Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

elaborato B

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Ai sensi dell'ART. 26 della L.R. del 04/09/97, n. 36

1. INDIRIZZI GENERALI

Il presente documento individua gli indirizzi generali che l'Amministrazione intende perseguire con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, al fine di conseguire obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.
Il lavoro di conoscenza e analisi del territorio che, sviluppato attraverso la descrizione fondativa, permette di verificare il passaggio da una descrizione del territorio ad una programmazione per il territorio, mirata ad un'attenta interpretazione del contesto reale, ma anche dinamica verso il futuro.
Il Piano Urbanistico Comunale di Vallecrosia recepisce come criteri fondamentali di partenza quelli introdotti dal testo della legge urbanistica regionale n. 36/97 che si basa sul principio generale e prioritario della sostenibilità ambientale dello sviluppo (come da LUR articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili; inoltre alla base del PUC sarà posto il principio della trasparenza delle procedure, quello della concertazione tra gli operatori pubblici e privati e quello della sussidiarietà tra gli enti ai diversi livelli.
La legge all'articolo 5 precisa che il P.U.C. deve porsi i seguenti obiettivi:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale;
- valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali;
- disciplinare le trasformazioni e favorirle attraverso un governo flessibile del territorio.

1.2 I temi principali di orientamento

A fronte delle linee generali qui esposte, sono evidenziate le problematiche e le esigenze specifiche affrontate nel P.U.C. .
I temi principali di orientamento che il PUC si pone si possono così riassumere:

- tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- rivitalizzazione del rapporto costa/entroterra;
- riqualificazione del Nucleo antico del Centro Storico, perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita mediante la creazione di servizi pubblici di interesse collettivo e recupero del patrimonio edilizio previsto dal Piano di Recupero;
- recupero e valorizzazione del "Torrione" ubicato in prossimità del litorale;
- riorganizzazione dei settori produttivi e delle potenzialità innovative presenti sul territorio, con particolare riferimento al turismo all'artigianato ed alla agricoltura;
- riassetto delle reti infrastrutturali;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi anche con interventi mirati a sviluppare ed incrementare le attività sportive e del tempo libero, con particolare riferimento ai giovani e agli anziani;
- ampliamento verde pubblico di tipo sportivo e a parco;
- potenziamento dell'impianto di depurazione consortile, ubicato in fregio alla passeggiata mare, che rappresenta l'arrivo e il trattamento delle acque reflue provenienti dai comuni della vallata, opere in gran parte realizzate alla data di stesura del PUC definitivo, considerando inoltre che da Aprile 2014 la gestione dell'impianto è passata dalla gestione comunale all'A.A.T.O. idrico imperiese.;
- riqualificazione dell'area centrale ex Mercato dei fiori, iniziativa già all'esame dell'A.C. da diversi anni per la realizzazione della nuova sede comunale con spazi per servizi pubblici e di relazione;

- valorizzazione del “Museo della Canzone” esistente e realizzazione di nuova sede;
- messa a punto degli strumenti di governo del territorio atti a garantirne l'operatività e l'efficacia;
- messa in sicurezza del tratto terminale del torrente Verbone, già prevista dal progetto preliminare del PUC e per la quale è stato redatto un progetto preliminare, che ha considerato anche le ripercussioni a carattere urbanistico di tale importante opera.

Inoltre nel periodo intercorso tra il progetto preliminare ed quello definitivo le A.C. che si sono succedute si sono poste come ulteriori obiettivi il completamento della rete ciclopedonale ligure con il collegamento alle piste ciclopedonali realizzate o in fase di realizzazione nei comuni di Bordighera e Camporosso, nonché un progetto integrato di territorio finalizzato al recupero ambientale ed urbano a fini turistici di un ambito omogeneo con riqualificazione della costa e valorizzazione del paesaggio dell'entroterra della valle del Verbone, nell'ambito della programmazione europea 2014-2020.

Gli interventi dovranno, in generale, concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo esistente ed alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.

1.3 Strumenti sovraordinati e partecipazione

La formazione del nuovo P.U.C. sarà anche un momento di confronto con gli strumenti urbanistici sovraordinati quali il P.T.C.P., il PTC della Costa e il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, Piani di bacino ecc., essendo il PUC l’occasione per perseguire gli obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.
Per quanto attiene alle scelte l'Amministrazione Comunale ha assunto, ai fini di una corretta e trasparente continuità amministrativa, tutto il lavoro eseguito per il PUC dalla precedente Amministrazione, integrandolo mediante una pianificazione duttile ed adattabile alle mutevoli esigenze dell’attuale realtà socio-economica e impegnandosi ad un coinvolgimento dei cittadini, degli Enti e degli organismi socio-economici sia nella fase di elaborazione, sia in quella della gestione del Piano, nella convinzione che occorre una riflessione generale sulle potenzialità reali del territorio e sulle compatibilità del loro sfruttamento.
Lo "sviluppo sostenibile" del territorio comunale sarà visto come capacità di assicurare adeguate potenzialità di crescita alle attività produttive per garantire il benessere a tutti i cittadini e salvaguardare il diritto delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio; sarà questo un indirizzo che l’ Amministrazione intende perseguire, consentendo nuovi impegni del suolo ai fini insediativi, soltanto quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti.

2. IL TERRITORIO

Il principale patrimonio di Vallecrosia è il suo territorio. Purtroppo negli ultimi tre decenni l’uso scarsamente programmato delle risorse territoriali ha parzialmente compromesso le risorse ambientali disponibili; il PUC dovrà individuare un percorso capace di attivare interessi economici legati all’agricoltura, al commercio e al turismo ed all’insediamento di piccole unità produttive.

2.1 Il territorio costiero e l’entroterra

La condizione attuale del nostro territorio mette in evidenza come oggi si debba cercare di intersecare il territorio costiero con quello dell'entroterra per potere perseguire una strategia di rivalorizzazione dell'ambiente e della qualità urbana.
La costa è interessata da processi di sviluppo, in relazione alla presenza di una economia turistica in via di trasformazione, che vede nella valorizzazione della risorsa ambientale

l’obiettivo sul quale fondare il proprio rilancio; l'immediato retroterra infatti potrebbe risultare fondamentale per attivare piccoli processi di sviluppo sostenibile con utilizzo turistico.

Visitando il borgo medioevale di Vallecrosia Alta, che conserva ancora oggi un tessuto quasi intatto di grande interesse storico e ambientale, si ha la conferma che i valori naturalistici, paesaggistici e ambientali, costituiscono ancora la risorsa fondamentale del territorio di Vallecrosia.
Qualsiasi politica territoriale, urbanistica o di sviluppo socio-economico, non può, dunque, prescindere dalla conoscenza di tali valori, soprattutto nel momento in cui ci si ponga realmente l'obiettivo di uno "sviluppo sostenibile", capace cioè, di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente, senza compromettere per le generazioni future la stessa possibilità.
Per raggiungere questo obiettivo occorre fondare qualsiasi prospettiva di sviluppo sulla qualità dell'ambiente, impostando un quadro di scelte tese non solo a conservare le risorse territoriali esistenti, ma a migliorarne i caratteri qualitativi.



Il centro storico di Vallecrosia Alta







2.2 Le attività economiche

Benché *l'agricoltura* rimanga tuttora una componente rilevante, in questi anni il territorio comunale ha consolidato la propria valenza turistica; *il turismo*, infatti, è diventato il settore trainante della nostra economia, tanto che, anche in relazione alla definizione degli strumenti di gestione del territorio, sarà necessario definire insieme agli operatori del settore turistico le potenzialità e le modalità per favorirne lo sviluppo soprattutto qualitativo.
Per garantire un organico sviluppo socio-economico del territorio dovrà essere sviluppato anche il settore relativo agli *insediamenti produttivi*, soprattutto quelli connessi all'attività agricola ed a quelle artigianali e/o commerciali che potranno trovare condizioni ottimali di insediamento sul nostro territorio. Una delle possibili azioni da intraprendere nella direzione di recuperare nuova "qualità urbana" sarà quella volta al riutilizzo delle aree industriali dismesse della zona "Tonet" e della "Fassi", con un processo di riqualificazione degli spazi pubblici-privati e delle aree a verde e parcheggi pubblici .
Col nuovo strumento urbanistico generale si cercherà di dare una maggiore identità all'edificato di Vallecrosia che, spesso e non solo nelle frange estreme, stenta a caratterizzarsi come tessuto urbano capace di generare un' adeguata qualità urbana, dando piuttosto l'immagine di un tessuto edilizio di periferia dei comuni limitrofi.
La qualità ambientale è una carta che va giocata per dotare Vallecrosia di un'immagine urbana più "positiva", suffragata anche da scelte urbanistico-amministrative che si caratterizzino per i servizi da dare al territorio, i luoghi e le attività d'accoglienza, le opportunità culturali, la qualità degli spazi e delle offerte da proporre per le attività culturali, sportive e ricreative.

2.3 Il nuovo sviluppo urbano

Lo sviluppo del nuovo edificato dovrà essere principalmente caratterizzato da un'evidente inversione di tendenza rispetto al passato: meno seconde case, ma una maggiore offerta di prime case accessibili ai residenti (giovani coppie o lavoratori che esercitano la loro attività nel

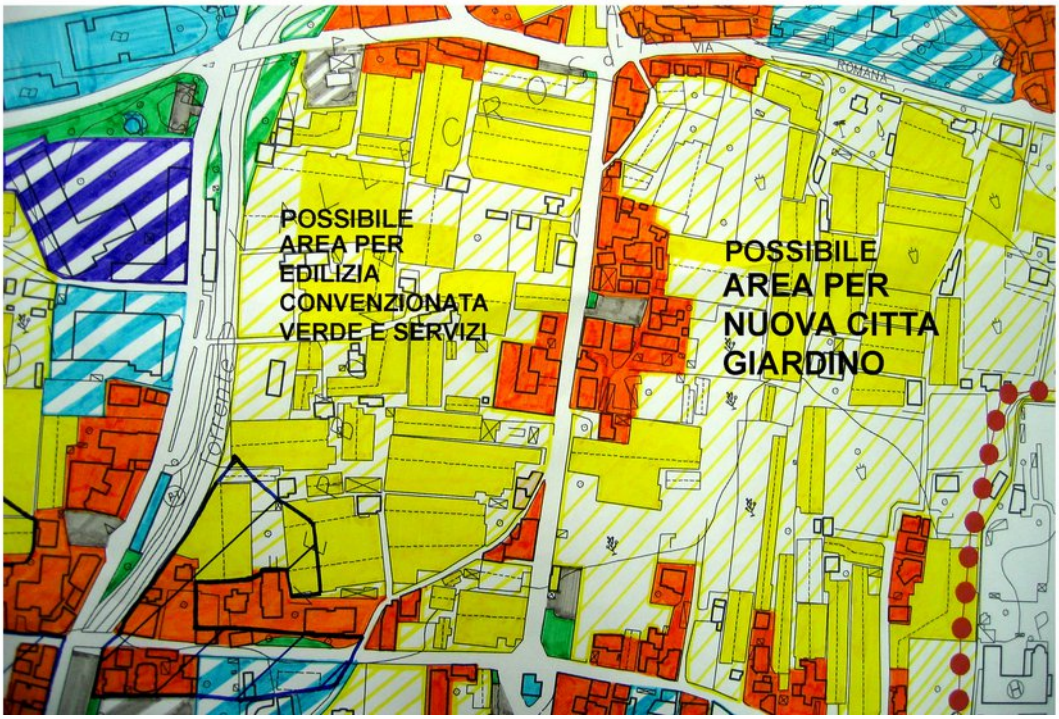
territorio comunale), attraverso l'individuazione di nuove aree per l'edilizia sociale.
In ogni caso la nuova edificazione dovrà svilupparsi attraverso l'identificazione di aree edificabili a completamento dell'urbanizzazione già in atto; il P.U.C. dovrà prefigurare una "struttura di assetto urbano" che, attraverso l'individuazione di un adeguato "lotto minimo" di intervento, consenta di intervenire con "permessi di costruire convenzionati", ricorrendo a strumenti urbanistici attuativi (P.U.O.) solo per le aree dove sono previste rilevanti trasformazioni urbane e dove l'assetto delle urbanizzazioni al contorno necessita di studi e approfondimenti maggiori.
Il Piano Urbanistico Comunale si pone, infatti, l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, i territori parzialmente urbanizzati e le aree dove è prevista nuova espansione, attraverso interventi atti a migliorare complessivamente la qualità della vita e dell'abitare. Per perseguire quest'obiettivo si dovrà partire dalle analisi della descrizione fondativa nella quale sono individuati quei luoghi che hanno caratteri omogenei, sia dal punto di vista storico, sia dell'identità morfologica e socio-economica. La definizione di questi ambiti implica il riconoscimento dei caratteri da tutelare, evidenziati nelle analisi morfologiche e negli approfondimenti di livello puntuale, anche attraverso la sostituzione di attività oggi non più compatibili con le caratteristiche urbane del contesto in cui si trovano.
Per quanto riguarda il nucleo storico deve essere tutelato attraverso interventi di conservazione e di recupero, il PUC espliciterà gli obiettivi volti al recupero ed alla valorizzazione attraverso norme urbanistiche che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.
Dovrà essere prevista una normativa puntuale contenente linee guida sotto il profilo estetico-architettonico (finiture, pavimentazioni, illuminazione cc.) tali da incentivare i singoli proprietari ad intraprendere interventi di recupero edilizio. Dovranno altresì essere incentivate le attività per i pubblici esercizi e le aree a uso pubblico per il verde attrezzato/sport e parcheggi.
All'interno del tessuto urbanizzato saranno evidenziate tutte le aree 'irrisolte', caratterizzate da situazioni di degrado (dismissione, abbandono, sottoutilizzo, incompatibilità funzionale, cattivo stato degli spazi pubblici) o aree che costituiscano delle risorse potenziali da valorizzare. In base a questa individuazione si imposterà una strategia di riqualificazione che assuma il ruolo di semplice ricucitura, riqualificazione di parti di tessuto o consistente trasformazione rispetto alla situazione attuale.
Attraverso l'analisi puntuale sul territorio comunale nella fase preliminare saranno affinati e, se necessario, modificati, i perimetri delle zone descritte e definite dal piani sovraordinati e di interesse sovracomunale.
La fascia litoranea costituisce una risorsa ambientale ed economica per la città, quindi richiede interventi atti a conservare e valorizzare gli elementi naturali, ma anche tali da rilanciare il ruolo turistico di Vallecrosia.
Tra le previsioni volte alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale della fascia costiera si distingue quella di un organico insediamento marinaro (vedi punto 3.3) con caratteristiche architettoniche tipiche dei borghi liguri, a prevalente carattere turistico, connesso alla balneazione ed agli sport legati al mare. In questo ambito l'intervento di riqualificazione sarà completato con la individuazione di un'area a destinazione alberghiera e spazi pubblici per lo spettacolo, verde attrezzato e parcheggi.
Riguardo la fascia costiera demaniale l'Amministrazione ha approvato recentemente il PUA (Piano di Utilizzo degli Arenili): il PUC dovrà pertanto fornire una normativa agile e flessibile per gli interventi riguardanti tale ambito.
Per quanto riguarda il tessuto urbano di recente costituzione, a fronte di una situazione ormai consolidata, non si prevedono sostanziali modificazioni e, tanto meno, nuove espansioni di tipo intensivo. L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente attraverso la messa a punto di strumenti normativi adeguati ad incentivare operazioni di demolizione-ricostruzione, anche in zone diverse del territorio comunale, ma con forme architettoniche più consone al contorno urbanizzato circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta al ridisegno degli spazi pubblici e alla riorganizzazione della viabilità. Nuovi interventi potranno essere realizzati soltanto su lotti minimi, a completamento del

tessuto urbano esistente.
Le politiche di trasformazione territoriale sono molto complesse e lunghe e richiedono forti assimilanze e obiettivi comuni per essere praticamente attuate in una città come Vallecrosia, con presenza di notevoli vuoti urbani, un tempo destinati ad attività agricole, ora in fase di inesorabile declino. Questi “vuoti urbani” in pieno centro rappresentano forse l’unica scelta fattibile per una futura pianificazione efficace della città.



Le serre in stato di abbandono e degrado interne al tessuto urbano tra la ferrovia e la Via Aurelia





Ipotesi iniziali relative alle aree centrali della piana di Vallecrosia, in parte superate dalle modifiche intercorse al PUC tra il progetto preliminare e quello definivo per le osservazioni di enti e privati.

Vallecrosia è l'unico comune dell'estremo Ponente Ligure che presenta ancora significativi spazi pianeggianti, non insediati ma dotati delle principali opere di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, strade ecc.), ubicati in pieno contesto di tessuto urbano; i comuni costieri limitrofi più importanti (Ventimiglia, Bordighera, Ospedaletti) risultano, oggettivamente, a più ridotta suscettibilità di implemento insediativo, a parità di condizioni.
Vallecrosia può quindi rappresentare, tenuto anche conto della sua posizione baricentrica rispetto agli altri comuni, territorio ideale di insediamento di un intero comprensorio, con ridotto impatto paesaggistico ambientale e contenuti costi realizzativi.
Nella zona compresa tra la via Aurelia e la via Romana, questo PUC, seguendo le scelte della

Amministrazione Comunale, prevede un insediamento residenziale tipo “città giardino”, con aree per servizi e ampie aree a verdi ed edifici ad elevate prestazioni energetiche.
Tutto ciò premesso e di fronte ad una situazione di stasi, lo sviluppo insediativo previsto dal presente Piano, non potrà che essere indirizzato verso la creazione delle condizioni oggettive per implementare e non reprimere un’economia sull’orlo del collasso.
L’obiettivo, nel caso di nuove costruzioni nei distretti di trasformazione, sarà quello di realizzare edifici di altezza contenuta, in sintonia con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, lasciando ampio spazio alle aree verdi, ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo (parcheggi, aree attrezzate per il gioco e per lo sport, ecc.), al fine di migliorare sensibilmente la qualità della vita.

In attuazione della nuova normativa regionale per il recupero ambientale dovrà essere affrontato anche il problema dei manufatti industriali dismessi da recuperare, favorendo l'intervento dei privati, nella convinzione che sussistano le basi per una seria contrattazione che, oltre alla qualità del riordino ambientale, sia anche mirata a sviluppare le potenzialità di tutta l'area interessata.
Infine si ritiene opportuno individuare una specifica normativa, anche con meccanismi incentivanti, al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti che si trovino in palese contrasto ambientale ovvero che siano di ostacolo alla realizzazione di infrastrutture urbanizzative.

3. LO SVILUPPO SOSTENIBILE

La decadenza del settore industriale e i processi di ristrutturazione dell'economia regionale prospettano, soprattutto per le aree costiere della Liguria, una valenza prevalentemente turistica che, tuttavia, deve coesistere in modo virtuoso con altri settori produttivi quali l’agricoltura, l’artigianato e il tessuto commerciale.
Il territorio di Vallecrosia, in quanto area turistica privilegiata vicinissima ai centri urbani importanti di Sanremo, Imperia e al territorio francese, dovrà puntare alla coesistenza tra attività turistiche e sviluppo artigianale commerciale ed agricolo. Il punto d'equilibrio sarà dato dalla coscienza che l'attenzione all'ambiente e all'ecologia potrà selezionare, attività non inquinanti a basso impatto ambientale, compatibili con un’offerta turistica anche di qualità medio-alta.
Dunque attività commerciali e produttive non inquinanti, a basso impatto ambientale e collocate in luoghi idonei; riqualificazione urbana, unitamente ad una più qualificata offerta turistico-ricettiva ed al potenziamento infrastrutturale della fascia litoranea (nuova passeggiata a mare con pista ciclopedonale collegata con Camporosso e Bordighera, spiaggia attrezzata, strutture turistico-ricettive), sono le premesse per uno sviluppo concreto.
Il Piano Urbanistico Comunale dovrà inoltre definire e valorizzare i caratteri naturali e quelli “antropizzati” del territorio, esaltandone le peculiarità ambientali al fine di tramandarne la memoria storica e culturale.
Il territorio del fondovalle è quello che ha subito le più profonde modificazioni dovute alla realizzazione di eccessivi insediamenti di tipo residenziale che hanno comportato, nel loro insieme, opere di trasformazione del territorio con forte impatto ambientale.

3.1 Le aree di produzione agricola

Nel settore delle produzione agricola è auspicabile un’evoluzione verso forme produttive di alta qualità con incentivi all'agricoltura biologica ed alla lotta biologica all'inquinamento.
Porre grande attenzione all'attività agricola, vuol dire anche mantenere ed incentivare la presenza sul territorio delle aziende familiari dedite all’agricoltura.
Le aree agricole della piana che allo stato attuale sono caratterizzate da strutture serricole ormai in stato di degrado e abbandono dovranno essere considerate aree per la realizzazione di nuovi volumi residenziali con indici di edificabilità adeguati agli standard tipici dell’uso intensivo del territorio con possibilità di realizzare anche volumetrie connesse all’attività

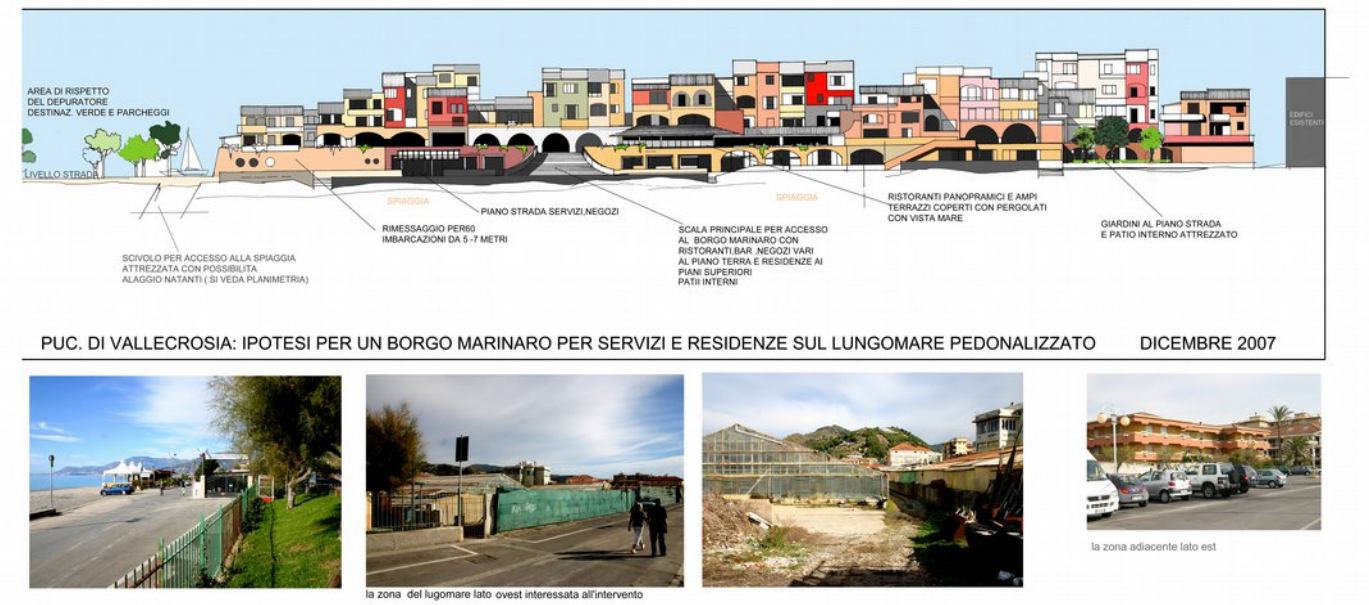
turistico-ricettiva e alberghiera. Viceversa le aree agricole lungo l'asta fluviale, nelle quali ancora si esercita un'agricoltura prevalentemente intensiva, dovranno essere salvaguardate; Il recupero a fini agricoli dovrà essere favorito anche attraverso la realizzazione di nuovi volumi residenziali con indici di edificabilità e lotto minimo adeguati agli standard tipici dell'uso del territorio agricolo.
Il controllo delle aree asservite, successive alla costruzione ed il loro mantenimento "produttivo" dovrà essere, con opportuni strumenti normativi e/o di convenzionamento, attentamente monitorato dalle strutture della Pubblica Amministrazione.
L'ambito collinare conserva ancora alcuni segni del paesaggio agricolo rappresentato da oliveti terrazzati; laddove prevale l'abbandono dell'attività agricola si evidenzia una veloce trasformazione verso un sistema integrato con la boscaglia che tende ad affermarsi. Infine, per tutto il territorio agricolo dovranno essere previsti adeguati strumenti normativi per il recupero dei volumi esistenti, anche attraverso forme di incentivazione e incrementi volumetrici compatibili con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali del contesto.

3.2 Gli insediamenti produttivi

Oltre alle zone ormai totalmente urbanizzate che costituiscono il tessuto urbano di recente espansione, nelle aree di fondovalle, lungo l'asta del torrente Verbone, esiste un' interessante realtà agricola caratterizzata principalmente da aziende di tipo orticolo, floricolo, condotte sia da imprenditori agricoli a tempo pieno sia da imprenditori agricoli part time. Tuttavia, in parallelo all'attività agricola sono sorte, su aree produttive previste dal vigente P.R.G., una serie di piccole attività produttive e altre sono in fase di attuazione. Il P.U.C., si farà carico di soddisfare le richieste con l'individuazione di aree idonee sostenibili per le nuove attività produttive che volessero insediarsi nel territorio comunale.

3.3 Il turismo

Nel campo turistico Vallecrosia ha ottenuto negli ultimi anni risultati positivi che si sono manifestati con un incremento costante di presenze e arrivi. Devono, tuttavia, essere ancora compiuti notevoli passi in avanti nella qualità urbana, nell'offerta di servizi di qualità sia pubblici che privati, nelle strutture per il tempo libero (sport, ricreazione, cultura e/o strutture polivalenti) e infine, ma non da ultimo, nella consistenza e nel livello qualitativo della rete alberghiera.
Per accrescere la capacità turistico-ricettiva di supporto anche al comprensorio ventimigliese, come ipotizzato dal PTC provinciale, il P.U.C. prevede, come già detto, la realizzazione di nuove strutture alberghiere nella zona a mare, sia di tipo albergo tradizionale che residenze turistico alberghiere.
Tali strutture, ubicate in aree attualmente degradate occupate da serre in disuso, dovranno prevedere spazi per servizi ed aree pubbliche, oltre alle normali funzioni di tipo alberghiero, in una architettura di insieme molto articolata, con ampie zone verdi, logge e patii, in modo da creare un insieme molto caratterizzante a pochi metri dalla spiaggia.
Sono anche previste piccole strutture ricettive di tipo agrituristico nelle aree agricole e di presidio, nonché strutture ricettive all'aria aperta.



Prima ipotesi progettuale delle aree a carattere turistico-ricettivo, successivamente modificata in base alle indicazioni del voto regionale per cui l'area a fronte mare sarà destinata ad attività alberghiera di tipo tradizionale

Intento dell'Amministrazione Comunale è senz'altro quella di accrescere l'affluenza turistica, partendo però dal principio che prima di tutto occorre migliorare qualitativamente l'intero territorio comunale, operando scelte volte ad assicurare in primis agli abitanti di Vallecrosia una migliore godibilità dello stesso. Ad esempio saranno attivati percorsi ciclo-pedonali che colleghino la fascia costiera con il Centro Storico e l'entroterra.
In sostanza, il miglioramento della qualità urbana è obiettivo primario del P.U.C. nella convinzione che si riuscirà ad ottenere un notevole ulteriore valore aggiunto ad un territorio che è naturalmente già dotato di caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di notevole interesse.
Per quanto attiene il tema dei parcheggi il P.U.C. individua le aree necessarie ed idonee a soddisfare sia i fabbisogni futuri, sia a colmare le lacune per i fabbisogni pregressi.
Infine, nella consapevolezza che l'economia si basa in gran parte sul turismo, il P.U.C. individua nuove aree idonee ad ospitare attrezzature pubbliche che valorizzino il territorio sia a livello ambientale-naturalistico, sia culturale e sportivo.

3.4 La rete commerciale

L'obiettivo del P.U.C. è quello di consolidare ed ampliare il tessuto commerciale all'interno del territorio comunale.
Per quanto non siano previsti nel P.U.C. interventi volti ad un potenziamento della rete della grande distribuzione, è intenzione dell'Amministrazione Comunale che adotterà il progetto definitivo valutare possibili proposte successivamente all'approvazione finale del piano. Sarà comunque opportuno dare vita, in accordo con le associazioni di categoria, ai centri integrati di via utilizzando i finanziamenti pubblici disponibili, nell'intento di creare veri e propri centri di attrazione commerciale, attraverso la riqualificazione sia dei punti vendita che delle strade e piazze ove questi si affacciano (ad esempio una nuova rete di esercizi di vicinato ecc.).
Il P.U.C., pur non individuando sul territorio specifiche aree da destinare al commercio, ne stabilisce i criteri per l'individuazione futura qualora ne ricorrano le condizioni e compatibilmente con la disciplina del commercio.
Una migliore organizzazione di sviluppo del sistema commerciale insediato sul territorio comunale, insieme allo sviluppo delle piccole attività nel Centro Storico, saranno il punto di partenza per incrementare la redditività del settore.

4. L'AMBIENTE

Il processo di pianificazione e gestione delle aree a destinazione prevalentemente residenziale e di quelle rurali presuppone la necessità di acquisire conoscenze dell'ambiente e delle caratteristiche intrinseche del suolo e del sottosuolo tali da favorire insediamenti, attività, ed infrastrutture compatibili con la situazione ambientale anziché costringere l'ambiente ad adattarsi ad esse.
In generale si cercherà di sensibilizzare ed incentivare l'uso di energia alternativa nelle abitazioni private e nelle attrezzature pubbliche, unitamente alla raccolta differenziata dei rifiuti.
L'impatto ambientale, dovuto allo smaltimento della rete fognaria, sarà mitigato dai lavori realizzati per la riqualificazione del sistema tecnologico del depuratore consortile esistente.

4.1 Gli aspetti geomorfologici

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, gli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale saranno prioritariamente:

- la definizione delle attitudini delle singole unità di terreno in riferimento al loro assetto geologico e morfologico ed ai processi geodinamici in atto, in modo da pervenire ad una zonizzazione geologico-tecnica dei terreni ai fini della loro migliore utilizzazione come risorsa;
- la definizione dell'assetto idrogeologico del territorio per la tutela del bene primario rappresentato dalle falde acquifere, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica, con particolare riferimento alle falde freatiche;
- la valutazione delle condizioni di vulnerabilità e rischio geologico, in accordo con gli strumenti sovraordinati (vedi Piano di Bacino vigente e quello adottato), in modo da pervenire non solo ad una segnalazione delle situazioni di vulnerabilità e rischio attuale e potenziale, ma ad una specifica normativa di Piano, orientata a definire l'idoneità dei terreni per la scelta di nuovi siti per insediamenti e infrastrutture e le misure per il mantenimento della stabilità e sicurezza delle aree già insediate.

La valutazione di tutti questi elementi e la conseguente disciplina e normativa di Piano riferita agli aspetti geologici sarà da intendersi come "sistema aperto" cioè soggetto a trasformazione ed adeguamento dato che sia le dinamiche evolutive delle caratteristiche del territorio, sia il mutare delle condizioni di vulnerabilità e rischio geologico nel tempo relazionate ai lavori di salvaguardia posti in essere dall'Amministrazione Comunale e dalla Provincia, presuppongono una periodica verifica, sia della congruenza delle scelte urbanistiche, sia della conformità di quanto già esistente negli ambiti di conservazione e riqualificazione, con l'assetto geomorfologico del territorio.

4.2 Compatibilità ambientale ed insediamenti produttivi

Una particolare considerazione va fatta in merito agli altri settori produttivi.
Come già precedentemente esposto, il PUC individua le forme ed i modi per favorire le attività legate all'*agricoltura* e all*'artigianato* e per tutelare la *rete commerciale* e, in generale, le attività produttive ancora presenti sul territorio.
Tutte le attività con alto impatto ambientale dovranno essere limitate e, comunque, normate affinché possano risultare compatibili con l'ambiente siano esse le serre, i capannoni artigianali, o attività con emissioni inquinanti, anche solo dal punto di vista acustico, olfattivo o visivo. Crediamo, infatti, che la prima garanzia da acquisire sia quella relativa alla compatibilità ambientale delle attività che si insedieranno nel nostro territorio. Pensiamo, ad esempio, che sarebbe interessante favorire, prioritariamente, chi intenda proporre attività nel settore delle tecnologie avanzate o di servizio, capaci, magari, di beneficiare delle opportunità di investimenti pubblici e privati.

5. LA VIABILITÀ, I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE A RETE

La pianificazione della mobilità e delle infrastrutture ha un ruolo determinante nella formulazione e nell'attuazione di strategie di governo del sistema urbano.
Il P.U.C. dovrà porsi in coerente continuità con tali programmi, favorendo investimenti mirati al potenziamento dei servizi e delle infrastrutture a rete.

5.1 La viabilità

Il tema della viabilità riguarda alcune questioni di scala comunale e sovracomunale; per quanto riguarda il livello comunale il P.U.C., nella logica di una più razionale fruizione del territorio, prevede il riordino ed il potenziamento della viabilità esistente, anche con l'apertura di nuove strade (come ad esempio l'asse viario centrale), ma senza stravolgere l'attuale armatura infrastrutturale (Via Aurelia – Via Romana e Prov. per l'entroterra).
Per la scala locale è necessaria una riorganizzazione complessiva della viabilità principale, perché questa migliori l'attuale livello di "scarso rendimento" e di conseguenza concorra alla strategia di riqualificazione urbana che il P.U.C. persegue.
Allo stato attuale il Comune di Vallecrosia non possiede il Piano Urbano del Traffico (PUT): il PUC dovrà, pertanto, farsi carico di una prima razionale e organica riflessione sul sistema della mobilità, attraverso un lavoro coordinato con le fasi d'attuazione degli altri strumenti della pianificazione.
Accanto alle questioni sopraelencate vi è però la necessità di una definizione di viabilità interna di tipo completamente diverso dall'attuale: la rete di viabilità minore alternativa in parallelo alla strada provinciale n. 59 per S. Biagio della Cima, lungo la sponda sinistra del Torrente Verbone che consenta la realizzazione di un percorso attrezzato utilizzabile anche per passeggiate all'aria aperta, sia a piedi sia con bicicletta, che colleghi la Via Romana con il Centro Storico di Vallecrosia Alta;
Importante sarà anche il prolungamento della passeggiata mare al fine di realizzare un asse che garantisca la continuità del percorso costiero con i comuni limitrofi, con ovvi vantaggi anche per il Comune di Vallecrosia.
Nel periodo intercorso tra il progetto preliminare e quello definitivo la Regione Liguria, interpellati i comuni interessati dall'infrastruttura viaria, ha individuato un possibile tracciato per la nuova Aurelia bis, indicato dal PUC nel progetto definitivo per quanto l'infrastruttura sia ancora in fase di progettazione.

5.2 Riqualificazione e potenziamento dei servizi

La situazione delle reti infrastrutturali e dei servizi di Vallecrosia è dettagliatamente illustrata nella Descrizione Fondativa. L'obiettivo che si pone il PUC è quello di dare avvio ad un processo di revisione del sistema dei servizi, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi.
In termini quantitativi si intende incrementare la dotazione di aree a standard in tutte le aree urbanizzate e, in particolare, in quelle che ad oggi presentano più carenze:

- *servizi scolastici;*
- *servizi socio-sanitari con particolare riferimento alle residenze protette per anziani;*
- *servizi per il tempo libero e l'associazionismo;*
- *impianti sportivi ;*
- *museo nazionale della musica collegato con percorso naturalistico ecc.*
- *riconversione della ex area industriale "Tonet" e quella della "Fassi" con un processo di riqualificazione degli spazi pubblico-privati e delle aree a verde e parcheggi pubblici;*
- *riqualificazione dell'area centrale ex Mercato dei fiori per la realizzazione della nuova sede comunale e spazi per servizi pubblici e di relazione;*
- *valorizzazione del Nucleo antico del Centro Storico e il restauro della Torre antibarbarica;*
- *riqualificazione della passeggiata al mare, realizzazione di strutture turistico-ricettive e completamento della rete ciclabile ligure nel tratto comunale di competenza;*

- *messa in sicurezza del tratto terminale del torrente Verbone.*

In termini qualitativi si intende dare avvio ad un processo di riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree verdi e di riorganizzazione dei servizi esistenti e dei parcheggi, partendo dalle considerazioni in merito al vigente piano, che aveva previsto grosse aree a servizi, mai realizzate per i ben noti problemi riguardo alla incapacità finanziaria dei comuni, in generale, ad espropriare dette aree, nonché alla decadenza dei vincoli ed alla incertezza sui valori espropriativi.
La strategia per la 'città pubblica' deve invece muoversi non solo attraverso i finanziamenti pubblici (oggi sempre più rari), ma soprattutto in sintonia con i progetti di trasformazione privata, in modo tale da agganciarsi alle risorse economiche, gestionali e decisionali che l'attuazione degli interventi mette in campo.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Gli obiettivi del Piano, così come precedentemente individuati, puntano alla trasformazione urbanistica di buona parte del territorio comunale, in modo da porre le basi e i presupposti per un profondo cambiamento ed un forte rilancio socio-economico e turistico della città, attualmente interessata da un "*trend"* di sviluppo negativo.
Dal graduale abbandono dell'agricoltura su gran parte del territorio, sino a pochi anni fa fortemente caratterizzato da attività floricole che si svilupparono anche sulla fascia costiera, ne è derivato un duplice effetto: crisi dell'economia cittadina, stante l'incapacità della città di rilanciarsi turisticamente e commercialmente, e graduale abbandono di molte aree del territorio che ancora oggi si presentano inutilizzate ed al limite della dismissione.
Oltre a quanto sopra, occorre segnalare come il Piano di Bacino abbia avuto un forte impatto negativo in corrispondenza del fondovalle e della Piana costiera, bloccando, ora come ora, qualsiasi possibilità di sviluppo.
In ragione di quanto sopra, l'Amministrazione, nella sua attività di pianificazione e programmazione si è quindi posta l'obiettivo di trovare le fonti finanziarie e i possibili canali di finanziamento all'interno delle direttive comunitarie quali, i programmi comunitari transfrontalieri (Interreg), il ricorso alle S.T.U. (Società di Trasformazione Urbana), al Project Financing per la realizzazione di interventi di riqualificazione, atti al rilancio del turismo e del commercio, al recupero di aree dismesse o di immobili in grave stato di abbandono, alla realizzazione di interventi di Edilizia residenziale sociale.
Perchè tutto ciò che è stato pensato e progettato per una migliore vivibilità della città non rimanga mera utopia, ma si concretizzi per il bene di tutta la collettività.

INDICE

1 – INDIRIZZI GENERALI 1
1.2 – I temi principali di orientamento..... 1
1.3 – Strumenti sovraordinati e partecipazione..... 2
2 – IL TERRITORIO..... 2
2.1 - Il territorio costiero e l'entroterra..... 2
2.2 - Le attività economiche..... 4
2.3 - Il nuovo sviluppo urbano..... 5
3 – LO SVILUPPO SOSTENIBILE..... 8
3.1 - Le aree di produzione agricola..... 8
3.2 – Gli insediamenti produttivi..... 9
3.3 – Il turismo..... 9
3.4 - La rete commerciale..... 10
4 - L'AMBIENTE..... 11
4.1 – Gli aspetti geomorfologici..... 11
4.2 – Compatibilità ambientale ed insediamenti produttivi..... 11
5 - LA VIABILIA', I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE A RETE..... 12
5.1 – La viabilità..... 12
5.2 – Riqualificazione e potenziamento dei servizi..... 12
6 – CONSIDERAZIONI FINALI..... 14