



Comune di Serra Riccò

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO P.U.C.



PROVINCIA DI GENOVA

Servizio Urbanistica

Via A.Medicina, 88 - 16010 Serra Riccò (GE)

Tel. 0107267311

Fax 010752275

e-mail: urbanistica@comune.serraricco.ge.it

www.comune.serraricco.ge.it

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO P.U.C.

ANALISI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

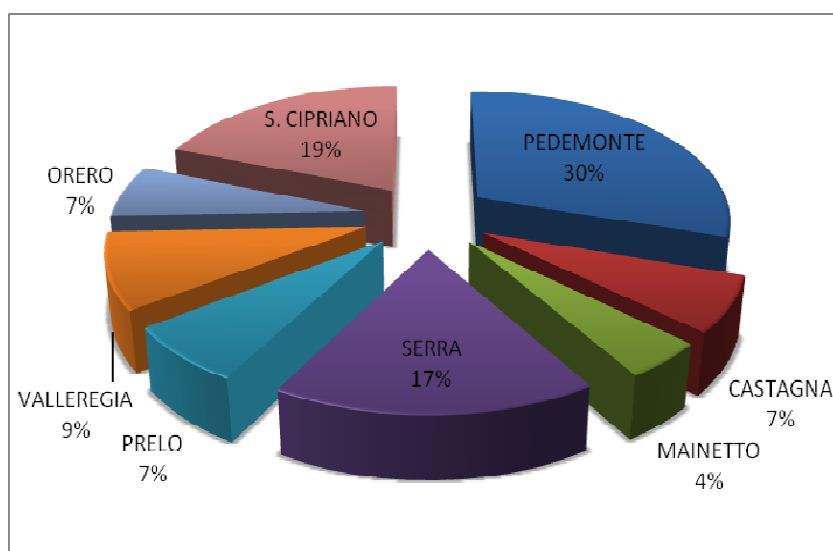
Il vigente P.R.G. è stato approvato con D.P.G.R. n. 181 del 13/07/1999, a undici anni dalla sua esecutività l'Amministrazione ha dato inizio alla progettazione del nuovo P.U.C..

A tal fine si è ritenuto di verificare lo stato di attuazione del piano vigente, prendendo in esame tutti i permessi rilasciati per nuove costruzioni, la cui realizzazione ha comportato l' utilizzo di un indice di fabbricabilità fondiaria.

In totale i permessi sono risultati 111 per una volumetria residenziale complessiva pari a 51.261,28 mc. Ed una superficie abitabile di circa 17.000 mq..

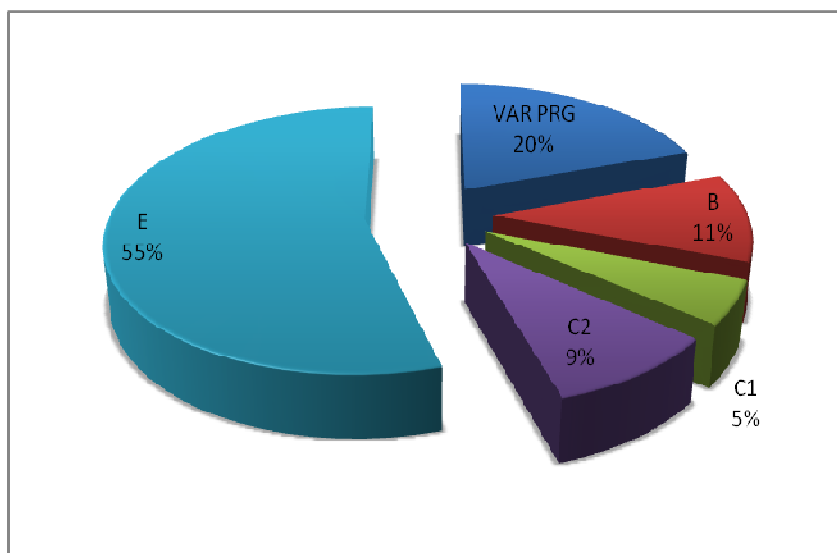
VOLUME RESIDENZIALE DISTINTO PER FRAZIONE

| FRAZIONI | METRI CUBI |
|---------------------------|------------------|
| PEDEMONTE | 15.354,59 |
| CASTAGNA | 3.465,61 |
| MAINETTO | 2.265,06 |
| SERRA | 8.756,93 |
| PRELO | 3.547,37 |
| VALLEREGIA | 4.755,49 |
| ORERO | 3.305,61 |
| S. CIPRIANO | 9.810,62 |
| Totale metri cubi | 51.261,28 |
| Abitanti Insediati | 641 |



VOLUME RESIDENZIALE DISTINTO PER ZONA PRG

| ZONA PRG | METRI CUBI |
|---------------------------|------------------|
| VAR PRG | 10.138,89 |
| B | 5.545,38 |
| C1 | 2.704,91 |
| C2 | 4.834,06 |
| E | 28.038,04 |
| Totale metri cubi | 51.261,28 |
| Abitanti Insediati | 641 |



L'espansione maggiore si è avuta nelle zone di tipo E1 per 28.038,04 mc., a seguire gli insediamenti realizzati a seguito di specifica variante urbanistica per un totale di 10.138,89 mc., a seguire le zone B con 5.545,38 mc., le zone C2 con 4.834,06 mc. E le zone C1 con 2.704,91 mc..

Il valore che colpisce maggiormente è quello relativo alla edificazione in zona agricola di gran lunga superiore a tutte le altre zone. Significativo è il dato dell'edificazione in zona C1 di espansione residenziale di molto inferiore alle previsioni a causa delle problematiche legate all'accessibilità delle zone dal fondo valle.

A fronte di una nuova offerta di alloggi, conseguente alla realizzazione dei 51.261 mc., la popolazione è passata dai 7.838 abitanti insediati censiti all'epoca di stesura del P.R.G. ai 7.954 del 31/07/2011 con un incremento di soli 117 abitanti. Tale dato testimonia un saldo demografico negativo nonostante l'aumento dell'offerta di alloggi.

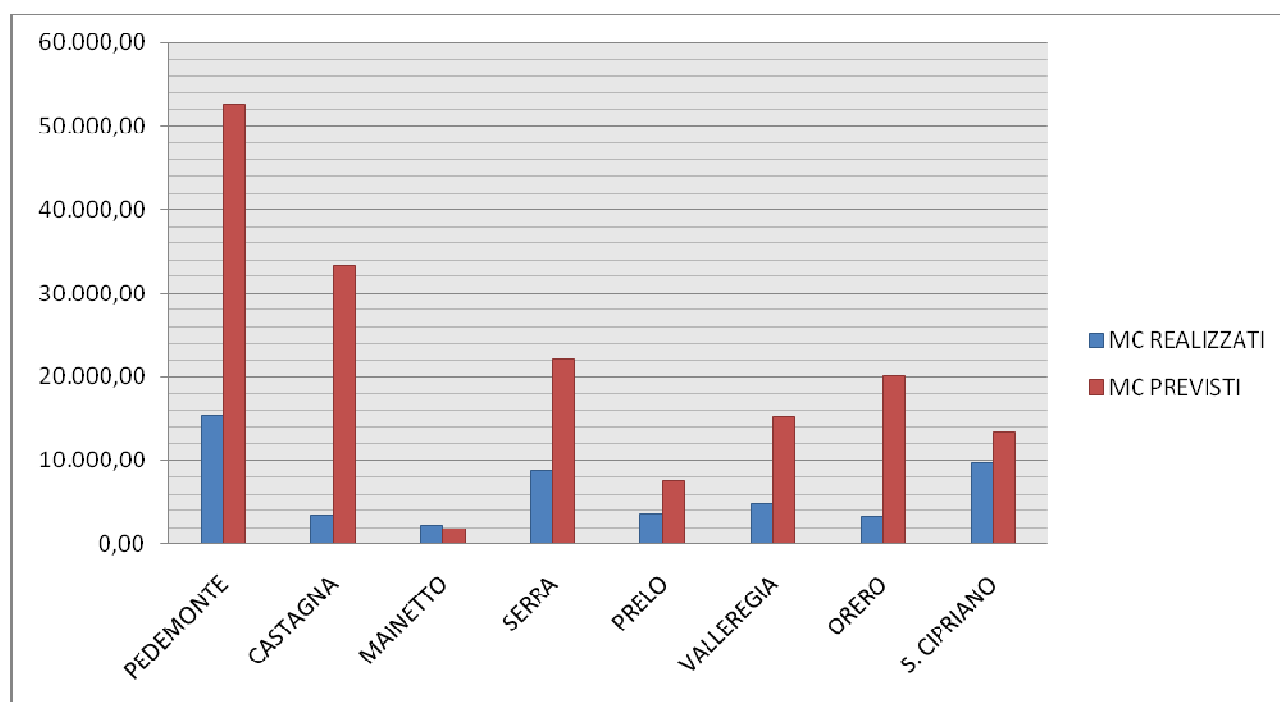
Lo studio è stato completato con una verifica del volume realizzato rispetto a quello previsto dal P.R.G. vigente.

VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO/REALIZZAO PER FRAZIONE

| FRAZIONI | MC. PREVISTI | MC. REALIZZATI |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| PEDEMONTE | 52.540,00 | 15.354,59 |
| CASTAGNA | 33.249,00 | 3.465,61 |
| MAINETTO | 1.840,00 | 2.265,06 |
| SERRA | 22.198,00 | 8.756,93 |
| PRELO | 7.559,00 | 3.547,37 |
| VALLEREGIA | 15.244,00 | 4.755,49 |
| ORERO | 20.136,00 | 3.305,61 |
| S. CIPRIANO | 13.308,00 | 9.810,62 |
| Totale volume previsto mc. | 166.074,00 | |
| Totale volume realizzato mc. | | 51.261,28 |
| Abitanti previsti | 2.076 | |
| Abitanti insediati | | 641 |

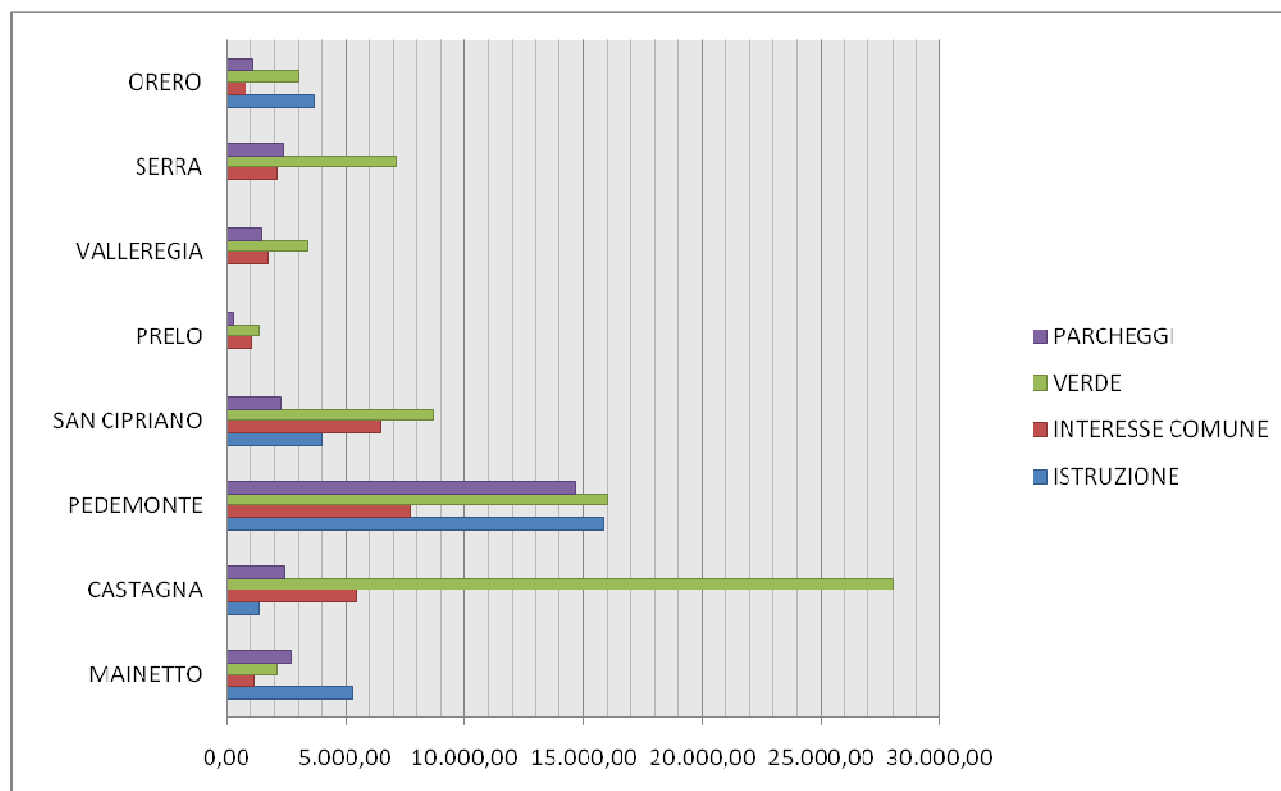
La lettura di questi dati rileva come la previsione di espansione residenziale sia stata comunque notevolmente inferiore rispetto a quella prevista (51.000 mc. contro i 166.000 mc. previsti).

La verifica si è poi incentrata sulle dotazioni di standard in funzione della popolazione attualmente residente. Gli standard presenti sono stati suddivisi per frazione.



STANDARD PRESENTI SUDDIVISI IN FRAZIONE

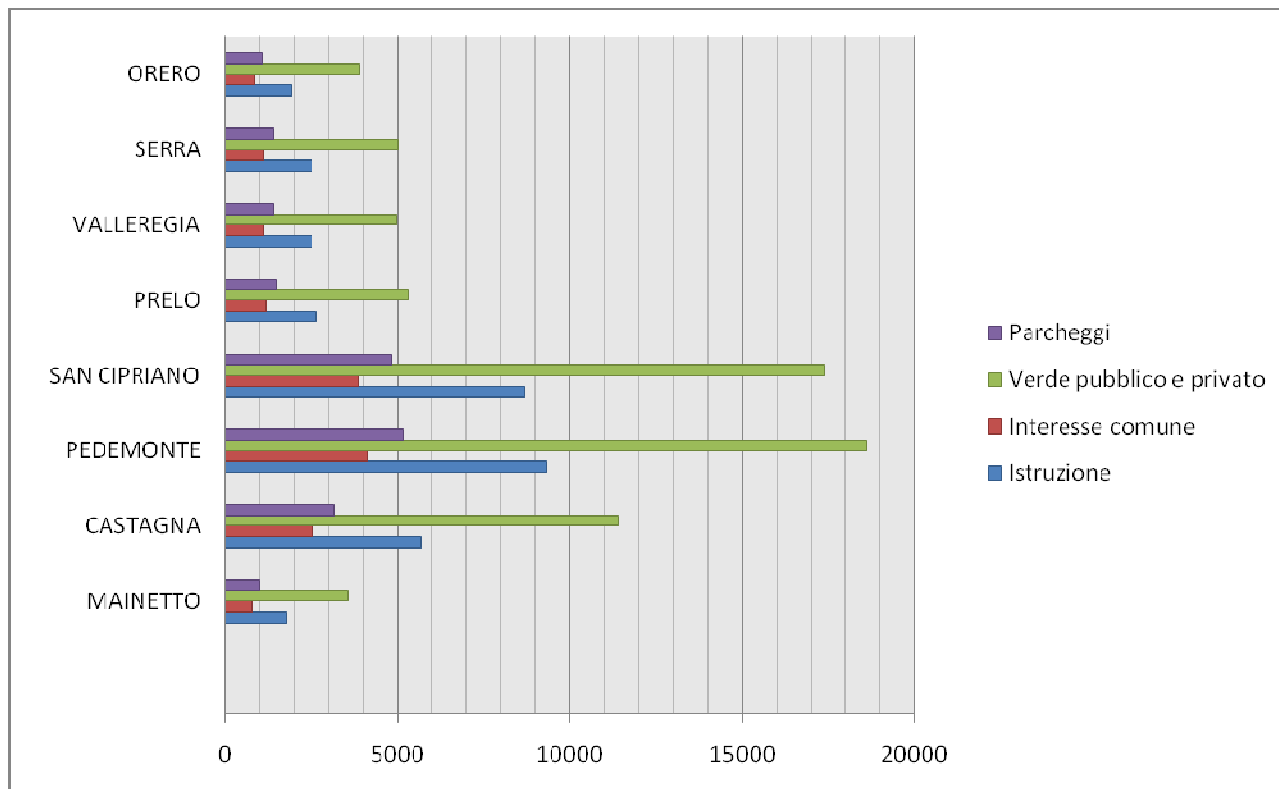
| UNITA' URBANISTICA | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | VERDE | PARCHEGGI |
|--------------------|------------|------------------|-----------|-----------|
| MAINETTO | 5.327,00 | 1.170,00 | 2.082,00 | 2.696,00 |
| CASTAGNA | 1.370,00 | 5.473,00 | 28.027,00 | 2.462,00 |
| PEDEMONTE | 15.845,00 | 7.707,00 | 16.012,00 | 14.690,00 |
| S. CIPRIANO | 4.000,00 | 6.438,00 | 8.700,00 | 2.310,00 |
| PRELO | - | 1.030,00 | 1.380,00 | 250,00 |
| VALLEREGIA | - | 1.720,00 | 3.360,00 | 1.472,00 |
| SERRA | - | 2.074,00 | 7.150,00 | 2.375,00 |
| ORERO | 3.700,00 | 798,00 | 3.000,00 | 1.110,00 |



In base ai dati della popolazione residente sono stati effettuati i conteggi delle previsioni di standard previsti dal D.M. 02/04/1968.

STANDARD PREVISTI DAL D.M. 02/04/1968

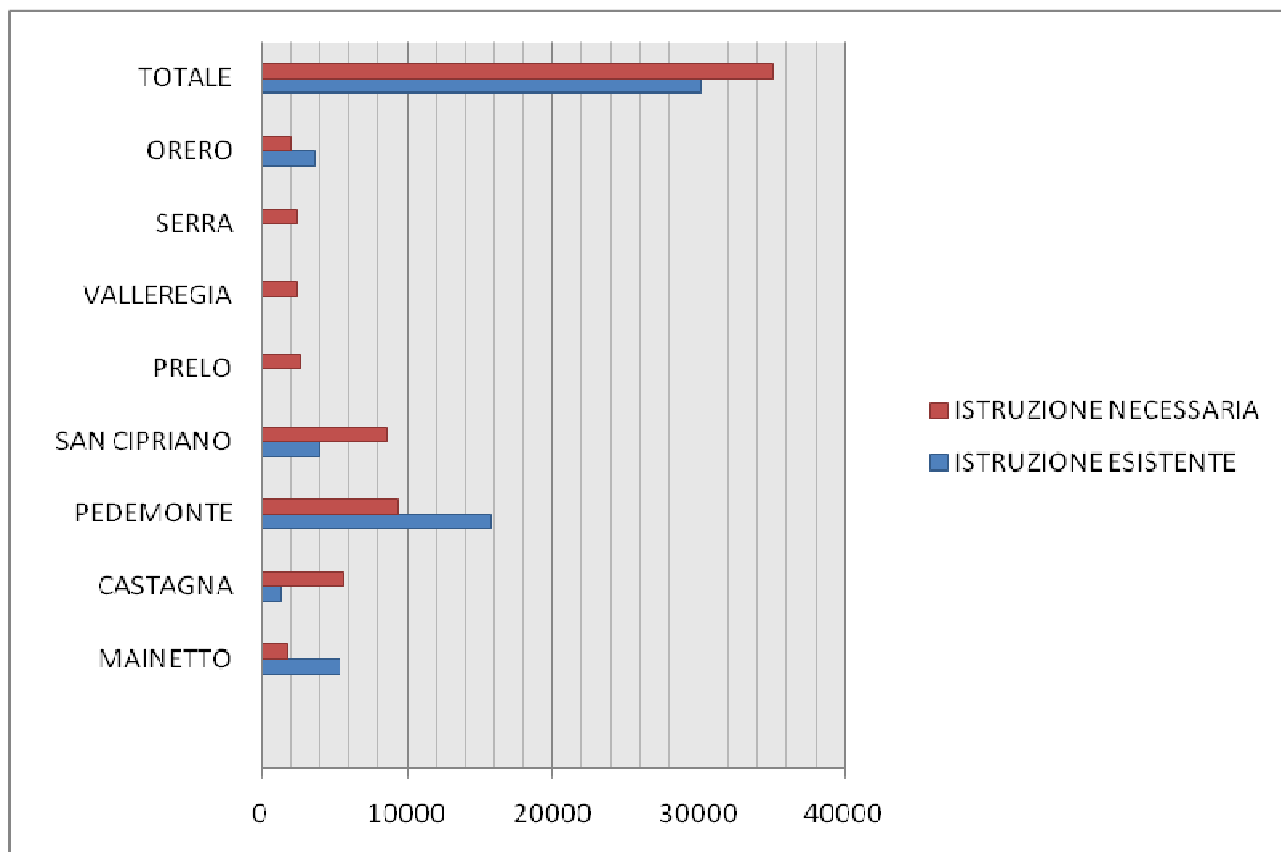
| UNITA' URBANISTICA | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | VERDE PUBBLICO E PRIVATO | PARCHEGGI |
|--------------------|------------|------------------|--------------------------|-----------|
| MAINETTO | 1.786,50 | 794,00 | 3.573,00 | 992,50 |
| CASTAGNA | 5.692,50 | 2.530,00 | 11.385,00 | 3.162,50 |
| PEDEMONTE | 9.315,00 | 4.140,00 | 18.630,00 | 5.175,00 |
| S. CIPRIANO | 8.694,00 | 3.864,00 | 17.388,00 | 4.830,00 |
| PRELO | 2.659,50 | 1.182,00 | 5.319,00 | 1.477,50 |
| VALLEREGIA | 2.493,00 | 1.108,00 | 4.986,00 | 1.385,00 |
| SERRA | 2.506,50 | 1.114,00 | 5.013,00 | 1.392,50 |
| ORERO | 1.948,50 | 866,00 | 3.897,00 | 1.082,50 |



Sono state sviluppate le analisi congiunte dei valori relativi a standard esistenti e necessari in base alla popolazione residente.

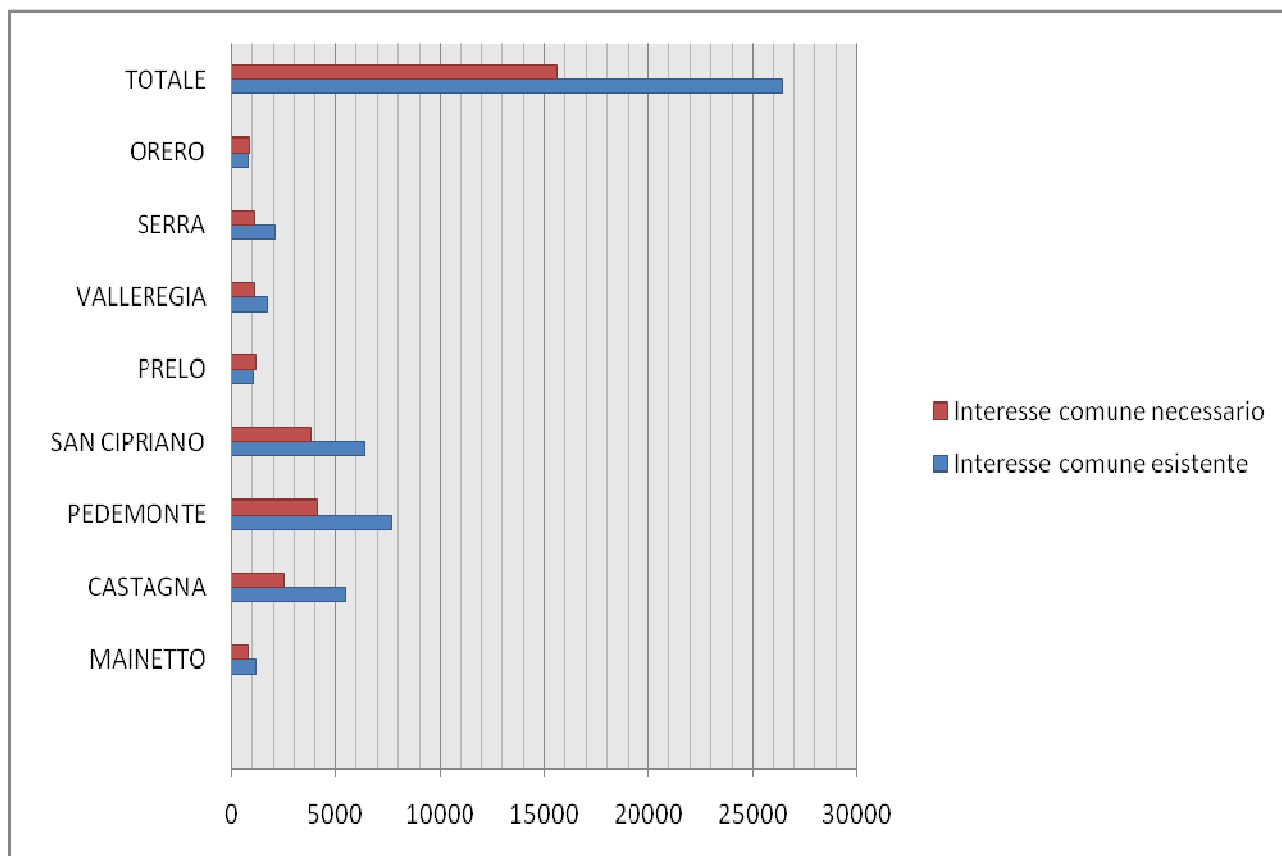
STANDARD ISTRUZIONE NECESSARIA E ESISTENTE

| UNITA' URBANISTICA | ISTRUZIONE NECESSARIA | ISTRUZIONE ESISTENTE |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| MAINETTO | 1.786,50 | 5.327,00 |
| CASTAGNA | 5.692,50 | 1.370,00 |
| PEDEMONTE | 9.315,00 | 15.845,00 |
| S. CIPRIANO | 8.694,00 | 4.000,00 |
| PRELO | 2.659,50 | - |
| VALLEREGIA | 2.493,00 | - |
| SERRA | 2.506,50 | - |
| ORERO | 1.948,50 | 3.700,00 |
| TOTALE | 35.095,50 | 30.242,00 |



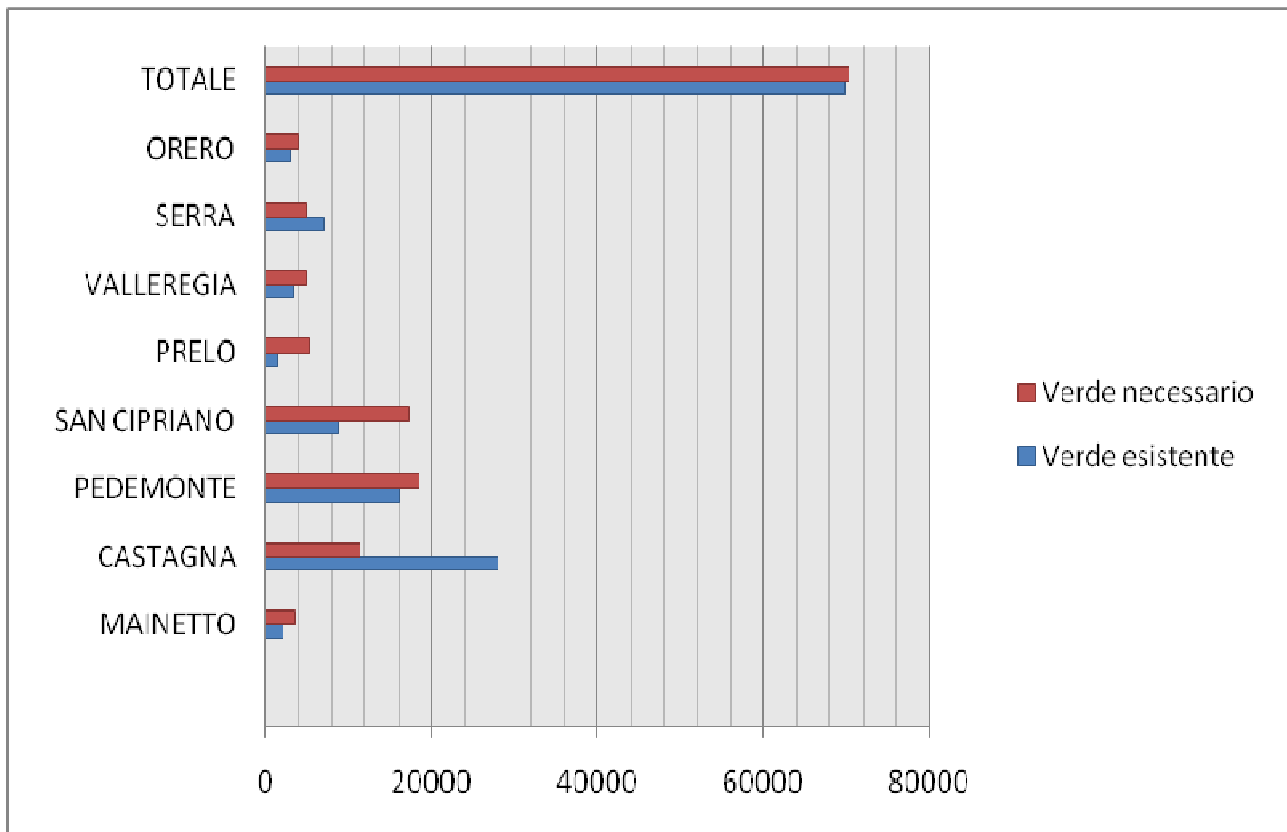
STANDARD INTERESSE COMUNE NECESSARIO E ESISTENTE

| UNITA' URBANISTICA | INTERESSE COMUNE NECESSARIO | INTERESSE COMUNE ESISTENTE |
|--------------------|-----------------------------|----------------------------|
| MAINETTO | 794,00 | 1.170,00 |
| CASTAGNA | 2.530,00 | 5.473,00 |
| PEDEMONTE | 4.140,00 | 7.707,00 |
| S. CIPRIANO | 3.864,00 | 6.438,00 |
| PRELO | 1.182,00 | 1.030,00 |
| VALLEREGIA | 1.108,00 | 1.720,00 |
| SERRA | 1.114,00 | 2.074,00 |
| ORERO | 866,00 | 798,00 |
| TOTALE | 15.598,00 | 26.410,00 |



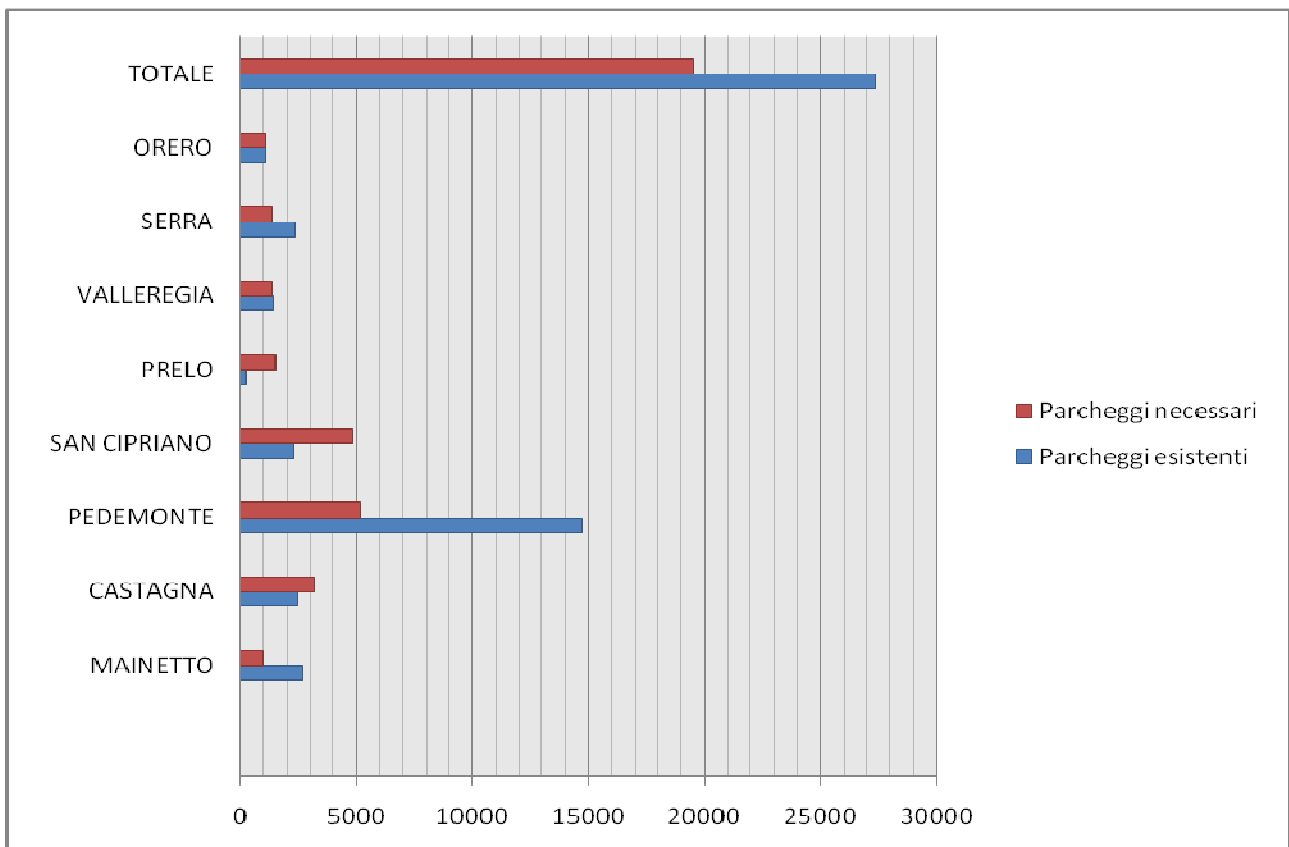
STANDARD VERDE NECESSARIO E ESISTENTE

| UNITA' URBANISTICA | VERDE NECESSARIO | VERDE ESISTENTE |
|--------------------|------------------|------------------|
| MAINETTO | 3.573,00 | 2.082,00 |
| CASTAGNA | 11.385,00 | 28.027,00 |
| PEDEMONTE | 18.630,00 | 16.012,00 |
| S. CIPRIANO | 17.388,00 | 8.700,00 |
| PRELO | 5.319,00 | 1.380,00 |
| VALLEREGIA | 4.986,00 | 3.360,00 |
| SERRA | 5.013,00 | 7.150,00 |
| ORERO | 3.897,00 | 3.000,00 |
| TOTALE | 70.191,00 | 69.711,00 |

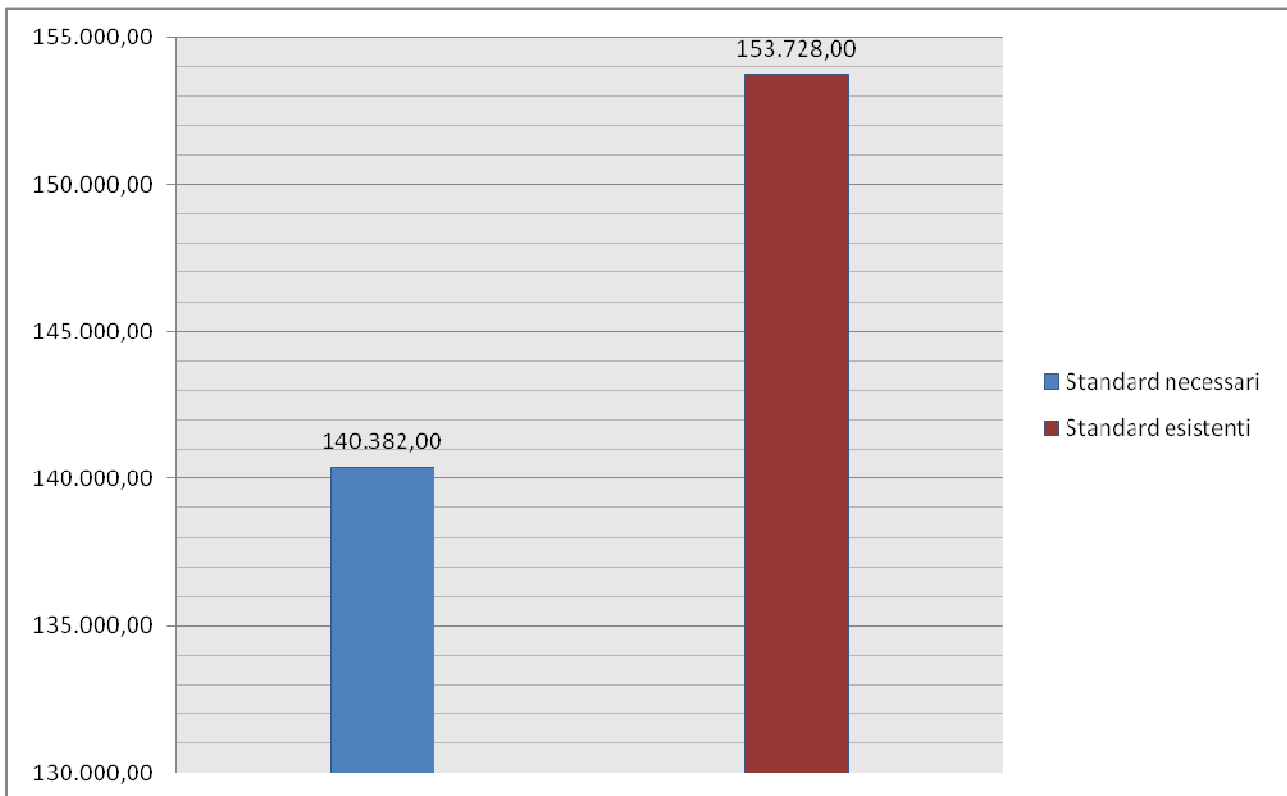


STANDARD PARCHEGGI NECESSARI E ESISTENTI

| UNITA' URBANISTICA | PARCHEGGI NECESSARI | PARCHEGGI ESISTENTI |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| MAINETTO | 992,50 | 2.696,00 |
| CASTAGNA | 3.162,50 | 2.462,00 |
| PEDEMONTE | 5.175,00 | 14.690,00 |
| S. CIPRIANO | 4.830,00 | 2.310,00 |
| PRELO | 1.477,50 | 250,00 |
| VALLEREGIA | 1.385,00 | 1.472,00 |
| SERRA | 1.392,50 | 2.375,00 |
| ORERO | 1.082,50 | 1.110,00 |
| TOTALE | 19.497,50 | 27.365,00 |



In totale gli standard risultano tali da soddisfare le esigenze degli abitanti residenti, come si può notare dal grafico sottostante dove sono segnati in rosso gli standard esistenti e in blu quelli necessari ai sensi del D.M. 02/04/1968



GLI INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE

I presenti indirizzi di pianificazione costituiscono la fase preliminare della stesura del nuovo P.U.C..

Attraverso essi l'Amministrazione intende fornire i criteri di base ed ispiratori del nuovo piano, indicando le linee future di sviluppo del territorio comunale.

I criteri di pianificazione saranno indirizzati al conseguimento di alcuni obiettivi identificati come primari, tesi al riequilibrio delle criticità individuate in fase di analisi ed alla corretta pianificazione delle aree di espansione che dovranno anche esse concorrere, mediante la previsione di nuove urbanizzazioni, agli obiettivi di riqualificazione dell'esistente.

Obiettivi primari saranno in sintesi:

- Recuperare il rapporto tra abitato e aree agricole
- Implementare in maniera mirata i servizi al fine di riequilibrare il rapporto tra questi ultimi e la popolazione residente
- Tutelare i caratteri del paesaggio locale che hanno contribuito a definirne una specifica connotazione
- Estendere la partecipazione dei cittadini nelle scelte di pianificazione future
- Migliorare la qualità degli spazi urbani

I suddetti obiettivi verranno estesi a tutto il territorio comunale, ma differenziati per unità urbanistiche, in considerazione delle differenti caratteristiche delle aree urbanizzate del fondovalle dagli insediamenti collinari.

La prima fase di lavoro sarà improntata a identificare uno scenario di base relativo all'analisi dello stato di fatto del territorio

A seguito dei lavori di analisi, consistente nell'individuazione delle aree non edificabili, in quanto ricomprese in terreni già oggetto di asservimento, gravate da vincoli di inedificabilità imposti da strumenti di pianificazione sovraordinati o da normativa specifica, verranno individuate le aree suscettibili di trasformazione.

Su queste verrà approfondita l'analisi territoriale finalizzata a valutarne le caratteristiche orografiche, l'accessibilità veicolare e l'infrastrutturazione in genere.

Il compendio delle analisi svolte si tradurrà in uno scenario di piano relativo alle trasformazioni territoriali previste ed alla verifica della loro sostenibilità ambientale.

LE AREE NON INSEDIABILI

Nelle aree di conservazione e riqualificazione verranno individuate quelle porzioni di territorio ritenute non insediabili a causa di:

- una pianificazione sovraordinata che le assoggetta a tale previsione
- caratteristiche morfologiche, ecologiche, paesistico ambientali ed archeologiche

In particolare si valuterà l'opportunità di inserire tra le aree non insediabili quelle ricadenti all'interno delle aree S.I.C., le zone ANI-MA di P.T.C.P., quelle ricomprese in una fascia di 60 ml. dalla linea autostradale, oltre alle aree già asservite con la precedente pianificazione comunale

LE AREE AGRICOLE

L'indirizzo di pianificazione relativo alle aree agricole è quello di superare l'attuale genericità di pianificazione di tali parti del territorio che risultano trattate in maniera indifferenziata, risultando una sorta di "negativo" delle aree oggetto di più specifica regolamentazione.

Nel corso degli anni la realizzazione di una serie di interventi sparsi ha comunque influito in maniera sensibile sulla trasformazione del territorio comunale, seppur nel rispetto della vigente normativa e nel mantenimento delle caratteristiche dell'abitato sparso.

Il nuovo P.U.C., con riferimento anche alle indicazioni del P.T.C. Provinciale, si dovrà porre quale obiettivo l'individuazione delle aree destinate alla produzione agricola e quelle di presidio ambientale.

Lo sviluppo delle suddette zone dovrà avvenire secondo quanto stabilito dagli articoli 35 e 36 della L.R. 36/97.

Le aree di produzione agricola esistenti verranno riconfermate ed ampliate anche in base alle indicazioni che gli utilizzatori vorranno fornire quale contributo alla formazione del nuovo P.U.C..

I territori di presidio ambientale potranno essere utilizzati anche quali aree di produzione agricola qualora l'intervento sia stato richiesto da aziende agricole costituite, che si impegnino all'effettuazione delle prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio.

Tra i territori di presidio ambientale potranno essere inserite anche le aree ad alta suscettività al dissesto o in frana attiva individuate dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera. Queste potranno essere utilizzate a condizione che vengano effettuati preliminarmente gli interventi necessari alla eliminazione delle criticità esistenti ed al loro riconoscimento mediante la modifica normativa del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

I territori di presidio ambientale dovranno essere individuati tra quelli che, secondo le definizioni dell'art. 36 della L.R. 36/97, presenteranno:

- fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità e che non appaiano recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni

- precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, ivi comprese quelle attualmente adibite ad attività agro-silvo-pastorali diverse da quelle di effettiva produzione agricola
- fenomeni di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata
- insediamenti sparsi a margine dei quali si renda necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

Condizione preliminare alla possibilità di realizzazione di nuove residenze è la presenza di una rete infrastrutturale che dovrà essere individuata dagli studi di analisi del P.U.C. ed esistente alla data di formazione dello stesso.

Le norme di attuazione del P.U.C., per ogni singolo ambito di conservazione e riqualificazione dovranno indicare gli interventi di recupero dei manufatti esistenti necessari e le eventuali modalità di completamento dell' insediamento con nuovi fabbricati.

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

E' intenzione dell' Amministrazione limitare il numero delle aree di espansione residenziale e di non prevedere nuove costruzioni di tipo produttivo.

Le aree di espansione verranno individuate tra quelle libere da vincoli di inedificabilità e in linea di massima avranno come obiettivo la sola integrazione dei nuclei già edificati, con la sola esclusione dell' area di Negrotto per la quale si prevede, previa realizzazione della rete infrastrutturale necessaria, la possibilità di una più consistente espansione residenziale. Condizione vincolante sarà la totale urbanizzazione dell' area, anche a completamento degli impianti sportivi esistenti ed alla integrazione delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, conseguenti al carico insediativo indotto e/o pregresso.

L' edificazione all' interno di queste aree si dovrà attuare in genere mediante P.U.O. o permesso convenzionato, fermo restando che, lo strumento generale dovrà comunque già fornire indicazioni, circa le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e ad infrastrutture pubbliche. Tali quantità verranno commisurate al carico urbanistico indotto, nonché al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi del territorio comunale e qui indicati nello specifico capitolo riferito ai servizi.

Compito del P.U.C. sarà anche quello di individuare le quote di superficie da riservare a interventi di ERP o ERS, anche tenendo conto della disciplina del social housing dettata dalla L.R. 38/2007. Per ogni singola area di trasformazione verrà indicato se tale quota dovrà essere realizzata in sito o monetizzata; nel caso di monetizzazione il P.U.C. prevedrà le modalità di utilizzo delle somme incamerate. A tal proposito si ritiene fin d' ora di fornire l' indicazione di destinare le somme incassate all' acquisto di unità immobiliari già esistenti, in maniera diffusa sul territorio, al fine di non creare quartieri o edifici appositamente destinati e favorire l' integrazione sociale degli occupanti. In casi specifici, laddove la

volumetria da realizzare lo consenta, potranno essere riservate quote di nuova edificazione ad alloggi ERP o ERS.

I nuovi distretti di trasformazione dovranno essere accessibili, o resi accessibili, mediante una rete di infrastrutture pubbliche adeguata (viabilità, fognature, allacci alle reti di servizi quale acquedotto, energia elettrica, ecc.). Il dimensionamento di ogni distretto terrà conto pertanto dell'urbanizzazione esistente ed indicherà gli interventi puntuali eventualmente necessari per consentire l'edificazione.

Ogni distretto di trasformazione sarà soggetto alle relative norme di congruenza.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Il P.U.C. dovrà individuare la configurazione delle infrastrutture della viabilità, definendone le caratteristiche (pedonali o carrabili) e le categorie funzionali di livello territoriale (Strade Provinciali) ed urbano (strade comunali/vicinali).

Tale ricognizione rivestirà particolare importanza al fine di individuare i distretti di trasformazione che dovranno possedere carattere di accessibilità carrabile adeguata al carico insediativo previsto; si esclude in linea di massima la possibilità di edificazione in aree prive o carenti di accessibilità carrabile ed in mancanza dell'impegno di realizzarla.

Analoga indagine riguarderà l'organizzazione delle reti tecnologiche fondamentali ed in particolare la presenza o la possibilità di sviluppo delle stesse.

Per quanto attiene i servizi pubblici il PUC dovrà prevedere il soddisfacimento del fabbisogno pregresso così quantificato:

Istruzione: saldo negativo (-4853,50 mq.)

Verde: saldo negativo (-480,00 mq.)

Interesse comune: saldo positivo (+10812 mq.)

Parcheggi: saldo positivo (mq. 7867,50 mq)

Alla luce dell'analisi sopra effettuata si ritiene pertanto che i distretti di trasformazione prevederanno, in linea di massima, al loro interno il solo reperimento delle aree da destinare a parcheggi e interesse comune, indotte dal carico insediativo derivante dalla nuova edificazione, mentre sarà necessario reperire una quota aggiuntiva di istruzione e verde tale da consentire il soddisfacimento del bisogno pregresso.

Al raggiungimento delle quote per servizi potranno concorrere anche i servizi privati esistenti o in previsione dei quali sia disciplinata la fruizione pubblica, entro il limite massimo del 50% delle aree a servizi.

Nel caso di aree per servizi realizzate all'interno dei distretti di trasformazione la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del soggetto cedente per almeno 10 anni, salvo differenti disposizioni in sede di convenzionamento.

IL VERDE URBANO

In considerazione del territorio comunale, dove le aree prative o boschive naturali hanno una estensione consistente si ritiene che le nuove aree di verde urbano debbano essere ricavate all' interno dei distretti di trasformazione e costituite da una parte di utilizzo pubblico, ma con manutenzione a carico dei soggetti ricadenti all' interno del distretto stesso, secondo le modalità specificate nel precedente capitolo.

Le norme specifiche sul verde urbano dovranno fornire anche indicazioni sulle modalità di esecuzione e manutenzione delle aree verdi private, siano essi appezzamenti di terreno, giardini o piccoli spazi urbani.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Costituisce linea di indirizzo la volontà dell' Amministrazione di non creare nuove aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi.

Ciò in considerazione del fatto che si ritiene che l' espansione delle attività produttive del fondovalle, abbia già conseguito uno sviluppo non suscettibile di ulteriori espansioni. La presenza di estesi insediamenti residenziali crea già oggi situazioni di conflittualità negli ambiti di fondovalle dove sorgono le principali attività produttive. Potranno essere individuate aree con destinazione commerciale finalizzate a riequilibrare il rapporto tra residenza ed edifici produttivi e recuperare spazi pubblici da destinare a servizi.

Si esclude totalmente ogni previsione di aree di espansione produttiva e commerciale nelle frazioni collinari dove potrà essere prevista una sola incentivazione del commercio al dettaglio in esercizi di vicinato.

ELEMENTI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI L' ARCHITETTURA ED IL PAESAGGIO

Il nuovo PUC e la relativa disciplina paesistica di livello puntuale dovranno indicare, anche con significative differenziazioni tra le varie unità urbanistiche in cui verrà diviso il territorio comunale, quelli che saranno individuati come elementi tipologici caratterizzanti e disporre le modalità di utilizzo nel caso di nuove costruzioni o di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

A tal fine verrà condotta una campagna di indagine e rilevazione fotografica degli edifici e degli elementi tipologico/formali da riconoscere come caratterizzanti la tecnica tradizionale del costruire locale e di conseguenza il paesaggio antropizzato della zona.

Individuati tali elementi, verranno evidenziati gli edifici, riconosciuti nel loro insieme, quali elementi testimoniali e sugli stessi verranno indicati dettagliatamente gli interventi possibili e tali da consentirne una corretta manutenzione, nel rispetto dei valori testimoniali di cui gli stessi risultano esempio.

L' analisi proseguirà con l' individuazione degli edifici o elementi compositivi incongrui.

Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti ma incongrui verranno dettati gli indirizzi di intervento finalizzati a ricondurre alla tipologia più consona il fabbricato eliminando o trasformando le porzioni o parti realizzate con elementi tipologicamente non corretti.

Infine verranno indicati, anche con il supporto di documentazione fotografica, i caratteri ai quali dovranno essere ricondotti i nuovi fabbricati con particolare attenzione alle tipologie compositive di impianto, ai dettagli ritenuti più significativi, ai materiali, imponendo il ricorso a tecniche e tipologie della tradizione locale (es: tetti, sporti di gronda, gronde, bucatore, ecc.).

LA SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE

Le norme di attuazione, integrate con la disciplina paesistica di livello puntuale, dovranno porre particolare attenzione agli interventi di sistemazione delle aree libere.

A tal proposito dovranno essere normati i viali privati di accesso alle residenze, evitando eccessivi scavi o riporti, fino a prevedere, nei contesti di maggior pregio, la necessità di evitarli totalmente. Anche le opere di sostegno, siano esse in struttura o mediante tecniche di ingegneria naturalistica, dovranno essere estremamente contenute.

Dovranno essere vietati i riempimenti artificiali aventi il solo scopo di livellare il terreno in prossimità delle residenze, e tali da trasformare in maniera significativa l'orografia locale. Sarà consentito l'adeguamento delle quote del terreno esistente solo laddove venga mantenuta inalterata la caratteristica morfologica del luogo.

Sarà consentito il ripristino di terreni terrazzati esistenti, i quali dovranno dettare le regole dell'insediamento eventuale e non essere modificati secondo le esigenze del nuovo edificio.

Tutti i progetti dovranno essere integrati con una specifica progettazione del verde, le cui linee generali saranno dettate dalla normativa del P.U.C..

In genere le murature dovranno essere rivestite in pietra locale a corsi regolari.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico di valutazione dell'impatto ambientale applicato a piani e programmi invece che a singoli progetti. In quest'ultimo caso infatti (campo della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale – VIA) le possibilità di apportare cambiamenti sensibili sono spesso limitate, in quanto le decisioni riguardo all'ubicazione di un progetto o alla scelta di alternative possono essere già state prese nell'ambito di piani riguardanti un intero settore o un'intera area geografica.

La VAS invece ha l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali di politiche, piani e programmi (comprese le loro varianti e gli accordi di programma), nazionali, regionali e locali, durante la fase della loro elaborazione, prima cioè che vengano approvati. In tal modo tutti i cambiamenti e le modifiche necessarie ad evitare il manifestarsi di impatti negativi sull'ambiente e sulla salute umana possono essere affrontate, alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale.

Si tratta di stimare i possibili effetti ambientali prodotti nel lungo periodo dall'applicazione delle decisioni prese oggi e di verificare quindi se esse risultino davvero sostenibili.

La VAS non deve essere considerata come un ulteriore obbligo burocratico- amministrativo, ma uno strumento fondamentale che, ponendo attenzione agli aspetti ambientali e alla sostenibilità, produce piani e programmi migliori e più efficaci.

Per questo l'intendimento dell'Amministrazione è di aderire all'orientamento della Regione Liguria, per affiancare costantemente il processo di formazione del PUC con la VAS in modo che essa diventi un supporto alle decisioni, importante per orientare le scelte che dovranno poi essere esplicate nel documento degli obiettivi.

La procedura di VAS contiene tre aspetti di fondamentale importanza per l'Amministrazione ed il suo rapporto con i cittadini e gli altri Enti competenti sul territorio:

- la partecipazione, che è elemento fondamentale della VAS e permette di coinvolgere da subito la comunità intorno al processo di pianificazione con tutte le sue rappresentanze sociali, economiche e culturali

- la trasversalità che consente un migliore dialogo tra i diversi livelli di pianificazione di area vasta (PTR, PTCP, PTCP di Bacino) ed il costruendo PUC

- l'individuazione di scenari che consentano di valutare, molto meglio che nel passato, il grado di soddisfazione delle esigenze della collettività e le conseguenze durevoli (negative o positive) per il territorio nell'accoglimento di determinate istanze economiche.

Il gruppo di lavoro costituito assisterà l'Amministrazione nello sviluppo di questi strumenti di partecipazione e valutazione che non devono essere visti come mera pratica burocratica ma come momento di crescita della cittadinanza.

La VAS inoltre, integrerà al suo interno le analisi di incidenza che le scelte del PUC possono determinare riguardo l'assetto del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) che interessa una porzione importante del territorio comunale.

Nella VAS possono trovare spazio infine, tutte quelle considerazioni riguardo al valore dell'ambiente, del paesaggio e del benessere della comunità che possono tradursi in vantaggio economico (linee guida per il turismo responsabile, gestione del SIC, itinerari pedonali).

PARTECIPAZIONE

Il P.U.C. sarà il frutto di un confronto tra le varie componenti attive e fruitrici del territorio quali i cittadini-utenti, gli imprenditori, le rappresentanze organizzate di interessi economici. Ad esse si aggiungeranno anche i comuni geograficamente limitrofi e gli Enti sovraordinati quali Comunità Montana, Provincia e Regione.

L'insieme di questi soggetti, che ha un interesse comune nel conoscere le previsioni di gestione e sviluppo del territorio, sia in termini di controllo che di collaborazione al perseguimento di obiettivi comuni dovrà apportare contributi fondamentali alla stesura del nuovo P.U.C..

La partecipazione si attuerà mediante riunioni pubbliche e confronti diretti finalizzati a conoscere le esigenze di tutti i fruitori del territorio ed a renderli partecipi del processo di formazione del nuovo P.U.C. Potranno inoltre essere richiesti apporti anche mediante la presentazione di specifiche istanze adeguatamente motivate.