DOCUMENTO
DEGLI
OBIETTIVI

INDICE DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

1.premessa pag. 3
2.problemi e prospettive di sviluppo pag. 4
3.la natura degli obiettivi del p.u.c. pag. 6
4. le infrastrutture e la mobilita' pag. 7
4.1 il sistema principale pag. 7
4.2 - la viabilità locale e la rete interpoderale pag. 7
4.3 - la mobilità pedonale pag. 7
5. il turismo e la ricettività dell'area pag. 8
5.1 il contributo del piano al rilancio del turismo pag. 8
6. oltre il turismo pag.10
7.l'offerta residenziale pag.12
8. oltre i centri delle frazioni pag.13
9. il distretto di trasformazione e AE pag.14
10. i servizi e gli standard pag.15
11. le scelte per il verde pubblico pag.15
11.1 Olba San Pietro pag.14
11.2 Urbe Martina pag.15
11.3 Vara Inferiore pag.15
11.4 Vara Superiore pag.16
11.5 Acquabianca pag.17
11.6 Aree extra urbane pag.18
12. i parcheggi pag.19
13. istruzione pag.21
14. interesse comunale pag.21
15. il ponte "romano" sull' orba pag.22

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

1.PREMESSA

La disciplina paesistica ed urbanistica del territorio discende dai seguenti strumenti fondamentali:

-Il P.T.C. approvato
-il P.T.C.P. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 26 febbraio 1990 n°6
-Il P.R.G. vigente
-La Variante alle aree agricole approvata il D.P.R.G. n. 43 del 18/03/2002

L'Amministrazione comunale condivide il giudizio espresso nella descrizione fondativa sul P.R.G. vigente, ritenendo che quest'ultimo non contenga in sé scelte urbanistiche di cui l'intero territorio comunale necessita per proporsi in maniera differente e poter avviare un nuovo processo di sviluppo che inverta la tendenza in atto di abbandono progressivo del territorio, fenomeno che investe non solo il Comune in esame, ma dell'intero Appennino Ligure.
A tal scopo il Comune propone nelle sue prospettive di sviluppo l'esigenza di una riqualificazione di tutti i centri storici per dare loro la possibilità di recuperare la loro funzione polarizzante e allo stesso tempo creare nuove forme di turismo alternativo a quello estivo, muovendosi in questa direzione vi è la necessità di riqualificare, promuovere tutto il patrimonio costruito che, principalmente destinato a seconde case, deve rendersi più appetibile con una maggiore offerta di servizi.
I nuclei minori ed in particolar modo Vara Inferiore ed Acquabianca mancano di quel carattere indispensabile ad una frazione, sono infatti prive di servizi e poco accentrate, scopo di questo piano è rendere, a tutte le frazioni del Comune, quella specificità tipica dei centri rendendole più autonome grazie all'incremento dei servizi e alla "ricucitura" urbana, permettendo l'edificazione all'interno dei "vuoti urbani" presenti.

La sintesi della "Descrizione Fondativa" pone in evidenza:

- Le fasi storiche-economiche, che hanno prima determinato e poi consolidato l'assetto del territorio comunale, sono state generate dall'attività delle ferriere ed incrementate da una struttura di sentieri articolati che lega la costa ligure e la pianura piemontese; i centri delle frazioni, si sono sviluppati appunto alla

loro confluenza strutturando il territorio sino ad avere l'organizzazione attuale.

- L'insediamento del territorio comunale è articolato per nuclei ben distinti, attestati lungo i percorsi storici principali, in ottima esposizione geografica nelle vicinanze dei corsi d'acqua, primo sentiero tra i boschi, a sostegno di un territorio dall'aspetto aspro, ricco di ampie distese boscate.
  Tale disposizione degli insediamenti fa sì che ci si trovi davanti ad una struttura urbana comunale particolare, ogni singola frazione infatti potrebbe, fatta eccezione per l'accentrazione dei servizi attorno alla frazione maggiore Olba San Pietro, essere identificata come un organismo autonomo. Siamo di fronte ad un Comune che è costituito da cinque elementi che come tali devono essere analizzati anche dal punto di vista della caratterizzazione del piano regolatore. L'istituzione dei sub ambiti nel caso dei centri urbani (Olba San Pietro, Urbe Martina, Vara Superiore, Vara Inferiore, Acquabianca) ha agevolato l'analisi dell' insediamento e delle sue caratteristiche e ci ha aiutato a regolamentare il territorio urbano.

- L'organismo territoriale cui Urbe appartiene, attualmente in fase di completo rinnovamento, vuole acquisire una sua nuova ed autonoma fisionomia che non sia solamente legata al turismo stagionale estivo; di fondamentale rilevanza risulta in base ad un parallelo tra i dati ISTAT del 1991 e del 2001 un lieve incremento della popolazione residente. I caratteri fondamentali che il Comune possiede ed intende potenziare sono l'alta valenza ambientale, la generale buona qualità della vita, una discreta struttura di servizi e l'elevata disponibilità di un patrimonio edilizio dovuto alla domanda di turismo per ora contenuto solamente nel periodo estivo, tuttavia di potenziale enorme da non sottovalutare quindi , ma da incentivare in termini qualitativi.

- Nel contesto delle suesposte considerazioni, il Comune di Urbe è chiamato a confermarsi quale polo di riferimento per un turismo alternativo alla costa.

2.PROBLEMI E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

Le analisi sul territorio pongono in evidenza, a livello generale, la validità dell'insediamento articolato per nuclei che ripete, all'interno del territorio comunale, la tipologia diffusa dell' entroterra Ligure. Il nuovo P.U.C. dovrà quindi confermare tale tipo di insediamento, attraverso un'azione di conservazione e riqualificazione capace di provocare un'azione equilibratrice del vasto territorio agricolo e boscato

che le circonda e che necessita della presenza dell'uomo, questa intesa come espressione di presidio capace di contenere degrado e abbandono, favorendo l'insediamento umano nelle aree agricole sia con nuove costruzioni che anche e soprattutto con il recupero del patrimonio edilizio esistente ma ottenendo un cambio da chi si insedia l'opera di salvaguardia e la preservazione dall'abbandono dei terreni.

Di qui l' opportunità - necessità di procedere con una azione volta alla prevalente conservazione e riqualificazione, che tenga conto dei livelli puntuali dei tre assetti indagati, ponendo particolare attenzione a quei territori deputati all'attività di presidio ambientale.

L'assetto insediativo richiede il recupero diffuso del patrimonio edilizio, riconosciuto di buona qualità nei centri storici più importanti, con completamenti, in tale senso mirati, e della riqualificazione infrastrutturale attraverso il controllo della crescita da attuarsi con operazioni capaci di elevare il livello complessivo.

Si tratta in prima analisi di definire le capacità dimensionali e sostenibili di "crescita in cui rapportare il territorio" assicurando una soglia congrua alla struttura storica ed al ruolo di Urbe, memori dei danni arrecati al territorio dal dopoguerra in avanti, ci si riferisce alla elevata edificazione delle seconde case, anche alla luce delle opportunità di posti di lavoro che, una nuova politica oculata e controllata di offerta turistica qualificata in senso lato, potrà determinare.

Tenuto conto:

- dell'andamento positivo anche se molto lieve della popolazione, dell'elevata disponibilità di abitazioni da recuperare, degli interventi possibili di riqualificazione e di completamento a saturazione delle aree insediate;
- delle opportunità di posti di lavoro sopra richiamati;
- del ruolo del Comune di Urbe nei confronti del Savonese e del Genovesato; è auspicabile che il Comune sia capace di utilizzare volumi e luoghi esistenti, e che la domanda di turismo stanziale ricopra tutto l'anno solare e non sia solamente alternativa a quella rivolta alla balneazione.

Ecco quindi in breve i compiti ai quali il piano è chiamato:

- indirizzare lo sviluppo del comune verso nuove prospettive turistiche;
- reinterpretare i valori del territorio;
- ridefinire il modello di assetto territoriale;
- riaffermare la validità dell'attuale struttura insediata e delle regole che l'hanno determinata attraverso operazioni puntuali, in tal senso preordinate , rivolte al recupero e al consolidamento dell'edificato;
- consolidare e conservare l'attuale territorio agricolo agevolando

l'insediamento umano con regole che, prescindendo dall'indice edificatorio, siano legate alle reali necessità di chi è preposto al presidio, mirate, in particolare, a consentire il consolidamento degli attuali nuclei familiari e prevedere nuovi insediamenti finalizzati ad agevolare ed ampliare l'azione di presidio ridotta rispetto al passato per la modifica della struttura economica generale.

- innovare l'offerta dei servizi rivolti al turismo (questa intesa come massima offerta di occasioni per il tempo libero) con l'obiettivo di favorire tutte quelle iniziative capaci di utilizzare al massimo le risorse di tutto il territorio la cui peculiarità è già di per sé elemento di attrazione, e creare opportunità di lavoro ai residenti;
- dimensionare la struttura dei servizi in proporzione al ruolo guida che Urbe dovrà sostenere nei confronti della sub-area e programmare un recupero-riuso storico- ambientale dei percorsi che seguono l'intero territorio consentendo la fruizione storico-culturale delle emergenze;
- limitare lo spreco del territorio attraverso una sua utilizzazione sostenibile capace di rivalutarne le elevate potenzialità;
- predeterminare in modo esaustivo le modalità di intervento attraverso la corretta definizione di parametri progettuali e criteri qualitativi che consentano il controllo puntuale delle caratteristiche tipologiche di un territorio che va riconosciuto prevalentemente da conservare e riqualificare;

3.LA NATURA DEGLI OBIETTIVI DEL P.U.C.

Il campo di interesse del piano è molto vasto e contiene al suo interno lo sviluppo economico, l'occupazione, l'equilibrio territoriale, la riqualificazione dei centri, la tutela del patrimonio storico e costruito, la cultura del rispetto per l'ambiente e la sua tutela ecc., il piano urbanistico nonostante le suesposte considerazioni ha un campo di competenza delimitato che mette in primo piano la destinazione funzionale delle diverse parti del territorio e ne disciplina le possibili trasformazioni.
Pertanto gli obiettivi del piano prima esposti sono stati valutati direttamente con la possibilità che ha il piano di agire efficacemente in quelle direzioni sempre nell'ambito delle sue competenze seguendo i sottostanti criteri fondatali:
-perseguire un piano che metta in primo piano il benessere dei residenti e la possibilità di nuove attività economiche;
-innescare un meccanismo che, grazie ad una normativa flessibile aumenti la probabilità dell'effettiva attuazione del Piano.

4. LE INFRASTRUTTURE E LA MOBILITA'

4.1 Il sistema principale

Obiettivo del P.U.C. dovrà essere quello di ridurre la pressione (specie estiva) esercitata sui nodi principali delle frazioni, con soluzioni di potenziamento strutturale dell'attuale sistemazione delle aree adibite a parcheggio, capaci di attenuare gli attuali effetti negativi, ridurre i punti di fruizione e di sovrapposizione di funzioni (mobilità di aree, sosta).
A livello dell'insediamento, l'obiettivo è per tutto il territorio comunale quello di una riqualificazione complessiva da attuarsi con interventi strutturali e di "ricucitura" urbana, che diano la possibilità al territorio insediato di proporsi realmente come centro polarizzante.
La definizione di nuove aree di sosta, di potenziamenti della attuale struttura viaria, di creazione di percorsi pedonali protetti, in un insieme che comprenda anche la riqualificazione complessiva del centro (piazze, aree verdi, ecc.) costituiscono uno degli obiettivi primari.

4.2 - La viabilità locale e la rete interpoderale

Il sistema primario , è preposto altresì a risolvere la problematica di quasi tutti gli spostamenti locali tra le frazioni e tra il Comune ed i confinanti.
L'obiettivo, è quello di integrare e potenziare la rete dei collegamenti locali riproponendo, con ponderate e limitate modificazioni, gli antichi percorsi in un sistema a maglia capace di servire l'ampia area prevalentemente non insediata.
A tal scopo è stata realizzata una tavola indicante la localizzazione di tali percorsi (tav. A 17)
Il P.U.C. inoltre deve controllare, vista la vastità del territorio e la sua attuale disposizione dell'edificato la viabilità di accesso alle singole abitazioni imponendo l'accentramento delle vie di accesso e di collegamento alle infrastrutture principali.

4.3 - La mobilità pedonale

L'obiettivo va inteso rivolto a tutto il territorio del Comune; la vasta rete di percorsi comunali storici e agricoli che connettono i nuclei e le aree agricole e storiche costituisce un patrimonio da recuperare in tutta la sua interezza e da utilizzare per la fruizione del territorio da parte di tutta l'utenza turistica.
La fitta trama lega fra loro luoghi di estremo interesse che vanno valorizzati proprio perché raggiungibili con percorsi legati al tempo libero alternativo alla costa.

L'obiettivo investe un settore che va posto in primo piano nello sviluppo futuro dell'area con l'intento - progetto di offrire più qualità e più alternative nell'ottica di un rilancio complessivo che va inserito nella pianificazione di livello territoriale.

5. IL TURISMO E LA RICETTIVITA' DELL'AREA

Grande attenzione va posta sulla capacità di offerta turistica delle frazioni e di tutto l'area comunale per la presenza nel territorio di manufatti di pregio in aree ad elevata valenza ambientale e luoghi panoramici facilmente accessibili.

L'obiettivo è quello della salvaguardia, riqualificazione e rivalutazione di tali opportunità in un ottica di rilancio di tutta il territorio con un'offerta che per le caratteristiche di qualità ambientale e strutturale risulti alternativa e nuova alla statica ricettività costiera.

Innescare tale obiettivo, finalizzato ad un nuovo modo di pensare il turismo, allargando il bacino di offerta di occasioni per il tempo libero, va indubbiamente inserito in un progetto territoriale ben definito che contempli altresì la possibilità di accesso a specifici e finalizzati finanziamenti.

La previsione di P.U.C. è quella di anticipare il progetto complessivo, evitando di subirlo in futuro, con la individuazione puntuale di manufatti e luoghi inseriti in un disegno complessivo che comprende: fruizione del territorio, emergenze storiche e panoramiche, luoghi e manufatti capaci di documentare la realtà storica e le bellezze naturali-ambientali insediate.

Un progetto rivolto ad un uso più completo del tempo libero, per anni limitato all'arenile, e diversificato che possa coprire archi stagionali più ampi e sostituirsi alla ridotta domanda di mare nei periodi marginali.

5.1 Il contributo del piano al rilancio del turismo

Il compito essenziale del piano in questa prospettiva è quello di porre le basi per una ricomposizione, riqualificazione ed incremento delle attuali offerte turistiche migliorando l'attuale qualità delle aree con destinazione Turistico Ricettiva, dando la possibilità di creare, come nel caso di Gattazzé, nuove aree, sanare o potenziare quelle esistenti (zona del campeggio) con evidenti problematiche e non ultimo la necessità di sviluppare risorse alternative e integrative all'attuale turismo, ponendo un accento diverso anche sulle caratteristiche storiche dei luoghi.

Si deve essere certi proseguendo su questo filo conduttore di non ripetere gli errori del passato ovvero, è fondamentale evitare la nascita di nuove edificazioni destinate alla seconda casa e permettere all'edificato esistente di divenire parte integrante della vita del Comune.

6. OLTRE IL TURISMO

L'attività turistica è l'attività più importante per il futuro del Comune ma non si deve dimenticare che all'interno del territorio Comunale è presente un'area industriale situata sulla sponda destra del Torrente Orba, sede di una Ditta che per anni ha dato occupazione alla popolazione residente e non, tale area industriale attualmente non funzionante non è da sottovalutare, è infatti intenzione del Comune mantenere tale destinazione urbanistica ed è auspicabile una ripresa delle attività che servirebbe da promotore per l'intera area.

Tuttavia l'area come meglio descritto nella relazione geologica allegata al Piano, oltre ad essere stata oggetto di abusi, per i quali si rende quindi necessario sanare interamente l'area, ha rischi geologici che necessariamente vanno risolti.

Inoltre il P.U.C. si propone di limitare le compromissioni dei territori non ancora urbanizzati, e indirizzare maggiore attenzione al recupero dell'esistente come già anticipato.

La ricerca di un nuovo ruolo per il Comune di Urbe parte soprattutto dal suo suo territorio e dallo sfruttamento delle risorse di cui è ricco.

Il Comune inoltre propone di realizzare aree per l'Utilizzo di energia alternativa (eolico e impianti a biomassa).

7.L'OFFERTA RESIDENZIALE

Non essendoci un metodo ed un criterio comunemente accettato per affrontare la questione dell'offerta residenziale nel piano urbanistico comunale, la definizione della capacità insediativa residenziale del P.U.C. in termini quantitativi e qualitativi è il frutto di una scelta urbanistica discrezionale basata su considerazioni che poggiano le loro basi sui temi e sulle analisi svolte nella descrizione fondativa, si è analizzata la qualità e la struttura dell'offerta residenziale esistente, la presenza di eventuali nuovi spazi da destinare alla residenza, l'attuale domanda di nuove edificazioni, l'opportunità di ottenere, dagli eventuali interventi residenziali, benefici in termini di opere di urbanizzazione.

Questi criteri hanno posto in evidenza la necessità di prevedere una limitata offerta residenziale aggiuntiva, che si integra ricucendo il tessuto urbano esistente, ed è questo il caso dei sub ambiti AE che, all'interno delle frazioni più importanti, devono conferire ai centri un aspetto unitario e ordinato e contribuire come sopra spiegato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione di tali espansioni viene considerata come un "riempimento" degli spazi "urbani vuoti", la tipologia prescelta per tali insediamenti è sempre quella che segue la linea tipologica del Comune e cioè case unifamiliari indipendenti con altezza massima due piani, copertura realizzata con tegole marsigliesi, utilizzo di materiali

tipici del luogo.

Oltre queste aree i centri urbani delle frazioni che compongono il Comune sono considerate per lo più zone sature ovvero zone ove non è più possibile l'incremento volumetrico fatta eccezione per il Distretti di Trasformazione.

8. OLTRE I CENTRI DELLE FRAZIONI

La LUR suddivide il territorio extraurbano in tre categorie: di produzione agricola (art. 35), di presidio ambientale (art. 36), non insediabile (art. 37).

All'interno del territorio comunale non sono presenti significative estensioni di terreni classificabili come "produttivi" (consultare le connotazioni socio economiche dell'area all'interno della descrizione fondativa) , pertanto si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio extraurbano in base agli art. 36 e 37.

Qui di sotto l'elenco delle aree agricole di presidio ambientale Arpa

Arpa	MARASCA BENETIN	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIAZZO	Agricola di presidio ambientale
Arpa	GAMBETTA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	VASSURIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	MOGLIAZZE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIROLA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	PRATO DELLE SIGNORE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	BUOIO VERDINA PIGIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	RAUGNA	Agricola di presidio ambientale

Arpa	MARTINA OLBA	Agricola di presidio ambientale

Il paesaggio agrario ha raggiunto uno stato di equilibrio solo apparente; ed è tuttora ben lontano da quella stabilità che, se così fosse, non richiederebbe l'opera assidua dell'uomo.

L'obiettivo per tali aree, è quella di favorire in tal senso l'intervento dell'uomo a condizione che sia assicurata quell'azione di controllo del paesaggio agrario fortemente instabile che consenta mantenere stato di equilibrio necessario alla sua conservazione.

Ciò non significa libertà di insediamento ma programmazione per la conservazione per il recupero complessivo dell'antico assetto agrario.

Ciò significa dettare le regole per consentire la permanenza del ceppo originale o l'insediamento di chi si proporrà per un'azione di corretto presidio. L'indice di edificabilità di tali aree, pur essendo molto basso e paragonabile a quello indicato dal Dm per le zone agricole, per effetto delle grandi estensioni determina comunque un valore potenziale in termini di edificabilità molto alto, ma valutando che spesso questi indici risultano troppo bassi rispetto all'estensione delle singole proprietà è apparso ragionevole non diminuirlo ulteriormente ma inserire un tetto massimo di volumetria realizzabile, considerando comunque l'obbligo di asservire una parte del territorio che deve essere all'interno della stessa area.

I territori non Insediabili :

Tni	PIGNUN -MONDAMITO	Territori non insediabili
Tni	POGGIO	Territori non insediabili
Tni	GROPPI	Territori non insediabili
Tni	GATTAZZE'	Territori non insediabili
Tni	CIAZZO	Territori non insediabili
Tni	VALLE SCURA	Territori non insediabili
Tni	QUAI	Territori non insediabili
Tni	MUFFONE	Territori non insediabili

Tali aree, per lo più, si estendono all'interno delle aree definite dal P.T.C.P. zone "ANIMA", per esse vale la possibilità di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti e di interventi esclusivamente di natura tecnica.

Pertanto tali aree non partecipano attivamente al processo edilizio, né ha senso provvederne l'asservimento all'edificazione all'esterno, sebbene possano essere oggetto di sistemazione, di presidio, infrastrutturazione a titolo di opere di urbanizzazione.

9. IL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE E LE AREE AE

Oltre alle aree sopra descritte, il P.U.C. contiene un Distretto di Trasformazione situato nella frazione di Acquabianca e precisamente Dt1 in Acquabianca Superiore.
La scelta della localizzazione del distretto è stata dettata dalla necessità di caratterizzare tale frazione cui manca il ruolo e la conformazione tipica di un centro, il Dt infatti contribuisce a compattare l'edificato e si trova alle spalle dell'edificato su un versante collinare ben esposto e con ottime condizioni di panoramicità, senza eccessiva esposizione ai venti ed infine buone condizioni sotto il profilo geotecnica come meglio descritto nella relazione sulla morfologia del territorio allegata.
Sulla base di quanto sopra esposto, le seguenti tabelle rappresentano una sintesi della capacità insediativa attuale e degli incrementi residenziali per l'intero territorio:

Incrementi apportati da AE raggruppate per frazione

Frazioni	**mq AE**
Olba San Pietro	19.060 MQ
Urbe Martina	28.291 MQ
Vara Inferiore	25.748 MQ
Vara Superiore	7.851 MQ
Acquabianca Superiore	10.650 MQ
La Guardia Campè	11.893 MQ

La tipologia prescelta per tali insediamenti è sempre quella che segue la linea tipologica del Comune e cioè case unifamiliari indipendenti con altezza massima due piani, copertura realizzata
con tegole marsigliesi, utilizzo di materiali tipici del luogo.
Per avere un'idea della possibilità edificatoria di tali aree basta prendere le norme relative all'area
IUI =0,05 mq/mq
H max=8.00 mt
N° piani: 2
Distanza dai confini: 5 mt

Distanza dai fabbricati: 10 mt

Incrementi apportati da AE in termini di superficie agibile (S.A.)		
Frazione	**TOTALE S.A.**	**Totale abitanti insediati**
San Pietro	952,85	39
Martina	532,55	22
Vara Inferiore	1.287,40	52
Vara Superiore	392,55	16
Acquabianca Superiore	1.442	58
La Guardia Campè	594,65	24
TOTALE	5.202	211

La popolazione insediabile da utilizzare per il dimensionamento degli standards urbanistici pari a 7970+650=8620 abitanti come si evince dal calcolo contenuto all'interno della Struttura del Piano.

10. I SERVIZI E GLI STANDARD

Per il particolare settore due gli obiettivi:

- provvedere a sanare i fabbisogni pregressi di un bacino di utenti ben più ampio dei residenti all'interno del Comune, considerato il ruolo, più volte rimarcato, di Urbe come polo turistico;
- provvedere, ma anche favorire interventi da parte del privato, alla realizzazione di servizi adeguati alla ipotizzata struttura turistica futura, capaci di rispondere alla continua diversificazione della domanda.

Sulla base delle previsioni residenziali è possibile aggiornare la stima del carico insediativo per il calcolo degli standard.

Nel caso in cui tutte le nuove abitazioni fossero realizzate e occupate da residenti, si avrebbe un incremento della popolazione di circa 7,28 % (rispetto all'attuale capacità insediativa del comune)

Servizi zonali	Superficie necessaria	abitanti	Totale superficie
Aree per l'istruzione	4,50 mq	864	3.880,00 mq
Aree per Interesse Comune	2,00 mq	8.620	17.240,00 mq
Aree a Verde pubblico attrezzato	9,00 mq	8.620	77.580,00 mq
Aree a parcheggio	2,50 mq	8.620	21.550,00 mq
Totale			120.258,00 mq

11. LE SCELTE PER IL VERDE PUBBLICO

Le scelte del P.U.C. per il verde vengono qui di seguito descritte e suddivise per frazione, la descrizione è limitata alle aree più importanti, che necessitano di una progettazione d'insieme con le limitrofe aree da destinarsi alla sosta.

11.1 Olba San Pietro

Area F3, verde pubblico attrezzato (Vpa 5 e 6) lungo la via Vrera

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, possibilità di creare un collegamento che permetta di baipassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via, creazione nuova struttura ricettiva polifunzionale, mantenimento dell'area polivalente già presente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F4 destinata a verde pubblico angolo (Vpa 7) tra Via Savona, Via Montà

Indicazioni: conservazione del verde pubblico attrezzato presente, manutenzione delle attrezzature per il gioco, recupero della vegetazione presente.

Area F5 destinata a verde pubblico situata sulla Piazza di Olba San Pietro (Vpa 8)

Indicazioni: sostituzione del manto arboreo e manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di arredo esistenti.

Area F6, verde pubblico attrezzato (Vpa9) zona compresa tra il Borgo della Ferriera e via Guglielmo Marconi

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione al percorso storico, che da esso nasce e arriva sino al vecchio Mulino, tale progettazione non può prescindere da un'analisi storica dell'individuazione del "Beo" (vedere analisi storica allegata alla descrizione fondativa) per il mantenimento dei caratteri storici peculiari dell'area.

Area F9 destinata a verde pubblico (Vpa 13 e Ppu 11) attrezzato situata alle spalle della sede comunale

Indicazioni: conservazione del verde agricolo presente e recupero delle alberature esistenti.

Olba San Pietro tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°5	**Verde pubblico art. 7**	**1.015**
Vpa n°6	**Verde pubblico art. 7**	**497**
Vpa n°7	**Verde pubblico art. 7**	**341**

Vpa n°8	**Verde pubblico art. 7**	**56**
Vpa n°9	**Verde pubblico art. 7**	**439**
Vpa n°10	**Verde pubblico art. 7**	**24.074**
Vpa n°11	**Verde pubblico art. 7**	**4331**
Vpa n°12	**Verde pubblico art. 7**	**1.156**
Vpa n°13	**Verde pubblico art. 7**	**1.889**
Vpa n°14	**Verde pubblico art. 7**	**8.906**
TOTALE		**42.704**

11.2 Martina

Area F10, verde pubblico attrezzato lungo la sponda destra del fiume Orba

Indicazioni:mantenimento dell'attuale complesso sportivo, possibilità di raddoppiare, come da progetto in atto, la tribuna esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio adibito a spogliatoio.

Progetto di estensione dell'attuale percorso pedonale che dal parcheggio pubblico conduce all'area verde.

Individuazione mediante segnaletica degli stalli del parcheggio pubblico già presente.

Area F11 verde pubblico attrezzato sulla Rivetta (Vpa16)

Indicazioni: manutenzione area a verde pubblico attrezzato mediante incremento specie arboree presenti, sostituzione del manto erboso presente, sostituzione e/o manutenzione dei giochi bimbi presenti.

Area F12, verde pubblico attrezzato (Vpa 17, Vpa 18) a sud est della Chiesa

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato, necessità di potenziare la strada di accesso, realizzazione di parcheggi lungo la via e nelle immediate vicinanze della Parrocchia.

Mantenimento, integrazione del filare di alberi come da indicazione grafica sulla tavola relativa, porre particolare attenzione al parcheggio limitrofo alla Parrocchia, essi dovranno essere realizzati assieme all'alberatura di progetto.

Martina tav. n° D6		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa 15	**Verde pubblico art. 7**	**9.085**
Vpa 16	**Verde pubblico art. 7**	**364**
Vpa 17	**Verde pubblico art. 7**	**2134**
Vpa 18	**Verde pubblico art. 7**	**719**
Vpa 19	**Verde pubblico art. 7**	**82**
TOTALE		**12.384**

11.3 Vara Inferiore

Area F22, verde pubblico attrezzato lungo la strada provinciale

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive e precisamente realizzazione di parco giochi, area a pic-nic, necessità di creare un collegamento che permetta accesso idoneo all'area con realizzazione di parcheggi lungo la via, mantenimento della vegetazione esistente.

Area F21 verde pubblico attrezzato lungo la strada per Vara Superiore (Vpa32) Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione alle diverse quote del terreno rispetto alla strada Provinciale ed alla presenza della vegetazione esistente

Vara Inferiore tav. n° D7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa 32	**Verde pubblico art. 7**	**2.435**
Vpa 33	**Verde pubblico art. 7**	**10.493**
Vpa 34	**Verde pubblico art. 7**	**1.613**
TOTALE		**14.541**

11.4 Vara Superiore

Area F16 verde pubblico attrezzato (Vpa 26), pista polivalente a monte della strada principale per Acquabianca

Indicazioni: realizzazione nuova viabilità pedonale di accesso all'area con parcheggio pubblico.

Integrazione dell'area in progetto con area a verde limitrofa da trasformarsi in zona pic-nic. Mantenimento della vegetazione esistente.

Area F17-F18 verde pubblico attrezzato (Vpa 27-28) nei pressi dell'asilo lungo Rio Lancion

Indicazioni: manutenzione del campo da calcio e del laghetto presente, realizzazione percorsi naturalistici di attraversamento dell'area. Realizzazione di due aree di sosta con accesso diretto dalle rispettive strade, potenziamento strada inferiore.

Area F19 destinata a verde pubblico attrezzato(Vpa 29)

Indicazioni: conservazione del verde presente e recupero delle alberature esistenti.

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F20 verde pubblico attrezzato (Vpa 30)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato (Vpa 20) con creazione di aree a pic-nic, possibilità di creare con elementi naturalistici un collegamento che permetta di oltrepassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via (PPu 30), realizzazione filari alberati come da indicazione grafica sulle relative tavole di P.U.C.

Vara Superiore tav. n° D7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	

Vpa n°26	**Verde pubblico art. 7**	**5.493**
Vpa n°27	**Verde pubblico art. 7**	**6.263**
Vpa n°28	**Verde pubblico art. 7**	**601**
Vpa n°29	**Verde pubblico art. 7**	**861**
Vpa n°30	**Verde pubblico art. 7**	**3.705**
Vpa n°31	**Verde pubblico art. 7**	**683**
TOTALE		**17.606**

11.5 Acquabianca

Area F13 destinata a verde pubblico attrezzato (Vpa 20-21) in Località Piano d'Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, recupero delle parti arboree con particolare alle specie arboree presenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F14-15 verde pubblico attrezzato (Vpa 22-23-24) a valle di via Martina – Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, strutture polivalenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Acquabianca tav. n° D8		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°20 Acquabianca Inferiore	**Verde pubblico art. 7**	**557**
Vpa n°21 Acquabianca Inferiore	**Verde pubblico art. 7**	**1.422**
Totale a)		**1.979**
Vpa n°22 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**3.031**
Vpa n°23 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**750**
Vpa n°24 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**4.586**
Vpa n°25 Acquabianca Superiore	**Verde pubblico art. 7**	**1.927**
Totale b)		**10.294**

TOTALE a)+b)		**12.273**

11.6 Aree extra urbane

Area F2, verde pubblico attrezzato nei pressi della scuola (Vpa 2)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive anche sportive, mantenimento del campo da calcio esistente con interventi di manutenzione, possibilità di usufruire di questa area per le attività scolastiche all'aperto. Realizzazione di un filare di alberi che si imponga quale filtro con la limitrofa area As.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F1, verde pubblico attrezzato (Vpa 1)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, area pic-nic, possibilità di creare percorsi al suo interno di collegamento con la strada provinciale, realizzazione di parcheggi lungo la strada Comunale Palo San Pietro D'Olba, creazione punto estrazione acqua potabile, mantenimento vegetazione esistente.

Ciazzadoni – La Guardia Campè tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Vpa n°1 Ciazzadoni	**Verde pubblico art. 7**	**5.788**
Vpa n°2 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**5.721**
Vpa n°3 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**3.757**
Vpa n°4 La Guardia Campè	**Verde pubblico art. 7**	**4.653**
TOTALE		**19.919**

Totale	
Località Mq	
Olba San Pietro A1	**42.704**
Martina A2	**12.384**
Vara Inferiore A3	**14.541**
Vara Superiore A4	**17.606**
Acquabianca Inferiore A5	**1.979**
Acquabianca Superiore A6	**10.294**
Ciazzadono La Guardia Campè	**19.919**
TOTALE	**119.427**

Il totale delle aree da destinarsi a verde pubblico previsto nel PUC è di 119.427 mq > 77.580 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

12. I PARCHEGGI

Olba San Pietro tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
06	Parcheggio pubblico	790
07	Parcheggio pubblico	2.281
08	Parcheggio pubblico	379
09	Parcheggio pubblico	1.150
10	Parcheggio pubblico	1.259
11	Parcheggio pubblico	480
12	Parcheggio pubblico	780
13	Parcheggio pubblico	1661
14	Parcheggio pubblico	100
15	Parcheggio pubblico	91
16	Parcheggio pubblico	69
17	Parcheggio pubblico	1056
18	Parcheggio pubblico	312
19	Parcheggio pubblico	416
20	Parcheggio pubblico	220
TOTALE		11.044

Martina tav.n° D6		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
21	Parcheggio pubblico	324
22	Parcheggio pubblico	135
23	Parcheggio pubblico	253
24	Parcheggio pubblico	422
25	Parcheggio pubblico	919
26	Parcheggio pubblico	234
27	Parcheggio pubblico	1.027
TOTALE		3.314

Vara Inferiore tav. n° D 7		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
47	Parcheggio pubblico	48
48	Parcheggio pubblico	451
49	Parcheggio pubblico	540
50	Parcheggio pubblico	309
51	Parcheggio pubblico	693
52	Parcheggio pubblico	745
TOTALE		2.786

Vara Superiore tav. n° D 07		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
34	Parcheggio pubblico	1551
35	Parcheggio pubblico	195
36	Parcheggio pubblico	317
37	Parcheggio pubblico	429
38	Parcheggio pubblico	184
39	Parcheggio pubblico	92

40	**Parcheggio pubblico**	**626**
41	**Parcheggio pubblico**	**1233**
42	**Parcheggio pubblico**	**405**
43	**Parcheggio pubblico**	**384**
44	**Parcheggio pubblico**	**746**
45	**Parcheggio pubblico**	**434**
46	**Parcheggio pubblico**	**516**
TOTALE		**7.112**

Acquabianca tav. n° D8		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
Acquabianca Inferiore		
28	**Parcheggio pubblico**	**814**
TOTALE a)		**814**
29	**Parcheggio pubblico**	**1.221**
30	**Parcheggio pubblico**	**1.995**
31	**Parcheggio pubblico**	**1269**
32	**Parcheggio pubblico**	**451**
33	**Parcheggio pubblico**	**381**
TOTALE b)		**5317**
TOTALE a)+b)		**6131**

Ciazzadoni, La Guardia Campè tav. n° D5		
Numero di riferimento	**Destinazione d'uso**	
1 CIAZZADONI	**Parcheggio pubblico**	**696**
TOTALE a)		**696**
2 LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**2882**
3LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**187**
4 LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**260**
5LA GUARDIA CAMPE'	**Parcheggio pubblico**	**470**
TOTALE a)		**3799**
TOTALE a)+b)		**4495**

Totale	
Località	**Mq**
Olba San Pietro	11.044
Martina	3314
Vara Inferiore	2786
Vara Superiore	7112
Acquabianca Inferiore	814
Acquabianca Superiore	5317
Ciazzadoni, La Guardia-Campè	4495
TOTALE	**34.882**

Il totale delle aree da destinarsi a parcheggio previsto nel PUC è di 34.882 mq >21.550,00 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

13. ISTRUZIONE

Istruzione		
localitàDestinazione d'uso		
Acquabianca	**Edificio scolastico**	**319**
La Guardia Campé	**Edificio scolastico**	**4.317**
TOTALE		**4.636**

Il totale delle aree da destinarsi all'istruzione previsto nel PUC è di 4.636 mq > 3.888 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

14. INTERESSE COMUNALE

Interesse comune	
LocalitàSuperficie	
Olba San Pietro	**6.111 mq**
Vrera	**1.886 mq**
Vara Inferiore	**3.205 mq**
Vara Superiore	**3.843 mq**
Acquabianca	**1.417 mq**
Martina	**2.606 mq**
TOTALE	**19.068 mq**

Il totale delle aree da destinarsi all'interesse comunale previsto nel PUC è di 19.068 mq > 17.240 (valore estratto da tabella STANDARD necessari);

Tabella riassuntiva					
	Peso insediativo ab	**Standard**	**mq/ab Superficie minima necessaria fabbisogno ex D.M. 2/4/68 mq**	**Previsione di P.U.C. mq**	**Deficit /eccedenza mq**
Istruzione	864	4,50	3.888	4.636	+748
Interesse comune	8.620	2	17.240	19.068	+1.828
Verde pubblico attrezzato	8.620	9	77.580	119.427	+41.847
Parcheggi pubblici	8.620	2.5	21.550	34.882	+13.332
Totale		18	120.258	178.253	+57.757

15. IL PONTE "ROMANO" SULL' ORBA

Il ponte detto "romano", parte integrante del borgo e quindi del centro storico, realizzato a tre arcate in pietra, è espressione della ricchezza e dell'attività della ferriera del borgo nata alla fine del '600. Per la sua struttura è un bene storico - architettonico unico assieme al ponte della Badia situato sempre sul torrente Orba.

Tale ponte è oggetto di una accurata analisi di monitoraggio dalla quale si evince, come riportato dagli atti del comune, che esiste una lesione nella campata principale e una rotazione verso l'esterno, delle parti delle spalle del ponte, rilevati con continuità di lettura e con continuo incremento di tali valori.

Detto incremento si è verificato malgrado le limitazioni imposte al traffico veicolare.

Si confermano pertanto le indicazioni già espresse da detti studi e si sottolineano i connotati di urgenza dell'intervento definitivo di consolidamento, restauro statico ed architettonico del ponte in oggetto.

A tal scopo si rende necessario la pedonalizzazione del ponte con il divieto assoluto di transito veicolare e il potenziamento della rete stradale parallela ed alternativa esistente.