

2. Documento degli Obiettivi di PUC

Comune di Orco Feglino

progettisti:
arch. Franco Lorenzani (capogruppo)
arch. Pier Giorgio Castellari
arch. Silvia Nicoli
arch. Massimiliano Nocchi
arch. Andrea Giacomo Tazzini
arch. Elena Pisano (giovane professionista)

indagini e progettazione geologica:
dott. Alberto Dressino

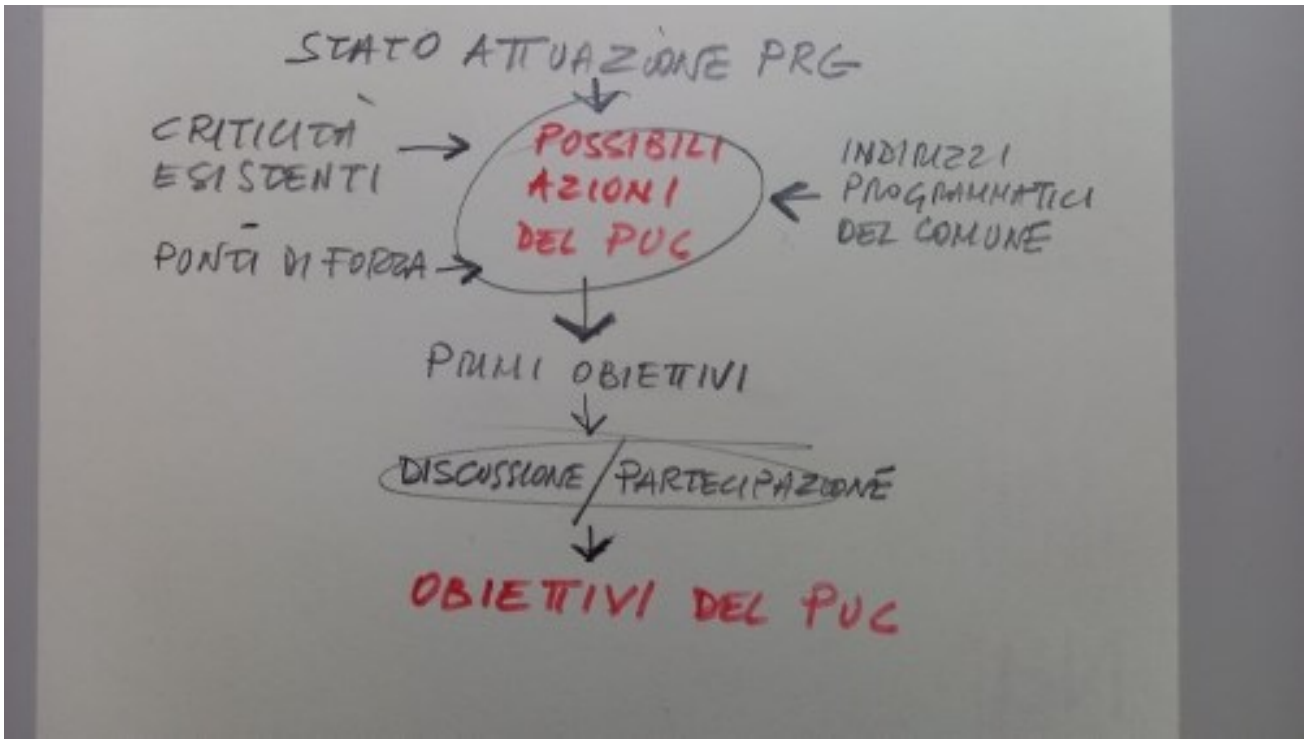
cartografia e supporto tecnico/informatico
geom. Carlo A.Nicolini

Gennaio 2021

Firmato digitalmente da:
LORENZANI FRANCO
Firmato il 23/04/2021 18:14
Seriale Certificato: 20867436
Valido dal 12/11/2020 al 12/11/2023
InfoCert Firma Qualificata 2

Avvertenza.
Il presente Documento è redatto in sede di Schema del Progetto di PUC in accompagnamento al Rapporto Preliminare per la fase preliminare di confronto ai sensi dell'art.8 della LR 10 Agosto 2012, n.32.
Pertanto, pur essendo uniformato ai contenuti e alle finalità dell'art.26 della LUR, costituisce allo stato un documento propedeutico di quello che sarà il definitivo Documento degli Obiettivi del PUC, anche a seguito degli esiti e dei pronunciamenti derivanti dallo svolgimento delle procedure di cui all'art.8, LR 32/2012 richiamato.
E' da specificare inoltre che il Documento fa propri e sviluppa in termini progettuali gli Indirizzi programmatici per la redazione del PUC forniti dalla Amministrazione Comunale di Orco Feglino con Delibera n 59 del 30 settembre 2020.

Iter metodologico per la identificazione degli obiettivi del PUC.
Con riferimento alle indicazioni fornite dalla legislazione urbanistica regionale (oltreché a una consolidata cultura disciplinare) la identificazione degli obiettivi perseguibili dal PUC è avvenuta attraverso le seguenti tappe metodologico/operative:
1. Messa in luce delle criticità esistenti sul territorio e dei punti di forza e rispettive potenzialità perseguibili in un'ottica di sostenibilità ambientale *(vedi Sintesi dello Schema di Descrizione Fondativa)*;
2. Verifica dello stato di attuazione e dei problemi applicativi del PRG vigente, allo scopo di analizzare come abbiano agito (o possano ancora agire) su entrambe le tematiche considerate (criticità e potenzialità), al fine di confermarne o modificarne gli obiettivi e/o le previsioni *(vedi Relazione di verifica dello Stato di attuazione del PRG fornita dall' Ufficio Tecnico Comunale);*
3. Confronto con gli Indirizzi Programmatici forniti dal Comune di Orco Feglino (*vedi Documento)*
4. Prima indicazione degli obiettivi del PUC
5. Confronto in sede di partecipazione *(vedi Questionari e verifica risposte)*
6. Identificazione degli Obiettivi di PUC.



OBIETTIVI DI PUC

Dalla disamina dei fattori fisici, geomorfologici e ambientali che caratterizzano il territorio di Orco Feglino ci sembra poterne dedurre **una sintesi sostanzialmente confortante per quanto attiene alle criticità ambientali** (specie con riferimento ai temi della sicurezza geologica, idrogeologica e sismica, a quelli della qualità dell'ambiente naturale, dell'aria e delle risorse idriche, o ai problemi dello smaltimento e della depurazione). **Anzi emerge con forza il dato delle qualità naturalistiche ed ambientali che caratterizzano l'intero territorio e ne costituiscono l'indubbio principale punto di forza.**

Ciò non toglie vi sia la necessità di segnalare comunque la criticità delle condizioni delle aree agricole e boschive, di cui si parla infatti nel seguito.

In sintesi si può concludere che sul versante delle condizioni naturali e ambientali presenti sul territorio di Orco Feglino il PUC non deve preoccuparsi di mettere in campo particolari misure di intervento correttivo ma anzi perseguire linee progettuali di tutela e valorizzazione delle risorse specie in chiave di sviluppo turistico e di immagine del territorio (come esplicitato negli Obiettivi di Sviluppo).

Diverso invece (come si è visto) il tema delle condizioni sociali, economiche e insediative, dove le criticità sono evidenti e sul cui superamento il PUC, anche sulla scorta del Documento programmatico della Amministrazione, non può fare a meno di misurarsi.

In questa chiave la priorità strategica di lungo periodo non può che essere il rafforzamento del trend positivo di recupero della popolazione residente in corso negli ultimi venti anni.
Conseguentemente, la lotta a tutte le condizioni che possano riprodurre dinamiche di spopolamento, di invecchiamento e di impoverimento del tessuto residenziale, produttivo e sociale e insieme il contrasto al decadimento di ruolo e di vitalità dei nuclei insediati e al venir meno del presidio attivo sul territorio, anche attraverso mirate ipotesi di nuove previsioni insediative compatibili e coerenti con le identità dei luoghi, anzi finalizzate a rafforzarne ruolo e attrattività.
Tale prospettiva può avere chance di successo se ci sarà, attraverso il PUC, tutta l'attenzione necessaria a valorizzare le risorse presenti sul territorio per consolidarne e rafforzarne l'identità, aumentandone l'attrattività come luogo in cui sia "gradevole e agevole" vivere e soggiornare sia come residenti che come turisti.
Ecco che, al riguardo, l'indirizzo della Amministrazione comunale circa la ***"nuova idea di Paese"*** appare molto calzante e può diventare perseguibile attraverso gli adeguati macro obiettivi e i connessi obiettivi specifici di seguito indicati.

Il perseguimento degli obiettivi indicati dovrà comunque essere accompagnato da due ulteriori campi di azione, la cui importanza scaturisce dalla disamina delle difficoltà applicative riscontrate nella attuazione del precedente PRG e dalla conseguente consapevolezza di doverle superare identificando, come obiettivi strumentali, adeguate disposizioni tecnico/normative e l'individuazione di precisi ed efficaci Indicatori per il progressivo monitoraggio del PUC.

Quanto sopra trova espressione nella elencazione dei seguenti Obiettivi:

A. Obiettivi di contrasto alle criticità e funzionali al risanamento e alla tutela della integrità fisica e socio/economica del territorio.

Macro obiettivo: Contenere e invertire le dinamiche di spopolamento, di invecchiamento e di impoverimento del tessuto residenziale, produttivo e sociale. Contrastare il decadimento di ruolo e di vitalità dei nuclei insediati e il venir meno del presidio attivo sul territorio.
Rafforzare il trend positivo di crescita della popolazione residente in corso negli ultimi venti anni anche attraverso mirate ipotesi di nuove previsioni insediative.

Obiettivi specifici e sotto obiettivi:

Obiettivo A1. Agire per valorizzare e diversificare l'offerta di servizi e strutture per le attività turistico/ricettive legate all'escursionismo sportivo.
Occorre dare per acclarato che il comparto produttivo con maggiori possibilità di sviluppo e maggiori compatibilità col contesto **è il comparto turistico/ricettivo legato all'escursionismo naturalistico e sportivo** favorito dalle caratteristiche naturalistiche ed ambientali del territorio che ne costituiscono la peculiarità.

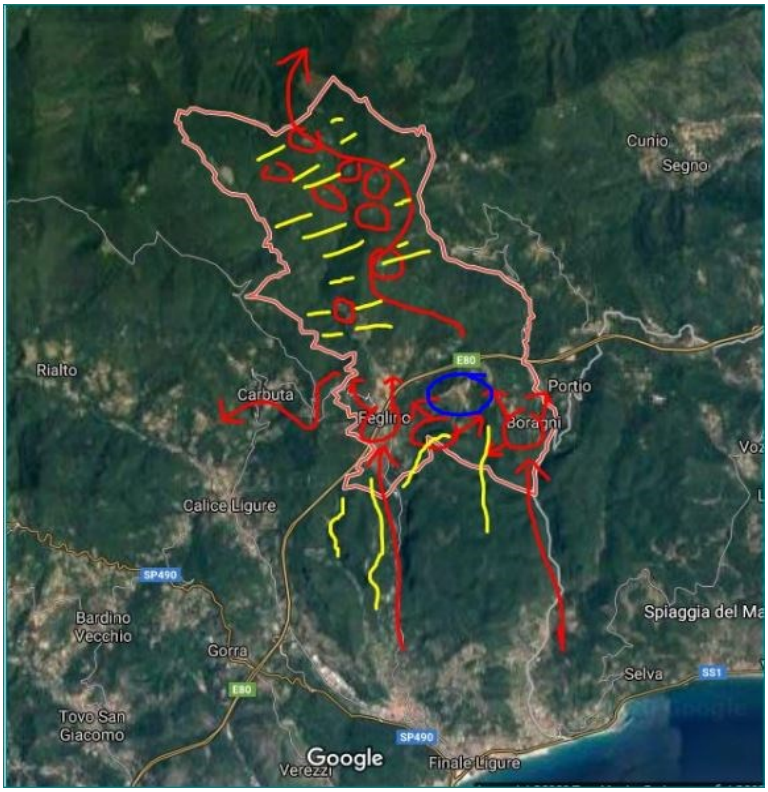
In questo campo sembra necessario un vero e proprio salto di qualità, da intraprendersi in primo luogo attraverso il consolidamento e lo sviluppo delle singole strutture ricettive ma soprattutto con una innovativa offerta di servizi all'escursionismo, integrata a scala sovracomunale e con l'area costiera. Le località deputate a svolgere questa funzione potranno essere: la valle dell'Aquila e Feglino, naturale porta di accesso al territorio dall'autostrada e dall'area costiera direttrice Finale - Final Borgo; i Boragni con provenienza da Finalpia; l'area di Castello di San Lorenzino, con le infrastrutture di servizio esistenti da potenziare (campeggio Monte Cucco e Centro visite).

In conclusione si avrebbero **tre veri e propri poli di servizio e accoglienza al turismo escursionistico** (il principale dei quali nella piana dell'Aquila) collegati alle più importanti pareti di roccia e capaci al contempo di invitare alla scoperta delle peculiarità insediative e naturalistiche che il territorio presenta in queste tre diverse località:



In particolare (Sotto obiettivi):
A.1.1. **(polo 1)** Sviluppare alle porte di Feglino un progetto di PUC che valorizzi l'offerta di servizi e facilities per i fruitori del turismo sportivo in stretta connessione con le accessibilità costiere da

Finalborgo, capace di rafforzare l'identità del capoluogo e dell'insediamento vallivo di Feglino come "porta del territorio" attraverso la riproposizione e riqualificazione della zona F1 e la previsione di nuovi servizi di supporto (area sosta camper, di accoglienza etc..)
Il progetto dovrà integrarsi con la necessaria riorganizzazione infrastrutturale dell'area, superando le strozzature esistenti in via Benne e individuando una nuovo collegamento via Benne - Sp 27 con nuovo ponte di attraversamento del torrente Aquila nonché l'adeguamento della viabilità intermedia di collegamento con via provinciale regione Brea direzione Orco e prevedendo infine il completamento dello svincolo autostradale (vedi Obiettivo B 1.2). Dovrà attribuire una gerarchia funzionale e una connotazione qualitativa agli insediamenti e ai servizi realizzati negli anni per sommatoria di interventi privi di una strategia unitaria, con riqualificazione del paesaggio fluviale del torrente Aquila, nel rispetto delle limitazioni e i vincoli di natura idrogeologica e paesistico/ambientale esistenti.
A.1.2. **(polo 2)** Identificare aree per servizi e attività di sostegno all'escursionismo nella zona dei Boragni, a integrazione dei servizi già esistenti (vedi Associazione "Su' per giù") in relazione alla direttrice costa - entroterra Vezzi Portio - Final Pia.
A.1.3. **(polo 3)** Rafforzare e qualificare il nucleo di ospitalità in San Lorenzino – Monte Cucco (Campeggio e Centro Visite) anche in connessione con i beni storico/culturali e museografici di San Lorenzino e Orco.
A.1.4. Valorizzare le strutture ricettive esistenti (cascine - campeggi – bed& breakfast) mirando al rafforzamento e completamento delle zone ESP del PRG, anche con soluzioni innovative da indagare con gli operatori interessati.
A.1.5. Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio storico/rurale e di valore testimoniale anche per funzioni turistico/ricettive e di servizio all'escursionismo, con la valorizzazione dei contesti archeologici e monumentali.
La strategia progettuale indicata è finalizzata a interessare l'intero territorio con **strutture di ricettività e servizio al turismo escursionistico** (le singole ex cascine/aziende agrituristiche per la parte alta – Centro visite e campeggio di Monte Cucco per l'area centrale di Orco – la "porta del territorio di Feglino" per la valle dell'Aquila – il parcheggio camper a Boragni per il versante dello Sciusa… *schematizzati in colore rosso nella sottostante cartina)* capaci di differenziarsi in relazione alle peculiarità delle loro intrinseche caratteristiche e delle caratteristiche del contesto di riferimento (area interna boschiva – area pianeggiante fluviale – centro storico - area urbana



Obiettivo A.2. Agire per consolidare e potenziare le attività artigianali e commerciali presenti

Per quanto concerne le non numerose attività artigianali, industriali e commerciali, occorre prendere atto che per varie ragioni (non ultime le limitazioni di accessibilità infrastrutturale causate dal mancato completamento dello svincolo autostradale) non sembrano avere una facile condizione di prosperità e sviluppo in sede locale.

In sede di formazione del PUC si dovranno pertanto indagare i motivi del non utilizzo delle possibilità di ampliamento e riqualificazione offerte dal PRG e, se del caso, laddove dipendessero da ragioni tecnico/normative, rimodularne contenuti e modalità applicative nel modo che potrà rivelarsi più acconcio ad essere utilizzato.

Sotto Obiettivi:
A.2.1. Consolidare le strutture artigianali e commerciali esistenti con particolare attenzione:
- al sistema delle aree vallive dell'Aquila, in modo integrato con l'obiettivo A.1.1. per caratterizzare quest'area come "porta del territorio".
- alla direttrice Sp 8 Finalpia – Vezzi Portio – Boragni.
A.2.2. Rafforzare la filiera produttiva del legno.

Obiettivo A.3. Agire per diversificare l'offerta insediativa residenziale.
Rafforzare l'attrattività e il peso residenziale dei singoli insediamenti storici e rurali. Riqualificare e rafforzare il ruolo di Feglino capoluogo.
Uno dei modi più significativi per contrastare l'indebolimento demografico e socio/economico è quello di rivitalizzare tutti gli insediamenti esistenti, puntando sulla valorizzazione delle loro specificità e qualità, rafforzando al contempo il peso e la riconoscibilità di Feglino capoluogo. Secondariamente (in funzione complementare) arricchire le tipologie dell'offerta insediativa residenziale che non sempre agevolmente può trovare risposta nel recupero dell'esistente.

Sotto Obiettivi:
A.3.1. Puntare sul pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, sulla ulteriore qualificazione insediativa dei nuclei storici collinari (Orco – Costa – Villa) e degli insediamenti minori su entrambi i versanti dell'Aquila e dello Sciusa, unitamente ai contesti ambientali e agricolo produttivi che in connessione con tali insediamenti rafforzano il presidio del territorio.
A.3.2. Rafforzare l'identità e il peso insediativo del capoluogo e dell'insediamento vallivo di Feglino, sviluppando un progetto di complessivo recupero e completamento del nucleo di Feglino, in rapporto all'Obiettivo A.1.2 di "porta del territorio", attraverso la previsione di una offerta insediativa differenziata anche con forme di cohousing e social housing e nuove dotazioni di servizi che possano risultare competitivi e attrattivi rispetto alle dinamiche della fascia costiera, utilizzando la disponibilità di aree pianeggianti accessibili dalla viabilità esistente per equilibrati sub Ambiti di Completamento e nuovi Distretti insediativi residenziali (DTU) sulla scia delle preesistenti previsioni di PRG, compatibili con l'assetto del regime insediativo NI-CO del PTCP.
A.3.3. Rafforzare la dotazione dei servizi collettivi e alla persona, al fine di accrescere l'appetibilità residenziale del comune e di fornire un adeguato supporto alle azioni previste per lo sviluppo dell'offerta turistico/ricettiva diffusa.
A.3.4. Diversificare l'offerta di residenzialità anche in altre aree del territorio oltre a quanto indicato per Feglino capoluogo, intervenendo in Ambiti di completamento di tessuti edilizi eterogenei esistenti (come nelle realtà insediate di Bricco e Palazzuolo) ovvero attraverso episodi di nuova espansione a tipologia rada, consona alle caratteristiche paesaggistiche e insediative locali, nei territori di presidio ambientale serviti da adeguata rete infrastrutturale primaria (come nel pianoro di Bricco, nel versante di Palazzuolo, nel versante collinare fra Sp27 e via Provinciale regione Brea, nel territorio di presidio sottostante i nuclei di Villa e Costa o sul versante ovest del nucleo di Orco o infine nel territorio di presidio fra Cà Bassi e Cà Magli).

Obiettivo A.4. Agire per contrastare l'abbandono dei territori di produzione agricola. Qualificare il bosco e la silvicoltura.

Si è visto come l'ambiente antropizzato di tipo agricolo/produttivo, le riserve boschive e soprattutto la ricchezza dell'ambiente naturale di Orco Feglino (falesie, pareti rocciose, riserve naturalistiche del SIC) costituiscano, assieme alla integrità del patrimonio edilizio storico, archeologico e monumentale, il fattore principale di qualità e di attrattività del territorio.

Per converso si sono analizzati anche i pericoli di abbandono e impoverimento che stanno intaccando il territorio agricolo produttivo, i fenomeni di inselvatichimento del bosco e i rischi di una sua possibile estensione anche alle risorse naturalistiche pregiate (quelle del SIC e delle zone ANI.CE del PTCP).

Difendere, tutelare e rafforzare la qualità di queste risorse rappresenta pertanto una linea di azione irrinunciabile del PUC.

Sotto Obiettivi:

A.4.1. Puntare al pieno recupero e alla valorizzazione di tutte le aree a vocazione agricolo/produttiva esistenti attraverso una articolata identificazione della tipologia degli Ambiti di intervento a seconda delle caratteristiche dei territori considerati (vedi articolazione degli Ambiti di tipo TPA e TPR) in funzione di sostegno alla produzione agricola specializzata, di mantenimento e rafforzamento del presidio agricolo produttivo e ambientale estensivo, di inibizione del progressivo estendersi dei processi di inselvatichimento ed espansione incontrollata del bosco, nonché in funzione di compensazione per quelle seppur limitate porzioni di aree agricole pianeggianti necessariamente utilizzabili per il perseguimento degli altri obiettivi di PUC.

A.4.2. Prevedere sempre la possibilità di interventi per manufatti agricolo/produttivi in tutti i territori di produzione agricola e di presidio agricolo/ambientale;

A.4.3. Selezionare le aree boschive a vocazione produttiva da quelle di preminente valore naturalistico/ambientale

B. Obiettivi di valorizzazione, di sviluppo sostenibile, di nuova progettualità.

Gli obiettivi che vengono indicati sotto il presente punto B, sono calibrati su un **orizzonte che traguarda alla scala delle connessioni sovracomunali,** che pare quella appropriata per approfondire una ipotesi di proposta progettuale mirata a una possibile evoluzione degli assetti insediativi (pur nelle quadro delle compatibilità e delle identità di cui si è parlato).

In particolare il PUC dovrà essere occasione per ribadire e rilanciare a scala nazionale e internazionale l'immagine di Orco Feglino come territorio dotato di speciali attrattività naturalistiche (le falesie – i sentieri), di agevolissima accessibilità, di buone condizioni di vita e di residenzialità (quella "idea di paese" indicata dal Documento programmatico della Amministrazione comunale). In questa chiave si individua il seguente

Macro Obiettivo: Rilanciare l'immagine di Orco Feglino come eccellenza ambientale e località attrattiva dotata di buona accessibilità non solo per il turismo escursionistico ma anche per la residenzialità.

Obiettivi specifici e sotto obiettivi:

Obiettivo B.1. Agire per valorizzare e arricchire ulteriormente il patrimonio delle risorse naturalistiche, archeologiche e monumentali.

Riprendendo e integrando, in chiave propositiva, il tema affrontato in A.3 (aree agricole e aree boschive) il PUC intende porsi come strumento progettuale e normativo a servizio di una azione duratura nel tempo di valorizzazione e monitoraggio delle risorse naturalistiche (Parco – SIC – ZPS..

) che rendono Orco Feglino un comune di eccellenza nel panorama regionale e costituiscono la ragione prima della sua "relativa notorietà " alla scala nazionale e internazionale.

Sotto Obiettivi:
B.1.1. Valorizzare le risorse di tipo naturalistico (SIC – ZPS -.falesie, grotte, pareti di roccia,..). Prevedere e qualificare le aree e le strutture di accoglienza e di servizio dei fruitori (tutte le forme di ospitalità turistico ricettiva opportune – campeggi – aree di sosta e di servizio – sentieri - belvedere). Stabilire le modalità tecniche, manutentive e di monitoraggio per la conservazione dei siti naturalistici e dei percorsi, ferme restando le prescrizioni e indicazioni per la tutela e di conservazione contenute nei provvedimenti specifici vigenti al riguardo, cui si deve fare rimando.
B.1.2. Valorizzare i beni archeologici e monumentali. Ferme restando le prescrizioni e le indicazioni per la tutela e la conservazione dei singoli beni contenute nei provvedimenti specifici vigenti al riguardo, cui si deve fare rimando, il PUC dovrà stabilire le modalità tecnico/normative, manutentive e di monitoraggio per la coerente destinazione e gestione dei contesti di riferimento dei beni vincolati, allo scopo di potenziarne le sinergie col territorio di riferimento.

Obiettivo B.2. Agire per completare e rafforzare le connessioni infrastrutturali viarie.
Inserire Orco Feglino in una rete di relazioni territoriali di scala sovracomunale di buona accessibilità, funzionale alla valorizzazione turistica e alla appetibilità residenziale.
Sotto Obiettivi:
B.2.1. Prevedere il completamento dello svincolo autostradale. Nel precedente paragrafo 6.1, si sono elencate le ragioni che ne consigliano caldamente la realizzazione, in funzione delle quali l'Amministrazione comunale si è mossa nei confronti del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti anche in vista delle previsioni che potrebbero essere anticipate dal PUC.
A questo riguardo l'obiettivo del PUC è quello di proporre un primo schema di possibile soluzione tecnico/planimetrica per il completamento dello svincolo in entrata e in uscita nelle due direzioni, salva ogni più completa decisione che il Ministero dei Trasporti e la Regione riterranno di assumere al riguardo.
In termini di azioni di mitigazione degli impatti derivanti dal passaggio Autostradale, soprattutto rispetto alla situazione esistente, il PUC dovrà segnalare adeguatamente il tema dell'impatto acustico generato dal passaggio autostradale, rappresentandolo sia alla Regione che ai soggetti gestori della tratta autostradale in sede di adozione del PUC, in raccordo col progetto di completamento dello svincolo autostradale di seguito specificato.
B.2.2. Prevedere una accurata progettazione di potenziamento della infrastrutturazione viaria della valle dell'Aquila in coordinamento col progetto di completamento dello svincolo autostradale e in funzione della prevista polarità di servizi all'utenza sportiva e turistica in chiave di "porta del territorio". Riprendere le indicazioni del PRG per una tratta di viabilità locale di superamento della strettoia di imbocco di Via San Rocco direzione Bricco. Realizzare una tratta di collegamento fra strada provinciale Sp27- via Aquila e via Benne mediante nuovo ponte sul torrente Aquila. Adeguare funzionalmente la strada comunale di collegamento intermedio fra via Aquila (Sp27) e Via provinciale regione Brea direzione Orco.

B.2.3. Prevedere la razionalizzazione e l'adeguamento della viabilità di collegamento costa – entroterra (Finalese – Valle Bormida). Il PUC ritiene necessario intervenire per adeguare i collegamenti con gli insediamenti delle aree interne (ex Cascine) allo scopo di superare l'ostacolo maggiore per le prospettive di valorizzazione delle strutture esistenti in funzione della ricettività.
Il PUC ritiene altresì che tali interventi vadano affrontati (nella misura del possibile) anche in chiave sovra comunale, come parte di un disegno più ampio per il completamento e l'ottimizzazione della viabilità di collegamento attraverso la Colla di San Giacomo fra Finalese e Valli Bormide.

C. Obiettivi strumentali

Macro Obiettivo: Agire sull'apparato normativo del PUC allo scopo di superare le difficoltà riscontrate in sede di attuazione del PRG vigente specie in materia di rigenerazione e recupero dell'esistente.

Obiettivo C.1. Circoscrivere il ricorso ai PdR.

Onde non riprodurre i limiti riscontrati nell'attuazione del PRG in materia di rigenerazione e recupero dell'esistente (che resta uno dei più importanti obiettivi del PUC) occorrerà disporre di una normativa di recupero molto "mirata", capace di circoscrivere il ricorso al PdR esclusivamente per operazioni di ampio respiro (di tipo pubblico e privato), stabilendo per tutti gli altri tipi di intervento precise regole di intervento diretto idonee a garantire una maggiore "libertà" di intervento diretto per gli interventi di recupero puntuale privato e pubblico, garantendo tuttavia il perseguimento degli obiettivi di qualità ribaditi.

A tal fine il PUC, attraverso una accurata ricognizione dell'esistente, dovrà darsi i seguenti sotto obiettivi specifici:

C.1.1. Identificare modalità di intervento adeguate a salvaguardare le emergenze edilizio/architettoniche, identificando gli edifici e i manufatti di valore testimoniale di cui l'azione di piena utilizzazione e recupero dovrà comunque garantire la conservazione, attraverso intervento diretto o convenzionato;

C.1.2. Censire e disciplinare ad hoc gli edifici e manufatti incongrui da correggere o di cui proporre la demolizione e sostituzione, valutando anche la possibilità di ricorrere all'istituto del credito edilizio;

C.1.3. Stabilire norme omogenee per la generalità dei casi di intervento di "l'edilizia corrente" (diciamo così) da sottoporre ad una più agevole disciplina di intervento diretto.

Per le emergenze e gli edifici incongrui sarà necessario continuare a ragionare (e disciplinare gli interventi) con riferimento all'intera unità immobiliare (Ui) intesa come unicum, anche se comprende al suo interno più di una singola unità abitativa (Ua).

Per la generalità dei casi, non portatrice di specifiche esigenze progettuali, si potrà invece prefigurare una disciplina di PUC rivolta alle singole Unità abitative (Ua) interne alla Unità Immobiliare.