Comune di Rossiglione
Provincia di Genova



Progetto

FOA Federico Oliva Associati

prof. arch. Federico Oliva
arch. Paolo Galuzzi
arch. Piergiorgio Vitillo

LDA-Studio

arch. Luca Dolmetta

Collaboratore

arch. Stefano Demurtas

Geologo
dott. Elisabetta Barboro

Struttura del Piano

COMUNE DI ROSSIGLIONE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.C.

STRUTTURA DEL PIANO

Ai sensi della L.R. del 04/09/97, n.36

Agg. Maggio 2010

INDICE

1	GLI ELABORATI PROGETTUALI DEL PUC	pag.	3
1.1	- Gli elementi che compongono il PUC - componente strutturale	pag.	4
1.2	- I vincoli sovraordinati	pag.	4
1.3	- Il PTCP	pag.	4
1.4	- La zonizzazione e la suscettività d'uso geologica del territorio	pag.	4
1.5	- il richiamo delle zone omogenee	pag.	4
2	I CONTENUTI E LE SCELTE DEL PUC	pag.	5
2.1	- Il sistema della mobilità	pag.	5
2.2	- La città storica	pag.	5
2.3	- La città consolidata moderna	pag.	5
2.4	- Il progetto urbano dell'asse di via Roma	pag.	6
2.5	- Il quartiere PEEP	pag.	7
2.6	- I nuovi insediamenti	pag.	7
2.7	- Il settore turistico	pag.	8
2.8	- Il settore agricolo ambientale	pag.	8
3	IL PESO INSEDIATIVO	pag.	10
3.1	- Criteri per il dimensionamento	pag.	10
3.2	- I numeri del piano	pag.	10
4	LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO	pag.	12
4.1	- La sostenibilità nella strategia urbanistica del piano	pag.	12
4.2	- La sostenibilità delle scelte infrastrutturali	pag.	12
4.3	- La sostenibilità negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area urbanizzata	pag.	13

1. Gli elaborati progettuali del PUC

La struttura del piano comprende i seguenti elaborati.

Tav. 18	Principali azioni di piano	Organismo elementare	1:25.000
Tav. 19	Ambiti e sistema della viabilità	Organismo elementare	1:10.000
Tav. 20	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:10.000
Tav. 21a	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:5.000
Tav. 21b	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:5.000
Tav. 21c	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:5.000
Tav. 21d	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:5.000
Tav. 21e	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:5.000
Tav. 22a	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 22b	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 22c	Assetto urbanistico di progetto	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 23a	Sistema dei servizi e viabilità	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 23b	Sistema dei servizi e viabilità	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 23c	Sistema dei servizi e viabilità	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 24	Disciplina Paesistica	Organismo elementare	1:10.000
Tav. 25	Assetto urbanistico di progetto su Carta catastale	Organismo elementare	1:10.000
Tav. 26a	Assetto urbanistico di progetto su Carta catastale	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 26b	Assetto urbanistico di progetto su Carta castale	Organismo elementare	1:2.000
Tav. 26c	Assetto urbanistico di progetto su Carta catastale	Organismo elementare	1:2.000
	Schede norma di indirizzo alla trasformazione		
	Norme di conformità e congruenza		
	Normativa geologica		
	Disciplina paesistica di livello puntuale		

Gli elaborati del PUC sono quelli previsti dalla normativa regionale, con le seguenti precisazioni.
Il PUC in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 costituisce il riferimento per la disciplina urbanistica contenuta nello schema delle norme di conformità.
L'assetto urbanistico proposto articola la lettura strutturale del Piano allo scopo di meglio definire:

- le qualità storico-morfologiche della città consolidata, suddivisa in ambiti di conservazione e riqualificazione;
- la tripartizione del territorio extraurbano secondo le categorie della legge regionale: zone agricole di pregio ambientale; aree di produzione agricola; territori di presidio ambientale e territori non insediabili;
- il sistema delle principali infrastrutture e della mobilità;
- le aree per servizi urbani, di quartiere e generali;
- le norme di conformità suddivide in quattro "Titoli"

Nuovi per la pianificazione comunale sono, invece, gli elaborati programmatici, anche per il significato che assumono nella gestione e nell'attuazione del piano.

In particolare, la tav.18 ("Le principali azioni di Piano"), rappresenta una sintesi che evidenzia la coerenza con la relazione fondativa e il documento degli obiettivi e con le principali opzioni di livello provinciale e regionale. Proprio per il carattere sintetico dell'elaborato, questa tavola non ha riferimenti diretti con lo Schema delle norme di conformità e congruenza.

Gli elaborati programmatici non hanno per loro natura e destinatari alcuna valenza prescrittiva, non determinano alcun effetto di conformazione della proprietà, non specificano vincoli e non garantiscono possibilità di intervento, tutti compiti che sono affidati agli elaborati prescrittivi descritti in precedenza: rappresentano una sorta di autoregolamentazione per l'Amministrazione comunale, evidenziandone gli obiettivi di strategia del piano, quelli da considerare nella pratica amministrativa quotidiana e nei momenti di programmazione delle risorse pubbliche, primo fra tutti il bilancio comunale.

1.1. Gli elementi che compongono il PUC-componente strutturale

Il PUC, redatto alle scale 1:2.000 e 1:5.000, e le relative norme di attuazione, definiscono l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del territorio comunale nel suo complesso ed è costruito coerentemente alle analisi del territorio contenute nella relazione fondativa e dei conseguenti obiettivi. Esso si compone dei seguenti elementi:
a) le categorie degli interventi edilizi e degli usi;
b) le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali;
c) la divisione del territorio urbano e di quello extraurbano in ambiti di conservazione e riqualificazione;
d) il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto.

1.2. I vincoli sovraordinati

Il sistema dei vincoli è rappresentato in una apposita tavola (tav.16 "Carta dei vincoli"), che ne rappresenta e sovrappone le perimetrazioni. I vincoli sono:
a) di carattere ambientale
b) b) *di carattere storico-artistico* (che comprende le componenti territoriali di valore storico-artistico e testimoniale);
c) *quelli relativi alle infrastrutture e attrezzature*;
d) quelli derivanti da strumenti sovraordinati

1.3. Il PTCP

In relazione al PTCP (si veda a questo proposito la tav. 15 "Trasposizione dell'assetto insediativo del PTCP e delle indicazioni propositive del PTC, scala 1:10.000), le indicazioni di livello puntuale si configurano quali approfondimenti del livello locale del piano paesistico con particolare riguardo agli aspetti qualitativi delle componenti paesaggistiche dell'area extraurbana.
Per tali componenti paesaggistiche i regimi normativi assegnati dalla regolamentazione e normativa di riferimento sono stati il supporto della normativa di livello puntuale, la quale ha precisato gli aspetti delle citate queste componenti paesaggistiche in relazione alle caratteristiche ambientali dei luoghi, indicando le linee di comportamento per una maggiore qualità architettonica e ambientale sia in ordine agli interventi su manufatti esistenti che di nuova costruzione.

1.4. La zonizzazione e la suscettività d'uso geologica del territorio

La carta di "Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio" (tav.24), suddivide il territorio in classi di utilizzo che raggruppano aree omogenee per caratteristiche e problematiche geologico-tecniche.

Per le indicazioni puntuali e specifiche, si rimanda allo Studio specialistico redatto (a cura della dott.ssa Barborio), nonché all'elaborato D2 "Normativa di conformità attuativa geologica".

1.5. Il richiamo alle zone omogenee

Ai fini dell'applicazione delle zone omogenee come definite dal D.M. 2/4/68 il PUC di Rossiglione fa riferimento all'elaborato di assetto urbanistico di progetto (come indicato nell'articolo 13 dello "Schema delle norme di conformità"):
a) sono considerate zone omogenee "A" le zone A.CE.cs, A.CE.cs1;
b) sono considerate zone omogenee "B" le zone A.CE.rc, A.CE.rcs, A.RI.ru
c) sono assimilate alla zona omogenea "C" le zone A.RI.cr

d) sono considerate zone "D" le zone A.RI.pn, A.RI.pe;
e) sono considerate zone omogenee "E" le zone A.CE.ia, A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.tni
f) sono considerate zone "F" le zone A.CE.vr, i servizi e l'ambito del parco del Beigua

2. I contenuti e le scelte del PUC

Partendo dai contenuti e dalle valutazioni articolate all'interno del Documento degli obiettivi, il progetto di PUC per Rossiglione cerca di perseguire scelte strutturali e strategiche che pongano in relazione lo sviluppo del Comune con le realtà economico-sociali al contorno, in particolare riferimento all'area del genovesato.

Le previsioni di sviluppo cercano infatti di risultare compatibili con le concrete prospettive di crescita dell'area e con l'esigenza di valorizzare e mantenere l'ambiente naturale e gli ecosistemi locali.

Il nuovo piano in particolare si confronta con lo sviluppo di un'economia locale basata:

1. su una crescita fisiologica e non patologica degli insediamenti, che si fondi su disegnate e contenute nuove aree a destinazione residenziale, nonchè su limitate e concentrate aree a destinazione produttiva: entrambe risultano in ogni caso compatibili con le caratteristiche territoriali (urbanistiche e di accessibilità) e ambientali esistenti;
2. sulla valorizzazione delle realtà ambientali e paesaggistiche esistenti e sullo sviluppo del settore turistico, in collegamento con le iniziative di promozione della Comunità montana e del Parco del Beigua;
3. sullo sviluppo delle attività economico - produttive connesse e correlate alla struttura espositiva dell'ex Ferriera;
4. sull'utilizzo della risorsa agricola e dell'allevamento, con particolare riferimento ai prodotti locali e di nicchia.

2.1 Il sistema della mobilità

Per quanto riguarda il sistema della mobilità, il nuovo piano articola le proprie valutazioni rispetto a tre livelli gerarchici:

1. la grande mobilità territoriale (l'autostrada e la ferrovia);
2. la mobilità di connessione (l'ex strada statale);
3. la mobilità di strutturazione urbana (la viabilità di interesse locale).

Occorre comunque segnalare che, a parte limitate indicazioni legate alla riqualificazione della viabilità esistente, il progetto preliminare del PUC, non individua particolari previsioni infrastrutturali di *grande mobilità territoriale*, in quanto, sia la possibilità di prevedere un casello autostradale sul territorio comunale che l'aumento del numero di corse dei treni che fermano a Rossiglione (per migliorare il sistema della mobilità strettamente connesso allo sviluppo economico del centro), non dipendono dalle scelte attivabili attraverso il progetto del Preliminare del PUC.

Per quanto riguarda la *mobilità di connessione* (l'ex strada statale), si veda il paragrafo apposito relativo alla riqualificazione di via Roma.

Per quanto riguarda la mobilità di *strutturazione urbana*, è prevista la realizzazione di una nuova viabilità (per sole autovetture), dalla zona libera a margine dell'ex cotonificio ligure (verso nord) e via Roma, in corrispondenza del ponte sullo Stura, da integrare con le passerelle pedonali già in progetto nei due borghi storici e al rifacimento del ponte di accesso all'ex Cotonificio. Nell'ambito dello sviluppo residenziale e del completamento dell'area della Zucchetta, dovranno infine essere inseriti gli adeguamenti della viabilità esistente (ed in particolare di via Martire della Benedicta, dalla zona fronte sottostazione Enel e verso la collina).

2.2 La città storica

Per quanto riguarda i due Borghi storici, il nuovo piano riprende i contenuti e gli obiettivi esplicitati attraverso i piani attuativi vigenti (PdR per il Borgo inferiore, adottato con DCC n. 13 del 10.03.1995, e il PdR per il Borgo superiore, approvato con DCC n. 22 del 09.08.1997), perseguendo gli obiettivi di recupero e riqualificazione già presenti nei piani attuativi già approvati, con particolare riferimento al Borgo Superiore.

Al fine di rendere maggiormenet operativi gli interventi sugli edifici storici, in fase di redazione del Progetto definitivo di PUC gli edifici verranno classificati secondo le famiglie di "organismi architettonici" delineate e articolate nell'art.16 dello schema di norme di conformità.

2.3 La città consolidata moderna

Si sono riconosciute tre differenti tipologie di tessuti della città moderna consolidata che non presenta valori storici: la zona residenziale consolidata satura, la zona residenziale consolidata, le zone di ristrutturazione urbanistica, oltre all'ambito prevalentemente a servizi della Ferriera

Zona residenziale consolidata satura

Riguardano le parti di territorio edificate a densità medio – alta (A.CE.rcs), caratterizzate da edifici in linea o a blocco, di medio – grandi dimensioni, con impianto occasionale su una rete debole di distribuzione viabilistica. La lettura architettonica e morfologica ha messo in luce elementi di eterogeneità e di eccessiva densità, spesso con scadente qualità architettonica.

Conseguentemente, le norme del PUC propongono il mantenimento delle superfici utili esistenti (superficie agibile) e la riqualificazione morfologica ed ambientale degli spazi aperti esistenti, sia pubblici che privati.

Zona residenziale consolidata

Interessano le parti del territorio edificate con impianto diffuso seriale (A.CE.rc), secondo modelli insediativi e tipologie caratterizzati da indici fondiari più contenuti rispetto alle zone A.CE.rcs. Come per queste ultime, si tratta di zone da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.

In alcuni ambiti sono individuati edifici con caratteristiche architettoniche di pregio e quindi meritevoli di una coerente conservazione architettonica.

Conseguentemente, la versione del progetto definitivo di PUC dovrà individuare e disciplinare:

- gli organismi architettonici di pregio da tutelare;
- spazi aperti di pregio ambientale da tutelare e valorizzare.

Anche in questo caso il PUC promuove interventi di riqualificazione morfologica e ambientale degli spazi aperti, sia pubblici che privati.

Zona di ristrutturazione urbanistica

Interessano parti del territorio compromesse dal punto di vista urbanistico e paesistico, per le quali il PUC intende promuovere limitati incrementi delle superfici complessive e/o cambi di destinazione d'uso, per perseguire obiettivi di riqualificazione, in ambiti che presentano localizzazioni urbane strategiche.

La disciplina di questi ambiti dovrà essere dettagliata e meglio articolata in sede di stesura definitiva del PUC, attraverso la predisposizione di specifiche schede norma, ferme restando le regole urbanistiche

Si tratta in particolare di tre ambiti:

- due aree in prossimità della Stazione ferroviaria, che si configureranno come nuova e qualificata porta di ingresso;
- la Cesteria Pizzorni, che dovrà configurarsi quel cerniera di collegamento fra il Borgo superiore e la via Roma, sede dei servizi cittadini.

Ambito della Ferriera

Il piano conferma la destinazione a servizi della zona della Ferriera per servizi strategici di tipo collettivo e per la dotazione di aree pubbliche all'aperto di livello comunale. In particolare si indicano e/o si riconfermano:

1. gli spazi per sevizi collettivi di livello superiore: scuola, palestra, aree pubbliche della ferriera;
2. promozione della realtà economica locale (Expo e Società Expo Valle Stura), servizi per le attività locali, spazi espositivi e promozionali, Telecentro, sportello tematico per le aziende, servizi alle aziende;
3. realizzazione di attività ludiche e fieristiche di tipo sovracomunale (mostre, sagre e spettacoli).

2.4 Il progetto urbano dell'asse di via Roma

La riqualificazione dei tessuti esistenti passa soprattutto attraverso la qualificazione dell'asse di via Roma, che rappresenta la spina portante delle previsioni del nuovo piano per quanto riguarda la riqualificazione della città esistente.

La sua riqualificazione, oltre che progetto estetico-architettonico, diventa simbolico per rilanciare il recupero del centro, da dettagliare nel progetto definitivo del PUC attraverso una specifica scheda norma.

Tale proposta si configurerà sia come un progetto di suolo vero e proprio (la strada e il suo equipaggiamento, lo spazio pubblico ed i servizi che si affacciano sull'asse), riprendendo e mettendo a sistema con le previsioni del piano il progetto già redatto; sia come progetto urbano vero e proprio, strettamente integrato cioè agli insediamenti e alle funzioni che si affacciano sulla strada.

La riqualificazione di via Roma si configura come un intervento urbanistico e viabilistico prioritario, necessario al collegamento non solo fisico fra i due borghi principali. Oltre al progetto esistente sull'asse viario, nel piano sono definiti e puntualizzati gli interventi sulle aree private necessari per attuare in modo compiuto l'intervento. L'intervento esecutivo dovrà essere finalizzato contemporaneamente a rallentare e fluidificare il traffico di attraversamento e a dare unitarietà urbana all'insediamento lineare (insediamenti storici, edificazioni recenti, spazi pubblici e servizi, percorsi adeguati).

In particolare in fase del progetto definitivo, dovranno essere studiate le connessioni viabilistiche ed i nodi delle intersezioni fra:

1. via Roma con la viabilità statale in località Bogliona;
2. via Roma con via E. Pizzorni, in prossimità dell'ingresso al centro del Borgo Inferiore (zona del mobilificio);
3. qualificazione degli accessi ai tessuti storici, con particolare riferimento all'accesso del Borgo Superiore (via Garibaldi), già trasformato a senso unico, e dell'accesso da Ovada al Borgo Inferiore.

Nella parte centrale dell'asse, oltre agli spazi già utilizzati, con lo spostamento delle scuole vicino alla Stazione si otterrà una consistente disponibilità di superfici in edifici di proprietà pubblica. Queste nuove superfici disponibili dovranno quindi caratterizzare maggiormente tale area come zona per i servizi di tipo istituzionale e collettivo principali. Risultano infatti già presenti il palazzo municipale (con tutti gli uffici), le Poste, l'edificio ex ospedaliero con ambulatori e degenze, la sala cinematografica, la Biblioteca, due banche.

Negli spazi che si renderanno disponibili sia nel Palazzo comunale che nell'ex scuola elementare potranno essere ricollocati in maniera più idonea e funzionale sia i servizi esistenti sia le nuove funzioni di aggregazione attualmente ospitate in spazi inadeguati: centro sociale e sedi di associazioni per l'edificio della scuola elementare (attività musicali, corsi di pittura, ecc.), spazi per attività culturali.

In relazione alla necessità di limitare in aree concentrate ed attrezzate le attività di tipo produttivo, è obiettivo del piano prevedere, in coerenza con alcuni progetti già portati avanti dall'Amministrazione Comunale, limitate zone dove concentrare e possibilmente trasferire la attività artigianali interne o limitrofe al tessuto residenziale. Tale scelta consentirà anche di liberare spazi e favorire la riqualificazione all'interno della città consolidata.

In particolare, l'area della Cesteria Pizzorni potrebbe come detto risultare uno degli interventi qualificanti per il progetto di qualificazione dell'asse di via Roma, anche per il reperimento delle aree a parcheggio necessarie in ragione dei servizi esistenti.

2.5 Il quartiere PEEP

Per quanto attiene al completamento dell'area PEEP, il PUC prevede la possibilità di riqualificare morfologicamente e paesaggisticamente l'ambito attraverso un intervento di demolizione parziale che prevede:

1. la riduzione (dimezzamento) della volumetria esistente, al fine di un suo migliore inserimento paesaggistico ed ambientale;
2. una nuova proposta tipologica e morfologica per il lotto di completamento residuo retrostante, ricostruendo la volumetria demolita (con un premio del 10% aggiuntivo), attraverso un intervento pubblico – privato in grado di garantire tempi e procedure della realizzazione dell'intervento.

2.6 I nuovi insediamenti

Prevalentemente residenziali

Lo sviluppo residenziale programmato risulta compatibile con l'ambiente esistente, il mantenimento dell'identità locale, la conservazione del paesaggio, inteso come valore culturale.

Si ritiene che il nuovo piano dovrà consentire una maggiore possibilità di realizzazione di residenze di nuovo impianto con caratteristiche estensive di qualità (case mono e bifamiliari in particolare), in sintonia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche presenti (indice fino ad un massimo di 0,15 mq/mq nel caso di localizzazione dei diritti edificatori trasferiti dalle parti di territorio agricolo o naturale di categoria *A.CE.bos, A.CE.pa, A.CE.tni, A.CE.vr*).

Questo anche per soddisfare la domanda inevasa derivante da una maggiore disponibilità di reddito che oggi non appare propensa ad investire in tipologie maggiormente intensive o nel recupero di immobili di interesse storico.

La localizzazione di tali aree (*A.RI.cr*, Zone di espansione a bassa densità), privilegia i margini e i bordi del centro urbano principale, finalizzati a completare e riqualificare gli insediamenti esistenti, senza allargare a macchia d'olio l'attuale impronta urbana. A questo fine vengono presi come limiti e bordi dei nuovi insediamenti le zone boscate che contornano il centro, mantenendo ed anzi valorizzando l'attuale assetto urbano ed il suo rapporto con il paesaggio e l'ambiente circostante. In tal senso vengono privilegiate le zone già urbanizzate di immediato accesso al centro, anche al fine di:

1. favorire la gravitazione delle nuove residenze sul centro urbano, utilizzando il più possibile le urbanizzazioni esistenti ed evitando conseguentemente i costi di

aggravio "gestionali" (con particolare riferimento alle reti tecnologiche, energetiche e per la mobilità);

2. utilizzare gli oneri di urbanizzazione derivanti dai nuovi insediamenti nelle zone centrali da riqualificare e valorizzare (recupero dei tessuti storici, miglioramento del suolo pubblico, miglioramento e/o nuova realizzazione di servizi residenziali).

In ragione della sostanziale scarsa attuazione delle previsioni residenziali del piano vigente verificata nelle analisi del piano, il PUC effettuerà, come per l'azzonamento della città esistente, una verifica, attraverso specifiche schede norma, delle dimensioni dei lotti programmati e del relativo assetto proprietario, (ambiti di concentrazione delle volumetrie, servizi pubblici, viabilità, verde privato di pertinenza degli edifici), finalizzata a massimizzare l'attuazione degli interventi e la qualità urbanistica ed ambientale delle realizzazioni.

Prevalentemente produttivi

Si ritiene che la localizzazione concentrata delle aree produttive (zone D), possa favorire un migliore utilizzo delle reti e dei servizi esistenti.

Il Progetto preliminare di PUC individua le seguenti zone destinate ad attività produttive e artigianali:

- *ambiti A.RI.pn di nuovo impianto*, rappresentate da una zona in località Lagoscuro (exD3 del PRG vigente), che viene confermata con un modesto incremento volumetrico; da una zona in località Giro dell'Orso, oggetto di una recente variante adottata (dicembre 2003), confermata integralmente; da una piccola zona in aderenza al Cotonificio Ligure, per l'ampliamento delle attività esistenti (anche questa già prevista dal PRG vigente);
- *ambiti A.RI.pe*.

La qualificazione delle aree in termini di accessibilità, disponibilità di parcheggi, servizi comuni, reti telematiche e infrastrutture tecnologiche appare oggi la condizione indispensabile, anche in ragione dell'offerta esistente, per garantire possibilità di successo e di sviluppo alle iniziative produttive. In tale direzione le aree del Giro dell'Orso e soprattutto dell'ex Cotonificio Ligure possono garantire l'economia locale derivante da insediamenti industriali e artigianali.

In particolare l'area dell'ex Cotonificio Ligure, per la quale si auspica un riuso per insediamenti di nuove attività, può risultare l'elemento fondamentale per l'avvio del processo di riqualificazione urbana, con particolare riferimento ai tessuti storici, anche per le disponibilità di spazi di sosta che ne conseguirebbero e per le interconnessioni economiche che potrebbero esserci con il Borgo. Come detto, in ragione di un ragionevole sviluppo futuro dell'area, viene in ogni caso mantenuta la possibilità di completamento già prevista dal piano vigente.

2.7 Il settore turistico

Per ciò che riguarda il settore turistico, la valle Stura e la valle Orba presentano notevoli potenzialità nel campo turistico. La valle Stura non ha mai praticamente avuto vocazione turistica per la tradizione sostanzialmente produttiva, industriale e artigianali dei tre comuni della valle.

Le zone turistiche sono classificate dal PUC come *Ctu* (Zona e strutture per attività turistico – ricettive), e sono rappresentate da porzioni di territorio strettamente connesse al sistema agricolo e naturale circostante, che potrebbero avere vocazioni per queste destinazioni, soprattutto se pensate in stretta relazione con lo sviluppo del Parco del Beigua.

Si tratta in particolare di due aree: una in prossimità al torrente Orba e l'altra in località Garrone, che producono circa *46.000 mq di superfici* teoriche realizzabili (teoriche in quanto le norme pongono un limite pro capite massimo).

Anche in questo caso occorrerà garantire la compatibilità necessaria ed indispensabile fra lo sviluppo dell'offerta turistica (strutture ricettive come alberghi e qualificati centri agrituristici) e le qualità ambientali e paesaggistiche del luoghi. I punti da sviluppare per l'elaborazione di un efficace progetto di sviluppo turistico dovrebbero tenere conto della necessità di creare attenzione ed interesse per il pubblico, di promuovere i prodotti artigianali, gastronomici e le risorse naturali e culturali dell'area, creando pacchetti - offerta che incentivino i turisti a visitare l'entroterra. Occorrerà di conseguenza, come previsto nei progetti del Parco del Beigua, sviluppare strutture di comunicazione e informazione ma anche di crescita della sensibilità locale al fine di creare un ambiente favorevole all'acquisizione dei nuovi e qualificati flussi turistici.

2.8 Il settore agricolo e ambientale

Le previsioni per le zone agricole e ambientali sono articolate in 5 differenti zone:

- insediamenti e nuclei agricolo sparsi (*A.CE.ia*);

- parti del territorio destinate al mantenimento delle aree boscate (*A.CE.bos*);
- parti del territorio destinate al mantenimento dei prati agricoli (*A.CE.pa*);
- parti del territorio non insediabili (*A.CE.tni*);
- parti di territorio vincolate a verde di rispetto paesaggistico (*A.CE.vr*).

Nel rispetto delle legislazioni di riferimento, per queste zone il PUC fornisce una normativa puntuale e mirata per il mantenimento delle tipologie e delle caratteristiche insediative del territorio extraurbano, con finalità di recupero urbanistico ed edilizio e la possibilità di rifunzionalizzazione degli immobili esistenti.

Viene quindi evitato il rischio di edificazioni sparse e diffuse, con il conseguente aggravio economico per l'Amministrazione comunale relativo ai maggiori servizi da garantire (pulizia, raccolta dei rifiuti, manutenzione strade, rimozione neve) e un limitato vantaggio in termini sia economici e che di tutela e manutenzione del territorio e dell'ambiente. La normativa verifica quindi un rapporto ottimale edifici/ territorio di pertinenza per consentire un più favorevole mantenimento dell'ambiente (manutenzione e limitazione delle aree buscate, mantenimento dei pascoli, ecc.), anche al fine di favorire l'accorpamento delle proprietà per ottenere appezzamenti più estesi e maggiormente utilizzabili a fini produttivi. Viene quindi prevista la possibilità di realizzare anche per non imprenditori agricoli edifici per la conduzione del fondo (destinazione non residenziale: ricovero attrezzi, legnaie, ecc.), che verranno puntualmente normati morfologicamente e tipologicamente in fase del progetto definitivo.

Attenzione specifica viene inoltre destinata al tema dello sfruttamento del patrimonio boschivo, con particolare riferimento alla zona della Valle Berlino, in relazione all'utilizzo della massa boschiva per la produzione di energia per riscaldamento e per la vendita del prodotto non di scarto. Si veda a questo proposito il progetto avviato dalla Comunità Montana Valli Stura ed Orba con la costituzione di un Consorzio Forestale fra operatori e proprietari di aree bascate per la valorizzazione del patrimonio boschivo e l'avvio di un riutilizzo produttivo del legname, in prevalenza ceduo di castagno, per rendere nuovamente interessante dal punto di vista economico il taglio e l'impiego degli alberi e conseguentemente prevenire o risolvere i fenomeni tuttora in atto di dissesto dovuto all'invecchiamento ed al mancato taglio del castagno.

Altro tema di particolare interesse del piano risulta l'escursionismo e la fruizione del parco del Beigua. La val Gargassa, compresa nel sistema di zone protette del Parco del Beigua, rappresenta l'area paesaggistica-mente più pregevole e interessante della valle Stura. Un importante progetto per la zona della Gargassa è il recupero del nucleo rurale della Veirera per adibirlo a rifugio escursionistico e punto di ricettività all'interno del parco (è accessibile unicamente con sentieri); gli immobili e l'area circostante (circa 70 Ha), acquisiti dall'Amministrazione comunale, sono oggetto di una proposta di intervento da parte dell'ente Parco del Beigua. Alcune aree per attività ricettive sono come detto localizzate in Valle Garassa, legate all'attività sull'area sportiva del Garassino e il turismo naturalistico del Parco.

In questo contesto il sistema delle aree protette potrà contribuire alla realizzazione di veri sistemi integrati di territorio da tutelare ma soprattutto valorizzare dal punto di vista turistico/naturalistico ma anche economico.

Le aree più interne sono spesso scarsamente conosciute e quindi poco frequentate, preferendo ad esse località più note ma molte volte di minore pregio naturalistico. In questo senso di particolare importanza è la valorizzazione delle zone più facilmente accessibili dei fondovalle. Proprio le aree fluviali interne percorse da viabilità veicolare principale o comunque con un buon livello di percorribilità sono facilmente vocate allo sport della pesca. E proprio per la qualità intrinseca delle acque caratterizzate da assenza di fattori inquinanti dovuti alla presenza di insediamenti, la fauna ittica autoctona risulta naturalmente abbondante e diversificata, le immissioni ed i ripopolamenti contribuiscono quindi ad accrescerne la naturale vocazione per la pratica della pesca estesa non soltanto ai soli appassionati ma a numerosi amatori. Per questo ultimo aspetto della "pesca per tutti" si sottolineano le potenzialità derivanti dalla presenza negli ambiti fluviali del territorio di numerosi invasi artificiali derivati sia dalla costruzione di opere di presa (anche storicamente esistenti) sia da opere di regimazione della acque. In molti casi questi specchi d'acqua artificiali risultano ben inseriti nel contesto naturale e facilmente accessibili e rappresentano sicuramente una possibilità di valorizzazione ambientale e territoriale.

La tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio ed il riordino ambientale ecologico delle situazioni a degrado elevato rappresentano importanti azioni programmate che avranno importanti ricadute anche sul sistema turistico.

Le indagini naturalistico-ambientali del PUC hanno consentito di individuare un ecomosaico ad elevata qualità, aree di grande pregio vegetazionale, trame di insediamenti con preesistenze agricole storiche, terrazzamenti.

Tale intervento potrebbe rafforzare e sostenere un progetto turistico a forte valenza ambientale, retto sostanzialmente dal patrimonio edilizio esistente in termini di strutture edilizie utilizzabili per fini agrituristici.

3. Il peso insediativo

3.1. Criteri per il dimensionamento

Le problematiche del dimensionamento del piano, almeno come sono state affrontate finora, non sono più da considerarsi centrali da un punto di vista tecnico e culturale, perché non più rispondenti né ad obiettivi "riformisti" della pianificazione, né alle attuali condizioni delle trasformazioni territoriali e socioeconomiche della popolazione.

Si tratta di obiettivi e parametri non più corrispondenti in modo evidente alla situazione attuale, in quanto funzionali a politiche urbanistiche di *contenimento* delle previsioni insediative dei piani, assolutamente necessarie nella fase dell'*espansione* ma del tutto anacronistiche ed incongrue nell'attuale fase della *trasformazione* urbana, dove l'arresto della crescita demografica, il prevalere della rendita urbana differenziale su quella assoluta, la crescita dello *stock* edilizio e le conseguenti diverse condizioni strutturali del mercato immobiliare, determinano una situazione del tutto differente. Oggi le condizioni sono del tutto diverse anche dal punto di vista quantitativo e gli obiettivi degli anni sessanta di riequilibrare il rapporto abitanti-stanze sono non solo raggiunti, ma largamente superati: in Italia poco più di 57 milioni di abitanti dispongono oggi di oltre 106 milioni di stanze (contro i 47,5 milioni di stanze di cui disponevano i 50,6 milioni abitanti nel 1961 e i 68,8 milioni di stanze per i 54,1 milioni abitanti nel 1971).

Mentre a Rossiglione si è passati da 1.180 abitazioni per 1.373 famiglie nel '61 (1,16 l'indice di coabitazione), alle 1.762 abitazioni attuali (di cui 1.465 abitazioni occupate), per 1.476 famiglie, con un indice di coabitazione pari a 1,00.

Sono questi i dati che rendono differenti le considerazioni e le valutazioni che occorre fare in materia di capacità insediativa.

Oggi il problema del *"dimensionamento"* viene determinato in relazione alle finalità dello sviluppo sostenibile e definito in termini di *"peso insediativo",* inteso come la massima produzione di stanze/alloggi aggiuntivi che può essere supportata dal territorio senza compromettere la produttività dell'ecosistema.

Il PUC prevede 11.660 mq di nuove superfici residenziali nelle zone A.RI.c*r* e A.CE.*ia,* corrispondenti a 466 *nuovi abitanti teorici*.

Se si sommano agli abitanti residenti (3.080 unità, dato censimento 2001), si ottengono *3.546 residenti teorici complessivi*.

Il peso insediativo teorico è inoltre determinato dalle superfici ottenute dal trasferimento delle potenzialità edificatorie dalle zone di presidio ambientale (A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr), per complessivi 45.768 mq (da localizzare nelle zone A.CE.*ia*) che producono ulteriori 1.830 abitanti teorici.
Si tratta di un dato assolutamente teorico, a bassa probabilità di attuazione, che comporterebbe l'asservimento di circa 152 ettari di zone extraurbane.

Il peso insediativo teorico è quindi costituito dall'insieme della popolazione esistente e prevista, e rappresenta la "traduzione quantitativa" degli studi nei diversi settori nei quali si articola il PUC che, in relazione al principio del minore consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili, ha stabilito la *massima capacità insediativa*, espressa in superficie edificabile, in relazione alla capacità di rinnovarsi e/o di crescere spazialmente senza compromettere gli equilibri ambientali dell'ecosistema.

3.2 I numeri del piano

Nella tabella che segue, per ognuna delle zone urbanistiche di cui si compone il PUC, vengono articolate le relative discipline, con particolare riferimento alle nuove previsioni insediative (residenziali, produttive e turistiche).

Sono inoltre indicate le quantità a servizi programmati dal PUC.

Zona urbanistica	Superficie (mq.)	Indice proprio (mq./mq.)	Indice massimo (mq./mq.)	Premio per convenzionata (mq./mq.)	Indice trasferibile (mq./mq.)	Superficie propria (mq./mq.)	Superficie massima (mq./mq.)	Superficie x convenzionata (mq./mq.)

A.CE.cs	97.950							
A.CE.rcs	70.100							
A.CE.rc	277.672							
A.RI.ru	49.700							
A.RI.cr	130800	vari				8404		
A.RI.pn	595	vari				13.300		
A.RI.pe	5050							
Ctu	140.179	0,330				46.259		
A.CE.ia	3.255.500	0,01	0,015			32560	48.833	
A.CE.pa	755.416				0,003	(45.768)		
A.CE.bos	13.072.338				0,003	da trasferire nelle zone A.CE.ia		
A.CE.vr	1.428.265				0,003			
A.CE.tni	19.297.408							
F1	7.263.396	**SERVIZIO**				17.582.033		
Fpa	293.984	**SERVIZIO**						
Fte	19.000	**SERVIZIO**						
P	14.200	**SERVIZIO**						
Sva	38.000	**SERVIZIO**						
Sac	14.000	**SERVIZIO**						
Sar	2.500	**SERVIZIO**						
Sct	8.100	**SERVIZIO**						
Ambito fiume	436.772							
Strade	218.100							
Totale	47.240.000					11660	57428	
						(45.768)		
SERVIZI		mq./ab. (ab. = 3.300)						
senza F1 e Fpa	95.800	29,030						
con F1 e Fpa	7.653.180	2.319,145						

4. La sostenibilità del piano

4.1. La sostenibilità nella strategia urbanistica del piano

Il principio sul quale si fonda il concetto di sviluppo sostenibile è la capacità che un determinato ecosistema sviluppa per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere i diritti delle generazioni future. Questo concetto ha reso necessario, nello studio del territorio e della città, la conoscenza dell'ambiente (ecosistemi, flora, geologia, costruzioni, patrimonio storico, infrastrutture, ecc.), degli aspetti socio economici della popolazione e delle attività produttive, che rappresentano il punto di partenza per guidare e controllare i possibili processi di trasformazione, tracciando traiettorie evolutive che disegnano nel lungo e breve periodo la *sostenibilità* del territorio.

La *sostenibilità* è, quindi, un processo dinamico ed evolutivo, nel quale si sviluppano e confrontano equilibratamente diversi sistemi: economico, sociale e ambientale.

L'impianto metodologico del PUC si fonda, dunque, sui principi dello sviluppo sostenibile e, in tal senso, le indagini di base sono state orientate a rilevare i diversi elementi che concorrono alla valutazione degli effetti ambientali:
- le aree e i beni di rilevanza ambientale;
- i livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- il suolo;
- l'acqua;
- l'aria;
- le condizioni microclimatiche;
- il patrimonio storico e culturale;
- la flora;
- gli insediamenti;
- le attività svolte nel territorio;
- la struttura socioeconomica della popolazione.

La disciplina urbanistica e ambientale indica, per ognuna delle zone in cui si articola il PUC, norme metodologiche, criteri e parametri ai fini della conservazione ambientale e, nelle parti soggette a trasformazione, alla mitigazione degli effetti ambientali:

a) nell'area extraurbana l'approccio ha seguito un impianto metodologico di carattere ecologico-ambientale, mirato a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il territorio esprime. Il metodo di valutazione ha pertanto seguito un principio di «prevenzione» ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse. Non solo non sono state previste trasformazioni delle condizioni d'uso dei suoli (salvo, ovviamente, quelle derivanti dall'uso agricolo) ma ogni intervento è mirato a garantire la tutela ambientale e paesaggistica, nonché quelle di difesa dei caratteri autoctoni esistenti nei diversi ambiti;

b) nelle parti edificate consolidate, partendo dal presupposto che la città è per sua natura un manufatto costruito dall'uomo in larghissima misura artificiale, l'approccio alla sostenibilità non è stato attribuito (come per il territorio extraurbano) alla sola protezione dell'ambiente, ma ha tenuto conto anche degli aspetti sociali, economici e insediativi. In questo senso la variabile prioritaria che è stata seguita ha riguardato:
- il miglioramento delle condizioni insediative generali nel medio-lungo periodo, attraverso diffusi interventi di riqualificazione urbanistica legati alla quotidianità degli interventi di manutenzione/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi legati al completamento edilizio e alla trasformazione hanno riguardato contesti già urbani, con condizioni di intervento mirati a incrementare il contributo ambientale ed ecologico. Questa categoria di interventi è stata prevista a seguito di verifiche volte a garantire:
  - l'approvvigionamento idrico;
  - la difesa del suolo;
  - lo smaltimento dei rifiuti;
  - la disponibilità di energia;
  - la compatibilità con il sistema della mobilità.

Quattro risultano i nodi territoriali con riferimento alla sostenibilità urbana e ambientale che investono complessivamente problematiche economiche, ambientali e sociali: quelli relativi alle proposte infrastrutturali e quelle relative all'area urbanizzata.

4.2. La sostenibilità delle scelte infrastrutturali

Il PUC accoglie nella regolamentazione urbanistica l'intera pianificazione infrastrutturale e la sviluppa in chiave ecologica. La viabilità non più pensate unicamente per la funzione mobilità e costruite in modo indifferente rispetto all' inserimento ambientale.

A questo proposito, esempio caratterizzante il PUC è il progetto urbano per l'asse (infrastrutturale ma anche morfologico ed ecologico – ambientale), di via Roma.

4.3. La sostenibilità negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area urbanizzata

Le variabili interessate al problema della sostenibilità dell'ambito urbano hanno interessato la valutazione dei seguenti temi: lo studio geologico che individua le condizioni di stabilità eliminabili con interventi di piccola e media onerosità; i consumi energetici; il traffico e la congestione della rete di mobilità; l'inquinamento acustico; l'inquinamento dell'aria e dell'acqua; la presenza e la previsione degli impianti tecnologici (principalmente la rete fognaria, l'acquedotto e la rete elettrica); la dotazione di standard urbanistici (verde, scuole e parcheggi). Rispetto alla verifica di tali variabili, l'area urbana è apparsa sufficientemente strutturata e l'incremento insediativo previsto non prevede aggravi ulteriori in termini di reperimento/depauperamento delle risorse analizzate. Il PUC inoltre, in relazione ad alcune variabili ritenute insufficienti anche nell'attuale situazione (in particolare il sistema della mobilità e l'offerta di servizi), contiene previsioni volte al loro miglioramento.

Per quanto riguarda la variabile relativa al *consumo di suolo* negli ambiti di conservazione e riqualificazione per nuovi insediamenti (zone *A.RI.cr*), essa prevede un incremento di suolo a scopo edificatorio di circa 13 ha, pari ad un incremento di circa il 15% di suolo edificato (circa 82 ha). Una incidenza bassa, ininfluente in termini di sostenibilità, in considerazione del fatto che l'occupazione di nuove aree è prevalentemente concentrata all'interno della città esistente utilizzate per una strategia generale di piano che privilegia un processo di riqualificazione urbanistica misurato principalmente con aree già caratterizzate dalla condizione urbana.

Le azioni specifiche di sostenibilità previste dal PUC nelle diverse sottozone di riqualificazione della zona urbanizzata sono state incentrate prevalentemente sulla *forma urbana*, sulla dotazione di *servizi* alle residenze e sulle *destinazioni d'uso* attraverso:

a) una nuova edificazione attraverso regole tipo-morfologiche funzionali ai caratteri degli insediamenti esistenti;
b) la ricucitura dei tessuti edilizi con infrastrutture e servizi e, dove sono disegnate le nuove edificazioni, allo scopo di consolidare i percorsi principali.

La logica di sostenibilità connessa alla creazione di condizioni di urbanità è stata pertanto indirizzata su scelte ricostruttive che prevedono:

a) una migliore accessibilità e percorribilità;
b) un maggiore equilibrio tra edificato e verde;
c) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
d) la ricucitura dei tessuti secondo specifiche regole tipo-morfologiche;
e) la diversificazione degli usi e delle attività;
f) la diversificazione funzionale a scala micro-territoriale delle destinazioni d'uso;
g) l'uso controllato del consumo di suolo non urbanizzato.

Il nuovo PUC si basa sul criterio secondo il quale il bilancio ecologico di ogni nuovo intervento urbanistico deve essere sempre positivo. Questo principio si verifica in primo luogo in tutti gli interventi trasformazione: perché in tutti i comparti degli insediamenti è garantita la realizzazione di quote significative di verde pubblico e privato. L'alta percentuale di verde, a prato, alberi e arbusti, rappresenta un miglioramento ecologico non solo rispetto ai vecchi capannoni delle aree dismesse, ma anche rispetto agli incolti degli interstizi urbani inedificati e perfino a fronte dei terreni marginali già destinati a colture agricole.

Promuovendo la diffusione del verde si persegue un altro obiettivo ambientale di fondo valido per tutta urbana: influenzare in modo decisivo l'indice generale di permeabilità dell'area urbana. La permeabilità dei suoli urbani é garanzia di una città che respira, che affida all'ampiezza degli spazi verdi il riequilibrio del suo microclima (la temperatura e l'umidità) che ravvena direttamente le falde sotterranee e i corsi d'acqua superficiali che la attraversano.