COMUNE DI COSTARAINERA

PROVINCIA DI IMPERIA

Piano Urbanistico Comunale

Preliminare

TITOLO

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

DATA

febbraio 2011

BLC | *ALLEGATO* All. 2 | *IND*

SCALA

PROGETTISTA

M. Carmen LANTERI Architetto
Studio di Architettura e Urbanistica
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184 500421
e-mail: *c.lanteri@awn.it*

P. Paolo BIGONE Architetto
Via Drovetti 18, Torino

COLLABORATORI

Arch. Roberto GIOVANNINI

COMMITTENTE

Comune di COSTARAINERA

INDICE	*DATA*	*MODIFICHE*

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

La definizione degli obiettivi generali del P.U.C. discende direttamente dalle indagini svolte e riassunte negli elaborati della Descrizione Fondativa, opportunamente relazionate con le richieste formulate nei vari incontri succedutisi con l'Amministrazione Comunale, con le aspettative della popolazione gravitante sul territorio, con le potenzialità dello stesso e con le istanze economiche e produttive degli operatori di settore. Il seguente documento si pone quindi quale momento di riflessione circa gli strumenti che il P.U.C. dovrà porre in atto per perseguire determinati obiettivi.

Fattibilità del piano e perequazione urbanistica

La fattibilità del piano è obiettivo primario del P.U.C. Con questo si intende stimolare e favorire una più diretta cooperazione tra pubblico e privato, soprattutto per interventi di una certa entità. Si opterà, per esempio negli ambiti di riqualificazione, ad una pianificazione mirata con regole e tipologie preordinate e stabilite. Inoltre, per la realizzazione di infrastrutture viarie, si tenderanno a privilegiare soluzioni di più facile ed immediata realizzazione tecnica compatibilmente alla sostenibilità ambientale.

Tutto ciò al fine di rendere il nuovo strumento urbanistico più agile e "vicino" al cittadino.

Un ulteriore obiettivo da perseguire è quello della necessità di una relativa indifferenza della proprietà immobiliare nelle scelte del piano urbanistico. L'obiettivo urbanistico è quello di costruire una parte di città completa in tutti i suoi particolari ponendo particolare attenzione alla riqualificazione dell'esistente ed alla ricucitura dei vuoti urbani interclusi ed alle frange urbane. Si prevede di limitare il ricorso all'esproprio alle necessità urgenti della collettività, ad interventi all'esterno dell'area urbana e da urbanizzare ed a modesti interventi di miglioramento della dotazione di spazi pubblici all'interno di aree già consolidate, non interessate da trasformazioni significative.

Il territorio di Costarainera

Punto comune a tutte le azioni pianificatorie per il territorio di Costarainera deve essere la conservazione del paesaggio ligure sia nei suoi aspetti naturalistico-paesaggistici sia nei suoi aspetti insediativo-antropizzati.

In particolare, occorre insistere su quello che nel tempo è diventato un armonico rapporto tra le caratteristiche peculiari del paesaggio di Costarainera, così riassumibili:

- una breve fascia costiera "stretta" tra il mare e la via Aurelia;
- tre distinti nuclei abitativi a medio alta densità insediativa: centro storico, Pozzi Pantai e Piani Paorelli;
- un'ampia fascia agricola con insediamenti sparsi che si estende dalla fascia costiera verso l'entroterra, fino all'altezza del centro storico, in cui si distinguono aree agricole terrazzate (uliveti in primis), aree agricole intensive (seminativi e colture specializzate in serre), aree agricole terrazzate sottoutilizzate;
- una fascia prevalentemente non insediata coperta a praterie e praterie non arbustate (ex coltivi abbandonati) localizzabile a nord ovest del Monte Sabini e nella zona San Sebastiano Valle Figale.

In estrema sintesi è possibile redarre una lista degli obiettivi, suddivisi in obiettivi di conservazione e riqualificazione e obiettivi di trasformazione, da perseguire al fine di addivenire ad uno sviluppo armonico e controllabile del paesaggio naturale e delle aree urbanizzate.

1 – Obiettivi di conservazione e riqualificazione

1.1 Ambito edilizio

a) mantenere equilibrati rapporti tra i tre nuclei insediativi (centro storico, Pozzi Pantai, Piani Paorelli) ed il contesto agricolo;

b) prevedere la conservazione e la valorizzazione del centro storico e dei manufatti storici presenti sul territorio;

c) mantenere le zone di rispetto intorno al centro storico ed ai tessuti edificati di particolare importanza storica o funzionale;

d) stabilire norme chiare e concrete per evitare la proliferazione di interventi disorganici sul territorio;

e) definire regole compositive chiare al fine di indirizzare gli interventi edilizi nelle zone agricole verso le reali necessità di produzione ed in continuità con le tipologie locali, favorendo la stipula di convenzioni efficaci che garantiscano la manutenzione dei territori dei quali si è sfruttato l'indice;

f) promuovere norme che favoriscano interventi edilizi di bioarchitettura ed a basso impianto ambientale;

g) prevedere la realizzazione di aree a verde pubblico, in particolare nelle aree in prossimità dei nuclei abitativi;

h) soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale attraverso il recupero;

1.2 Ambito produttivo

a) favorire la realizzazione di iniziative imprenditoriali che rientrino nel solco della tradizione produttiva ed artigianale locale (olio, vino, fiori, nautica);

b) penalizzare l'abbandono del territorio, favorendo invece la rinaturalizzazione dello stesso;

c) promuovere iniziative di riappropriazione e valorizzazione storico-culturale del territorio che coinvolgano le aziende produttrici locali;

d) promuovere la nascita di attività commerciali nel centro storico, proporzionate alla richiesta effettiva della popolazione residente;

e) promuovere azioni di differenziazione della ricettività turistica puntando su forme di accoglienza alternative alla seconda casa e maggiormente calate nel paesaggio locale (agriturismo, bed & breakfast);

1.3 Ambito infrastrutturale

a) prevedere la realizzazione di aree a parcheggio proporzionate alle esigenze territoriali, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi;

b) prevedere la realizzazione di alcuni tratti di strada, al fine di razionalizzazione e valorizzare la viabilità, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi;

c) prevedere il ripristino e la valorizzazione, attraverso iniziative culturali, dei percorsi pedonali storico-naturalistici presenti sul territorio;

d) prevedere la riqualificazione e la valorizzazione della passeggiata a mare contigua all'istituto elioterapico G. Barellai e del parco intorno all'ex ospedale Novaro;

1.4 Ambito naturalistico-paesaggistico

a) prevedere la conservazione, la valorizzazione e la protezione delle aree boschive (querce climaciche e pini d'Aleppo) presenti sul territorio;

b) prevedere la tutela e la valorizzazione dei numerosi punti panoramici presenti lungo la strada provinciale n. 47;

2 – Obiettivi di trasformazione

2.1 Ambito edilizio

a) individuare distretti di trasformazione che, riproponendo le tipolgie insediative locali, favoriscano la concentrazione della nuova volumetria in contesti controllabili e in prossimità dei nuclei insediativi esistenti, al fine di garantire la conservazione del paesaggio;

b) incentivare interventi edilizi di bioarchitettura ed a basso impianto ambientale;

2.2 Ambito produttivo

a) favorire lo sviluppo dei distretti di trasformazione per aree produttive (una posta a nord sulla strada Provinciale n. 48 Costarainera-Linguaglietta, nei pressi del confine comunale; l'altra situata in prossimità del confine comunale con San Lorenzo a ridosso del nuovo tunnel ferroviario);

b) favorire la dotazione di strutture turistico-ricettive, di cui il Comune è carente, con una differenziazione delle offerte per tipologie ricettive;

2.3 Ambito infrastrutturale

a) prevedere la definizione funzionale puntuale dell'area interessata dal P.R.U.S.S.T. con particolare riferimento alla sistemazione viaria di accesso lungo l'Aurelia;

Sanremo, febbraio 2011

Arch. M. Carmen Lanteri