DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI INDIRIZZO ALLA FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI ORCO FEGLINO

Premessa

In relazione alla elaborazione del Piano Urbanistico Comunale del comune di Orco Feglino ed alla sua prossima adozione, l'amministrazione comunale intende fornire gli indirizzi programmatici che dovranno caratterizzare lo strumento urbanistico di nuova stesura.

Il piano attualmente in vigore nel comune di Orco Feglino è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato, con Deliberazione C.C. n 37 del 18/12/1996 e successiva variante parziale del 2008.

Questa amministrazione, preso atto di come l'attuale strumento urbanistico non risponda alle attuali esigenze di pianificazione e regolamentazione del paese e ritenendolo inadeguato ad una futura programmazione sostenibile del territorio comunale, si è impegnata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 06/08/2019 a intraprendere procedura di affidamento di incarico professionale in tema urbanistico per la redazione di nuovo PUC ai sensi degli artt. 24 e segg. della Legge Regionale N. 36/1997 e s.m.i..

A seguito dell'indirizzo della Giunta, con determinazione dell'Area Tecnica n°276 del 10/12/2019 la procedura è stata aggiudicata al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti denominato "RTP PUC Orco Feglino" avente a Capogruppo l'Arch. Lorenzani Franco.

La redazione del Puc, oltre che un obbligo, rappresenta certamente un'opportunità per Orco Feglino: un'opportunità per poter dotare l'amministrazione di uno strumento di governo del territorio di medio e lungo periodo, che partendo dal rilievo della situazione attuale, esalti le tipicità ed i punti di forza del territorio, la qualità edilizia ed urbana e mitighi le criticità esistenti.

In quest'ottica si sono mossi i primi passi da parte dell'RTP incaricato della stesura del P.U.C., dove grande attenzione è stata posta sul rilievo dell'assetto attuale del territorio, del costruito storico e della sua architettura, del costruito più recente, con il rilievo altresì delle zone produttive ed agricole/boscate, il tutto in relazione alla pianificazione dettata dall'attuale PRG; approccio di lavoro condiviso pienamente da questa amministrazione.

Si ritiene quindi necessario, per il prosieguo dei lavori, elaborare un documento di indirizzo per i progettisti incaricati che, senza disperdere il lavoro sviluppato finora, riassuma ed evidenzi gli obiettivi strategici da raggiungere attraverso la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

Tale documento, preliminare ma di fondamentale importanza, si aprirà necessariamente, in una fase successiva, a raccogliere le istanza del territorio con un processo di partecipazione e condivisione il più ampio possibile.

Obiettivi e strategie del PUC

Si riassumono quindi di seguito gli obiettivi e le strategie del nuovo piano urbanistico comunale, sintesi di un sereno confronto tra i membri dell'attuale amministrazione ed i tecnici comunali, conoscitori in prima persona delle problematiche riscontrate nell'attuazione dell'attuale PRG.

Idea di Paese

Si ritiene opportuno sintetizzare in questo primo punto la visione di paese che l'attuale amministrazione ha in mente, da intendersi su di un lungo orizzonte temporale e le cui linee principali devono tradursi nello strumento urbanistico di nuova redazione.

Si auspica per Orco Feglino uno sviluppo sostenibile che valorizzi il territorio presente, le bellezze ambientali e naturalistiche, immaginando:

- Un paese capace di accogliere nuove attività, sia legate alla ricettività turistico-escursionistico (arrampicata, sentieri, outdoor MTB etc.) sia al turismo balneare e sportivo delle attigue località costiere, nonché al possibile recupero di un'agricoltura connessa alla ricettività (agriturismo, fattoria didattica o similari) che permettano il presidio di porzioni di territorio attualmente in stato di abbandono a causa dell'interrompersi di un'agricoltura di sostentamento attiva fino a pochi anni fa,
- Un paese capace di accogliere nuovi abitanti, prevedendo una differente offerta edilizia, del tutto lontana dalle modalità di attuazione delle zone di espansione previste nell'attuale PRG, che bilanci al meglio la possibilità di interventi edilizi sia a fini residenziali sia turistici.
  In tal senso si auspica altresì un recupero razionale ed una valorizzazione dell'esistente.
  Le misure indicate sono finalizzate alla conservazione di un numero di residenti tali da poter permettere all'amministrazione il mantenimento di servizi pubblici minimi (scolastico, socio-sanitari etc.) che rafforzino quell'importante senso di comunità da intendersi come elemento di unione e non di isolamento e separazione;
- Un paese vivibile, con un forte legame con l'ambiente e la natura che valorizzi le bellezze locali di tipo paesaggistico ed architettonico;
- Un paese che funziona per i suoi abitanti, con un'adeguata dotazione di servizi il più possibile distribuiti, con un'attenzione alla rete infrastrutturale, prevedendo una sua razionalizzazione ed un possibile potenziamento;

Questi importanti obiettivi possono essere raggiunti solo tramite un PUC moderno, che partendo dalla fotografia dello stato attuale, contenga gli strumenti per la sua trasformazione e la sua attuazione.

Azioni previste

Da una prima analisi si ritiene che l'obiettivo fondamentale del PUC sia la valorizzazione delle risorse presenti nel territorio attraverso lo sviluppo di un sistema integrato costa-entroterra, confermando necessariamente la volontà di inserire lo sviluppo del paese in un contesto più ampio rispetto ai meri confini geografici, considerando la naturale appartenenza territoriale al contesto Finalese.

Non si ritiene difatti sostenibile una visione di sviluppo, sia insediativo sia di tipo turistico-ricettivo o artigianale, limitata ai soli confini comunali, ma più verosimilmente lo si deve legare perlomeno alle trasformazioni delle cittadine costiere, alle quali si rimane indissolubilmente collegati.

Nello specifico si elencano quindi, una serie di azioni, frutto di analisi e confronto da parte dell'attuale amministrazione, che si ritiene doveroso tenere in considerazione nella stesura del nuovo piano urbanistico comunale, restando comunque aperti ad eventuali differenti considerazioni da parte dell'RTP incaricata:

- **Recupero dei valori identitari con la valorizzazione del Patrimonio edilizio esistente.**

Il PUC deve prevedere una normativa per il recupero del Patrimonio edilizio esistente garantendone la funzionalità ed allo stesso tempo conservandone le caratteristiche architettoniche e storiche di pregio che ne costituiscono l'identità e quindi l'attrattività per il territorio.

Si reputa di fondamentale importanza la valorizzazione del costruito storico presente, sia dei centri storici sia dei nuclei rurali, vero valore aggiunto del paese.

Occorre però una realistica disamina delle possibili modalità di intervento sull'edilizia storica presente, al fine di agevolare gli interventi, ad esempio rendendo meno rigide le attuali modalità previste nel vigente PRG, evitando quindi di lasciare inalterata la situazione attuale se non per sporadici interventi legati a motivazioni di tipo affettivo.

Si ritiene ad esempio, che il recupero del costruito esistente possa essere agevolato dal mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici esterni al fine di mantenere l'immagine tradizionale del costruito, consentendo però una maggiore libertà di intervento per gli interni, adattando gli spazi esistenti alle esigenze dell'abitare contemporaneo.

- **Offerta insediativa finalizzata al contenimento delle dinamiche di spopolamento, attraverso politiche di attrazione di nuovi residenti dalla costa.**

In sintonia con l'azione prevista, il PUC deve puntare al pieno recupero del Patrimonio edilizio esistente e contemporaneamente prevedere un'offerta di nuova residenzialità, nelle quantità sostenibili ed in armonia con la valorizzazione delle specificità ambientali, territoriali e paesaggistiche del territorio comunale, non precludendo anche più moderne iniziative di residenza come ad esempio forme di social housing o cohousing.

Si ribadisce nuovamente l'importanza che questa amministrazione ripone nella necessità di dotare il territorio di una nuova edilizia insediativa, completamente distante per tipologia edilizia da quanto previsto nell'attuale PRG. L'attuazione di alcune aree di espansione del PRG vigente, soprattutto nella zona di Feglino, ha creato un'edilizia in parte avulsa dal contesto, basata principalmente sulla speculazione edilizia.

Si auspica quindi il mantenimento o la nuova individuazione di zone di completamento e di possibile e misurata nuova espansione, con tipologia insediativa rada, misura che sommata al recupero del patrimonio esistente contrasti lo spopolamento e la riduzione dei residenti, fattore decisamente negativo per ogni politica di sviluppo futuro.

- **Valorizzazione del territorio agricolo attraverso l'insediamento di attività compatibili (turistiche, produttive e di servizio) e agevolando le sperimentazioni di colture alternative a quelle tradizionali, più adatte alla natura parcellizzata del territorio agricolo.**

Per quanto riguarda le attività compatibili per il territorio agricolo è determinante puntare sull'obbiettivo di una forte valorizzazione delle strutture dell'accoglienza, di varia natura e ubicazione, giustificato dalla vocazione e dalle risorse ambientali esistenti, attraverso l'intercettazione di fondi comunitari per completare le infrastrutture a servizio delle strutture e delle attività escursionistiche.

Si considera fondamentale che il nuovo piano urbanistico inserisca inoltre, indicazioni d'uso per il territorio agricolo di carattere polifunzionale, in modo da poter accogliere anche attività compatibili quali turistico-ricettivo, produttivo o legate ai servizi.

Si è difatti consapevoli che la natura del terreno agricolo mal si presta a prospettive d'uso rigidamente ancorate alla produzione, a causa principalmente della frantumazione proprietaria, della mancanza di una organizzazione imprenditoriale ed alla tipologia di colture impiegate.

Si ritiene inoltre necessario che il nuovo piano urbanistico dettagli maggiormente le zone agricole presenti (Zone "E"), partendo da un rilievo accurato dello stato attuale, andando a modificare quanto dettagliato nell'attuale PRG, dove vaste zone agricole sono state identificate come zone boscate (Zone "EB"), non rappresentando correttamente l'assetto attuale.

- **Potenziamento e valorizzazione del sistema turistico-escursionistico**

Il PUC deve prevedere una significativa azione di sostegno alla domanda turistico/escursionistica e all'economia indotta, in relazione allo sviluppo di un sistema integrato costa-entroterra, connesso ad esempio alla REL (rete escursionistica ligure) e all'Alta Via dei Monti Liguri, anche attraverso l'intercettazione di fondi comunitari per la realizzazione di nuovi percorsi o il potenziamento di quelli esistenti.

In quest'ottica, si ritiene centrale il fenomeno turistico connesso al mondo dell'escursionismo (arrampicata e sentieri) già presente da diversi anni, e soprattutto alla mountain-bike, che ha visto la nascita, negli ultimi anni, di attività legate a questo mondo o la conversione di strutture esistenti in una ricettività (sia di pernottamento sia di ristorazione) esclusivamente associato a questo tipo di turismo, che bene si adatta alla vocazione ambientale e naturalistica del paese.

Sul fronte del turismo legato all'accoglienza, di varia natura e ubicazione, si reputa opportuno valutare il completamento e lo sviluppo delle attuali "zone ESP", studiando e ponderando una progettualità che tenga in considerazione le infrastrutture e la viabilità attuale, con i relativi costi di manutenzione a carico pubblico necessarie a servire le zone collocate nella parte montana del territorio comunale.

Si auspica inoltre un possibile miglioramento dei servizi legati al campeggio di Monte Cucco ("Zona Esp1"), verificandone un possibile ampliamento che ne aumenti la capacità ricettiva.

- **Riqualificazione della Zona a Servizi F1, zone produttive, piana alluvionale dell'Aquila (via Benne).**

Per quanto concerne le aree produttive, si ritiene che il piano di nuova stesura debba essere impostato ragionando su di un orizzonte temporale medio/lungo.
Sotto tale ipotesi non si valuta positivamente la completa esclusione di un possibile sviluppo delle aree produttive ("zone D") attualmente individuate.
Nello specifico, l'attuale "zona D2" posta sulla riva destra del torrente Aquila è fortemente limitata dall'esistente assetto stradale, carente e difficilmente adeguabile, appena sufficiente per le attività presenti, a vocazione artigianale di limitate dimensioni.
Un eventuale sviluppo di tale zona risulta alquanto problematico senza una completa riprogettazione della viabilità esistente.
Appare più facilmente percorribile uno sviluppo della "zone D3" posta ai confini con il comune di Finale Ligure e della zona D4 in Località Boragni, già servite dalla viabilità ordinaria e quindi più adatte ad un possibile ampliamento.
Un ragionamento a parte si ritiene doveroso per l'attuale "zona D2" posta sul lato sinistro del torrente Aquila, di limitate dimensioni ed inserita in un contesto tale da non prefigurarne un eventuale sviluppo produttivo.
E' inoltre parere condiviso dall'amministrazione, una valorizzazione della "Zona F1" e delle aree circostanti poste all'ingresso del paese.
In tale area, è stato approvato un progetto di riqualificazione dell'impianto sportivo presente, con parziale modifica della vocazione connessa all'attività calcistica, prevedendo la realizzazione di altri apparati legati al mondo dell'outdoor (Pista pump-track, lavaggio MTB, palazzetto con palestra di arrampicata etc.).
Su tale progetto l'amministrazione crede fortemente ed ha investito molte delle risorse disponibili degli ultimi esercizi, con la consapevolezza che al suo completamento l'opera potrà essere funzionale alla regolamentazione di parte del traffico legato al mondo delle MTB diventando un punto di ritrovo centrale.
Il PUC dovrà prevedere un progetto complessivo di valorizzazione e infrastrutturazione dell'area pianeggiante di ingresso al capoluogo di Feglino, inserendovi il progetto di completamento della "zona F1" ed una completa riqualificazione dell'area che merita un disegno funzionalmente più organico e paesaggisticamente qualificato.
La sistemazione della zona è rimasta incompiuta soprattutto a causa del passaggio del viadotto autostradale, che ha modificato l'assetto originario a vocazione prettamente agricolo.
Il PUC, in coordinamento con la prefigurata ipotesi di completamento del casello autostradale, dovrà affrontare il tema della organizzazione della piana (insediamenti, viabilità, servizi e paesaggio) nella prospettiva di realizzare una adeguata porta di ingresso al paese, anche attraverso lo studio di una più funzionale viabilità, ivi compresa la valutazione di un nuovo ponte sul torrente Aquila.
Tale soluzione potrà favorire la permanenza e lo sviluppo dell'attuale zona D2, ad oggi limitata dalle oggettive mancanze infrastrutturali dell'area e dall'inadeguatezza di Via Benne.

- **Partecipazione della cittadinanza e dei portatori di interesse, patti di collaborazione e regolamento dei beni comuni**

Il PUC dovrà prevedere momenti di condivisione e approfondimento delle scelte pianificatorie con la cittadinanza, le associazioni attive nel paese ed i vari portatori di interesse.
L'obiettivo sarà favorire una partecipazione attiva della popolazione anche attraverso patti di collaborazione e la redazione di un regolamento dei beni comuni per la gestione e la cura del territorio, dei beni materiali e immateriali riconoscendoli funzionali al benessere individuale e collettivo.