Comune di Serra Riccò
Città Metropolitana di Genova

Piano
Urbanistico
Comunale



OGGETTO

Documento degli Obiettivi

elaborato N.°

B

DATA EMISSIONE: Aprile 2018-04-06

PROGETTISTI DEL PIANO: ARCH. GRAZIA BARISIONE – ARCH. LUCA DI DONNA – ARCH. LUCIANO GRASSO

ASPETTI GEOLOGICI: DOTT. GIANNI SANTUS – DOTT. MARCO LANO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: DOTT. FABIO PALAZZO

R.U.P.: GEOM. FRANCESCO MERLO

SINDACO: ROSARIO AMICO

INDICE

1.	Premessa	2
2.	Gli obiettivi del progetto	8
3.	Ruolo	9
4.	Assetto insediativo residenziale	11
5.	Assetto delle attività economiche	15
6.	Sistema mobilità e servizi	16
7.	Sistema ambientale	16
8.	Sistema gestionale della pianificazione	17
9.	Sintesi dei contenuti principali della struttura del Piano	19
9.1	La proposta di pianificazione	19
9.2	Lo scenario scelto	19
9.3	La ripartizione del territorio comunale in ambiti e distretti	20
9.4	La struttura dispositiva del Piano	25
9.4.1	Le modalità attuative e l'impostazione della normativa	25
9.4.2	La composizione delle Norme	25
9.5	Gli elaborati costituenti la struttura del Piano	26
9.6	L'inquadramento della disciplina paesistica	26
9.7	Il dimensionamento e le verifiche quantitative	27
9.7.1	L'accertamento del peso insediativo complessivo	27
9.7.2	La verifica degli standard	32
10.	I rapporti con il P.T.C.P.	34

1. Premessa

La considerazione di tutti gli elementi che la fase analitica del lavoro ha posto in luce hanno consentito di definire il quadro complessivo degli obiettivi, priorità, modalità dello sviluppo e sue prestazioni, che la nuova pianificazione del territorio comunale intende prefiggersi.
Il processo di costituzione degli obiettivi assegnati alla pianificazione territoriale si può ritenere fondato dall'incrocio di tre elementi di base:

- la acquisizione della conoscenza dei processi in atto che hanno effetto sull'assetto territoriale, peculiarità e potenzialità del Comune, a tutte le scale, ivi compresi quelli che derivano da politiche sovraordinate al livello comunale.
- la conoscenza delle risorse impiegabili, umane, territoriali, economiche, e del quadro delle condizioni operative in cui ciascuna di dette risorse può essere utilizzata.
- la scelta politico-programmatica che l'Amministrazione si è assegnata, relativamente al modello di evoluzione del proprio Comune.

Al primo di questi punti attiene la parte della Descrizione Fondativa laddove esamina le condizioni del Comune all'interno del contesto territoriale che le è proprio (Alta Val Polcevera), definendone le condizioni attuali e di prospettiva, anche in relazione alle generali politiche di sviluppo dell'area metropolitana genovese.
Più in dettaglio, per quanto attiene il territorio comunale, si è proceduto con una serie di verifiche finalizzate a monitorare lo stato attuale del territorio comunale inteso come:

- Sviluppo edilizio e conseguente consumo di suolo
- Problematiche idrogeologiche
- Estensione delle aree prevalentemente "naturali"
- Verifica delle dotazioni di servizi
- Verifica delle possibili linee di sviluppo urbanistico
- Analisi delle aree del fondovalle suscettibili di riqualificazione

La prima fase di lavoro è stata improntata a identificare uno scenario di base relativo all'analisi dello stato di fatto del territorio. A tal fine sono state individuate cartograficamente le seguenti aree:

- Aree già oggetto di asservimento a fini edificatori

- Porzioni di territorio con presenza di aree boscate o connotate dalla prevalenza del fattore naturale su quello antropico
- Aree a elevata problematicità idrogeologica in quanto caratterizzate da suscettività al dissesto elevata, frane attive o quiescenti, aree esondabili
- Corridoio autostradale e fascia di rispetto gravata da inedificabilità (60 ml. da ambo i lati della carreggiata e 30 ml. In adiacenza la centro abitato)
- Vincoli cimiteriali (200 ml. ovvero 50 ml. subordinatamente alle dovute procedure)
- Vincoli ambientali
- SIC e corridoi ecologici
- Reti infrastrutturali (acquedotti e fognature)

La seconda fase di lavoro ha portato ad individuare le aree suscettibili di riqualificazione del fondovalle alle quali attribuire una normativa flessibile in funzione dei possibili scenari evolutivi, le aree destinate al presidio e al potenziamento agricolo produttivo, le aree destinate a servizi, il tessuto edilizio consolidato e quello con valenza storico-paesistica.

In questo senso assume particolare rilevanza nella definizione degli obiettivi comunali la conoscenza e la condivisione degli obiettivi strategici di tipo territoriale, posti in campo sia a livello regionale, che a livello di Città Metropolitana.

Parimenti, alla scala più minuta dell'ambito comunale, è evidente come la definizione degli obiettivi debba considerare le risultanze dell'analisi strutturale delle condizioni demografiche, economiche ed insediative locali, in ragione del suo modello organizzativo storico caratterizzato da una prevalenza degli insediamenti nella zona del fondovalle e da una serie di nuclei collinari, al contorno dei quali si sono sviluppati negli anni episodi edilizi sparsi, che costituiscono la necessaria premessa di qualsiasi linea di evoluzione.

Per il secondo elemento il riferimento viene costituito dalla restante parte della Descrizione Fondativa, ove vengono esposte, secondo i diversi modelli di lettura, le condizioni territoriali, i gradi di stabilità ambientale e le suscettività alle riqualificazioni, entro cui l'azione pianificatoria dell'Amministrazione può muoversi, i cui esiti vengono sinteticamente di seguito elencati:

- SUOLO: Il quadro pianificatorio e dei vincoli territoriali relativi al tema del suolo risulta delineato essenzialmente dai seguenti atti normativi:

- le analisi geologiche contenute nello Strumento Urbanistico Generale Comunale;
- gli Studi propedeutici al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;

- il Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

Gli studi e le indagini elaborate in sede di Pianificazione di Bacino, hanno individuato quegli aspetti conoscitivi inerenti il tema del suolo, in particolare le aree in cui sussistono elementi di criticità legate alla diffusa impermeabilizzazione dei terreni, le aree soggette a rischio alluvionale e le aree esposte a movimenti franosi avvenuti o potenziali. Tali aree sono qui di seguito elencate:

Aree storicamente inondate

Aree interessate da rischio idraulico

Aree permeabili ed impermeabili

Aree interessate da movimenti franosi

Aree suscettibili di dissesto idrogeologico.

- AMBIENTE: in relazione alle analisi svolte

Rappresentano fattori di criticità:

- Inquinamento atmosferico localizzato di livello medio o medio-basso dovuto alla presenza di emissioni concentrate di origine domestica e da traffico urbano, in presenza del centro urbano più addensato lungo il fondovalle e lungo la direttrice autostradale.
- Inquinamento atmosferico distribuito lungo l'asse stradale della SP 3, attestato su valori medio - bassi dei parametri di riferimento.

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- Generalizzata buona condizione dell'aria e dell'acqua nelle aree di versante e in corrispondenza delle quote più elevate;
- Presenza di zone di protezione faunistica nel SIC di Ciaè;
- Presenza di vaste aree boschive, formate dalla trasformazione di zone coltive o utilizzate a ceduo in bosco misto, attraverso processi naturali conseguenti all'abbandono della funzione originaria.

- INFRASTRUTTURE: La presenza dell'Autostrada A7 condiziona pesantemente il territorio senza rappresentare un beneficio per lo stesso, non avendo punti di accesso. In particolare si rivela problematico il nodo di Bolzaneto, verso il quale convergono le principali direttrici dei flussi viabilistici. Il sistema integrato della viabilità provinciale e comunale risulta invece sufficientemente adeguato per la connettività del territorio comunale, pur rivelandosi obsoleto e con costi elevati di manutenzione ed adeguamento in relazione alle caratteristiche del

territorio. Particolarmente sentita la necessità di tutelare la viabilità pedonale lungo la S.P. 3 all'interno del centro abitato di fondovalle. Problematica risulta inoltre l'accessibilità delle zone interne del fondovalle a causa di uno sviluppo incoerente dell'edificato.

Rappresentano fattori di criticità:

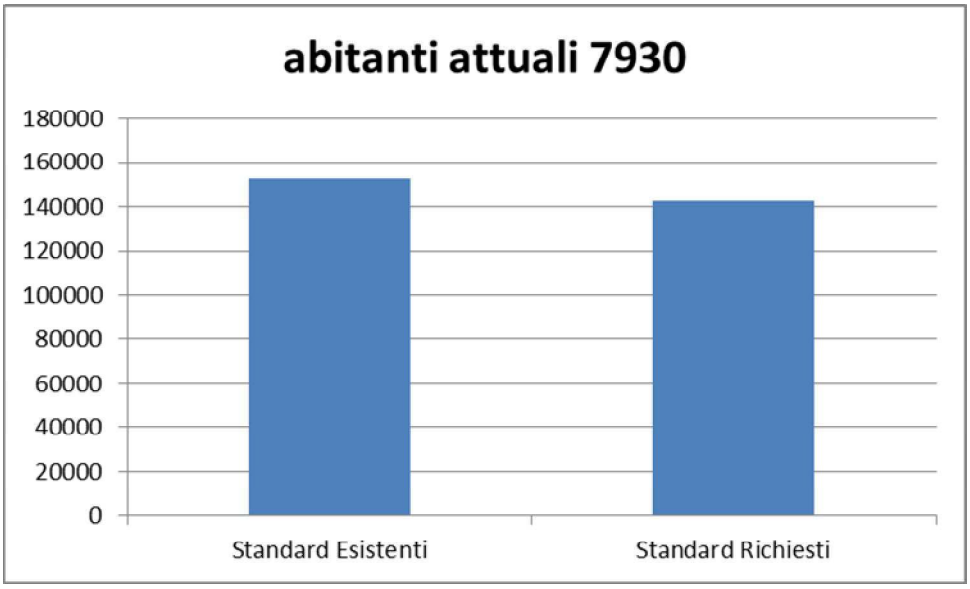
- commistione di funzioni lungo la viabilità provinciale;
- inadeguata viabilità di penetrazione a servizio del sistema insediativo, a seguito di oggettivi problemi orografici o della compattezza degli insediamenti lungo il fronte della strada provinciale del fondovalle;
- inadeguatezza dei collegamenti con il Comune di Sant'Olcese ed in particolare con il polo di Villa Serra di Comago;
- scarsità del trasporto locale pubblico, con linee extraurbane provenienti da Genova legate alle frazioni con orari di frequenza eccessivamente diluiti costringendo i residenti allo spostamento con mezzi privati;
- qualità dei servizi generalmente al di sotto dei livelli di standard, nonostante siano da segnalare importanti interventi di pedonalizzazione ed incremento degli standard in Loc. Pedemonte collegati ad opere di urbanizzazione conseguenti ad interventi privati;
- mancanza di percorsi di collegamento ciclabili

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- Rete di percorsi escursionistici in aree di pregio paesistico ed ambientale la cui valorizzazione potrebbe costituire una fonte di incremento della risorsa turistica sul territorio, in grado di alimentare positivamente le strutture agrituristiche presenti ed in fase di costituzione.

- SERVIZI: inevitabile, per quanto attiene i servizi non fare riferimento alla città di Genova, in particolare per quanto riguarda i servizi su grande scala. Mentre le attività residenziali e lavorative hanno quasi sempre un corrispettivo livello di servizio pubblico nella dimensione locale, l'istruzione superiore, la sanità, la cultura, le grandi manifestazioni sportive e ricreative ed altre attività collettive gravitano inevitabilmente su Genova.

  L'analisi effettuata a livello locale sulla dotazione di standard per servizi ha portato a verificare che in totale gli standard risultano tali da soddisfare le esigenze degli abitanti residenti, come si può notare dal grafico sottostante dove sono segnati gli standard esistenti e quelli necessari ai sensi del D.I. 02/04/1968.



Le aree ed i servizi esistenti, con riferimento al D.I. 1444/68, sono sufficienti per una popolazione di 8.488 abitanti (+658)

Rappresentano fattori di criticità:

- l'accessibilità alla zona degli impianti sportivi di Negrotto;
- la situazione degli edifici scolastici da adeguare alle nuove normative ed ai requisiti sismici.

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- una generale quantità di servizi sostanzialmente congrua quantitativamente con lo sviluppo urbano.

- INSEDIATIVO URBANO: si concentra prevalentemente sul fondovalle del Torrente Secca e in prossimità dell'abitato di Pontedecimo nel Comune di Genova. Altri insediamenti più addensati si trovano in corrispondenza dei nuclei storici collocati sui versanti collinari. Ad essi si aggiungono le aggregazioni spontanee sparse sul territorio comunale.

  I nuclei sono caratterizzati da forme compatte posti sui crinali secondo un andamento lineare e omogeneo e sui versanti collinari.

  Rappresentano fattori di criticità:

  - la inadeguatezza del patrimonio edilizio urbano, edificato prevalentemente tra gli anni '60 e '80, rispetto alle norme sismiche attualmente vigenti, ai criteri di sostenibilità per quanto attiene il risparmio energetico.

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- la presenza di nuclei storici con forte connotazione territoriale, altamente rappresentativi delle tipologie architettoniche ed edilizie del costruire locale.

- INSEDIATIVO RURALE Si distribuisce soprattutto sui versanti collinari che si affacciano sulle vallate costituenti il bacino idrografico dei torrenti Secca e Riccò, ove è ancora leggibile l'organizzazione del territorio agrario e dove sono collocati gli insediamenti di costa.

Rappresentano fattori di criticità:

- gli ampi territori terrazzati, su cui veniva coltivata la vite, alternata a frutteti e prati da sfalcio sono oggi in quasi totale abbandono; il bosco tende a riconquistare spazi in sostituzione delle attività agricole non più presenti.

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- permangono attività di nicchia legate ad una imprenditoria a scala locale legata all'allevamento, ai prodotti di serra (basilico), alla produzione di frutta, oltre ad alcune piccole aree dove è stato ripreso il vigneto;
- gli edifici presenti mantengono, specie nelle frazioni collinari, caratteristiche tipologiche di interesse.

- SOCIO ECONOMICO TURISMO: le attività prevalenti sono quelle legate al commercio ed alla logistica.

Sono presenti 113 attività commerciali così suddivise:

ATTIVITA' ALIMENTARI	23
ATTIVITA' NON ALIMENTARI	36
ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE	33
ALBERGHI	1
AFFITTACAMERE	0
AGRITURISMI	4
ALTRI (Produttori agricoli, artigiani, ecc.)	16
TOTALE	113

Le aziende agricole in attività risultano essere localizzate in modo disomogeneo su tutto il territorio comunale.

Le attività economiche più significative sono localizzate lungo il fondovalle del Torrente Secca nelle aree classificate dal vecchio PRG come zone residenziali sature o industriali-artigianali.

Rappresentano fattori di criticità:

- la scarsa presenza di attività agricole organizzate in filiera produttiva locale;
- la scarsa quantità di attività agrituristiche;
- la scarsa presenza di ricettività turistica.

Costituiscono valori di positività i seguenti elementi:

- la diffusione sul territorio di attività agricole di nicchia presenti da molto tempo;
- la vitalità delle attività agricole presenti sul territorio.

Le "intenzioni dell'Amministrazione" intese come espressione della volontà della Comunità locale, costituiscono il terzo elemento concorrente alla definizione degli obiettivi, espressione del potere decisorio di soggetti coinvolti nell'assunzione di piena responsabilità sul proprio futuro.

Il processo di formazione degli obiettivi scaturisce dalla interazione dei tre elementi sinteticamente richiamati, e maggiore è la sua "attendibilità" ove tale processo nasce partecipato, chiaro e auspicabilmente il più possibile condiviso. Nel caso di Serra Riccò la fase di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale ha consentito una larga diffusione del processo formativo del Piano e della sua evoluzione.

2. Gli obiettivi del progetto

A seguito dell'esito delle analisi precedentemente illustrate è stato possibile individuare alcuni obiettivi primari quali:

- Limitare lo sviluppo di edificazione sparsa che ha connotato il recente sviluppo edilizio del territorio comunale
- Recuperare il rapporto tra abitato e aree agricole
- Favorire il recupero e il re-inserimento delle attività agricole tradizionali
- Incrementare e favorire il presidio del territorio
- Riqualificare alcune aree significative del fondovalle
- Implementare in maniera mirata i servizi al fine di riequilibrare il rapporto tra questi ultimi e la popolazione residente

- Tutelare le peculiarità del paesaggio locale che hanno contribuito a definirne una specifica connotazione
- Migliorare la qualità degli spazi urbani
- Favorire il recupero dei sentieri storici e turistici di connessione con l'Alta Via dei Monti Liguri e con il sito di Ciaè.

Questo processo, che tendenzialmente non esclude un maggior impiego delle risorse disponibili a livello di area geografica, per Serra Riccò trova la sua radice di sostenibilità nella imprescindibile necessità di salvaguardare e valorizzare quegli aspetti legati ad una qualità specifica del vivere che storicamente costituiscono l'immagine stessa del Comune, ed il patrimonio più strettamente connesso alla identità della comunità locale.

Sulla base di tali indirizzi la pianificazione deve essere rivolta verso la definizione di uno scenario che privilegi le condizioni qualitative del territorio comunale, ne recuperi i fattori di degrado, ne induca la rifunzionalizzazione di quello che già esiste, ne accresca in definitiva le condizioni di positiva "vivibilità", senza per questo rinunciare a puntuali e ben definite occasioni di sviluppo, in conformità alla missione di pianificazione assegnata all'ambito dal PTC provinciale di seguito sinteticamente richiamata.

MISSIONE DI PIANIFICAZIONE:

- ✓ riqualificazione ed integrazione del sistema insediativo esistente di fondovalle;
- ✓ riqualificazione dei tessuti edificati e riorganizzazione e potenziamento servizi e attrezzature di interesse collettivo;
- ✓ mantenimento valori paesistico-ambientali, potenziamento fruizione pubblica e presidio del territorio alta quota;
- ✓ inserimento nuove o rinnovate attrezzature ricettive;
- ✓ riorganizzazione mobilità a livello locale e dotazione di parcheggi.

Di seguito vengono segnalati gli obiettivi parziali e di settore, che sono chiamati a comporre il quadro delle scelte generali del P.U.C. per il prossimo futuro di Serra Riccò.

3. Ruolo

Serra Riccò intende conservare la propria identità di sito caratterizzato da funzioni abitative specifiche, legate quanto meno sul piano dell'immagine alla propria tradizione rurale,

migliorando contemporaneamente la qualità del suo tessuto produttivo e commerciale, in una logica alternativa a quella propriamente urbana del fondovalle e degli insediamenti costieri.

In questo senso la difesa dei caratteri rurali di larga parte del territorio collinare assume strategica rilevanza, non già in ragione della componente economica dell'attività primaria, ma quale positivo connotato essenziale dell'ambiente locale, da presidiare con cura, attraverso la permanenza di attività agricole (intese anche per l'autoconsumo) e turistiche familiari.

Compatibilmente, ed in sinergia con questo ruolo, sviluppa una maggior presenza nel sistema turistico, in ragione delle risorse presenti - SIC Ciaè, Villa Negrotto, Alta Via dei Monti Liguri - attraverso una politica di recupero e riqualificazione dei propri valori d'ambiente, "spendibili" sul mercato della domanda turistica, con particolare riferimento ai nuovi segmenti di utenza dei valori naturali e storici, o richiamati dal recupero dell'area storica di Negrotto in abbinamento con il reinserimento della produzione vitivinicola un tempo esistente.

Uno scenario come quello delineato, quanto meno nel breve medio periodo, deve necessariamente muoversi, superando la logica della "riserva" di tutte le possibili risorse territoriali disponibili, in ragione della loro obiettiva scarsità dimensionale, per il raggiungimento degli obiettivi prefissi.

Un atteggiamento in rapporto attivo, nei confronti del territorio, assecondante le qualità e le sue ragioni intrinseche, che pone in una logica di innovazione, da tradurre in modello di sviluppo, quelle trasformazioni compatibili con il mantenimento dei caratteri propri dell'identità locale in modo da poterli trasmettere alle generazioni future.

Questa scelta primaria, che ha improntato l'avvio dell'azione pianificatoria della A.C., supera di fatto un primo atteggiamento ispirato alla semplice conservazione passiva del patrimonio storico-ambientale (sviluppo zero) che preclude ogni possibilità di trasformazione sostanziale del territorio, nella consapevolezza che vincolare un intero sistema-territorio, solo in rispetto di un paesaggio naturale, quasi sempre improbabile e comunque non realistico, se non per limitate porzioni del territorio medesimo, ha significato, e significa, abbandonare di fatto il sistema intero allo strisciante degrado e al dissesto idrogeologico.

4. Assetto insediativo residenziale

Il trend di crescita demografica del Comune, va assecondato nel suo attuale andamento, indirizzando in primo luogo la crescita di disponibilità abitative attraverso il recupero a piena funzionalità del patrimonio edificato esistente e in seconda istanza individuando limitati segmenti di nuova edificazione in corrispondenza degli insediamenti già strutturati, favorendo il recupero di aree produttive dismesse lungo il fondovalle o porosità del tessuto edilizio di limitate dimensioni.

Tale disponibilità va differenziata tipologicamente attraverso l'attribuzione di maggiori e più efficienti qualità dei tessuti urbani, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica seppur di limitata portata, mentre deve essere garantita la permanenza di caratteri edilizi di tipo minore, diffuso o sparso in corrispondenza delle aree esterne.

Va gestita, la permanenza dell'abitazione "sparsa" all'interno degli areali interessati in passato da attività agricole, la cui funzione di presidio territoriale deve essere consolidata anche attraverso opportuni strumenti convenzionali, che ne garantiscano l'effettivo esercizio del presidio stesso, in particolare nei casi contenuti sia numericamente che dimensionalmente di nuovo insediamento.

Il recupero del patrimonio edilizio di valore testimoniale verrà assecondato e favorito mediante l'inserimento di un criterio di premialità volumetrica da utilizzare in maniera disgiunta dal fabbricato oggetto di tutela- Ciò al fine di consentire un recupero filologico completo dell'organismo edilizio originario

Il P.U.C. individua all'interno del territorio comunale, ai fini dell'assetto insediativo le seguenti aree:

- LE AREE NON INSEDIABILI

Nelle aree di conservazione e riqualificazione verranno individuate quelle porzioni di territorio ritenute non insediabili a causa di:

- una pianificazione sovraordinata che le assoggetta a tale previsione per motivi idrogeologici;
- caratteristiche morfologiche, ecologiche, paesistico ambientali ed archeologiche.

In particolare verranno considerate aree non insediabili ai fini residenziali:

- quelle ricadenti all'interno delle zone ANI-MA di P.T.C.P. e quelle indicate come "Liguria Natura" nella proposta di P.T.R.

Verranno considerate aree non insediabili:

- quelle ricomprese in una fascia di 60 ml. dalla linea autostradale;
- le aree già asservite con la precedente pianificazione comunale:
- quelle ricadenti in zone di vincolo cimiteriale non derogabile.

- IL PRESIDIO DEL TERRITORIO E LA LIMITAZIONE DELLO SVILUPPO DELL'EDIFICAZIONE SPARSA

Il presidio del territorio verrà attuato secondo le specifiche degli articoli 35 e 36 della L.R. 36/97. A tal fine il nuovo P.U.C., con riferimento anche alle indicazioni del P.T.C. Provinciale, si pone quale obiettivo l'individuazione delle aree destinate alla produzione agricola e quelle di presidio ambientale.

Le aree di effettiva produzione agricola esistenti verranno riconfermate ed ampliate anche in base alle indicazioni che gli utilizzatori vorranno fornire quale contributo alla formazione del nuovo P.U.C..

I territori di presidio ambientale potranno essere ricondotti alla funzione originaria di produzione agricola qualora l'intervento sia stato richiesto da aziende agricole costituite, ovvero potranno essere oggetto di azioni finalizzate alla manutenzione ed alla tutela del territorio, congiuntamente alla funzione dell'abitare, regolata da apposito atto unilaterale d'obbligo, convenzione, prestando le dovute garanzie.

Tra i territori di presidio ambientale potranno essere inserite anche le aree ad alta suscettività al dissesto o in frana attiva individuate dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera. Queste potranno essere utilizzate a fini edificatori a condizione che vengano effettuati preliminarmente gli interventi necessari alla eliminazione delle criticità esistenti ed al loro riconoscimento mediante la modifica normativa del Piano di Bacino del Torrente Polcevera. Tale previsione avrà lo scopo di incentivare il recupero, da parte di soggetti privati, di aree ad elevata suscettività al dissesto.

I territori di presidio ambientale sono individuati tra quelli che, secondo le definizioni dell'art. 36 della L.R. 36/97, presentano:

a) aree che presentino fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità e che non siano recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni;

b) aree che si trovino in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, ivi comprese quelle attualmente adibite ad attività agro-silvo-pastorali diverse da quelle di effettiva produzione agricola;
c) aree caratterizzate da colture agricole e da presenza di edifici esistenti relativamente ai quali si renda necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale.

- RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE SIGNIFICATIVE DEL FONDOVALLE

Nel corso degli anni lo sviluppo urbanistico del fondovalle, inteso come il territorio compreso tra il tracciato dell'A7 e la S.P. 3 tra le frazioni di Mainetto e Pedemonte, ha avuto uno sviluppo incoerente e piuttosto casuale, che ha portato ad una commistione tra aree residenziali, industriali, artigianali e commerciali. Tale sviluppo ha inoltre "intasato" i lotti affacciati lungo la strada provinciale, intercludendo i lotti immediatamente retrostanti o rendendoli difficilmente accessibili.
In tale ottica si prevede, laddove le condizioni di riqualificazione urbanistica lo consentano, la creazione di corridoi di accessibilità e di rete di infrastrutture, che razionalizzino il traffico veicolare di penetrazione e che consentano il recupero di percorsi pedonali e ciclabili protetti. Lungo la strada provinciale in sponda destra del Secca si prevede una quinta arborea che mitighi la prospicienza degli insediamenti produttivi.
Vengono inoltre identificate alcune aree soggette ad una normativa specifica che ne consenta una radicale riqualificazione o che vada a ridurre i contrasti conseguenti alla commistione tra aree con destinazioni non congrue. La normativa, al fine di garantire la massima flessibilità, potrà variare a seconda dello sviluppo di differenti scenari, la cui attuazione comporterà trasformazioni più o meno radicali del territorio.
Le zone sono così individuate:
Area produttiva - Urbana di Mainetto: Previsione di riqualificazione di un'area attualmente destinata a ospitare attività artigianali produttive, a diretto contatto con la parte residenziale della Frazione di Mainetto. L'ambito è suddiviso in tre settori, uno con funzione di cuscinetto verde con l'abitato di Mainetto, uno prospiciente la strada provinciale e destinato a parcheggio pubblico, uno con possibilità di attuazione di due differenti scenari di sviluppo, dall'artigianale/commerciale al rimessaggio per camper.
Area "Negrotto": per tale area, fortemente condizionata da problemi di accessibilità si prevede un recupero delle attività agricole, in particolare del vigneto, dell'area collinare, oltre al recupero

della villa Negrotto e dei fabbricati residenziali minori di valore storico testimoniale il cui recupero potrà attivare il meccanismo di premialità volumetrica prevista per tali interventi. Si prevede inoltre la riqualificazione degli impianti sportivi esistenti e la realizzazione del collegamento con Sant'Olcese, Villa Serra di Comago e la realizzazione dell'infrastruttura di collegamento sponda destra e sinistra del Secca.

Area di recupero del tessuto urbano di Castagna: Area parzialmente pianeggiante e di prima collina, in prossimità della scuola elementare, prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla strada provinciale ed uno sviluppo residenziale a completamento del tessuto urbano esistente.

Area di recupero urbano di Castagna: Sita in posizione centrale ed affacciata lungo la strada provinciale, quest'area risulta oggi utilizzata quale rimessaggio di mezzi pesanti. Se ne ipotizza una suddivisione in tre zone destinate ad ospitare un fabbricato residenziale, un parcheggio pubblico e un'area per consentire il trasferimento del distributore di carburanti posto in testa all'area pedonale della Frazione in prossimità della Croce Bianca.

Area produttiva urbana di Pedemonte: Tale area ospita oggi alcuni edifici artigianali incongrui. Si prevede un riassetto urbanistico dell'area, con la possibilità di creazione di una viabilità interna alternativa al percorso della strada provinciale. Si ipotizza inoltre un completamento residenziale nella fascia collinare tale da integrare e completare il tessuto urbano esistente.

Area produttiva urbana "ex Enolinea": Tale area ospita alcuni edifici artigianali parzialmente inutilizzati. L'obiettivo della pianificazione è quello di riqualificare un'area densamente urbanizzata con forte commistione di attività residenziali ed artigianali. I due scenari di sviluppo previsti portano, nel primo caso a riqualificare gli edifici artigianali presenti e a completare il tessuto residenziale, nella seconda ipotesi alla sostituzione dei fabbricati artigianali con un nuovo tessuto residenziale integrato con l'esistente, mediante una revisione della viabilità e degli spazi a servizi.

Ambito di riqualificazione del tessuto urbano di Pedemonte nei pressi della scuola media: All'interno di tale settore si prevede di completare le aree di pertinenza del plesso scolastico mediante l'acquisizione di un'area di proprietà privata, la cui cessione andrà a generare indice edificatorio in due porzioni collinari, poste a completamento del tessuto residenziale esistente.

Ambito di riqualificazione del tessuto urbano di Pedemonte in zona Chiesa San Rocco: Si tratta di un'area attualmente adibita a deposito di materiali ed attrezzature edili. Si ipotizza una

sua riqualificazione mediante il completamento del tessuto residenziale esistente a margine e la realizzazione di un'area per parcheggi pubblici funzionale all'asilo, alla chiesa e al campo sportivo.

Area turistico ricettiva in Loc. Serra: per tale area, su richiesta della proprietà, titolare di una attività di ristorazione, si prevede la possibilità di un contenuto intervento di sviluppo della ricettività diffusa.

Per tali zone il P.U.C. con specifiche schede di settore disciplinerà l'evoluzione urbanistico-edilizia di ogni area.

5. Assetto delle attività economiche

Obiettivo del P.U.C. deve essere lo sviluppo di una migliore efficienza del sistema produttivo-commerciale insediato lungo la SP 3, capace di recuperare l'attuale casualità localizzativa e tipologica contribuendo ad una sua migliore definizione compositiva tale da migliorare l'equilibrio d'ambiente e la dotazione di servizi, oltre alla revisione dell'assetto viabilistico di penetrazione all'interno del tessuto abitato.

Relativamente al sistema delle attività economiche costituisce obiettivo del Piano tentare di superare la commistione tra aree artigianali-produttive e tessuto abitativo.

In merito alle attività agricole produttive si prevede di fornire il massimo sostegno possibile, individuando in tali forme di utilizzo del territorio il sistema di mantenimento e presidio delle caratteristiche rurali dello stesso.

Obiettivo del Piano sarà pertanto quello di favorire la coesistenza e la sinergia tra la conduzione dei fondi e il sistema abitativo non urbano, per il forte valore qualitativo e di immagine che le aree di campagna abitata oggi costituiscono per il Comune.

La residenza primaria in questo senso costituisce elemento fondamentale, in una logica che vede oggi l'attività agricola come sussidiaria, autoconsumo, a garanzia del non impoverimento della risorsa, ma che non esclude, in un futuro, la ripresa in utilizzo secondo modelli produttivi aggiornati.

Al riguardo il Piano dovrà da un lato farsi carico di garantire il consolidamento del servizio di presidio inteso come valorizzazione dell'attività agricola familiare sussidiaria, introducendo nel

contempo disposizioni atte a consentire nel tempo l'eventuale accoglimento di istanze di tipo aziendale-produttivo che dovessero emergere.

6. Sistema mobilità e servizi

Le problematiche di maggior livello nel settore viabilistico si riscontrano lungo la SP 3 e sono dovute alla presenza di traffico di mezzi pesanti oltre alla mancanza di una rete completa di fasce di percorrenza pedonale o ciclabile protette.

Obiettivo del PUC sarò quello di prevedere un tratto ciclabile protetto in sponda sinistra del Secca tra Pedemonte e Negrotto, oltre alla prosecuzione degli interventi di pedonalizzazione e realizzazione marciapiedi lungo la S.P. 3 nei tratti attualmente sprovvisti.

Al riguardo il Piano, dispone appositi strumenti operativi diretti a favorire l'avveramento di soluzioni equilibrate, utilizzando le risorse spaziali ancora disponibili, che favoriscano le attività esistenti e nel contempo costituiscano quadri di fattibilità, nei quali i necessari interventi economici da parte della Civica Amministrazione possano trovare corrispondenza in un equilibrio interno alle nuove previsioni insediative al contorno.

La ristrutturazione delle aree produttive prevede incentivi ad arretrarsi rispetto alla viabilità pubblica e a creare una fascia di rispetto alberata con percorso pedonale e/o ciclabile.

Relativamente al settore dei servizi collettivi deve costituire obiettivo del Piano il potenziamento delle polarità costituite dalle strutture istituzionali dell'unità urbanistica capoluogo, anche attraverso una congrua dotazione di spazi esterni qualificati.

Prioritario l'intervento di realizzazione del collegamento viabilistico dell'area degli impianti sportivi di Negrotto, vuoi mediante il collegamento della mobilità ciclabile diretto con Villa Serra, vuoi mediante la realizzazione di un ponte tra sponda destra e sinistra del Secca.

Nelle altre località oltre alla conferma delle dotazioni in atto si ritiene necessario favorire la diffusione di nuclei di superfici per il tempo libero e la sosta pedonale.

7. Sistema ambientale

Obiettivo strategico dell'Amministrazione è costituito dalla salvaguardia del quadro ambientale che oggi connota il Comune, evitandone ogni possibilità di compromissione, o di modificazione dell'immagine del sistema degli insediamenti.

Al riguardo l'Amministrazione si riconosce nell'indirizzo prevalente del regime di mantenimento per i territori aperti e di consolidamento delle aree edificate del proprio territorio comunale, contenuto nel P.T.C.P., relativamente ai quali non ritiene necessario disporre istanze di modifiche o varianti.

L'attribuzione di valore al paesaggio diffuso del sistema collinare, con la distinta leggibilità dei singoli centri o nuclei presenti, e il mantenimento del rapporto tra superfici insediate e superfici agricole o boscate, costituisce scelta definitiva che l'Amministrazione persegue in accordo con l'intera comunità locale.

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo il P.U.C., attraverso le disposizioni della disciplina paesistica di livello puntuale, e per tutte le aree collinari, deve esercitare un attento controllo sulle localizzazioni delle riqualificazioni edificatorie ammesse, esteso alle loro componenti tipologiche e costruttive, che disponga privilegio per modelli omologati alla tradizione locale (edifici di ridotte dimensioni unitarie) ed escluda costruzioni plurifamiliarizzate (condomini), con impiego di soluzioni architettoniche coerenti con la tradizione.

Maggiori libertà compositive sono attribuibili agli interventi da ammettersi laddove prevalgono già effetti "urbani" del tessuto.

Opportune cautele il Piano, in adempimento all'indirizzo disposto, dovrà osservare nei confronti della miglior percezione delle emergenze storico-costruite o naturalistico-ambientali presenti, con la salvaguardia delle principali visuali panoramiche.

8. Sistema gestionale della pianificazione

Sulla base delle innovazioni introdotte dalla L.R. 36/97 e dell'esperienza della gestione dello S.U.G. vigente, costituisce obiettivo dell'Amministrazione pervenire alla definizione di uno strumento di più semplice ed agile gestione, che elimini nei limiti del possibile i vincoli procedimentali non strettamente necessari, privilegiando sistemi autorizzativi semplificati e tali da non costituire particolare aggravio per gli operatori, attraverso il ricorso a meccanismi in cui

viene privilegiato, rispetto a quello interdittorio tipico della struttura del PRG, l'aspetto premiale e compensativo nei confronti delle iniziative che meglio si raccordano con gli obiettivi del Piano.
In relazione alla limitatezza delle risorse proprie dell'Amministrazione si pone come obiettivo al P.U.C. l'attivazione del concorso degli operatori privati nella integrazione dei servizi pubblici, in guisa da garantire insieme alla copertura dei maggiori aggravi indotti dalle nuove edificazioni, il recupero di quote di deficit pregresso.
A tal fine si indica nello strumento del titolo edilizio convenzionato per le nuove edificazioni o per tutti gli interventi comportanti nuovo insediamento, il mezzo idoneo al raggiungimento di tale obiettivo.
La struttura dei servizi tecnici comunali dovrà essere agevolata nella sua funzione gestionale della pianificazione potendo avere a disposizione uno strumento regolamentare chiaramente leggibile, tale da evitare complesse interpretazioni, sia per quanto riguarda i contenuti propriamente urbanistico-edilizi che quelli di controllo ambientale.
Così riassunte le prestazioni attese, che contribuiscono a costituire il quadro degli obiettivi della presente proposta di PUC, si ribadisce in conclusione, sul piano strutturale la rilevanza attribuita alla disciplina paesistica che dovrebbe consentire di esercitare un controllo di qualità per una effettiva riqualificazione dl territorio.

STRUTTURA DEL PIANO

9. Sintesi dei contenuti principali della struttura del Piano

9.1 La proposta di pianificazione

Il tema dello "sviluppo sostenibile" costituisce ormai da alcuni anni il nucleo centrale del dibattito intorno ai modelli di pianificazione territoriale nel nostro Paese.

Raccogliendo concretamente la portata profondamente innovativa di tale tematica, la Legge Urbanistica Regionale ha individuato come valori fondanti ed essenziali nel processo di costruzione degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, l'individuazione delle soglie di compatibilità tra il modello di evoluzione definito e la garanzia della permanenza delle condizioni di integrità fisica e di identità culturale dei siti coinvolti, attribuendo a tali soglie il valore di prerequisito condizionante il giudizio di sostenibilità sullo scenario individuato.

Sostenibilità che trova nei caratteri dell'ambiente il suo primo riscontro, ma che supera una visione meramente naturalistica delle condizioni di evoluzione, coniugandole con la considerazione dell'assetto complessivo delle attività umane, nei loro caratteri economici, sociali e di qualità di vita, per le quali è parimenti necessario definire le soglie di positiva accettabilità.

Sul piano dei principi l'incrocio tra la sostenibilità d'ambiente in senso stretto e quella "sociale", quali connotati caratterizzanti lo scenario della pianificazione, viene a costituire la componente strutturale propria del P.U.C., posta in luce quale conclusione della Descrizione Fondativa, nei termini di accertamento delle condizioni delle riqualificazioni strategiche ammissibili a costituire il nocciolo duraturo "di struttura" della pianificazione.

All'interno di tale definizione strategica, ed in piena assonanza con essa, la struttura del piano, esplicitante il modello organizzativo delle evoluzioni previste, viene a raccogliere l'attualità delle operatività ragionevolmente prevedibili sia ove esse si pongano come attuazione di progetti di cui si è verificata a priori la sostenibilità, sia che affrontino in termini di progettazione strategica le tematiche specifiche che il PUC pone sul campo.

9.2 Lo scenario scelto

Il quadro rappresentativo, emerso dalla considerazione di tutti gli elementi della Descrizione Fondativa del Piano Urbanistico Comunale è la fonte delle scelte che caratterizzano la ripianificazione del territorio comunale.

Uno scenario che privilegi le condizioni qualitative del Comune, ne recuperi i diversi fattori di degrado, ne accresca in definitiva le condizioni di positiva "vivibilità", condizione che si ritiene essenziale per il procedere delle condizioni di sviluppo economico e sociale legate strettamente alla necessità di salvaguardia e di valorizzazione delle condizioni ambientali. La compatibilità dei processi di evoluzione con il sistema ambientale, costituisce componente strategica condizionante gli obiettivi stessi della pianificazione.

Dal quadro generale della Descrizione Fondativa il territorio comunale di Serra Riccò si caratterizza per la presenza di paesaggi con forte connotazione rurale, retaggio di un passato totalmente improntato sullo sfruttamento agricolo del suolo, zone di intenso sfruttamento antropico conseguenti allo sviluppo residenziale ed industriale del fondovalle avvenuto intorno alla seconda metà del secolo scorso e aree di transizione dove uno sviluppo di edificazione rada più recente ha contribuito a creare una "sfumatura" della presenza edilizia, di tipo esclusivamente residenziale, con il carattere dell'edificio mono-bi familiare.

Ampie sono le zone boschive, in espansione, a causa dell'abbandono delle aree rurali più difficilmente accessibili e lontane dai nuclei abitati.

L'avverarsi degli obiettivi del Piano, un'espansione delle attività agricole produttive, in grado di giovare al meglio delle risorse locali, che riconosca la specificità di Serra Riccò con dotazioni adeguate, sia nel campo della residenza che in quello dei servizi, congiuntamente ad altre funzioni economiche, dalle attività artigianali e produttive a quelle agricole specializzate, dovrebbero creare l'effetto atteso, volto al maggior presidio del territorio, ad una migliore vivibilità per i residenti, alla reintroduzione delle attività agricole tradizionali, allo sviluppo delle attività turistiche ricettive attraverso la valorizzazione delle risorse paesitico-ambientali ed al recupero della sentieristica storica ed escursionistica.

9.3 La ripartizione del territorio comunale in ambiti e distretti

Avuto riguardo alle disposizioni contenute agli articoli 27 e segg. della L.R. 36/97, sul piano dell'inquadramento della struttura normativa e regolamentare, relativamente al livello delle garanzie territoriali, il comune viene suddiviso in Ambiti di conservazione e riqualificazione senza l'individuazione di Distretti di Trasformazione.

L'articolazione adottata, con le sue principali caratteristiche, è esposta nell'elenco che segue:

GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIATI

Corrispondono ai territori non insediati o insediati in termini marginali del tutto occasionali o sporadici (Liguria Natura), in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.
All'interno di tali aree sarà consentita la realizzazione di nuovi fabbricati esclusivamente ad uso produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo e l'attività pastorale, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza.

GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI DI VALORE AMBIENTALE E STORICO
Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, prevalentemente organizzati intorno ad uno spazio pubblico presidiato da una chiesa, fortemente caratterizzati in ragione delle loro pregevoli qualità posizionali e di ambiente, costituenti componenti fondamentali nel paesaggio costruito locale, e che in ragione della loro collocazione nel territorio possono presentarsi con modalità di tessuto diverse.
Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito è riconosciuto come saturo, al fine di mantenerne inalterato l'assetto edilizio, urbanistico e paesistico consolidato. Per le sole strutture turistico ricettive esistenti si prevede la possibilità di incrementi, concretizzabili anche mediante l'integrazione volumetrica, anche attraverso nuovi volumi edilizi che dovranno integrarsi con quelli esistenti sotto il profilo tipologico ed essere chiaramente leggibili rispetto ai corpi già esistenti.
Sugli edifici esistenti sarà consentito un limitato ampliamento per soddisfare esigenze di carattere igienico-funzionale o tecnologico.

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO EDIFICATO
Corrispondono agli impianti di fondovalle, organizzati in modo discontinuo, dalle espansioni edilizie della seconda metà del secolo scorso.
Nelle situazioni di margine del tessuto edificato che per condizioni attuali, concreta suscettività di evoluzione compatibile, ruolo nel contesto generale del comune, presentano disponibilità a contenute integrazioni del loro carico insediato e contestuale contributo alla riqualificazione del sistema infrastrutturale presente e dei servizi saranno compatibili puntuali integrazioni di nuovi edifici in presenza di un lotto minimo, libero da asservimenti pregressi automatici o formalizzati.

Sugli edifici esistenti saranno ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso esistente, oltre a incrementi volumetrici determinati da esigenze di adeguamento a norme igieniche e/o funzionali.

I SETTORI DI CONSOLIDAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI

Laddove siano state identificate discontinuità e incoerenze interne al tessuto edificato recente, sarà determinata una disciplina di dettaglio per i singoli ambiti, che, per le loro caratteristiche, necessitano di una specifica definizione a livello di pianificazione comunale comprensiva delle modalità di concorso alla riqualificazione del sistema infrastrutturale.

Al fine di garantire lo sviluppo e la riqualificazione di ogni singolo ambito potranno essere adottate specifiche previsioni normative che ipotizzino differenti scenari di sviluppo. Tale possibilità è determinata dalla volontà portare comunque ad una riqualificazione o evoluzione controllata dell'area senza che permangano le attuali condizioni incongrue con le scelte di pianificazione generale.

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

Corrispondono alle aree, interessate da insediamenti a prevalente carattere artigianale e della piccola industria per lo svolgimento di attività di produzione e commercio di beni, anche semilavorati, o di prestazione di servizi.

All'interno di tali porzioni gli interventi ammessi saranno esclusivamente quelli volti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento, da condursi sia mediante limitati interventi sull'edificato e sulle aree esterne, sia, in termini più incisivi, e nelle forme della ristrutturazione edilizia per interventi di maggiore rilevanza. Qualora gli interventi si ponessero l'obiettivo di pervenire ad una migliore definizione dei volumi edificati in termini regolari e stilisticamente omogenei sarà possibile apportare modificazioni nella composizione dei singoli corpi di fabbrica con integrazioni volumetriche e/o sino al raggiungimento della edificabilità massima stabilita dalle norme di zona.

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DELLE AREE PRODUTTIVE DI FONDOVALLE

Corrispondono ad ambiti discontinui distribuiti lungo l'asta del torrente Secca e dei due affluenti Pernecco e Serra, entro cui appare opportuna la collocazione di insediamenti a prevalente

carattere artigianale e della piccola impresa per lo svolgimento di attività produttive, in correlazione a significative componenti di nuova previsione dell'impianto infrastrutturale e/o di servizi, o determinate da evoluzioni volte al completamento del tessuto residenziale.
In tali ambiti è vietato lo stoccaggio di container, fatta eccezione per un esiguo numero di container compatibili con l'attività produttiva in essere. E' fatto altresì divieto di utilizzo delle aree libere ad autoparco per mezzi pesanti.

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE

Corrispondono ai residuati dei territori di effettiva produzione agricola - Liguria Agricola, oggi prevalentemente condotti part-time ed ai territori caratterizzati da fenomeni di sotto utilizzo, di abbandono agro-silvo-pastorale o ancora da marginalità.
L'edificazione esistente nei territori aperti ha carattere sparso, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con diffusi episodi di edificazione recente come risulta dalle ampie aree già asservite ai nuovi fabbricati, realizzati con caratteristiche e linguaggi talvolta estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Obiettivo della disciplina è il recupero dei territori sotto utilizzati, abbandonati, attraverso la riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero degli edifici esistenti e di sostegno, anche se in forma di conduzione parziale, delle originare attività agricole, in modo da garantire una manutenzione ambientale diffusa.
Sono sempre ammessi interventi connessi al potenziamento del Sistema delle Attività Agricole compresa la residenza nei limiti descritti dalle norme di attuazione.
Per gli interventi sugli edifici esistenti o di nuova costruzione sarà disponibile una volumetria integrativa disposta dal Comune per riqualificazione infrastrutturale oltre alla possibilità di incremento di superficie agibile di edifici abitativi, motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche funzionali nei limiti stabiliti dalle norme di attuazione.
Al fine di contenere la nuova edificazione abitativa nell'ambito, in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale, e in assenza di nuove esigenze di rafforzamento del sistema infrastrutturale, indipendentemente dalle maggiori facoltà che potrebbero derivare dall'applicazione dell'indice fondiario stabilito, saranno fissate delle soglie massime di edificazione, a ritenersi valide esclusivamente per la nuova autonoma volumetria residenziale realizzata al di fuori del sistema agricolo produttivo.

IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale verrà disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla appartenenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o settori.

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L.R. 4/85.

Potranno far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

Il sistema si articolerà in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

La previsione di una pista ciclabile risulta rilevante per il miglioramento della qualità della vita. Attualmente il traffico veicolare principale gravita lungo la S.P. 3, anche con transito consistente di mezzi pesanti. Lo sviluppo urbanistico degli anni '70 ha portato alla incontrollata urbanizzazione della fascia urbana attestata lungo il principale asse della viabilità, senza la previsione di aree "cuscinetto" e soprattutto in totale assenza di una viabilità pedonale sicura. Negli ultimi anni l'Amministrazione ha cercato di implementare tali percorsi, mediante interventi diretti e grazie al recupero di aree, conseguente ad interventi di urbanizzazione da parte di soggetti privati. La nuova pianificazione prevede di realizzare una pista ciclabile in sponda sinistra del Torrente Secca, salvaguardando gli ambiti naturali lungo il corso d'acqua, arretrando l'infrastruttura leggera nel tratto immediatamente a monte.

Il tracciato ciclabile, partendo dalla viabilità già esistente in Località Pedemonte, prevede alcuni tratti di raccordo con la frazione di Castagna, e, da questa alla Località Negrotto dove sorge un impianto sportivo comunale, fino a collegarsi con la viabilità esistente in Comune di Sant'Olcese. Tale nuovo asse costituirebbe un collegamento diretto dei poli di Villa Serra, campi sportivi Negrotto e Pedemonte.

9.4 La struttura dispositiva del Piano

Nel presente capitolo vengono esplicitate le caratteristiche principali del sistema normativo e gestionale che si intende porre a garanzia dello sviluppo attuativo del Piano, per il conseguimento dei propri obiettivi, in termini che appaiono adeguati sia alle strutture tecniche comunali che rispettose del quadro normativo in materia e delle sue prassi applicative.

9.4.1 Le modalità attuative e l'impostazione della normativa

La Legge Urbanistica Regionale riconosce alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico, nascente dalla giustapposizione di diversi equilibri e tutto insieme concorrente e necessario al progetto urbano, superando con ciò una riduttiva interpretazione che attribuiva all'attività urbanistica dell'Ente Locale solo un ruolo di mero controllo di iniziative che nascono e provengono dall'esterno.

La «flessibilità» del Piano, con l'introduzione dei propri margini di variabilità, costituisce uno dei portati maggiormente innovativi delle nuove condizioni operative degli S.U.G., attribuendo allo strumento la capacità di rimodellarsi, entro limiti predeterminati e derivati dagli obiettivi «forti» della pianificazione, in relazione alla evoluzione nel tempo del sistema territoriale.

L'esplicitazione di tali margini, sia ove essi attengano a «varianze» già espressamente disciplinate sin dall'inizio, sia che aprano alle condizioni di modificabilità disposte rispettivamente secondo la loro incidenza dagli articoli 43 e 44 della L.U.R. o mediante la via dei «procedimenti speciali» individuati al titolo V del Capo V della stessa legge regionale, merita di conseguenza una sua esposizione particolare.

In particolare l'impianto normativo nella sua individuazione di due distinti livelli operativi, tende ad enunciare il proprio carattere di regolamento compiuto delle evoluzioni di breve medio periodo dell'assetto territoriale, predefinendo nello stesso tempo "le regole" della sua possibile rimodulazione nel tempo, e definendo in via di prospettiva l'esigenza di progettazione tematica volta al raggiungimento degli obiettivi della pianificazione.

9.4.2 La composizione delle Norme

La componente normativa della struttura del Piano è stata articolata attraverso:

- le Norme di Conformità e di Congruenza
- gli elaborati cartografici di supporto

Le Norme di Attuazione sono articolate su tre titoli rispettivamente contenenti:

Titolo I - Le disposizioni a carattere generale e di inquadramento del sistema gestionale della pianificazione locale, le definizioni di riferimento, le norme specifiche per i sistemi di pubblico utilizzo come le infrastrutture ed i servizi collettivi, e la presenza di vincoli specifici.

Titolo II - La definizione della partizione del territorio comunale in ambiti definiti di conservazione o di riqualificazione, la descrizione della organizzazione dispositiva costituente Norme di Conformità, la elencazione delle disposizioni di garanzia, di prestazione e compensative. La elencazione dei settori di intervento ed il riferimento alla raccolta delle disposizioni di intervento.

Titolo III - Le disposizioni finali e di raccordo con gli atti di pianificazione previgenti.

9.5 Gli elaborati costituenti la struttura del Piano

In ottemperanza ai disposti della Legge Urbanistica Regionale (L.R. 36/97), la rappresentazione degli elementi strutturali del Piano, viene costituita dagli elaborati costitutivi che nel seguito verranno illustrati.

La presente relazione pertanto intende inquadrare detti elaborati, sia dal punto di vista descrittivo che nella loro logica ordinatoria e prescrittiva, quali elementi funzionali al raggiungimento degli "obiettivi del Piano", ed alla costituzione di un assetto territoriale congruo con la funzione ed il ruolo che viene assegnato al Comune di Serra Riccò sulla base dei caratteri evolutivi identificati nella Descrizione Fondativa.

9.6 L'inquadramento della disciplina paesistica

Il Comune di Serra Riccò è dotato di "Disciplina Paesistica di livello puntuale" quale allegato dello strumento urbanistico generale in conformità alla Legge Regionale n° 6/1991. Obiettivo di fondo della disciplina paesistica è quindi quello di sviluppare le tematiche proprie del Piano Paesistico Regionale a livello di entità territoriale comunale, in correlazione con le impostazioni del P.U.C., si provvede ad integrare, ove possibile, con un repertorio di elementi atti a contribuire alla complessiva definizione di un quadro di garanzie "qualitative" adeguate alla entità e alla

natura dei valori d'immagine presenti, congiuntamente all'individuazione delle tipologie edilizie a "villa" o del "villeggio" presenti sul territorio comunale, debitamente elencate e segnalate, individui edilizi che richiedono particolare attenzione nel caso di ristrutturazione edilizia.

Tale documento, in accordo con la struttura normativa della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, la integra con contenuti e prescrizioni specifiche di tipo paesistico-ambientale, costituenti sviluppo di "livello puntuale" del P.T.C.P., relativamente alle unità di paesaggio ed agli ambiti in cui è stato suddiviso il territorio comunale. La "disciplina paesistica" considera come oggetto primario di verifica l'appartenenza dell'intervento alla dimensione locale individuata, introducendo un quadro articolato in cui concorrono alla formazione del giudizio di ammissibilità, secondo diverse graduazioni di cogenza, per gli interventi tipicamente edilizi, la coerenza del linguaggio costruttivo prescelto con il "tipo" su cui si opera. In analogia, e con gli opportuni adattamenti, si procede per quanto riguarda gli interventi "non edilizi" o edilizi minori, quali quelli relativi alle superfici scoperte o alle infrastrutture.

9.7 Il dimensionamento e le verifiche quantitative

9.7.1 L'accertamento del peso insediativo complessivo

Lo studio delle potenzialità insediative globali previste per il Comune ha condotto all'accertamento del carico urbanistico complessivo del Piano, ove tutte le sue previsioni, quanto meno al netto delle condizioni di flessibilità e di aggiornamento dovessero essere compiutamente realizzate. Le valutazioni sul dimensionamento, in applicazione di quanto disposto dall'art. 33 della L.U.R. sono state compiute con specifiche elaborazioni, condotte con criteri vicini ai concreti «modelli abitativi» accertati e consolidati nel Comune, e i risultati di tali ipotesi sono stati raccolti nelle tabelle che si accludono in calce alla presente relazione.

La scelta di operare tale valutazione con riferimento all'effettivo ed attuale modo di impiego del patrimonio edificato presente (in particolare con riguardo al sistema abitativo), è derivata dalla intenzione di accertare il dato in termini meno teorici e generalisti di quanto sarebbe stato possibile con la considerazione, quale carico urbanistico, del numero teorico degli insediabili aggiuntivi, valutati secondo il rapporto 1 ab. = 25 mq. che perviene ad una aggiunta di circa 448 abitanti.

Il dato deriva dalla seguente operazione:

Sup. agibile aggiuntiva massima mq. 11.200 : 25 mq/ab = 448 ab.

E' del tutto evidente la natura meramente teorica che la stima avrebbe assunto, in ragione dell'irrealtà del parametro di occupazione considerato, rispetto al modello insediativo locale e alla non considerazione dello sfrido naturale nell'uso del patrimonio abitativo.

Parimenti irrealistico, per quanto riguarda il carico residenziale e per gli stessi motivi, è stato considerato il parametro generale, che in assenza di autonome elaborazioni locali, il punto a) del 2° comma del citato art. 33 della L.U.R. propone.

A questi fini l'indagine preliminare svolta sul modello abitativo attuale e il confronto che su di essa si è attivato con la realtà locale, in particolare relativamente alla elevata frequenza delle «attese» verso modelli abitativi non compressi, ha consentito di accertare come il parametro di rapporto «SA/abitante» (39 mq/ab circa) non potesse credibilmente essere valutato in termini maggiori rispetto all'attuale rilevamento, per cui gli abitanti insediabili risulterebbero circa 287 abitanti, anziché i 448 determinati con il rapporto di 25mq/abitante.

L'abitare «relativamente largo», in Serra Riccò, è coerente con la richiesta di «qualità» residenziale che il P.U.C. raccoglie, e tale propensione non appare destinata a modificarsi nel futuro, in particolare ove si consideri la collocazione e la tipologia che il Piano individua per l'integrazione delle dotazioni residenziali nel Comune.

Sulla base di tale convinzione, al fine di determinare una credibile approssimazione di dimensionamento del massimo carico urbanistico del Piano, anche in relazione all'avveramento di tutte le previsioni di nuova edificazione abitativa si è pervenuti alla costruzione di una tabella nella quale si è considerato il valore della massima presenza possibile nell'ambito comunale, determinata applicando la seguente sommatoria di tre fattori:

1) numero degli abitanti residenti nelle abitazioni che risultano al momento (Anno 2017) occupate stabilmente **(7.830 Abitanti)**

2) numero degli abitanti potenzialmente occupanti le abitazioni di nuova previsione con applicazione del parametro 25mq/abitante **(448 abitanti)**

3) trascurabile il numero degli abitanti potenzialmente insediabili nelle abitazioni non occupate, circa 780 pari al 18% del totale, avuto riguardo che nel decennio 1981-1991 è stato recuperato circa il 16% delle abitazioni non occupate, mentre nel periodo 1991-2013 le abitazioni non occupate sono aumentate del 14% circa.

Al riguardo di quest'ultimo punto deve considerarsi come parte consistente delle abitazioni dichiarate non occupate – circa il 30%, in effetti risultino inidonee ad una occupazione abitativa sia per motivi di localizzazione o di caratteri strutturali, sia perché impiegate in modo diverso

(magazzini ecc.), tuttavia della restante parte si può auspicare il recupero del 20% circa, pari a 109 abitazioni con una occupazione tipica pari a 2,2 abitanti/abitazione, si determina un carico urbanistico aggiuntivo di circa **240 abitanti**.

A tale quantità si potrebbe trascurare di aggiungere una quantità di persone corrispondente ad una stima delle possibili ulteriori presenze determinate dalle presenze giornaliere per motivi di escursione turistica o lavoro, indotte dalle attività economiche, turistico ricettive, presenti e prevedibili, in quanto certamente ricompresa nella stima di cui ai punti precedenti. Tuttavia se si considerano i 25 Pl esistenti dell'albergo di Pedemonte, i potenziali occupanti di case/appartamenti per vacanze ed agriturismi per un totale di 15 posti letto, i 40 Pl insediabili nell'ambito AR-TE.C turistico di Campora, le 12 UCU potenziali dell'ambito AR-TE.C artigianale/commerciale di Mainetto e 2 unità di carico urbanistico per unità produttiva, commerciale (circa 216 UCU), si ha un carico aggiuntivo urbanistico di **308 UCU**.

Il risultato che se ne trae e che è rappresentato nella tabella apposita «Dimensionamento del carico insediativo», in calce alla presente, fa assommare il carico massimo a circa 8.826 unità (+996 UCU), valore che appare credibile e corrispondente ad ipotesi di massima presenza, e tale da poter consentire di operare un coerente dimensionamento delle dotazioni di servizio.

Residenti 2017: 7830

CARICO URBANISTICO RESIDENZIALE PREVISTO ((N° ab.=>mq 25/ab) _ vd ART 33 LUR)

AR-TE.C residenziale _	S.A.		
2_ CASTAGNA	750		
3_ PEDEMONTE ENOLINEA		1600	
" "		1500	
" TIMOSSI		1200	
4_ SCUOLA/LIQUARA		400	
6_ SAN ROCCO	800		
		6250 MQ --	250 ab
AR-TE residenziale _		S.A.	
13 porosità (13 x 150 mq)		1950 MQ --	78 ab
AR.CA residenziale _		S.A.	
30 presidi 3(0 x 100 mq)		3000 MQ --	120 ab
TOTALE INCREMENTO PREVISTO			**448 abitanti** (+ 5,7% incremento)

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	**240 UCU**
CARICO URBANISTICO TURISTICO RICETTIVO	**80 UCU**
CARICO URBANISTICO PRODUTT./COMMERCIALE	**228 UCU**
TOTALE DETERMINAZIONE FABBISOGNO SERVIZI	**996 Unità Carico Urbanistico**

Per comodità di lettura si riporta di seguito una sintesi degli Ambiti di Riqualificazione del PUC
SETTORI / AMBITI CONSOLIDAMENTO /RIQUALIFICAZIONE

AR_TEC 1 MAINETTO _ MQ 5500 ST

oggi: parcheggio baracche

obiettivi 1) canale di scolo acque meteoriche
2) filtro verde protezione abitato 1000
3) parcheggio pubblico 700

proposta: A) edificio artigianale / commerciale 1200 mq _ h 10.50 max
B) rimessa camper locali di servizio 150

AR_TEC 2 CASTAGNA _ MQ 3700 ST

oggi: parcheggio baracche

obiettivi 1) tombinatura adeguamento / riduzione

2) trasferimento distributore carburante
3) parcheggio pubblico 1500

proposta: A) Residenza S.A. STIMATA 750 mq (p.t. + 4 piani comm/resid)

AR_TEC 3 PEDEMONTE

oggi: A) fabbricato industriale ex Enolinea 4700
Parcheggio 1400
Area verde agricola 10300

B) fabbricato industriale officina Timossi 2300
Parcheggio 1300

obiettivi 1) Miglioramento viabilità
2) parcheggi pubblici mq 1400 +1300

proposta: A) ex Enolinea industria S.A. STIMATA 1600 mq 2 edifici p.t. + 4/5 piani
area verde S.A. STIMATA 1500 mq
opere: miglioramento viabilità
parcheggio pubblico 1400 mq
B) officina Timossi S.A. STIMATA 1200 mq
opere: miglioramento viabilità
parcheggio pubblico 1300 mq

AR_TEC 4 PEDEMONTE / SCUOLA UNGARETTI _ MQ 9000 ST

oggi: area residenziale PRG 0,30

obiettivi 1) area per ampliamento scuola mq 4200

proposta: potenzialità edificatoria trasferita in altro ambito
due Settori a monte dell'area urbanizzata
S.A. STIMATA 400 mq due case bifamiliari _ due piani residenziali

---

AR_TEC 5 CAMPORA

oggi: area verde agricola aere turistico-ricettiva PRG vigente 0,30

obiettivi 1) area VP attrezzata

proposta: Turistico S.A. STIMATA 600 mq
due piani residenziali fuori terra h. max 7.00 m
oltre residenza esistente (sopra esercizio pubblico)

AR_TEC 6 SAN ROCCO

oggi: parcheggio deposito baracche mq 5200

obiettivi 1) parcheggio pubblico 2000 mq

proposta: Residenza S.A. STIMATA 800 mq
due piani residenziali + piano terra

AR_TE _ IUI 0,15 mq/mq _ lotto 1000 mq

POROSITA' (Nuclei da riqualificare e completare)

CARBONI	3 lotti
CASTAGNA	5 "
PRUSSIANI	1 "
BOSCEA	2 "
CAMPO POGGIO	2 "
	13

AR_CA _ soglie presidio 0.008 mq/mq

	N° unità abitative previste
SAN CIPRIANO Sud / PORCILE	nessun incremento
SAN CIPRIANO	nessun incremento
INACOSTA SERRA	2
CISTERNA / VERONE	5
MAGNERRI	2
VALLEREGIA	4
PERNECCO	2
COSTAFONTANA CAMPELO	6
CASTAGNA	3
da NEGROTTO a CAMPO POGGIO	8
	30

9.7.2 La verifica degli standard

Sulla base del carico insediativi determinato al punto precedente, operando gli opportuni aggiustamenti nella stima, si sono incrociati i dati della domanda di servizi collettivi, con l'applicazione del parametro di standard determinato dal D.I. 2 aprile 1968 applicato nella misura di 18 mq./ab, anziché 12 mq./ab, con le dotazioni esistenti e di previsione, senza considerare gli incrementi superficiari applicabili secondo la norma del decreto per presenza di diverse aree di servizi all'interno delle zone omogenee A e B.

Il risultato a livello comunale, che, si ricorda, omette la considerazione di ulteriori spazi di servizio, conduce comunque già ora ad una modesta eccedenza delle dotazioni di standard rispetto alle esigenze minime del D.I., con una articolazione di risultati diversa in relazione alle tipologie dei servizi previsti, e che, quanto meno per i casi più vistosi di discostamento dalla norma, merita qualche illustrazione ulteriore.

In particolare le aree per l'istruzione, risultanti dalle analisi svolte, pur avendo riscontrato l'assenza di domanda non soddisfatta, come testimoniano i parziali abbandoni di strutture scolastiche minori, sono comunque confermate nel Piano, evidenziando un divario sensibile rispetto allo standard richiesto.

Al riguardo è ampiamente noto il sovradimensionamento operato dal Decreto, in materia di spazi per l'istruzione, rispetto alla odierna struttura demografica della Liguria, in ragione della enorme differenza tra il peso che rivestono oggi, nella struttura della popolazione ligure le classi in età scolastica, rispetto al dato medio nazionale risalente al primo decennio post-bellico, che ha motivato la definizione del rapporto.

Vi è inoltre da considerare che tutte le dotazioni scolastiche esistenti ricadono all'interno della zona omogenea B, con la conseguenza che ove ci si volesse limitare al mero dato contabile, le relative dotazioni potrebbero considerarsi al doppio della loro entità effettiva. La riorganizzazione funzionale del polo scolastico di Pedemonte consente di accogliere la scuola elementare di Castagna.

L'eventuale necessità di realizzare un nuovo complesso scolastico, potrà essere soddisfatta nell'area adiacente il complesso di Pedemonte, la cui acquisizione è prevista dal PUC tramite delocalizzazione delle attuali previsioni edificatorie residenziali in altro sito a monte.

Per quanto riguarda invece le dotazioni di aree per parcheggio pubblico e di quelle di verde attrezzato e sportivo, categorie strettamente connesse e funzionali al ruolo di riferimento residenziale qualificato del Comune, esse si attestano su valori molto più elevati rispetto allo standard minimo, che in effetti oggi appare sottodimensionato rispetto alle esigenze dell'attuale società.

Art 34 LUR Dotazione territoriale e funzionale dell'insediamento

SERVIZI	Esistenti	Previsti	Totale	Richiesti R.L.	R.L.	D.I. 1444/68
1.a Istruzione	27.485	4.574	32.059	66.195	7.5	4.5
1.b Interesse comune	30.826	5.641	36.467			2.0
1.c Ricreativa-sportiva	67.168	27.229	94.397	70.608	8.0	9.0

1.d Mobilità e parcheggi	27.318	22.054	49.372	22.065	2.5	2.5
TOTALE	**152.797**	**59.498**	**212.295**	**158.868**	**18**	**18**

Stima effettuata, in base al D.I. 2/4/68 n.1444, e delle specifiche valutazioni in ragione dell'apposito Regolamento Comuni di Retrocosta e urbani interni: 18 mq/UCU di cui 7,50 I.C.; 8,00 VP; 2,50 P. - Standard complessivi richiesti mq. 158.868, standard previsti 212.295 (+53.427)

10. I rapporti con il P.T.C.P.

Il Comune di Serra Riccò, che considera il proprio territorio come primo patrimonio essenziale della collettività locale condivide l'impegno regionale nella costruzione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

La Descrizione Fondativa ed il conseguente disegno della condivisa evoluzione del sistema insediato locale non ha evidenziato elementi di conflittualità con le disposizioni del P.T.C.P..

Di seguito si indicano gli **standard servizi** di nuova previsione del P.U.C.

FI ISTRUZIONE

ID	SUP	NOME
1	**4.574**	Polo Pedemonte

FIC INTERESSE COMUNE

ID	SUP	NOME
1	2780	Ampliamento cimitero Pedemonte
2	1375	Ampliamento cimitero Orero
3	820	Ampliamento cimitero Serra
4	666	Ampliamento cimitero Valleregia
TOT	**5.641**	

RICREATIVO E SPORTIVO

FV SPORT

ID	SUP	NOME
1	**16.748**	Centro ippico Orero

RICREATIVO E SPORTIVO

FV VERDE PUBBLICO

ID	SUP	NOME
1	2601	Mainetto
2	6987	Fondo Valleregia

3	893	Orero
TOT	**10.481**	

FP PARCHEGGI

ID	SUP	NOME
1	923	Area Grandi
2	671	Ambito AR_TEC 1
3	2618	Ambito AR_TEC 2
4	1389	Ambito AR_TEC 3
5	1437	Ambito AR_TEC 3
6	2135	Ambito AR_TEC 6
7	805	Cimitero Valleregia
8	587	Chiesa San Cipriano
TOT	**10.565**	

MOBILITA'

ADEGUAMENTO FONDOVALLE AREE INDUSTRIALI

SUP	NOME
2256	Castagna
1680	Mainetto
3.936	

PERCORSO CICLABILE SPONDA SINISTRA

SUP	NOME
7.553	Pedemonte/Negrotto

I sopraelencati servizi pubblici previsti dal PUC assommano a **mq. 59.498,00** e, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti che sommano mq. 152.797,00, per un totale di mq. 212.295,00. Tali superfici risultano in grado di garantire il soddisfacimento di 21.229 abitanti, valutati con lo stesso parametro del D.I. 2/4/68 n. 1444.