoli,
Notazioni puntuali	Coinvolgimento di rappresentanze di categorie per l'individuazione di modalità e tipologie di recupero e sviluppo delle attività rurali tradizionali locali.

6.3. La città antica ed i nuclei da recuperare

Articolazione	Il sistema comprende il centro antico di Busalla e quello di Sarissola oltre ai nuclei della vallata di destra del Seminella (Camarza, Semino e Bastia) che presentano modesti margini di consolidamento.
Obiettivo	La città antica, disposta linearmente lungo l'antico asse d'impianto della attuale via Grottin, dal ponte sul Busalletta sino alla Chiesa, insieme con la porzione oltre lo Scrivia dell'insediamento storico di Sarissola costituiscono risorsa identitaria fondamentale dell'immagine della città, la cui valorizzazione ed il rinnovo costituisce obiettivo del PUC. Parimenti da valorizzare, in questo caso anche attraverso limitati e puntuali interventi di consolidamento è la presenza dei nuclei collinari di antico impianto con una salvaguardia accurata dei valori di immagine che i nuclei costituiscono, nella conservazione della loro individualità all'interno del contesto collinare in cui sono collocati. .
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Conservazione senza significative variazione del carico abitativo esistente. Recupero del tessuto diffuso di distribuzione commerciale e sua riorganizzazione in termini organizzati e di immagine unitaria. Maggiore qualificazione e permeabilità degli spazi pubblici alla fruizione pedonale. Relativamente ai nuclei minori della valle del Seminella consolidamento dell'insediamento esistente anche derivante dal recupero a nuova funzionalità di edifici in stato di abbandono. Conferma delle funzioni d'uso già presenti, con eventuale potenziamento dei servizi per l'ospitalità turistica leggera.
Indirizzi di disciplina	Favore esplicito nel rispetto degli elementi di valore presenti, nei confronti degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione a fini compatibili con i caratteri architettonici degli edifici, indirizzi per la qualità dello spazio pubblico concorrente alla tenuta del tessuto commerciale e dell'attrattività residenziale

	del centro cittadino. Per i nuclei contenimento della nuova edificazione a fini abitativi o similari, con controllo delle modalità di recupero di volumetrie preesistenti. Accurata salvaguardia dei margini del nucleo a garanzia della permanenza della sua percezione panoramica.
Dotazioni collettive	Identificazione della rete delle dotazioni pubbliche con pieno utilizzo di tutte le risorse esistenti, con loro adeguamento tecnico alle esigenze attuali, conseguendo una miglior efficienza dei servizi di prossimità già oggi svolti. Sistemazione, in un piano d'insieme, dell'accessibilità pedonale, ciclabile, veicolare, con la valorizzazione degli spazi più significativi anche mediante la creazione di itinerari fruitivi dei valori propri della storia e che contribuiscono a definirne l'identità.
Notazioni puntuali	Riorganizzazione progettuale e fruitiva di singoli snodi significativi del tessuto urbano e recupero di luoghi significativi . Individuazione e definizione di specifiche tutele dell'immagine dei residui edifici aventi valore testimoniale dell'originario impianto. Classificazione di dettaglio degli elementi puntuali di particolare valore da assoggettare a specifiche modalità di intervento.

6.4. Il sistema dei valori del paesaggio urbano

Articolazione	Comprende le aree già destinate a parco pubblico e gli impianti delle ville entrostanti parchi o giardini aventi particolare qualità di immagine nel contesto urbano..
Obiettivi	Salvaguarda complessiva del valore costituito dal sistema e dalle sue singole componenti a costituire riferimento positivo del paesaggio urbano e della sua qualità nel tempo.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Assenza di incremento del carico insediativo con esclusiva ammissibilità di miglioramento delle singole componenti edificate in assenza di compromissioni dei valori costruiti e vegetali presenti.
Indirizzi di disciplina	Esclusione di interventi aventi effetti anche limitatamente trasformativi degli impianti vegetali di pregio e dei caratteri architettonici degli edifici a villa presenti.
Dotazioni collettive	Miglioramento della fruizione collettiva dei parchi aperti al pubblico
Notazioni puntuali	

6.5. Il sistema della città compiuta da riqualificare

Articolazione	Corrisponde oltre agli impianti urbani saturi del centro di Busalla da ambo i lati del tracciato ordinatore della vecchia statale dei Giovi (via Roma, via Vittorio Veneto) e alla porzione satura di Sarissola a monte del tracciato dell'A7, porzioni del sistema urbano di Busalla (tra via V. Veneto e la via Levrero) e di Sarissola (a monte di via Milite Ignoto) e in Pratogrande, ove sono presenti risorse di spazio idonee al completamento ed alla integrazione del tessuto urbano.
Obiettivo	Valorizzazione in via generale della qualità urbana, delle sue percorrenze e della sua struttura della piccola distribuzione commerciale e dei pubblici esercizi, da conseguirsi in prevalenza attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con limitate possibilità di integrazioni del sistema abitativo ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervatura infrastrutturale (viabilità interna, dotazioni puntuali di parcheggio e di verde pubblico)
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Sostanziale mantenimento, con modesto incremento, del carico insediativo compatibile con un miglioramento delle dotazioni collettive e delle qualità dell'abitare ed in generale delle funzioni dichiaratamente urbane, riqualificazione dei sistemi caratterizzanti riferibili al connettivo urbano, ai servizi, alla mobilità.
Indirizzi di disciplina	Favore esplicito, nel rispetto degli elementi di valore eventualmente presenti, nei confronti degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione compatibili con i caratteri compositivi generali del centro. Introduzioni di meccanismi premiali volti a favorire il miglioramento qualitativo e l'ammodernamento del sistema abitativo (miglioramento resa termica degli edifici, maggior utilizzo energie alternative, realizzazione di miglioramenti nei servizi pubblici). Individuazione di specifica disposizione di dettaglio volta al superamento di elementi di degrado puntuali (quale ad esempio l'edificio iniziato e non completato a monte di via Roma) in connessione a quei miglioramenti dei sistemi di infrastrutturazioni che sono compatibili con la conservazione dei quadri ambientali presenti., Relativamente agli elementi di completamento del sistema insediato individuazione specifica, in sede di progetto del Piano, dei siti idonei alla nuova edificazione accompagnata dalla specificazione dei miglioramenti dei servizi collettivi (adeguamenti calibro stradale, dotazione di parcheggi pubblici puntuali ecc.) da connettersi alla nuova edificazione e degli elementi tipologici da adottare, Attribuzione a tali settori dell'idoneità a recepire "l'atterraggio" delle disponibilità volumetriche principali derivanti dall'applicazione nel Comune delle disposizioni della

	L.R. 49/2009 e s.m.
Dotazioni collettive	Identificazione della rete delle dotazioni pubbliche con pieno utilizzo di tutte le risorse esistenti, conseguendo, oltre che una miglior efficienza dei servizi e delle infrastrutture interne e di penetrazione, una crescita della qualità urbana e del modello di vita locale.
Notazioni puntuali	Riorganizzazione progettuale e fruitiva di singoli snodi significativi , in particolare in corrispondenza del miglioramento dell'innesto delle viabilità di risalita verso il versante insediato (es. via Martiri di Voltaggio)

6.6. Il versante insediato qualificato da concludere

Articolazione	Il sistema corrisponde a due coacervi di aree insediate con dominante tipologia a villino mono o plurifamiliare, dell'immediato ridosso collinare sia del centro di Busalla (zona Cascine con asse ordinatore di risalita via Martiri di Voltaggio) e di Sarissola (settore servito da via N.S. della Bastia e via S. Bastia)
Obiettivo	Conservazione delle positive qualità complessive del sistema insediato attuale che presenta modesti margini di completamento da utilizzare per conseguire in contestualità miglioramenti del sistema funzionale pubblico (accessibilità veicolare, dotazione di parcheggi ecc.).
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Ferma restando la primaria esigenza della conservazione delle positive qualità insediate dei due sub-sistemi e della loro funzione abitativa qualificata che le caratterizza, il margine di incremento ammissibile del carico insediativo può valutarsi limitato a circa il 10% della preesistenza attuale.
Indirizzi di disciplina	Necessità di individuazione puntuale in sede di dettaglio del progetto di Piano dei siti idonei alla nuova edificazione accompagnata dalla specificazione dei miglioramenti dei servizi collettivi (adeguamenti calibro stradale, dotazione di parcheggi pubblici ecc.) da connettersi alla nuova edificazione, con limitazione dell'ammissibilità a tipologie edilizie congrue con la preesistenza (mono o bifamiliari o comunque di modesta dimensione unitaria). Disciplina premiale nei confronti delle prestazioni di tipo pubblico da convenirsi, ivi comprese quelle relative alla salvaguardia idrogeologica e la difesa dai dissesti.
Dotazioni collettive	Limitati miglioramenti puntuali sul calibro utile della viabilità pubblica e sulla dotazione di parcheggi pubblici.
Notazioni puntuali	Nella zona delle Cascine verifica delle esigenze di adeguamento del calibro della parte iniziale e nella porzione più elevata di via Martiri di Voltaggio.

6.7. Il sistema delle risorse economiche

Articolazione	Il sistema definisce il complesso delle risorse territoriali utilizzate per fini economici di produzione con caratteri industriali ed artigianali e in misura limitata per attività commerciali esterne al tessuto urbano. Il sistema viene distinto per evidenti ragioni di trattazione separata tra le aree di lavorazione e deposito dei derivati dal petrolio della IPLOM costituenti impianto a rischio di incidente rilevante e il complesso delle aree produttive della piana di Sarissola e dell'intero fondovalle di sinistra del Seminella.
Obiettivi	Salvaguardia e favore alla conservazione, riqualificazione ed ove possibile al recupero di migliori livelli di attività di tutte le attività produttive presenti nell'area di Sarissola e della valle del Seminella la cui permanenza e consolidamento sono essenziali per l'occupazione e strategiche per l'intera economia locale. Relativamente agli impianti della IPLOM, principale azienda industriale dell'intera valle Scrivia ligure, fermo restando nel lungo periodo l'auspicio di una sua conversione verso un modello di attività produttive maggiormente compatibile con il sistema urbano e le qualità dell'ambiente locale, obiettivo del Piano, anche in relazione al quadro normativo in materia di ERIR, è quello di favorire il maggior contenimento compatibile degli impatti negativi sul sistema urbano circostante, sia attraverso l'adozione di specifici provvedimenti di cautela nei confronti dell'insediamento di attività valutabili come a rischio, sia provvedendo a favorire diretti interventi di qualificazione e di attenuazione delle negatività in corrispondenza dei margini dello stabilimento (es area libera pubblica in riva sinistra dello Scrivia). Relativamente infine alle attività ricettive di tipo alberghiero conservazione e potenziamento dell'offerta.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	La funzione d'uso caratterizzante è quella produttiva con sostanziale esclusione di conversione a funzioni non compatibili (es. abitative non direttamente connesse all'azienda) e contenimento e controllo di funzioni non caratterizzanti (quale ad esempio quella della distribuzione commerciale)
Indirizzi di disciplina	Favore nei confronti della riqualificazione, ed ove compatibile del potenziamento delle attività produttive in atto, in particolare lungo il Seminella, con introduzione di idonee discipline atte a garantire, nei limiti del possibile, il mantenimento o l'incremento della base occupazionale, la creazione di migliori condizioni di compatibilità con l'ambiente urbano ed in particolare con i sistemi di accessibilità veicolare. Premialità nei confronti di interventi volti al contenimento energetico ed all'utilizzo di energie rinnovabili. Relativamente al complesso Iplom esclusione di ampliamento

	delle superfici aziendali ed obbligo di verifica di compatibilità con tutti gli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione e buona conservazione degli impianti in atto. Relativamente infine alle attività ricettive di tipo alberghiero difesa dell'attività esistente e favore esplicito al potenziamento dell'offerta anche attraverso l'individuazione di disciplina premiale.
Dotazioni collettive	Miglioramento del sistema dei servizi all'azienda e dei sistemi infrastrutturali di accessibilità e parcheggio, in termini ove possibile di separatezza nei confronti dell'ambiente urbano.
Notazioni puntuali	Verifica della domanda sia di riqualificazione che di nuovi spazi aziendali da condursi d'intesa con le organizzazioni di categoria, tenendo conto del ruolo di riferimento prioritario di Busalla nei confronti della Scrivia ligure

6.8. I sistemi dei servizi collettivi a rete

6.8.1. Il sistema delle relazioni sociali

Articolazione	Corrisponde all'intera dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche già in oggi presenti all'interno del territorio comunale (come ad esempio il complesso dell'ex ospedale) estesa alle superfici oggi in sottoutilizzo ma già disponibili per l'utilizzo pubblico.
Obiettivi	Potenziamento della dotazione di servizi collettivi catalogabili quali standard urbanistici tenendo conto della domanda che in più casi (istruzione media o superiore, presidi socio-sanitari, impiantistica ricreativa e sportiva, ecc.) ha carattere territoriale e non solo comunale.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Il sistema non comporta significativi incrementi del carico urbanistico presente se non per l'accesso temporaneo all'uso dei servizi di carattere sovracomunale.
Indirizzi di disciplina	Sostegno verso il potenziamento dei servizi esistenti (parcheggi pubblici ed aree di servizio) con l'individuazione di specifiche discipline, anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi (vedasi LUR) che favorisca la realizzazione di puntuali miglioramenti delle dotazioni in particolare nelle zone collinari.

Notazioni puntuali	Sono da considerarsi sature, in assenza di possibilità di incremento del carico urbanistico quelle porzioni del sistema che sono in condizioni di rischio di esondazione molto elevato (Fascia EE del PAI)

6.8.2. Il sistema delle relazioni funzionali

Articolazione	Comprende l'insieme delle infrastrutture pubbliche di mobilità, sia di carattere sovracomunale che interne all'area urbana e di connessione con gli insediamenti collinari e le reti dei servizi pubblici in gestione alle Aziende Concessionarie (cicli dell'acqua, dei rifiuti, dell'energia)
Obiettivi	Sul piano delle infrastrutture obbiettivo fondamentale è quello della realizzazione della variante esterna alla viabilità di attraversamento da realizzarsi nell'area in riva sinistra dello Scrivia, come già previsto in tutti gli strumenti a carattere territoriale sovraordinati. Obiettivo puntuale è altresì costituito dal miglioramento delle condizioni di accessibilità agli insediamenti collinari, con particolare riguardo alla collina delle Cascine, ed al completamento della viabilità di servizio produttivo in riva sinistra del Seminella.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Il sistema non comporta obiettivi incrementi del carico urbanistico presente.
Indirizzi di disciplina	In relazione alla necessità che lo studio della viabilità di circonvallazione individui su base sovracomunale il reinnesto sulla SS 35 a levante del centro urbano nel breve periodo si individua la possibilità di un tracciato che termini nell'area di parcheggio all'altezza della Stazione Ferroviaria, con collegamento pedonale con la stessa, da realizzarsi al di sotto della linea ferroviaria. Il miglioramento puntuale dell'accessibilità veicolare all'insediamento pedo-collinare delle Cascine può conseguirsi anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi (vedasi LUR) .

7. I progetti speciali

- **Gli itinerari escursionistici**

Dalla fondovalle dello Scrivia e lungo le colline a partire dai collegamenti territoriali di crinale si innerva un sistema di percorrenze pedonali storiche d'interesse sotto molteplici punti di vista, dal recupero della pedonalità a

servizio delle abitazioni, alle attività escursionistiche, al turismo rurale, alla fruizione delle emergenze paesaggistiche e ambientali di grande interesse.

Obiettivi	Recupero della rete delle percorrenze pedonali storiche e dei sentieri, mantenendo i caratteri identitari del territorio, sviluppando le vocazioni escursionistiche per migliorare la fruibilità delle aree collinari e l'offerta turistica
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	In relazione alle situazioni locali, funzioni di presidio ambientale, connettivo escursionistico, ricettività extralberghiera, parco
Indirizzi di disciplina	Individuazione di tipologie e modalità d'intervento a partire da un censimento delle situazioni esistenti
Dotazioni collettive	Riuso dei contenitori pubblici abbandonati e sottoutilizzati per attivare punti di presidio e accoglienza sul territorio Sviluppo di itinerario paesaggistico lungo le percorrenze antiche con previsione di supporto al turismo leggero ed escursionistico.
Notazioni puntuali	Coinvolgimento di associazioni e organizzazioni per il recupero, il monitoraggio e il mantenimento della rete a partire da una rilevazione di sistema da implementare nel sistema informativo territoriale

8. Dimensionamento preliminare del PUC

Considerando la storia pregressa e le iniziative approvate, le caratteristiche del territorio e l'impiego di suolo ad oggi, le domande sociali e di mercato, la suscettività del territorio nel complesso, si è prefigurato il dimensionamento complessivo del Piano che viene esposto nella tabella alla pagina che segue.

Le previsioni di dimensionamento sono valutate distintamente per singoli sistemi o sub-sistemi con caratteristiche prevalentemente omogenee, tenendo conto sia delle possibilità di riutilizzo con conversione della destinazione d'uso verso quella abitativa sia, per la nuova edificazione necessitante di nuovi asservimenti di aree, delle superfici effettivamente impiegabili, al netto delle aree già edificate.

Si è quindi fatta seguire una tabella di verifica del rapporto tra il possibile carico urbanistico totale e la dotazione di standard urbanistici al fine di evidenziare una manifesta eccedenza, già esistente, rispetto ai minimi di legge unita comunque alla opportunità di alcune integrazioni atte a favorire miglioramenti puntuali di efficienza del servizio svolto.

DIMENSIONAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE NEL SISTEMA ABITATIVO

la presente tabella identifica l'entità dell'edificazione di tipo abitativo o assimilabile
prevista dal PUC per ciascun ambito o distretto al netto delle condizioni di flessibilità
L'entità della superficie asservibile è stimata in base alle condizioni attuali dell'area
In nota sono indicate le valutazioni in ordine alle effettive suscettività di utilizzo

SISTEMI	SOTTOSISTEMI o ambiti particolari	funzioni abitative			S.A. stimata	n°ab
SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE	**Gli ambiti non insediabili**	nessun incremento				
	Il Parco dell'Antola	nessun incremento				
SISTEMA DEI TERRITORI APERTI INSEDIATI	**Le aree rurali insediate**	sup. area	I.U.I.	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Busalla	180.774	0,01	5%	90	4
	Sarissola	118.462	0,01	5%	59	2
	Bastia-Semino-Camarza	261.175	0,01	5%	131	5
	totale subsettore				**280**	**11**
	Il territorio agricolo di versante	sup. area	I.U.I.	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Busalla	1.109.039	0,01	5%	555	22
	Sarissola e frazioni	2.168.871	0,01	5%	1.084	43
	totale subsettore				**1.639**	**66**
	La campagna abitata a bassa densità	sup. area	I.U.I.	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Seminella	140.015	0,02	20%	**560**	**22**
LA CITTA' ANTICA ED I NUCLEI DA RECUPERARE	**Centro antico di Busalla**	stima da recupero patrimonio presente			**1.000**	**40**
	Centro antico di Sarissola	stima da recupero patrimonio presente			**750**	**30**
	Nuclei storici del versante di destra del Seminella da conservare e consolidare	sup. area	I.U.I. da 0,05 a 0,2 media 0,12	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Camarza	24.521	0,12	20%	589	24
	Semino	10.763	0,12	30%	387	15
	Bastia	6.498	0,12	50%	390	16
	totale subsettore				**1.366**	**55**
IL SISTEMA DEI VALORI DEL PAESAGGIO URBANO	**il sottostrema dei parchi urbani**	nessun incremento				
	gli ambiti a viulla di particolare pregio ambientale	nessun incremento				
IL SISTEMA DELLA CITTA' COMPIUTA DA RIQUALIFICARE	**La città satura del fondovalle**	stima da recupero patrimonio presente			**1.600**	**64**
	La città da riqualificare e completare	sup. area	I.U.I. da 0,15 a 0,25	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Busalla	5.000	0,25	80%	1.000	40
	Sarissola	22.000	0,22	65%	3.146	126
	Pratogrande	11.000	0,22	60%	1.452	58
	totale subsettore				**5.598**	**224**
IL VERSANTE INSEDIATO QUALIFICATO DA CONCLUDERE		sup. area	I.U.I. da 0,05 a 0,2 media 0,15	stima area asservibile	S.A.stima totale mq.	totale n°ab
	Cascine	174.566	0,15	10%	2.618	105
	Sarissola alta	104.864	0,15	10%	1.573	63
	totale nuova costruzione				**4.191**	**168**
	complessivo da recupero				700	28
	totale subsettore				**4.191**	**196**
	totale di nuova edificazione		S.A.	mq.	**13.635**	**545**
	totale da recupero dell'esistente		S.A.	mq.	**3.300**	**132**
	totale complessivo		S.A.	mq.	**16.935**	**677**

ALTRI SISTEMI CONSIDERATI NELLO SCHEMA DI PIANO

LE RISORSE ECONOMICHE	Attività produttive di tipo industriale ed artigianale	
	il complesso industriale della IPLOM	
	la ricettività turistica alberghiera e quella diffusa	
I SISTEMI DELLE RELAZIONI SOCIALI	i servizi di standard urbanistico	
IL SISTEMA DELLE RELAZIONI FUNZIONALI	la viabilità principale esistente e di nuova previsione	
	la viabilitò di connessione interna e la pedonalità	
	la mobilità lenta (ciclabile)	
	gli itinerari escursionistici	

DIMENSIONAMENTO FINALE

della struttura abitativa

	abitanti	abitazioni occupate 2014			ab. non occup.		totali es-		nuova edif.da PUC	
	2014	n°	resid/abitaz.	vani	n°	vani	abit.	vani	S.A.	vani
totale comune	5.647	2.682	2,11	10.460	865	2.855	3.547	13.314	13.635	633

DIMENSIONAMENTO FINALE

del carico urbanistico

ipotesi sul sistema residenziale

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	TOTALE
totale comune	5.647	545	132	571	250	7.145

(1) numero degli abitanti residenti attuali
(2) numero degli abitanti residenti insediabili nella nuova edificazione
(3) numero del carico urbanistico presunto da recupero abitativo
(4) numero teorico occuopanti potenziali patrimonio abitativo non utilizzato continuativamente indicativamente pari a 20% dei vani esistenti
(5) numero teorico carico di presenti per motivi di attività (addetti non res.) e turismo

carico totale persone arr.to	7200

VERIFICA CARICO URBANISTICO
CON DOTAZIONE DI SERVIZI
IPOTESI DIMENSIONAMENTO ADOTTATA

TOTALE COMUNE		standards urbanistici ex DM 1444/68				
Carico Urbanistico 7145 unità		istruz.	int. com.	verde attr	park	TOT
quantità da D.I. 1444/68		32.400	14.400	64.800	18.000	129.600
standard urban.	ESISTENTI	35.691	160.330	344.335	51.039	591.395
	DI PREVISIONE	0	12.540	5.800	2.000	20.340
	totale es.+previsti	35.691	172.870	350.135	53.039	611.735
	differenze	3.291	158.470	285.335	35.039	482.135

8. *Caratteristiche degli impatti che le previsioni del PUC possono avere nei confronti del valore e della vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate a causa della presenza di situazioni di compromissione pregresse e sulle caratteristiche naturali e costruite di pregio presenti nel territorio comunale.*

Centrale, in una valutazione seppur preliminare e sommaria dei caratteri di vulnerabilità del principale sistema insediato di Busalla è la presenza delle condizioni di inondabilità di parte della piana, in corrispondenza dell'immissione sul corso dello Scrivia degli affluenti di destra (Seminella) e di sinistra (Migliarese, ed in misura minore Busalletta).
Tale condizione , accertata in via di massima dal PAI, ed oggetto degli approfondimenti tuttora in corso sia direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale di Busalla che da parte della Provincia di Genova, costituisce un fattore essenziale di approfondimento, preventivo alla definizione delle evoluzioni urbanistiche dell'areale interessato, che , coincide con parte del centro urbano.
Risulta quindi di particolare evidenza la instaurazione di adeguati livelli di sicurezza nei confronti del rischio di esondazione, per il quale , i principali elementi progettuali sono già peraltro stati individuati all'interno degli studi specialistici in corso.
Sulla base di tali studi , che appaiono sin d'ora certamente ridurre l'entità della vulnerabilità delle aree nei confronti del rischio d esondazione, i successivi sviluppi del PUC potranno definire compiutamente le proprie scelte.
L'altro principale elemento di vulnerabilità è ovviamente costituito dalla presenza dello stabilimento IPLOM individuato come soggetto a rischio di incidente rilevante e di cui si è già parlato nel corso della presente relazione preliminare.
Sulla base di quanto già indicato in precedenza si tratta di una problematica di carattere strategico, in cui il Comune di Busalla non può che concordare con le indicazione pianificatorie della Provincia di Genova sull'ipotesi di superamento nel tempo, ma che ad oggi costituisce inevitabilmente fattore da considerarsi attentamente nelle ipotesi di trasformazione a breve da prevedersi con lo strumento urbanistico comunale.
Di minor rilevanza, ma parimenti meritevoli di attenzione, risultano le problematiche connesse al corretto riutilizzo di superfici interessate da impianti industriali (Sarissola e vallata del Seminella), oggi in condizioni di parziale dismissione, per le quali occorre che il Piano si ponga in atteggiamento di attenzione tale da far sì che le vulnerabilità tipiche dei processi di riconversione possano essere oggetto di attento controllo, sotto tutti gli aspetti (economico, occupazionale, di compatibilità con il contiguo sistema urbano, di correttezza delle funzioni allocate).
Ciò, in particolare, al fine di non correre il rischio di rinnovare gli elementi di compromissione presenti e di consumare senza profitto risorse di spazio, all'interno del sistema urbano, che possono essere veramente pregiate nel processo di riqualificazione che si intende attivare.

Relativamente agli impatti che le previsioni del Piano Urbanistico possono indurre sulle caratteristiche naturali o del patrimonio culturale locale, anche in relazione alla presenza di aree da considerarsi nelle diverse forme protette, sia per motivi paesistici che per la presenza di eventuali emergenze storico architettoniche o archeologiche, si deve rilevare in primo luogo come l'obbiettivo affidato al PUC di non estendere i caratteri urbani al di fuori degli areali già in oggi utilizzati per tali fini possa costituire una garanzia nei confronti di possibili emergenti negatività.
Al riguardo occorre altresì rilevare come i principali valori naturali e di paesaggio siano rinvenibili nella loro assoluta prevalenza al di fuori del sistema intensamente insediato del fondovalle, nelle aree collinari e montane, per le quali l'impostazione del Piano attribuisce come sostanziale indirizzo quello della conservazione.
Conservazione, che se per i territori compresi entro il Parco dell'Antola e attribuiti al progetto SIC ha un carattere sostanzialmente assoluto, in piena aderenza al vigente Piano del Parco Regionale, nelle porzioni collinari già antropizzate dal sistema agricolo storico, con la presenza di nuclei insediati assume valore di indirizzo volto alla perpetuazione dei caratteri propri dei vari siti e del modello della struttura insediata che si è venuto consolidando nel tempo.
Nel primo caso, anche con riferimento agli obblighi che la legge prevede in materia di valutazione d'incidenza, si ritiene che la sostanziale assenza di possibilità di intervento trasformativo, anche di piccola entità, possa evitare la necessità, in fase di progetto del PUC, della formazione di una valutazione di incidenza di carattere generale, restando ben ferma la necessità che l'apparato normativo del Piano stesso preveda l'obbligo della valutazione di incidenza specifica in occasione di eventuali interventi diretti eccedenti la mera conservazione dello stato di fatto.

L'impostazione di controllo della dimensione demografica, che costituisce una delle linee su cui si muove la formazione del PUC, e che nella sostanza intende assecondare esclusivamente l'evoluzione naturale della domanda locale, in assenza di artificiose crescite di matrice estranea al ruolo di Busalla, e, di contro la contestuale ricerca di una migliore dimensione qualitativa dell'intero territorio insediato, consente di escludere in via principale i rischi di superamento dei livelli di accettabile qualità del modello di vita dei cittadini.
Ciò anche con riguardo alla certezza della disponibilità della risorsa idrica per gli usi civili e per le attività produttive in assenza di competizione anche nei periodi di minore presenza della risorsa stessa, alla possibilità di garantire una sostanziale efficienza della depurazione, al rispetto dei limiti di qualità dell'aria, alla qualità acustica.
L'impostazione del Piano volta in forma quasi esclusiva verso il riuso del suolo già "usato" con un forte contenimento dell'utilizzo intensivo del suolo stesso, consentirà in fase della costruzione normativa di garanti*re* dal rischio di significativi incrementi della impermeabilizzazione del suolo, sia sul piano

puntuale che su quello territoriale, con l'adozione di specifiche disposizioni operative e di controllo volte a definire, a livello dei singoli interventi, specifici limiti all'impermeabilizzazione del terreno e nei confronti del rischio di contaminazione del suolo.

9. Caratteristiche dell'impianto normativo-progettuale

Al fondo di tutte le argomentazioni che si possono fare sul Piano, occorre essere consapevoli che l'efficacia del Piano, il suo valore e la sua utilità, si misurano sulla bontà dell'impianto normativo e progettuale intesa come livello di coerenza e di qualità delle regole con le quali tale impianto viene costruito.

A questo scopo la formazione del PUC viene improntata alla messa in atto di alcune caratteristiche fondamentali da rispettare.

Due sono di carattere generale e attengono alla forma (al linguaggio) l'una e alla sostanza (ai contenuti progettuali) l'altra.

Quella concernente la forma riguarda la semplicità e comprensibilità della rappresentazione tecnica e del linguaggio normativo adottato dal Piano.

Un Piano vive della partecipazione e condivisione della collettività cui è indirizzato e della trasparenza e facilità di rapporti che si instaurano fra cittadini e pubblica amministrazione Dunque per prima cosa il Piano deve essere capito da tutti (privati, tecnici, apparati pubblici) con la massima facilità possibile.

Ciò induce in primo luogo a rappresentare tutti gli elementi utili alla conoscenza del territorio e in particolare "alla vision" del PUC con un linguaggio grafico/rappresentativo tale da essere capito con immediatezza dall'insieme dei cittadini e degli altri soggetti a vario titolo coinvolti nella sua attuazione e gestione.

Gli elaborati descrittivi e progettuali del PUC (la Descrizione Fondativa e il Documento degli Obiettivi del PUC, Tavole e Norme Tecniche) sono pertanto curati con questo tipo di attenzione. Ma in particolare, dovrà essere garantita e facilitata fin da subito la Vision progettuale del PUC. A questo fine il Piano sarà corredato da una tavola di sintesi che restituisca l'immediatezza della Vision progettuale del Piano.

Quella relativa alla sostanza riguarda l'importanza di discernere bene i due profili abbracciati dal Piano: il disegno (e le regole) degli spazi pubblici e collettivi (la città pubblica) e le connessioni con le previsioni di intervento rivolte ai soggetti privati.

La chiarezza con cui viene resa questa immagine del Piano può avere grande influenza sulla efficienza e la qualità della attuazione delle previsioni relative all'una e all'altra componente, nel senso che mettere in evidenza i casi in cui esse si compenetrano (nel senso di parti di città pubblica correlate agli oneri di realizzazione di interventi privati) e i casi in cui sono per converso appannaggio esclusivo di uno o l'altro protagonista, consente di definire con la massima chiarezza i ruoli reciproci nella messa in opera del Piano, a favore di un miglior controllo della efficacia e delle tempistiche di attuazione del Piano.

A tal proposito sarà importante individuare, parallelamente al contenimento del consumo di suolo perseguito mediante il mantenimento degli usi caratterizzanti esistenti, regole incentivanti il processo di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, rivolto all'innalzamento delle prestazioni degli organismi edilizi e urbani sotto il profilo della qualità architettonica e paesaggistica, dell'efficienza energetica, dell'accessibilità e della fruibilità.

È necessario a tal fine individuare facilitazioni procedurali, e politiche pubbliche di sostegno per rendere attuabili anche sotto il profilo economico questo tipo d'iniziative.

Si evidenziano poi altri requisiti fondamentali che riguardano in modo specifico gli elaborati tecnici e progettuali che danno efficacia giuridica alle previsioni del PUC (rivolti prevalentemente ai professionisti e ai cittadini utenti).

In sintesi tali requisiti si possono condensare nei seguenti:

- la necessità di garantire stretta aderenza fra obiettivi e ricadute progettuali:
- la necessità di una univocità interpretativa delle previsioni indicate : troppo spesso capita nei Piani che la rappresentazione delle previsioni ammesse, nei passaggi fra una tavola e l'altra o nel mancato rapporto fra tavola e norma, sia priva della coerenza terminologica e tecnico/normativa necessaria a garantirne la univocità interpretativa, con tutte le conseguenze negative ben note. Si ritiene pertanto di porre particolare attenzione a non incorrere in questo difetto, curando in particolare la facilità di identificare senza margini di errore entità, natura, localizzazione e requisiti qualitativi di ciascuna previsione progettuale effettuata.

- l'importanza di regole attuative dotate dei necessari requisiti di fattibilità : le scelte del PUC, oltreché essere buone scelte per il territorio devono possedere il requisito della fattibilità. Fattibilità in termini di sostenibilità tecnico/ambientale ed economico/finanziaria, dal momentio che un Piano non deve essere un libro dei sogni ma una prospettiva di evoluzione e sviluppo reale per un territorio e i suoi abitanti. Questi fattori di valutazione devono pertanto far parte dei parametri presi in considerazione per dimensionare e localizzare le scelte e per delineare le procedure attuative più adatte alle condizioni dei previsti attori sia della conservazione che delle trasformazioni territoriali .

- la necessità di consentire e favorire la qualità progettuale diffusa:

- Per quanto riguarda la disciplina di Piano, occorre costruire norme attuative dotate di un punto di equilibrio fra disposizioni vincolanti (idonee a garantire livelli di omogeneità qualitativa differenziati per singole tipologia di intervento e specificità del contesti interessati) e margini di flessibilità progettuale agibili dal professionista incaricato, in sinergia con gli uffici pubblici competenti.