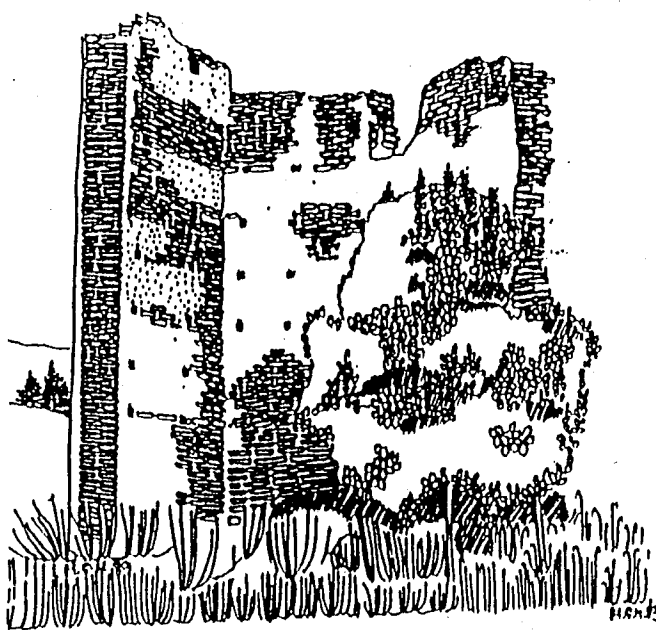


P. R. G.

COMUNE
DI
AQUILA D'ARROSCIA



ing. Capriotti

Michela Dilda

Relazione di progetto
Metodologia del Piano

Progettista Dott. Ing. Giampiero Capriotti
Collaboratore Dott. Urb. Michela Dilda

RELAZIONE DI PROGETTO E METODOLOGIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PREMESSA

Uno dei problemi emersi subito e' stata la differenza di perimetro del territorio comunale tra base aerofotogrammetrica ed assemblaggio dei fogli catastali (ingranditi dalle scale 1:1.000 ed 1:2.000), entrambe in scala 1:5.000, entrambe di provenienza dell'Ufficio cartografico della Regione Liguria.

E' stato appurato presso l'Ufficio Tecnico Erariale che non ci sono contestazioni tra i comuni e che per Aquila d'Arroschia non si pone nessun problema di delimitazione.

Si e' quindi adottato anche per l'aerofotogrammetrico il confine della base catastale.

Si ricorda, inoltre, che nei dati elaborati dal Censimento dell'Agricoltura dei vari anni, la differenza di superficie del territorio comunale e' dovuta alla superficie della frazione Gavenola, attribuita nel 19xx al comune di Borghetto d'Arroschia anziche' ad Aquila.

1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

IL P.T.C.P. della Regione Liguria comprende tre assetti in cui e' suddiviso il territorio regionale:

a) assetto insediativo:

Sono individuate:

- ❖ quattro zone NI - CO - Nuclei Isolati in regime di Consolidamento disciplinati dall'art. 41 delle N.T.A. del P.T.C.P. intorno alle borgate, che costituiscono il comune di Aquila;
- ❖ due zone IS - MA - Insediamenti sparsi in regime di mantenimento (art. 49) che allo stato attuale e' interessata da una edificazione estremamente contenuta e limitata a pochi fabbricati;
- ❖ due emergenze architettoniche ambientali, costituite dai ruderi del castello del Carretto e dalla cima della Rocca Grande, due punti di particolare panoramicita', classificate come SME sistemi di manufatti emergenti (art. 57);
- ❖ le rimanenti come zone ANI - MA ed ANI - CE e cioe' Aree non insediate in regime di mantenimento e di conservazione (art. 52 e 51)

b) assetto vegetazionale:

E' in pratica suddiviso in due aspetti predominanti:

- ❖ la parte ad altitudine minore e' prevalentemente agricola e classificata come COL - ISS, soggetta a colture agricole (art. 60);
- ❖ la parte ad altitudine maggiore e' invece caratterizzata dalla presenza di boschi e di prati e pascoli con le indicazioni BA - CO, BAM - CO, BAT - CO, in cui i primi tre sono riferiti al consolidamento/miglioramento del bosco di angiosperme mesofile e termofile (art. 71); PR - TRZ BA, PRT - MA il primo e' previsto per consentire la trasformazione delle praterie in boschi dalle caratteristiche autoctone (art. 76) ed il secondo per il mantenimento / miglioramento delle

praterie.

c) **assetto geomorfologico:**

Sono individuate :

- ❖ Zone CE in regime di conservazione (art. 63);
- ❖ Zone Ma in regime di mantenimento (art. 64);
- ❖ Zone MO - A in regime di modificabilità A (art. 66);
- ❖ Zone MO - B in regime di modificabilità B (art. 67).

Tale strumento e' stato quindi ingrandito in scala 1:5.000 e costituisce in pratica la base del nuovo P.R.G. Sono state comunque previste alcune limitate modifiche dovute alle seguenti motivazioni con la riclassificazione delle parti interessate:

- a) ampliamento delle zone indicate come SME Sistemi di manufatti emergenti: non sembra opportuno mantenere l'attuale perimetrazione, che e' strettamente limitata alle sole emergenze (i ruderi del Castello e la cima di Rocca Grande); e' invece necessario ampliare l'area all'intero crinale dalla chiesetta di San Giacomo alla cima di Rocca Grande come un unico sistema paesistico - ambientale da valorizzare. L'intervento previsto puo' essere limitato alla realizzazione di un percorso pedonale da attuarsi con elementi di legno reperibili in loco, con segnalazioni turistico - botaniche. Per il Castello, concordando l'intervento con la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Liguria, si puo' avanzare una proposta di valorizzazione e di recupero edilizio.
- b) individuazione di una nuova area a SME per la valorizzazione e la tutela dei siti di interesse archeologico - paleontologico costituita dalle grotte. Anche per queste zone la proposta e' quella di una valorizzazione turistica con la realizzazione di un percorso d'accesso e delle opere che consentano la visita guidata, una volta concordata con la competente Soprintendenza le modalita' d'uso e gli interventi compatibili con la tutela del manufatto (ad esempio realizzazione di passerelle, cartelli didattico - illustrativi, ecc.).
- c) riduzione della zona NI - CO della borgata di Monta' di circa 12.660 mq. Tale zona e' allo stato attuale assolutamente priva di edificazione, situata a monte della borgata esistente, su un crinale in leggero declivio; la vicinanza a monte con la Borgata Aquila - Aira potrebbe creare quella situazione di continuita' che nella presente relazione di Piano e' indicata come elemento negativo da evitare. La proposta e' quindi quella di riclassificare tale zona come IS - MA , idonea eventualmente ad una limitata edificazione agricola.
- d) riduzione della zona NI - CO della borgata Aquila di circa 7.000 mq.: si tratta di una zona situata lungo il torrente Rio dei Galli, ai margini inferiori della borgata, attraversata dalla strada principale, in posizione notevolmente scoscesa e non particolarmente stabile, totalmente inediticata e non ben soleggiata. Si prevede quindi la riclassificazione come zona IS - MA.
- e) ampliamento della zona NI - CO della borgata Aquila di circa 19.400 mq. situati nella parte a monte della strada provinciale di Mezzacosta; tale zona era edificabile nel precedente Programma di Fabbricazione, e' particolarmente ben esposta e soleggiata, facilmente collegabile sia con alcune strade perpendicolari di accesso direttamente dalla provinciale, comunque da limitare numericamente, sia, ma in alternativa, realizzando un percorso parallelo di smistamento degli

3. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE CON ANNESSO REGOLAMENTO EDILIZIO

Il precedente programma di Fabbricazione adottato nel 197x ed approvato con il voto del C.T.U. nel 1980, non ha ostacolato ne' favorito gli interventi edilizi : infatti gli interventi non si sono concentrati in modo particolare ne' nelle zone B, ne' nelle zone C, indipendentemente dagli indici, ma hanno interessato per lo piu' fabbricati esistenti con opere di recupero abbastanza pesanti. Il numero di questi interventi, come deducibile anche dal confronto dei dati del Censimento I.S.T.A.T. 1981 - 1991 (alloggi e stanze):

1981	alloggi	140	stanze	655
1991	alloggi	167	stanze	675

indica un processo di riqualificazione e/o suddivisione del patrimonio edilizio esistente piuttosto che una attivita' edilizia vera e propria. Ne e' ulteriore conferma il fatto che diverse concessioni edilizie rilasciate in questi ultimi dieci anni non sono state ritirate e quindi non sono state realizzate.

La zona e' stata interessata dalla perdita di attivita' economiche, dalla situazione di marginalita', dalla distanza, sebbene non eccessiva, dalla costa: questi sono in effetti i motivi dello sviluppo edilizio contenuto, estranei alla strumentazione urbanistica.

Non ci sono progetti deturpanti, ma solo qualche fabbricato con una volumetria eccessiva, con una tipologia estranea alle preesistenze, ancora da ultimare; una ulteriore conferma di tutto cio' si puo' avere dall'analisi degli abusi edilizi che sono abbastanza contenuti, limitati a verande, piccoli ampliamenti, progetti lievemente difformi da quelli autorizzati oppure progetti situati in posizione marginale rispetto alle borgate esistenti, nella tradizione negativa purtroppo della dispersione urbana che ha caratterizzato le colline liguri.

4. OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il nuovo piano regolatore generale si pone come obiettivi prioritari:

- ❖ dotarsi di uno strumento urbanistico piu' complesso, ma al tempo stesso piu' agile, innovativo superando i limiti del precedente Programma di fabbricazione con annesso regolamento edilizio;
- ❖ seguire le indicazioni cartografiche e normative del P.T.C.P. regionale;
- ❖ dimensionare gli standard in modo effettivamente funzionale alle esigenze dei residenti e della popolazione turistica media con servizi differenziati e complementari;
- ❖ separare gli interventi piu' complessi attuabili con concessione convenzionata o strumento urbanistico attuativo da quelli piu' semplici attuabili con autorizzazione o concessione edilizia;
- ❖ migliorare qualitativamente gli interventi nuovi e di riqualificazione: da qui l'elaborati sulle considerazioni sul recupero edilizio per cercare di definire i caratteri formali della tradizione architettonica rurale, le fotografie che costituiscono in parte l'esplicitazione del livello puntuale del piano, gli articoli del regolamento edilizio sugli interventi edilizi, sulle caratteristiche dei materiali da impiegare, sul risanamento edilizio;
- ❖ predisporre strategie che consentano di evitare lo spreco del territorio agricolo, di innalzare la qualita' dei servizi e di utilizzare in modo congruo le abitazioni esistenti;

accessi. Tale ampliamento e' interessato dalla realizzazione di tre fabbricati esistenti, di cui uno e' costituito da una attivita' di ristorazione. Si prevede quindi la riclassificazione di questa zona da IS - MA in NI - CO.

- f) riduzione della zona NI - CO della borgata Salino - Maglioreto di circa 9.060 mq. Si tratta di una zona a monte della strada di Mezzacosta, a monte della borgata Maglioreto, quasi a confine con il comune di Ranzo, in una zona scoscesa e non stabile, completamente priva di edificazione. Per tale zona si propone la riclassificazione in ANI - MA.
- g) ampliamento della zona NI - CO della borgata Salino - Maglioreto di circa 13.320 mq. C'e' in questo caso una motivazione specifica: il precedente Programma di Fabbricazione aveva previsto uno strumento urbanistico attuativo di espansione: tale S.U.A. ha consentito vicino alla strada di Mezzacosta la realizzazione di alcuni fabbricati, ma soprattutto il notevole ampliamento della attivita' turistico - ricettiva esistente: di conseguenza una consistente parte dei terreni ineditati risulta in effetti completamente asservita alle nuove costruzioni, come aree di pertinenza; sono inoltre di prossima realizzazione due fabbricati ed i servizi di pertinenza alberghiera che comprendono parcheggi e verde sportivo. L'edificazione risulta quindi, con il perimetro precedente, particolarmente limitata e penalizzata rispetto alle altre borgate. Si prevede quindi un ampliamento nella parte a valle della borgata: tale zona e' interessata da tre fabbricati di cui uno oggetto di condono edilizio, e' bene esposta, con larghe fasce pianeggianti, con numerosi percorsi veicolari e pedonali esistenti gia' nell'aerofotogrammetrico regionale.

E' stata inoltre indicata un'area molto ampia a confine con la regione Piemonte comuni di Caprauna e Alto e con il comune di Nasino in provincia di Savona, verso la Valle Pennavaire che potrebbe costituire il futuro parco archeologico delle gole del Pennavaire con l'individuazione di zone SME da definirsi.

La proposta e' contenuta in una pubblicazione recente (maggio 1996) "Programma di valorizzazione della Valle Pennavaire" e potrebbe costituire il terzo polo archeologico della Liguria dopo i Balzi Rossi di Ventimiglia e le Arene Candide di Finale, potrebbe essere un elemento di grande rilevanza con notevoli ripercussioni per la ripresa socio-economica e la rivitalizzazione delle zone interessate; lo studio non e' ancora ultimato ma prevede, tra l'altro, la realizzazione interregionale ed interprovinciale di un nuovo parco archeologico: su indicazioni della competente Soprintendenza Archeologica verra' definito l'esatto perimetro, le modifiche da apportare al P.T.C.P. e tutte le indicazioni ritenute opportune al fine di ottimizzare tutela e valorizzazione dei siti.

2. LEGGE URBANISTICA REGIONALE

E' di prossima approvazione la Legge Urbanistica Regionale che modifica in maniera consistente la formazione della strumentazione urbanistica generale: nel Piano Comunale si e' cercato di tenerne conto nelle linee generali, pur non essendo ancora definitiva la stesura.

ristorante. Altra caratteristica e' quella di una specie di scambio tra i proprietari di alcuni alloggi ed i titolari degli alberghi per la disponibilita' degli alloggi privati in determinati periodi.

Questa situazione e' estremamente importante per l'economia locale ad esempio molte produzioni agricole oppure la ricerca di funghi, ecc. sono completamente assorbite dalle attivita' di ristorazione esistenti. E' quindi importante consentire a queste aziende miglioramenti delle strutture che permettano di lavorare meglio, di differenziare l'offerta, di valorizzare le notevoli possibilita' dirette ed indotte:

- ❖ specializzazione gastronomica o ricerca di antiche ricette durante la settimana, proposte di gelateria o di pasticceria durante la stagione estiva, in modo da non avere solo la concentrazione festiva / prefestiva delle "abbuffate".
- ❖ realizzazione di parcheggi;
- ❖ realizzazione di piccoli impianti sportivi da utilizzare anche in funzione della popolazione residente;
- ❖ realizzazione di spazi collettivi, attrezzature per migliorare la dotazione alberghiera (ad esempio palestra - sauna, sala da ballo, sala televisione o per il gioco delle carte diversa dalla sala pranzo, ecc.);
- ❖ recupero o acquisizione di fabbricati e/o di unita' immobiliari nelle immediate vicinanze dell'attivita' esistente da destinarsi ad ampliamento dell'attivita' (residence con alloggi da affittare, altre forme, ecc).

Ma il turismo potrebbe avvalersi anche di:

- ❖ valorizzazione dei beni naturali, escursionistici, etnografici, culturali, artistici, architettonici ed archeologici (interessanti a questo proposito la Chiesa parrocchiale di Santa Reparata del 1625 oppure i ruderi del Castello dell'Aquila oppure le grotte preistoriche sul versante del Pennavaire oppure la scuola dell'ambiente realizzata per un turismo legato al mondo della scuola oppure gli endemismi botanici caratteristici di tutta la Valle Arroscia con la compenetrazione di speci alpine con quelle di origine mediterranea);
- ❖ ampliamento delle iniziative culturali con manifestazioni (positiva quella dei concerti musicali nei Castelli di Liguria di ponente), con mostre, con visite guidate o manifestazioni folkloristiche (positiva quella di Gavenola relativa agli abitini delle milizie celesti), con nuove proposte;
- ❖ miglioramento degli impianti sportivi per lo sport o il tempo libero oppure posti dove e' possibile affittare biciclette o mountain bike;
- ❖ segnalazioni di sentieri escursionistici, con vari livelli di difficolta' in modo da selezionare e distribuire meglio gli utenti e con la realizzazione di una carta specifica (iniziativa attuata in parte dalla Comunita' Montana);
- ❖ realizzazione di belvedere panoramici eventualmente con terrazza a sbalzo;
- ❖ segnalazione con cartelli illustrativi di tipo didattico : targa per le notizie storiche architettoniche per i monumenti piu' importanti, targhetta per le piante con la denominazione botanica, ecc.;

Questi interventi dovrebbero sempre tentare di avere l'impatto minimo sull'ambiente paesaggistico, di contenere i costi ed i lavori di manutenzione, di utilizzare materiali reperibili in loco, robusti e con elementi antivandalismo.

E' espressamente prevista una norma per le attivita' turistico - ricettive e di ristorazione esistenti e per un eventuale campeggio.

Altro settore con grandi potenzialita' e' quello agricolo, esistente ma assolutamente s o m m e r s o , che potrebbe ampliare notevolmente le produzioni e le vendite di

- ❖ predisporre strumenti idonei a conservare l'identita' dei luoghi, il paesaggio naturale e quello costruito / antropizzato, valorizzando le borgate esistenti;
- ❖ individuare due aree per la realizzazione di un servizio polifunzionale collegato ad un'area libera di pertinenza per parcheggio, giochi bimbi, ecc.
- ❖ valorizzare i monumenti esistenti, il patrimonio edilizio rurale (chiese, cappelle, resti del castello, reperti archeologici, ecc.);
- ❖ segnalare percorsi storici o di particolare interesse botanico - ambientale, ecc. ed individuare punti particolarmente panoramici;
- ❖ valorizzazioni delle colture agrarie esistenti con altre compatibili ad esempio le colture ortive associate all'oliveto, l'introduzione di alberi da frutta a produzione tardiva o di qualita' adatta all'essiccazione come prugne, albicocche, ecc.
- ❖ mantenere/migliorare le attivita' economiche esistenti ottimizzando le potenzialita' e valorizzando le connessioni tra i vari settori;
- ❖ utilizzare per gli edifici non residenziali meccanismi diversi dagli indici di fabbricabilita' tradizionali.

5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La situazione demografica e socio-economica (forte decremento demografico, forte senilizzazione, saldo naturale negativo, predominio di famiglie composte da *single*, basso livello di istruzione, composizione occupazionale non specializzata e non variegata, ecc.) e' stata negli anni passati molto negativa, ma sembra aver rallentato, quasi sul punto di stabilizzarsi e forse nei prossimi anni di invertire la tendenza in atto. Non siamo ancora alla ripresa, ma il crollo e' ormai lontano.

Alcune scelte di viabilita' interregionali come l'ampliamento/miglioramento della Strada Statale n° 28 e della S.S. n° 453 avranno, nel prossimo futuro, effetti positivi sui comuni come Aquila, diminuendo in modo notevole i tempi di percorrenza per il collegamento con la costa, con Pieve di Teco o con il capoluogo; effetti positivi rilevanti rispetto ai comuni di fondovalle, che rischiano di essere penalizzati piu' direttamente nelle attivita' commerciali dalle pur utilissime tangenziali.

Il mantenimento di alcuni servizi come l'asilo o la scuola elementare, volute caparbiamente dalla popolazione ed i collegamenti giornalieri tramite autobus con la costa hanno contribuito non poco a frenare l'esodo della popolazione; hanno contribuito anche in maniera rilevante le attivita' economiche soprattutto di ristorazione, di vendita dei prodotti agricoli, olio in primo luogo, di attivita' turistico ricettive.

Il problema e' fondamentalmente quello di consolidare / diversificare / qualificare le attuali attivita' economiche: alcune delle considerazioni che seguono hanno rilevanza urbanistica, ma molte costituiscono proposte di tipo socio - economico, ecc.

Sul turismo e' bene tener presente la situazione attuale che ha alcune peculiarita' insolite: ci sono da molti anni due alberghi con ristorante a cui si e' aggiunto, in anni piu' recenti, un'altra attivita' di ristorazione. Sono attivita' molto consolidate: si pensi che sono stati tra i primi esercizi dell'entroterra ad organizzare, per i tradizionali clienti genovesi, pullman nel lontano 1973, anno dell'austerita' con il divieto di circolazione domenicale delle automobili. Sono frequentati per lo piu' la domenica a pranzo, ma anche da cacciatori, cercatori di funghi, ecc. Molti clienti si sono trovati bene e si sono comprati la casa [attualmente per l'E.N.E.L. sono circa 25 famiglie con residenze secondarie dato 1994] continuando in gran parte a consumare i pranzi e/o le cene al

prodotti locali con strutture anche modeste di trasformazione e/o di commercializzazione.

Il settore agricolo e' caratterizzato da:

- ❖ invecchiamento della popolazione;
- ❖ formazione professionale da autodidatti;
- ❖ mancato sviluppo cooperativo;
- ❖ sistemi obsoleti di coltivazione;
- ❖ acclivita' del terreno;
- ❖ difficolta' di accesso;
- ❖ produzione buona e di qualita', ma poco conosciuta e limitata;
- ❖ mancanza di organizzazione / commercializzazione / promozione.

Potrebbero essere utili anche specializzazioni colturali piu' redditizie come le piante ornamentali in vaso, oppure consociazioni di colture (ad esempio il grano, se prodotto di origine locale e senza manipolazioni chimiche, puo avere, consociato con l'ulivo, un mercato interessante indipendentemente dal prezzo, ovviamente solo a livello locale). si veda ad esempio la lavorazione / commercializzazione dei formaggi sia di sola mucca, sia misto mucca / pecora sia a Pieve di Teco sia a Nava o ad Ormea.

Una riflessione contingente: il settore zootecnico, messo a soqquadro dall'epidemia di encefalopatia spongiforme bovina, detta della "mucca pazza", ha quanto prima la necessita' di rivedere in profondita' le politiche settoriali: avere come obiettivo prioritario il benessere degli animali, preferire gli allevamenti biologici e naturali a quelli intensivi, utilizzare quelli sui pascoli, senza alterazioni o forzature dei cicli vitali, delle condizioni di vita, senza assurde proteine animali o altri integratori alimentari, senza ormoni, ecc. ed in questo contesto potrebbero essere finalmente rivalutate o valutate giustamente le produzioni naturali delle zone montane. Infatti le caratteristiche dell'allevamento biologico sono quelle da sempre presenti nelle zone montane dove la dimensione piu' contenuta tra azienda agricola e numero di capi e' stata, fino a non molto tempo fa, nel giusto equilibrio e alla quale bisogna ritornare in un ottica di produttivita' diversa, di rispetto dell'ambiente, ecc.

Le produzioni di queste zone devono essere improntate alla qualita', perche' la quantita' sara' sempre limitata dalle caratteristiche orografiche e fisiche delle zone montane.

L'importante e' la caratteristica locale, rustica del prodotto, la garanzia che, pur nelle norme d'igiene e di profilassi necessaria, sia prodotto in maniera naturale, biologicamente sicuro. Anni di battaglie ambientaliste hanno dato un notevole aiuto alle produzioni di qualita', alle coltivazioni senza pesticidi, agli allevamenti liberi sui pascoli e non in stalle senza terra [e' in fase di stesura un documento CEE che si pone l'obiettivo di migliorare le condizioni dei vitelli e di valorizzazione degli allevamenti su terra], alle ricerche sperimentali sulla biodiversita' originaria [sono estremamente interessanti le ricerche di piante da frutta quasi scomparse dal gusto particolare da parte di alcuni vivaisti].

Altri settori di grande interesse sono quelli relativi alle ricerche tecnologiche come gli impianti di irrigazione a goccia per l'uliveto, i nuovi sistemi di potatura dell'olivo che tendono ad allargare la disposizione dei rami ed ad abbassare la pianta per facilitare le operazioni di raccolta del prodotto, la realizzazione di nuove serre con impianti di riscaldamento a basso consumo energetico, ecc.

Di grande importanza, e quindi riportato integralmente in fotocopia tra gli elaborati di documentazione, e' l'articolo della rivista "Genio Rurale n° 11 del 1995 pagine 17 - 29 che indica con chiarezza la necessita' di un approccio unitario e globale per la valorizzazione di un territorio.

Restano irrisolti invece problemi tecnici e metodologici interni alle indicazioni della legge forestale regionale: Infatti la legge regionale vieta alcune tecniche, che sono in uso in altri paesi (Francia ad esempio) e che sono state usate sino a 100/150 anni fa anche in Liguria e con buoni risultati.

Storicamente non c'e' contrapposizione tra allevamento e coltivazione della terra: non solo, ma c'e' sempre stato una estensione del pascolo in determinate zone coltivate: ad esempio le pecore nell'oliveto hanno sempre costituito un prezioso apporto di deiezioni ed evitato la fatica dello sfalcio: questa tecnica, oggi proibita, sarebbe tanto piu' auspicabile rispetto all'uso eccessivo dei diserbanti, che entrano in tutta la catena alimentare e si ritrovano anche nell'olio d'oliva.

La presenza degli ovini sotto l'oliveto e' tanto piu' certa quanto piu' le fasce sono collegate direttamente tra loro da zone con dolci saliscendi. Infatti quando non si vuole che il bestiame entri in un campo coltivato, si realizzano muretti a secco di delimitazione del sentiero con accessi chiusi da cancelli di legno (ad esempio certi sentieri di transumanza dalle valli di Albenga, del Merula o dell'Impero verso il monte Saccarello), oppure i collegamenti tra le fasce sono costituiti con pietre sporgenti a scaletta dai muri a secco.

Questa tecnica del pascolo nell'oliveto e' espressamente vietata dalla legge forestale regionale eppure e' una tecnica auspicabile ed usata largamente all'estero. Non solo: Thor Heyerdahl, il famoso esploratore norvegese che vive da anni sulle alture di Laigueglia a Colla Micheri, propone da tempo, proprio partendo dalla sua incontestabile fama di viaggiatore attento agli usi locali, in funzione di prevenzione degli incendi sulla costa, di utilizzare, a livello comunale o sovracomunale, un pastore con un gregge di capre per pulire il sottobosco con periodi abbastanza brevi di permanenza su uno stesso terreno. Nel sud della Francia diversi comuni, da soli o consorziati fra loro, hanno assunto come dipendente comunale un pastore con gregge ovino - caprino che "lavora" sui terreni convenzionati per il servizio.

Il risultato e' un sottobosco pulito, la commercializzazione dei derivati dal latte, una diminuzione degli incendi, il recupero di alcuni fabbricati di servizio per le soste notturne, ecc. con un costo vicino allo zero quando si sommano costi e benefici, diretti ed indiretti.

E' ovvio che queste tecniche dovrebbero essere almeno inizialmente sperimentali per valutarne effetti, metodi e risultati e modalita' di applicazione. Il comune di Aquila, che ha ancora un notevole carico zootecnico, potrebbe essere un interessante campo per sperimentare questa proposta; d'altra parte la Valle Arroscia e' gia' stata in numerose altre occasioni terreno di sperimentazione (ad esempio l'utilizzo di impianti dotati di pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento elettrico delle malghe, ecc.) (si veda la pubblicazione edita dalla Regione Liguria Energia L.R. 24 del 1984 ex art. 8 Interventi regionali in campo energetico).

Le previsioni relative alla popolazione sono quindi:

- ❖ mantenere la popolazione del 1991 per i prossimi 10 anni, tenendo presente che comunque aumentera' il numero delle famiglie indipendentemente dal numero di

- componenti;
- ❖ stimare la popolazione turistica attuale, situata nelle seconde case, in 25 famiglie, utilizzando per tale dato le utenze domestiche secondarie dell'ENEL del 1994 :25 famiglie x 2,0/2,4 componenti = 50/60 persone;
 - ❖ stimare la popolazione turistica attuale, ospitata presso le attivita' ricettive esistenti in 100/120 persone, concentrate per lo piu' nel periodo estivo;
 - ❖ non considerare la popolazione turistica legata all'attivita' di ristorazione;
 - ❖ stimare la popolazione turistica nuova intorno alla meta' di quella attuale e quindi 150/180 persone attualmente e 75/90 persone per il futuro mantenendone i due terzi in albergo:
 - a) popolazione esistente 230 persone;
 - b) popolazione turistica 225/270 persone.

E' da notare, per conoscenza diretta, relativamente alla previsione dei due / terzi in strutture alberghiere che le caratteristiche dell'attuale offerta turistica indicate precedentemente, giustificano / avvalorano / consolidano tale ipotesi.

In dettaglio

	NI - CO Aquila	NI - CO Monta'	NI - CO Mugno	NI - CO Salino	Totale
Superficie territoriale	134.620	32.460	29.400	84.000	280.480
abitanti attuali	125	23	31	50	230
Superficie asservita (*)	45.157	10.870	13.822	34.915	104.764
Superficie libera	89.463	21.590	15.578	49.085	175.716
Indice t. 0,10	8.946	2.159	1.558	4.908	17.571
Abitanti insediabili	89	22	16	49	176

(*) mq. asserviti teorici in quanto attorno ai fabbricati esistenti e' stata considerata una fascia di cinque metri; per i fabbricati costruiti piu' di recente e' stato possibile reperire presso l'Ufficio tecnico comunale solo una parte dei dati relativi agli asservimenti reali; per il piano particolareggiato della borgata Salino [che interessa un tratto della borgata di Mugno e una parte consistente dell'abitato di Salino] invece l'asservimento e' relativo al perimetro dell'intero Piano.

In realta' tali superfici sono inferiori perche' bisogna tener conto di alcuni fattori limitanti:

- ❖ distanza dai rii minima di 10 metri;
- ❖ distanza dalla strada provinciale almeno non inferiore ai 5 metri;
- ❖ distanza dalle stadi comunali minima di tre metri;
- ❖ estrema frammentazione della proprieta' fondiaria;
- ❖ asservimenti reali sicuramente superiori a quelli indicati;
- ❖ necessita' di un lotto minimo non inferiore ai 3.000 mq.;
- ❖ limitatamente alla borgata Aquila zona di rispetto cimiteriale superiore ai 4.000 mq.

6. ZONE URBANE - INSEDIAMENTI NUOVI IN ZONE NI - CO

Le borgate di Aquila d'Arroscia hanno subito modifiche al loro tessuto originario senza che sia stata operata una decisa scelta verso la conservazione o l'innovazione: infatti i comportamenti dei privati si sono indirizzati su due tipi d'intervento:

- ❖ da una parte interventi sull'esistente in prevalenza abbastanza pesanti e tendenti a sostituire il piu' possibile l'edilizia rurale originaria, indipendentemente dalle sue caratteristiche positive e negative. In pratica si tratta di un fabbricato piu' o meno ricostruito entro l'involucro originario, traslando i solai in legno in modo da alzare i locali [ah. il mitico 2,70!], realizzando bucatore piu' consone alle esigenze attuali (garage per l'auto, utilizzo dei locali sottotetto, ecc.), preferendo sempre l'intonacatura alle originarie facciate in pietra, ecc.
- ❖ dall'altra interventi nuovi: la casa nuova, localizzata fuori dai fabbricati a blocco o a schiera esistenti, con il giardino privato circostante, per moltissime persone rappresenta la possibilita' di realizzarsi, di vivere bene, di lasciarsi alle spalle la poverta' atavica, rappresentata dalla casa in pietra, con le sue finestre piccole, senza balconi, ecc. La casa nuova e' in pratica uno dei tanti *status symbol*.

Gli interventi pesanti sui fabbricati esistenti, il loro stravolgimento, la decontestualizzazione degli elementi originari, il loro *a b b e l l i m e n t o* con elementi assolutamente estranei (graniti dalle provenienze piu' disparate, finestre a nastro, materiali casuali, ecc.) sono dovuti alla necessita' di superare, di lasciarsi alle spalle la situazione di poverta' precedente in uno sbagliato concetto di modernita'. Non e' un caso che l'intervento leggero, quasi maniacalmente rispettoso del tessuto preesistente, anche nei piccoli particolari, sia dovuto quasi sempre a forestieri, sovente stranieri.

Da un lato c'e' quindi un abbandono pressoché irreversibile da parte dei tradizionali fruitori e dall'altro chiunque viva in citta' o sulla costa sogna di riadattare un rustico in campagna dove trascorrere i fini settimana, senza particolari motivazioni culturali o ambientali ed e' proprio questo assalto di massa che rischia di compromettere irrimediabilmente il paesaggio rurale con trasformazioni incontrollabili e rovinose.

Sull'onda di questa tendenza, rivolta per lo piu' a piccoli edifici, si stanno inserendo, su questa particolare fascia di mercato, le societa' immobiliari, acquistando complessi di sempre maggiore dimensione, che vengono poi trasformati e frazionati secondo regole commerciali che nulla hanno a che vedere con le tipologie originarie, con il rispetto delle caratteristiche architettoniche, con l'inserimento nell'ambiente circostante, di cui sovente non vengono salvaguardate neppure le facciate originarie. Anche, se piu' recentemente, c'e' forse una maggior attenzione alla ristrutturazione di qualita'.

Nella metodologia del Piano e' importante indicare alcune soluzioni possibili per il futuro sviluppo urbano e non limitarsi ad indicare solo la soluzione prescelta. Si tratta praticamente di un utilizzo estremamente schematico del procedimento di impatto di valutazione ambientale ricondotto alle sue motivazioni originarie, utilizzate normalmente negli Stati Uniti, dove tale procedimento e' nato. C'e' quindi un tentativo di valutazione a priori delle possibili scelte urbanistiche di sviluppo edilizio per i prossimi anni. Lo sviluppo urbano futuro del comune di Aquila d'Arroscia puo' infatti prevedere soluzioni diverse, anche completamente opposte fra di loro; le ipotesi considerate sono le seguenti, compresa la cosiddetta opzione zero:

- 1) nessun nuovo ampliamento;
- 2) collegamento edilizio lungo la viabilita' esistente;
- 3) realizzazione di una nuova borgata al centro delle borgate esistenti e compresa tra le strade esistenti;

4) ampliamento contenuto delle borgate esistenti.

Soluzione 1)

Non prevede nessun nuovo ampliamento ed ha alcune giustificazioni:

- ❖ potrebbe essere giustificata dalla situazione socio - economica e dal forte decremento demografico che vede però, allo stato attuale, un equilibrio tra alloggi occupati e numero di famiglie, senza problemi di coabitazione;
- ❖ potrebbe anche essere ammissibile per la quantità di abitazioni non occupate, ma il loro livello di degrado igienico-edilizio è veramente preoccupante e non risolvibile in brevissimo tempo;
- ❖ a livello nazionale da più parti si chiede di ridurre il consumo di suolo per i problemi legati alla dispersione urbana, alla difficoltà di realizzare le necessarie opere di urbanizzazioni, all'eccessiva impermeabilizzazione del suolo e dei connessi problemi di dissesto idrogeologico.

D'altra parte ci sono diverse esigenze di cui tener conto:

- ❖ ci sono le nuove famiglie, costituite soprattutto da giovani coppie;
- ❖ c'è anche la voglia di tornare da parte di persone originarie del comune, che abitano e lavorano da tanti anni sulla costa;
- ❖ c'è la voglia di avere una casa per le più svariate e personali motivazioni (il paesaggio è poco compromesso, con un'agricoltura ancora diffusa; il paese assolutamente tranquillo e riposante con un solleggiamento ottimo in tutte le stagioni, un clima relativamente mite ed una posizione riparata, sia dalle correnti marine, sia dal freddo delle zone interne).

Una parte ha probabilmente la possibilità economica, la disponibilità della proprietà, ecc. per recuperare il patrimonio edilizio esistente, mentre un'altra parte, probabilmente più consistente è indirizzata verso fabbricati nuovi per molteplici fattori compresi quelli economici, ma anche psicologici, assolutamente da non sottovalutare, ecc.

Soluzione 2)

Prevede uno sviluppo praticamente lineare lungo la viabilità esistente ed è probabilmente la scelta più illogica, dannosa e snaturante delle attuali peculiarità paesaggistiche, anche se forse la più facile. Infatti lo sviluppo a nastro lungo i percorsi storici di accesso alle borgate altera il paesaggio nelle sue vedute più significative, fa perdere il significato alle antiche borgate, è il più deleterio per il paesaggio stesso e per la sua godibilità.

In zone pianeggianti, ad esempio il Veneto, c'è stato negli anni '70 uno sviluppo praticamente lineare lungo le strade esistenti, già dotate delle principali opere di urbanizzazione a rete, limitato per lo più ad una ininterrotta fila di abitazioni private. È praticamente impossibile dotare di servizi questo tipo di tessuto urbano, se non a costi proibitivi e comunque con scarsa funzionalità; non solo, ma è anche difficile prevedere una viabilità parallela o di innesto sulla strada principale per ampliare tali insediamenti per l'uso eccessivamente privatistico del suolo. E questo è avvenuto nelle zone di pianura, nelle zone collinari questo tipo di "sviluppo urbano", ancorché non auspicabile, comporta sbancamenti rilevanti, strade di complessa realizzazione e di grande impatto visivo.

Le borgate, inserite storicamente nel paesaggio con le stesse gradazioni cromatiche, con gli stessi materiali costituiscono ancora oggi, e nonostante alcuni interventi non

proprio di qualita', un insieme di grande rilevanza che andrebbe potenziato e tutelato.

E' comunque una scelta in contrasto con il P.T.C.P. e risulta effettivamente molto difficile da giustificare.

Soluzione 3)

Prevede la realizzazione di una nuova borgata e rappresenta normalmente un risultato negativo: in generale i nuovi quartieri non sono sentiti dalla popolazione come insediamenti vivibili; si lamentano l'estraneita', la lontananza, lo spaesamento dai modelli conosciuti, mancano i punti di ritrovo, la piazza o lo spazio per incontrarsi. Anche i quartieri di qualita' necessitano di molti anni di rodaggio per avere un minimo di funzionalita', di identita' urbana, sovente indipendentemente dalla realizzazione di servizi e delle opere di collegamento alla viabilita' e alla edificazione esistente.

Anche questa scelta e' in contrasto con il P.T.C.P., ma potrebbe trovare una giustificazione plausibile e, se concordata e preparata attentamente con la popolazione, se realizzata mediante un concorso di architettura con un bando estremamente dettagliato/ finalizzato, potrebbe anche riservare soluzioni interessanti e di notevole qualita'.

Soluzione 4)

E' quella adottata e ci sembra la piu' idonea, anche perche' e' quella piu' aderente alle indicazioni del P.T.C.P.

La proposta e' quella di individuare vicino alle borgate esistenti alcune aree di limitate dimensioni dove proporre edifici a villa mono/bifamiliare a tipologia obbligatoria sia realizzate singolarmente sia aggregate in edifici a schiera o a blocco.

Anche per l'edificazione a ville mono - bifamigliari si vuole comunque evitare la casuale dispersione dei fabbricati: infatti le case sparse sono di solito caratterizzate da squallide sperimentazioni progettuali, slegate dai caratteri specifici e tradizionali dei luoghi: la stessa casa viene collocata indifferentemente nella pianura padana, sulle colline senesi o sulla montagna della Sila calabrese con una perdita di identita' per l'intero territorio nazionale sempre piu' rilevante.

La scelta della tipologia obbligatoria e' motivata dalla casualita' degli interventi nuovi: molto banalmente lo chalet svizzero inserito nelle valli svizzere, vicino ad edifici simili, realizzato in legno e con le caratteristiche tradizionali e' bello, storicamente funzionale o per lo meno si mimetizza talmente con il paesaggio circostante che non lo si nota piu' di tanto. Se invece lo inseriamo al mare o nella pianura padana nella migliore delle ipotesi e' kitch, orribile, di cattivo gusto.

Nel nuovo P.R.G. si prevede quindi di utilizzare esclusivamente le zone NI - CO, che sono gia' parzialmente edificate e di classificare, almeno per i prossimi dieci anni, le zone IS - MA attualmente inedificate come zone agricole; le zone NI - CO vengono suddivise schematicamente in due parti:

- a) da una parte quella relativa al patrimonio edilizio esistente distinguendo con indicazioni d'intervento differenziate tra insediamenti storici e costruzioni recenti;
- b) dall'altra quella in gran parte non ancora o scarsamente insediata, e suscettibile di trasformazioni puntuali previste nel P.R.G., attuate direttamente con concessione edilizia convenzionata e non.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprendono una ulteriore suddivisione nelle modalita' tra intervento singolo attuabile con concessione/autorizzazione edilizia ed interventi piu' complessi (edifici contigui diruti o in cattive condizioni da realizzarsi tramite Strumento Urbanistico Attuativo).

Il recupero e/o la riqualificazione dell'esistente interessano gli edifici in cattivo stato, anche con suddivisioni di unita' immobiliari esistenti, con limitati ampliamenti o sopraelevazioni modeste per adeguamento igienico - edilizio, con ricostruzioni di edifici diruti, ecc.;

Per tali interventi e' fondamentale l'elaborato "**Considerazioni sul recupero** " che vuole cercare di:

- ❖ spiegare le tecnologie costruttive che storicamente sono all'origine del nostro patrimonio edilizio;
- ❖ dare delle indicazioni tecniche anche a chi tecnico non e' [se c'e', per esempio un problema di umidita', prima bisogna capire quali sono le cause del fenomeno e successivamente bisogna cercare tra le soluzioni tecniche quali sono quelle che consentono di rimediare in modo soddisfacente al problema];
- ❖ costituire un abaco di interventi possibili, una traccia per suggerimenti fattibili, per soluzioni economicamente convenienti, per suggerimenti innovativi, ma compatibili con il fabbricato esistente, piu' che un elenco di proibizioni.

E' importante precisare che la tutela dei centri storici ed il rinnovamento urbano necessitano del contributo di tutti: le leggi possono avere una funzione di guida, ma cio' che aiuta / tutela effettivamente la sopravvivenza dei monumenti e dei centri storici e' la consapevolezza collettiva, la convinzione della validita' della salvaguardia, la personale riappropriazione di questi elementi come testimonianza / memoria storica del passato della comunita' locale.

Piu' precisamente (art. 11 N.T.A.) il patrimonio edilizio esistente e' stato classificato secondo tre tipi d'intervento:

tipo a) costruzioni originarie

Sono gli edifici costruiti prima del 1919, in cattive condizioni, ma che presentano ancora ben leggibili le caratteristiche originarie, la facciata in pietra, le aperture tradizionali, i solai in legno, sovente utilizzati da anziani soli, ma anche non utilizzati. Per tali edifici segnati su tavola catastale in scala 1:1.000 si prevedono interventi complessi che comprendono il risanamento edilizio, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione degli edifici diruti con il venti % di incremento volumetrico rispetto alla volumetria originale, l'adeguamento igienico edilizio non superiore ai 25 mq. per fabbricato per gli altri casi, il cambiamento di destinazione d'uso ed il frazionamento delle unita' immobiliari superiori ai 120 mq., mantenendo le caratteristiche originarie e gli elementi di pregio e rimuovendo o adeguando le alterazioni.

tipo b) fabbricati nuovi e simili

Sono gli edifici di recente costruzione o completamente ristrutturati o ricostruiti, soggetti a condono edilizio, estranei ormai al tessuto storico, di norma abitati da residenti ed in buono stato, sono localizzati sia nelle borgate storiche, sia in posizione isolata. Per tali edifici si prevede la riconferma dei volumi esistenti, interventi di manutenzione e di adeguamento ai materiali indicati e alle caratteristiche originarie, in

caso d'intervento. Rientrano in questa categoria anche alcuni fabbricati recuperati bene ed in maniera corretta secondo le forme tradizionali e con i materiali adeguati.

tipo c) interventi su isolati molto degradati

Sono costituiti da piu' edifici contigui, in condizioni cattive dirute, quasi sempre abbandonati e pericolanti, a volte con limitate parti ancora abitate e gia' recuperate. Per tali edifici si prevede la redazione di un unico strumento urbanistico per la riqualificazione e la ricostruzione delle parti dirute con una precisa metodologia che prevede tre fasi distinte:

1. valutazione della consistenza volumetrica effettiva;
2. parere consultivo e di indirizzo della Commissione Edilizia Integrata;
3. redazione dello S.U.A.

La funzione consultiva della commissione edilizia integrata, in una fase intermedia e preliminare alla redazione dello S.U.A. vero e proprio, su uno schizzo - progetto da approfondire, e' proponibile per alcuni motivi:

- ❖ innanzitutto si tratta di un piccolo Comune dove l'esame di una pratica non comporta una mole eccessiva di lavoro;
- ❖ nella Commissione Edilizia Integrata sono presenti professionisti di varia formazione ed il loro contributo puo' essere realmente costruttivo e qualificante;
- ❖ non e' espressamente previsto, ma non e' neppure vietato, ed e' uno strumento molto utile per un effettivo snellimento (certo non uno stravolgimento!) delle procedure, senza nulla togliere alla libera iniziativa del privato attuatore.

Sempre nello stesso articolo le nuove costruzioni sono indicate come tipo d).

Gli interventi nuovi sono invece costituiti dalla costruzione di ville mono/bifamigliari realizzate sia singolarmente con volumetria massima di 300 mc. a tipologia obbligatoria tipo provenzale sia aggregate a schiera o a blocco con dimensioni maggiori.

La scelta della tipologia e' derivata da quella che piu' si avvicina ai fabbricati esistenti e cioe' quella delle ville provenzali caratterizzate:

- ❖ inserimento "discreto", curato nell'ambiente paesaggistico, adattamento al sito naturale, ricerca del miglior soleggiamento, protezione dai venti predominanti, salvaguardia degli elementi piu' interessanti (per esempio un albero secolare puo' rendere necessario adottare una tipologia a patio o con posizione a semicerchio), valorizzazione delle visuali di maggior pregio verso l'esterno;
- ❖ adattamento all'orografia del terreno, limitazione degli scavi e degli sbancamenti al minimo necessario, ripiantumazione degli eventuali alberi abbattuti;
- ❖ semplicita', sobrieta', equilibrio dei volumi massicci, anche contrapposti, funzionali, ma senza schemi rigidi, senza l'esasperazione della simmetria;
- ❖ utilizzazione di materiali belli di per se', dalle tonalita' dolci in armonia con l'ambiente circostante, utilizzo dei colori tipici delle terre o del mattone ridotto in polvere per gli intonaci o della pietra locale collocata in modo tradizionale;
- ❖ coperture funzionali ai volumi sottostanti, ad una o due falde o a falde contrapposte, con inclinazioni non superiori al 35% o a 20 °, eventualmente con terrazzi alternati alle falde;
- ❖ spazi a portico o a patio;
- ❖ aperture rettangolari piu' alte che larghe simili a quelle dell'edilizia circostante preesistente, evitando le aperture poligonali o gli abbaini;
- ❖ ferri battuti dal disegno molto semplice e di tipo tradizionale.
- ❖ da evitare invece tutto quello che e' apparenza, che e' decorazione, che e' copiato

e/o decontestualizzato, ecc.

Anche per gli interventi previsti con le case a schiera e/o a blocco la scelta nasce dalla esigenza di concentrare l'edificazione ed evitare di disseminare il terreno di villette unifamigliari ed e' la soluzione ottimale quando l'obiettivo e' una densita' edilizia abbastanza modesta. Consente infatti un migliore utilizzo del suolo: per esempio non dovendo rispettare le distanze dai confini interni e dai fabbricati da realizzare.

Questa tipologia consente di rispondere ad esigenze diverse con alloggi di varie metrature e disposizioni (su un solo piano o su due piani con scala interna), con un giardino privato che si fonde con quello pubblico dotato di attrezzature comuni come campo da tennis, giochi per i bambini, forno per il pane, ecc., superando l'obbligo di costituire un condominio. Riproduce inoltre lo stretto rapporto tra casa e suolo, tra casa e strada, che puo' risultare gradito a molti così come puo' rispondere abbastanza bene al desiderio / esigenza della casa isolata che tante persone esprimono.
(Si vedano i disegni allegati alla documentazione fotografica)

La realizzazione dei fabbricati nuovi e' comunque soggetta ad indice di fabbricabilita' territoriale generalizzato. L'utilizzo dell'indice territoriale consente di evitare disparita' di trattamento tra i proprietari, assicura la disponibilita' delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici e le reti infrastrutturali; a tutti e' riconosciuto lo stesso diritto edificatorio pari all'applicazione dell'indice di edificabilita' territoriale, fissato dal P.R.G., indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche tra interventi privati ed interventi pubblici.

Sono indicate convenzionalmente con un asterisco le nuove volumetrie realizzabili in zone individuate in base a precisi parametri di localizzazione:

- ❖ vicinanza ad edifici esistenti, soprattutto se in cattivo stato;
- ❖ vicinanza a strade o a percorsi pedonali;
- ❖ pendenza orografica non eccessiva;
- ❖ fuori dalle varie fasce di rispetto;

Sono indicate inoltre alcune zone, le quali pur potendo usufruire ugualmente del meccanismo dell'indice territoriale, sono inedificabili:

- ❖ zona a verde pubblico sotto Santa Reparata (Borgata Aquila);
- ❖ zona del boschetto di castagni tra le borgate Canto - Prato - Loga;
- ❖ zone non di crinale nella borgata di Monta';
- ❖ zone a verde privato di pertinenza delle strutture alberghiere;
- ❖ zone intorno a Rio dei Poggi al di sopra e al di sotto della strada di Mezzacosta, in argine destro sino ai fabbricati esistenti (anche l'eventuale ampliamento di tali fabbricati deve essere valutato per le pendenze rilevanti) (Borgata Salino - Maglioreto);
- ❖ zona di rispetto cimiteriale (Borgata Aquila).

Questa collocazione e' volutamente non casuale, ma vuole essere da una parte un serio incentivo al recupero del patrimonio edilizio esistente, una ottimizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutturali esistenti, e dall'altra una possibilita' concreta di inserire nuovi fabbricati in maniera organica e non casuale nel territorio collinare. Il risultato piu' interessante e valido sarebbe quello che le nuove realizzazioni riuscissero a sembrare quasi ristrutturazioni di edifici attualmente esistenti, ad interpretare cioe' le caratteristiche tipologiche delle vicine preesistenze in maniera formalmente congruente.

Questi fabbricati sono indicati con un asterisco: la localizzazione non e' vincolante, ma e' vincolante la logica dei parametri di localizzazione e quindi i fabbricati realizzabili devono rispondere alle indicazioni delle scelte tipologiche, devono essere vicini a strade esistenti (max. distanza consentita 100 metri), devono essere vicini ai fabbricati esistenti (max. distanza consentita 50 metri), devono limitare le opere di sbancamento o gli scavi rilevanti, devono evitare le zone con pendenze eccessive, ecc.

7. ZONE AGRICOLE

La tavola della zonizzazione relativa al territorio agricolo e' ricavata dal P.T.C.P., assetto vegetazionale che suddivide il territorio in zone agricole interessate da colture ortive, frutteti, oliveti, vigneti, ecc. denominate COL - ISS e da zone boschive denominate BA - CO, BAM - CO; BAT - CO, e cioe' boschi in regime di consolidamento e PR - TRZ.BA; PRT - MA; (si vedano gli articoli 72 per i boschi, 76 per le trasformazioni delle praterie in boschi e 75 per le praterie da mantenere delle norme del P.T.C.P.). Tale tavola in scala 1: 25.000 e' stata ingrandita in scala 1: 5.000 e riportata sulla carta tecnica regionale suddividendo il territorio comunale in zone agricole e zone boschive.

Per le zone agricole si pongono molti problemi che non hanno una soluzione univoca: anche le sentenze giurisprudenziali piu' recenti, esaminate sino al 1995, sono contraddittorie. I principali sono legati a:

- ❖ meccanismi degli asservimenti in zona agricola;
- ❖ chi costruisce e che cosa si puo' costruire in zona agricola;

1. gli asservimenti devono essere contigui oppure no?

Le varie sentenze dei vari T.A.R., del T.A.R. Lazio e del Consiglio di Stato danno indicazioni contrastanti. Non vi e' dubbio che le aree devono appartenere alla medesima zona urbanistica. Uniforme e' l'atteggiamento dei T.A.R. a favore del corpo unico. Dubbio l'atteggiamento del Consiglio di Stato, che richiede pero' condizioni particolari:

- ❖ l'accorpamento di lotti non contigui sia previsto dallo strumento urbanistico generale;
- ❖ si tratti di zona agricola;
- ❖ gli appezzamenti siano coltivati dal medesimo coltivatore.

2. Il D.M. 1444/1968 fa un riferimento all'edificazione ad usi agricoli (art. 2 lettera E) precisando la diversita' con quelle classificate come zone C.

La locuzione "c o n d u z i o n e a g r a r i a " e' definita nella Carta Costituzionale art. 44; nella sezione II del Codice Civile artt. 846 - 847 - 849 - 850 - 851. Sono poi numerosi i provvedimenti legislativi comunitari, nazionali, regionali in materia agraria e forestale per la ricomposizione fondiaria, per l'instaurazione di opportuni ordinamenti tecnico-economico, per il raggiungimento di sufficienti livelli di reddito per U.L.A. impiegata, per la tutela delle colture olivicole, dei boschi, ecc. In questi provvedimenti e' motivo unificante il problema della dimensione dell'azienda agraria produttiva, della sua vitalita' economica, della razionalita' degli ordinamenti colturali, ecc.

Il D.L. 557 del 30.12.1993 art. 9 comma 3 riconosce, ai fini fiscali, la ruralita' dei fabbricati solo a precise condizioni:

- ❖ il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro titolo sul fondo, ovvero dall'affittuario o dal conduttore ad altro titolo o dei familiari conviventi;
- ❖ l'immobile deve essere utilizzato dai soggetti del punto precedente sulla base di un titolo idoneo o da dipendenti esercitanti attività agricola nell'azienda, assunti attraverso il collocamento per un numero annuo di giornate superiore a 100;
- ❖ il terreno su cui sorge il fabbricato deve avere superficie non inferiore mq. 10.000 ed essere censito con attribuzione di reddito agrario; la superficie è riducibile a mq. 3.000 nel caso di colture in serra o funghicoltura;
- ❖ il volume di affari derivante dall'attività agricola del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo;
- ❖ i fabbricati ad uso abitativo, che presentano caratteri urbani delle categorie A1 ed A8 ovvero caratteristiche di lusso, sono esclusi.

Anche sotto il profilo funzionale generale si dimostra che il rapporto di connessione casa - fondo si pone in relazione a particolari condizioni e colture ed è in funzione del rendimento economico delle colture, dell'incidenza dei costi di coltivazione, ecc.

Storicamente le strutture insediative delle campagne liguri sono caratterizzate da insediamenti accentrati, tipici della collina litoranea ed interna, in funzione di ordinamenti fortemente condizionati dall'olivicoltura e dalle attività silvopastorali. Le relazioni che legano questo tipo di insediamenti all'uso del suolo, in relazione ai caratteri pedologici, sono definibili a partire da precisi modelli di geografia rurale, che mantengono la loro validità strutturale.

La connessione delle costruzioni alla conduzione agraria del fondo è definita da numerose sentenze (T.A.R., Consiglio di Stato, Cassazione, ecc.). In contrasto c'è la sentenza del Consiglio di Stato n° 1.168 del 19.09.1991 che ha precisato che non è necessario essere coltivatore per poter costruire su terreni agricoli. Inoltre la legislazione vigente considera / tutela le zone agricole, sia in funzione produttiva, sia in funzione di protezione ambientale. In un momento di grande evoluzione e di innovazioni tecnologiche sono molto diverse le figure che possono garantire le funzioni specifiche di queste aree (ad esempio lavoratore part - time, anziano pensionato, imprenditore agricolo specializzato che possono sovente svolgere lo stesso lavoro sul territorio).

L'attività agricola, d'altra parte, può essere anche limitata a produzioni agricole per l'autoconsumo, a giardino privato come verde ricreativo, ecc.

La legislazione, d'altra parte, non prevede esplicite sanzioni, dinieghi o altre indicazioni quando intervenga un qualsiasi lecito passaggio di proprietà (esempio eredità, vendita per motivi di salute, altro) tra chi è coltivatore e chi non lo è. [si veda a questo proposito la recentissima Legge Regionale Toscana n° 64 del 14.04.1995 (art. 3, comma 6 in particolare)].

3. Edificazione dove nel P.T.C.P.?

Le Zone COL - ISS dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P. corrispondono alle zone agricole a colture ortive e/o olivicole e sono suddivise secondo l'assetto insediativo come zone IS - MA ed ANI - MA.

Le zone COL - ISS colture agricole (art. 58 e 60 delle N.T.A. del P.T.C.P.) prevedono di migliorare l'attività agricola verso una maggiore efficienza e competitività e di

mantenere i caratteri prevalenti.

Nelle Zone IS - MA (art. 49 delle N.T.A.) sono consentiti limitati interventi che non modifichino l'attuale equilibrio tra insediamento ed ambiente naturale o agricolo.

Nelle zone ANI - MA (art. 52 delle N.T.A.) sono vietate (3° comma) le nuove strade e le nuove costruzioni ad eccezione di quelle degli obiettivi del secondo comma e più specificatamente quelle relative all'esigenza dell'agricoltura.

Quindi sembra possibile indicare per le zone COL - ISS che l'edificazione non è vietata, ma deve essere rigorosamente limitata alle esigenze effettivamente espresse dalle aziende agricole.

Da qui la struttura della norma del P.R.G. che consente la realizzazione delle residenze nelle sole zone IS - MA e con la limitazione volumetrica di 300 mc. e nelle zone ANI - MA la realizzazione dei soli annessi rustici con l'obbligo di ricorrere al piano di sviluppo aziendale mediante convenzione per motivare le esigenze dell'azienda agricola.

Nella nuova legge urbanistica regionale in fase di emanazione per le zone agricole è prevista una suddivisione in aree di produzione agricola (art. 36 N.T.A. L.U.R.), territori di presidio ambientale (art. 37) e territori non insediabili (art. 38).

Come ampiamente dimostrato in precedenza il territorio comunale è un'area marginale nella quale esistono fattori positivi e negativi che potrebbero rendere irreversibile la situazione oppure consentire evoluzioni articolate. È quindi possibile considerare le zone COL - ISS come territori di presidio ambientale, ma con la possibilità di riclassificarsi automaticamente come aree di produzione agricola per tutte quelle aziende che, tramite piano di sviluppo agricolo e concessione edilizia convenzionata, dimostrino di essere una realtà effettivamente produttiva.

Da queste pur brevi note, emergono alcune indicazioni per proporre una normativa diversa, che tenti di risolvere almeno in parte i problemi più rilevanti; è quindi importante:

- ❖ limitare la volumetria per le residenze all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc./mq. come previsto dall'art. 37 della L.U.R. in fase di approvazione;
- ❖ considerare separate la funzione produttiva agricola da quella della tutela ambientale del territorio: la prima funzione può avere necessità di strutture connesse all'attività agricola; la seconda, pur importantissima, non ha le stesse esigenze; [Si veda a questo proposito Urbanistica Informazioni n° 136 pag. 87 e seguenti su quali territori agricoli conservare all'uso produttivo vero e proprio negli Stati Uniti secondo le analisi del Land Evaluation (LE) e Site Assessment (SA)].
- ❖ realizzare i volumi di servizio legati alle reali necessità dell'azienda agricola;
- ❖ utilizzare il piano di sviluppo aziendale previsto dalla L.R. n° 41 del 1977, tramite concessione edilizia convenzionata per tutti gli interventi legati alla sistemazione / funzionalità / efficienza, sia per le aziende esistenti, sia per quelle nuove o interessate ad interventi di trasformazione fondiaria;
- ❖ limitare i volumi interrati;
- ❖ realizzare anche volumi legati alle piccole aziende artigianali, commerciali, ecc. funzionali all'attività agricola (ad esempio riparazione di motozappe, rivendita di prodotti agricoli, frantoio, ecc.);

- ❖ limitare il meccanismo degli asservimenti alle aziende agricole effettivamente funzionali all'interno delle zone E o delle zone boschive o silvopastorali EB. Da qui si spiega la diversità normativa anche tra le zone agricole e quelle boschive: per le prime l'asservimento è limitato ad un raggio di 500 metri dal fabbricato principale, mentre per le zone silvo - pastorali l'asservimento è molto più ampio purché sia dimostrato l'uso "storico" dei terreni in funzione dell'azienda zootecnica;
- ❖ realizzare piccoli volumi (come quelli fotografati in loco o come le tipiche caselle) per quei terreni isolati dall'azienda agricola o dal fabbricato urbano ad uso magazzino o deposito, limitati a mq. 8.

L'edificazione nelle zone agricole risulterà comunque estremamente limitata:

- ❖ chi lavora in agricoltura ed è rimasto in zona, ha la casa ed in buone condizioni;
- ❖ nonostante le possibilità del precedente strumento urbanistico le case isolate o lontane dalle borgate, sono limitate a pochi fabbricati;
- ❖ i parametri sono legati ad un indice molto basso per la residenza (0,03) aumentabile solo con uno strumento specifico che è il piano di sviluppo aziendale, soggetto a concessione edilizia convenzionata e che necessita di superfici aziendali non inferiori ai 7.000 mq. per le aziende orticole specializzate, riducibili a mq. 5.000 se realizzate prevalentemente in serre, a mq. 15.000 per gli oliveti e a mq. 30.000 per gli interventi silvopastorali;
- ❖ sono realizzabili unicamente quei fabbricati in regola con le disposizioni del D.L. art. 9, 3° comma n° 557 del 30.12.1993.

8) ZONE PRODUTTIVE D

Allo stato attuale non sembra utile prevedere una zona industriale, artigianale e/o commerciale vera e propria.

La collocazione del comune, lontana dalle grandi infrastrutture (FF.SS., Autostrada, Aurelia, ecc.) sconsiglia/disincentiva inoltre qualsiasi localizzazione produttiva; a questa situazione si deve aggiungere la presenza sia a Pieve di Teco, sia lungo le S.S. n° 28 e S.S. n° 453, sia intorno ad Albenga di numerose aree destinate ad insediamenti economici - produttivi di recente formazione e la tendenza a concentrare tali insediamenti per ottimizzare le opere infrastrutturali, la funzionalità, i contributi regionali, le opere di urbanizzazione, ecc.

L'eventuale domanda di insediamento nel comune di Aquila potrebbe essere limitata a piccole attività artigianali di servizio, collegate e compatibili con la residenza (ad esempio idraulico, elettricista, falegname di norma più legati a piccole riparazioni che alla produzione/vendita di prodotti) o al commercio al minuto, eventualmente incentivati dall'entrata a regime della Legge sulla montagna L.97 del 31.01.1994 (che prevede deroghe alla contabilità e facilitazione specifiche, ecc.).

È stata quindi predisposta una norma particolare che consenta di inserire queste attività di servizio o l'artigianato artistico, attività non legate a grandi o complesse produzioni, sia nelle zone residenziali, sia nelle zone agricole, sia nei fabbricati esistenti sia in quelli di nuova realizzazione, eventualmente da concedere in concessione edilizia convenzionata in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Potrebbe anche essere utile porre un limite da non superare per questo tipo di

insediamento (ad esempio il 10% della nuova volumetria realizzata e/o il 5% del recupero dell'esistente), ma allo stato attuale e' invece da incentivare in ogni modo.

Non c'e' comunque alcun motivo per non ripensare tale scelta nel momento che si presentasse una domanda esplicita da parte di piu' imprenditori economici: sara' utilizzata a tal fine una apposita variante al P.R.G.

9. SERVIZI

E' necessario fare alcune premesse.

Il decreto ministeriale 1444 del 02.04.1968 che da disposizioni sugli standard urbanistici degli strumenti di pianificazione, ha oltre vent'anni ed e' ormai molto datato. Infatti molte esigenze sono sottostimate: spesso in una frazione la superficie di una chiesa copre l'intero fabbisogno di attrezzature di interesse comune oppure non ci sono piu' bambini in numero sufficiente per mantenere aperta la scuola. Ancora per quanto riguarda l'istruzione sono sempre contemplate le attrezzature per la scuola dell'obbligo e mai per diffusione/approfondimenti culturali extrascolastici (universita' della terza eta', corsi professionali come ad esempio lavorazione della ceramica o corso di tessitura, lezioni di specializzazione per gli agricoltori o altre categorie tramite videoregistrazioni, ecc.).

Inoltre il riferimento dello standard urbanistico viene ricavato di norma dalla volumetria esistente e da quella in progetto diviso 80/100 mc. in modo da avere gli abitanti insediati o insediabili.

La capacita' insediativa ottimale non puo' in alcun modo essere individuata in un parametro legato alla volumetria esistente neppure togliendo il volume del pianoterra destinato per lo piu' a deposito o a locali accessori alla residenza, perche' la situazione socio - economica dell'entroterra (e la situazione particolare dell'intera Valle Arroscia e' molto indicativa) e' assolutamente irreversibile in tempi brevi, tanto piu' per comuni come Aquila d'Arroscia, in decremento demografico, comuni distanti 35 Km. dalla costa equivalenti a 45 minuti di macchina, collegati male dalla viabilita' esistente. La popolazione di riferimento e' quindi quella residente (230 persone) alla data dell'ultimo Censimento ISTAT -1991. Le presenze turistiche giornaliere nei periodi estivi variano tra le 150 e le 180 unita'. Discorso molto diverso e' invece quello legato alle attivita' di ristorazione, soprattutto nei giorni festivi, che sono l'attivita' economica funzionante e trainante di questo comune.

La complessita' di una applicazione generalizzata del DM 1444 e' indiscutibile ed i dubbi sul corretto utilizzo di questo conteggio sono molteplici. Basta pensare alle diverse situazioni dei comuni liguri:

- a) piccoli comuni dell'entroterra con un decremento demografico estremamente elevato, ma con un patrimonio edilizio consistente (e' da ricordare che molti comuni hanno ridotto in meno di un secolo la popolazione al 10% del valore dell'inizio 1900);
- b) comuni costieri turistici con presenze fluttuanti, concentrate in pochi mesi, di 80.000/100.000 persone;
- c) comuni medio grandi con un 30 / 40 % della volumetria esistente destinata alle attivita' produttive o di servizio.

D'altra parte il DM 1444 ha avuto come merito di stabilire un minimo inderogabile agli standard urbanistici, di legare i nuovi interventi alla realizzazione dei servizi.

La non attuazione del DM comporta gravi problemi quando non e' stato applicato ad esempio la mancanza di parcheggi con il conseguente peggioramento della situazione del traffico, la scarsita' di aree verdi attrezzate e non per i bambini, ecc. E' tutta la qualità della vita urbana che ne risente, indifferentemente dalla classe d'eta' di appartenenza.

I vincoli per servizi hanno una durata quinquennale: questo comporta che dopo 5 anni i terreni destinati a servizi pubblici devono necessariamente essere espropriati o acquistati con regolare transazione o reiterati con valide motivazioni oppure decadono. Si risente in maniera notevole della mancanza della legge nazionale sui suoli, della definizione precisa dei parametri di esproprio, ecc. Questo comporta l'esigenza di adottare altri meccanismi.

La recente legge 142 del 08.06.1990 sulle autonomie locali prevede inoltre ampie possibilità di accordi tra i comuni di piccole dimensioni per realizzare/gestire servizi ed altri interventi a carattere sovracomunale come l'ufficio tecnico o il servizio di ragioneria intercomunale, ecc. Anche la nuova legge della montagna si muove sulla stessa logica.

Nei servizi inoltre dovrebbero rientrare, almeno nelle zone montane o in quelle mal collegate con idonei e frequenti mezzi di trasporto, anche quelli necessari allo approvvigionamento dei generi di prima necessita' in quanto indispensabili soprattutto agli anziani.

Nasce allora l'esigenza di reperire ugualmente gli standard urbanistici necessari, ma di utilizzare altri metodi per ovviare agli inconvenienti indicati in precedenza, differenziando ulteriormente il soddisfacimento per gli abitanti esistenti da quelli derivanti dai nuovi interventi.

Il parametro di riferimento e' quindi principalmente legato a:

1. popolazione effettivamente residente all'ultimo censimento ed interessata alle Attrezzature di Interesse Comune, Parcheggi, Verde Pubblico attrezzato e non.
2. popolazione media turistica interessata ad A.I.C., P. e VP.
3. bambini e studenti dell'eta' dell'obbligo, inferiori ai 14 anni, interessati all'istruzione.

Questo parametro e' in parte gia' presente nella L.R. 24 del 1987 e sue circolari esplicative: ad esempio nella C.R. n. 81583 / 1277 - 1686 del 06.07.1989 e' espressa chiaramente, ma a livello di strumenti urbanistici attuativi, la necessita' di realizzare i 18 mq./ab. di servizi, ma senza l'obbligo di reperire tutti i servizi indicati e quindi i 4,5 mq./ab. dell'istruzione possono essere sostituiti da parcheggi, attrezzature d'interesse comune o verde pubblico.

Inoltre un criterio simile e' stato adottato nel documento della direzione della pianificazione territoriale della Regione Friuli Venezia Giulia del 15.05.1992 [si veda la bozza di Decreto della Giunta Regionale "Revisione degli standard urbanistici regionali art. 124 L.R. n. 52 del 19.11.1991 recante norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica"].

Tale documento introduce un nuovo metodo per il calcolo della capacita' insediativa teorica cui riferire il conteggio dello standard: nei comuni inferiori ai 5.000 abitanti, nelle zone urbanizzate-edificate esistenti la capacita' insediativa corrisponde alla popolazione effettivamente insediata o insediabile.

Nel Piano sono previste inoltre indicazioni che consentono riduzioni tipologiche degli edifici. L'aumento delle unita' immobiliari non deve preoccupare, infatti: i fabbricati sono di solito di dimensioni limitate. Queste possibilita' non riguardano sicuramente i residenti, ma forse puo' consentire un recupero ad uso turistico - stagionale per quelle parti in forte degrado, in abbandono, con molti proprietari, ormai, non piu' legati ad Aquila. D'altra parte il reperimento degli standard urbanistici e' ampiamente dimensionato anche in funzione di eventuali trasformazioni.

All'interno di questo meccanismo anche la realizzazione dei nuovi servizi segue un doppio binario, una volta individuati i servizi esistenti a livello comunale. Essi sono:

- Municipio	mq. 204
- Asilo infantile con area a verde pubblico attrezzato	mq. 105 + 390 area
- Parrocchia di Santa Reparata	mq. 437
- Parcheggio di Piazza Santa Reparata	mq. 200
- Canonica e vecchio Municipio	mq. 448
- Chiesa di San Sebastiano - Salino	mq. 70
- Chiesa dell'Immacolata Concezione - Mugno	mq. 54+122 piazzale
- Chiesa di Sant'Andrea - Monta'	mq. 45+405 area
- Scuola elementare ed area di pertinenza	mq. 204+496 area
- Cimitero	mq. 626
- Campo sportivo (proprietà Diocesi di Albenga)	mq. 3.614
- lavatoi pubblici	uno almeno ogni borgata
- totale esistente	mq. 7.410
- Parco urbano proposto	mq. 8.186
- Passeggiata	
- in totale	mq. 15.596

Riepilogabili per borgata e per tipo come indicato nella successiva tabella:

	Attrez. Interesse Comune	Istruzione	Verde Pubblico	Parcheggi	Totale	Abitanti attuali	Abitanti insediabili
Aquila	1.089	309	876	200	2.474	125	
Monta'	45		405		450	23	
Mugno	54		122		176	31	
Salino	70				70	50	
Comuni					4.240		
Totale	1.258	309	1.613		7.410	230	

Le attrezzature di interesse comune sono ampiamente sufficienti come standard urbanistico, sebbene limitate come tipo di offerta; i servizi scolastici sono insufficienti rispetto allo standard, ma e' assolutamente improponibile un potenziamento di questi servizi per il numero sempre piu' esiguo di bambini ed il rischio effettivo e preoccupante di uno spostamento nelle scuole presenti nel fondovalle; e' comunque opportuno cercare di mantenere queste strutture anche solo in funzione di un doposcuola o di un servizio di biblioteca o di supporto alle attivita' culturali -

promozionali del Comune.

L'area che ospita il campo sportivo di proprietà della Diocesi di Albenga è notevolmente più ampia dello spazio del campetto vero e proprio, ma è male utilizzata e necessita di interventi di consolidamento del muro su cui è stato costruito il campetto, di ampliare gli impianti sportivi esistenti con altre strutture come campo da tennis o pista di pattinaggio, che possano usufruire degli spogliatoi da sistemare e di una piccola gradinata che deve essere realizzata.

Il problema del verde pubblico ha un senso molto diverso in un ambiente urbano congestionato ed in una zona agricola attorniata da terreni ad olivo e boschi.

Il problema parcheggi, anche se lo standard non è rispettato, è un problema molto limitato perché ognuno ha il proprio posto auto nei fabbricati sia esistenti, sia nuovi, o su aree di pertinenza; il parcheggio di Piazza Santa Reparata è soddisfacente e funzionale alle attrezzature pubbliche situate attorno. Anche le attività di ristorazione non hanno particolari problemi.

Le attività economiche sono attualmente costituite da tre esercizi di ristorazione ed alberghieri: può quindi essere utile realizzare una passeggiata di collegamento tra le borgate che sia funzionale anche alla popolazione turistica, particolarmente se collegata con spazi di sosta frequenti, ma non di grandi dimensioni oppure a piccoli impianti sportivi.

La passeggiata dovrebbe avere una soluzione di continuità, con poche, limitate interruzioni, consentire il transito alle biciclette quasi come una pista ciclabile, essere realizzata a valle della viabilità esistente o allargandosi sui terreni adiacenti o realizzata con strutture in legno [questo per evitare interventi massicci, pesanti, che modificano sostanzialmente il paesaggio]. L'intersecazione con la viabilità esistente veicolare in asfalto o in terra battuta o con i sentieri pedonali, deve essere particolarmente curata e differenziata nei materiali (ad esempio l'incrocio tra due strade veicolari potrebbe avere una pavimentazione in autobloccante colorato o a disegni).

Questo progetto deve essere realizzato per lotti compiuti e con alcune possibili varianti al percorso. Nei tratti urbani potrebbe assumere la semplice forma di un marciapiede protetto. L'intervento deve cercare di essere il più naturale possibile, inserito nell'ambiente paesaggistico come un recupero ben riuscito di un percorso storico e non come un'intrusione, preferendo, ad esempio per passare sopra un rio o un piccolo ritano, la passerella in legno al solettone in cemento armato. Deve essere praticamente privo di barriere architettoniche, non solo in funzione degli handicappati, ma di tutta la popolazione. Considerata la buona posizione, il soleggiamento ottimale anche d'inverno, può diventare una risorsa in più, una occasione per una gita diversa, una attrattiva turistica, ecc.

Per Aquila è bene pensare ad alcune strutture specifiche in funzione della popolazione residente e di quella turistica:

- ❖ passeggiata di collegamento tra le varie borgate con spazi di sosta dotati di panchine;
- ❖ percorso attrezzato dalla chiesetta di San Giacomo al Castello del Carretto alla Rocca Grande;
- ❖ percorso Dal Pra ed altri percorsi segnati dal C.A.I.;
- ❖ impianti sportivi coperti e scoperti;
- ❖ spazi per i giochi dei bambini con altalena, scivolo, ecc.;

da aggiungere alle strutture pubbliche esistenti (area a verde pubblico dell'asilo e della scuola elementare) e a quelle private degli esercizi alberghieri.

Altri servizi comunali, non localizzabili sulla carta, potrebbero essere costituiti dalla assistenza domiciliare agli anziani soli oppure un doposcuola di supporto alla scuola elementare e media, con funzione anche di prestito libri, con utilizzo di computer, ecc. proprio per superare il disservizio delle pluriclassi, ma anche con funzione di animatore culturale, di organizzatore di gite, ecc.

Investire in questo tipo di strutture nelle zone marginali significa infatti creare le condizioni per superare nello spazio di qualche anno la situazione attuale. Questi servizi funzionano ormai molto bene in alcune parti d'Italia dove la popolazione e quindi anche gli anziani hanno occasione di fare una gita, di visitare un museo, di partecipare ad una manifestazione differenziando il piu' possibile questo tipo di offerta.

Soprattutto sarebbe opportuna la realizzazione di un centro polivalente di dimensioni volutamente contenute ed eventualmente collegate ad aree alberate esterne, con funzioni comprendenti:

- ❖ spazio per visite ambulatoriali;
- ❖ spazi per i giochi dei bambini al coperto;
- ❖ biblioteca, anche a rotazione;
- ❖ centro culturale ricreativo;
- ❖ bar o punto di ristoro;
- ❖ servizi igienici, ecc.

Molti locali possono essere complementari e consentire per es. alla Pro Loco di organizzare feste e manifestazioni nei locali dove si gioca solitamente a carte e/o si vede la televisione. La gestione potrebbe essere mista pubblico - privato.

La realizzazione del polivalente potrebbe eventualmente ospitare anche uno spaccio di generi alimentari e di prima necessita'; la formula di gestione dovra' essere concordata con l'A.C., la C.C.I.A.A. e la Comunita' Montana per esempio cooperativa comunale, commercio ambulante, altro; tale spaccio deve poter esulare dalle normali norme del commercio perla scarsa redditivita' del settore specifico (ad esempio con la legge n° 97/1994 della montagna).

Tale struttura potrebbe essere realizzata nei locali della canonica e del vecchio municipio chiudendo eventualmente il portico aperto al piano terra con apposito infisso. Importante anche il collegamento con l'asilo infantile, la scuola elementare e il municipio e le rispettive aree libere.

Le aree non edificate di pertinenza devono essere alberate, dotate di spazi per il gioco delle bocce o con i giochi per i bambini senza obbligatoriamente costituire un impianto sportivo regolamentare. Da ricordare anche la possibilita' di realizzare un parco urbano dotato di un percorso verde facilitato al di sotto della Chiesa di Santa Reparata. di circa 8.000 mq su terreni di proprieta' della Diocesi d'Albenga.

Per gli edifici come chiese, cappelle, oratori e' indispensabile regolamentare adeguatamente non solo le trasformazioni di tipo "funzionale" (destinazione d'uso, modalita' dell'intervento, dimensione delle trasformazioni, ecc.) ma anche la tutela, la fruibilita' culturale, la trasformazione compatibile dei valori di ordine storico estetico.

La normativa, che potrebbe essere estesa anche ai piloni devozionali, prevede:

- a) il restauro conservativo degli edifici;
- b) la sistemazione delle circostanti aree non edificate (spazi urbani, giardini, aree incolte, ecc.) e dei percorsi pedonali storici di accesso con la medesima attenzione che viene posta al recupero degli edifici;
- c) la tutela delle vedute panoramiche individuando adeguati percorsi e punti panoramici, evitando interventi modificatori connessi con le attività agricole (ad esempio tagli indiscriminati di piante d'alto fusto, livellamento delle fasce e dei declivi, realizzazioni di recinzioni non trasparenti, ecc.).

Per il Castello Del Carretto e' previsto un intervento di restauro conservativo soggetto all'approvazione delle competenti Soprintendenze. Tale intervento deve essere attuato in due fasi distinte:

- a) strettamente finalizzato a contenere allo stato di fatto la situazione di degrado e quindi tutti quegli interventi che sono in grado di impedire ad agenti atmosferici, ad atti di vandalismo, ecc. di peggiorare la situazione attuale;
- b) un restauro accurato, previa indagine diagnostica, scavi nelle zone circostanti, valutazione della situazione statica, degli elementi architettonici, ecc. Una volta individuata la consistenza volumetrica e le parti che possono essere recuperate in modo congruente all'edificio originario, e' opportuno definire le destinazioni d'uso che sono compatibili con i vari locali dell'edificio e quelle che non lo sono. Nel progetto deve anche essere prevista una sistemazione delle aree circostanti, del tipo di accesso, della zona a parcheggio e della eventuale realizzazione di volumi nuovi di servizio come biglietteria o locali promozionali, ecc.

Anche per le grotte di interesse paleontologico - archeologico e' opportuno prevedere una procedura simile a quella indicata per il Castello, sotto la direzione della competente Soprintendenza, in due fasi distinte: la prima potrebbe prevedere accurati rilievi ed analisi stratigrafiche - petrografiche, ecc. mentre la seconda potrebbe prevedere passerelle sopraelevate oppure la realizzazione di un volume di servizio con funzione didattica e promozionale: (si pensi alla pensilina di Carnac in Bretagna).

Il reperimento degli standard e' realizzato innanzitutto con il conteggio delle aree e dei volumi di proprieta' comunale e di proprieta' della Diocesi di Albenga. Si e' scartata la possibilita' di individuare ulteriori servizi in modo puntuale, in quanto i vincoli hanno durata quinquennale e poi decadono e quindi tali scelte rimarrebbero esclusivamente sulla carta.

Infatti le ristrettezze economiche ed i finanziamenti sempre piu' esigui, che caratterizzano tutti i comuni dell'entroterra, comportano l'impossibilita' di acquisire qualsiasi area a standard o di attrezzare aree o riqualificare volumi esistenti e consigliano altri meccanismi.

Vengono infatti previsti meccanismi che consentono di cedere piccole aree con determinate, inderogabili caratteristiche all'A.C. per poter realizzare spazi per il gioco dei bambini, spazi per parcheggi o per il gioco come le bocce o il tennis, servizi che risultano ancora carenti per le varie borgate.

Il meccanismo di cessione di piccole aree e con determinate caratteristiche consente di avere un premio di cubatura da poter aggiungere ai fabbricati esistenti e/o di nuova realizzazione.

Le caratteristiche di queste aree devono essere con eventuali limitate, ma motivate variazioni ai parametri a), b), c),:

- a) pendenza contenuta entro il 30 %;
- b) larghezza delle fasce non inferiore ai 3,00 metri;
- c) altezza delle fasce inferiore ai 3,00 metri;
- d) accessibilita' veicolare e/o pedonale;
- e) contiguita' a servizio pubblico esistente;
- f) con forma possibilmente regolare e comunque idonea alla realizzazione di un parcheggio (modulo di 2,50x5,00), di un campo da bocce (metri 24,00x3,00) o dei giochi dei bambini;
- g) buona esposizione e soleggiamento;
- h) dimensione massima dell'area cedenda mq. 200.

Sono considerati inderogabili quei parametri ritenuti necessari alla realizzazione dei servizi: ad esempio un parcheggio pubblico necessita di un collegamento diretto con la viabilita' veicolare, ma puo' anche non essere contiguo ad un servizio pubblico esistente; oppure lo spazio destinato al gioco dei bambini non puo' essere eccessivamente esposto ai venti, o in ombra, soprattutto nel pomeriggio; ecc.

Tale meccanismo e' consentito solamente all'interno delle singole zone NI - CO per gli interventi di tipo d), per i fabbricati isolati oppure per quei fabbricati esistenti, ai quali, nel rispetto delle norme delle distanze, sia possibile aggiungere un corpo di fabbrica congruente con la tipologia esistente. Tale intervento non e' consentito per gli edifici a schiera o a blocco ad eccezione dei fabbricati marginali che aprono o chiudono tale schiera, ne' in quelli soggetti a S.U.A. tipo c).

Per gli interventi di tipo d) si prevedono le seguenti modalita':

- ❖ il/i privati attuatori prospettano la cessione di un lotto di terreno all'Amministrazione Comunale per iscritto;
- ❖ l'A.C. valuta, eventualmente consultando la commissione edilizia, le caratteristiche e la corrispondenza del lotto e decide in merito all'utilita' comunale dell'acquisizione; puo' esprimere parere favorevole, sfavorevole od avere una posizione piu' articolata;
- ❖ in caso di parere favorevole viene concordato tra l'A.C. ed attuatore/i una convenzione nella quale il terreno viene ceduto all'A.C. e l'attuatore ottiene la possibilita' di realizzare l'equivalente dell'indice di fabbricabilita' fondiaria di 0,40 mc./mq.[max. 80 mc.].

[Ad esempio NI - CO della borgata Mugno

- a) terreno di 75 mq. giudicato idoneo ad un campo di bocce:
mq $75 \times 0,40 = \text{mc. } 30$
- b) due terreni di 75 e 110 mq. rispettivamente idonei alla realizzazione di 5 parcheggi e di giochi per i bambini:
mq. $(75 + 110) = \text{mq. } 185 \times 0,40 = \text{mc. } 74]$

Negli altri casi, ma diversi dal tipo d), si puo' utilizzare lo stesso meccanismo, ma con limitazioni molto precise:

- ❖ fabbricati isolati inferiori ai 500 mc.;
- ❖ fabbricati non oggetto di condono edilizio;
- ❖ per inderogabili esigenze di adeguamento igienico - edilizio;
- ❖ area ceduta all'A.C. non superiore a mq. 100 e di conseguenza volumetria massima realizzabile 40 mc. ;
- ❖ ampliamento compatibile / congruente con il volume preesistente (deve essere

ben chiaro che non si sta pensando al solito gabinetto sul balcone o alla tettoia che viene chiusa, ma ad un progetto globale di risistemazione di un fabbricato al quale per mutate esigenze si decide di aggiungere una parte. L'intervento deve risultare un completamento accettabile, deve dare l'impressione di esserci da sempre, deve essere tipologicamente congruente alla parte esistente, ecc.);

- ❖ grande cura e qualità nell'intervento e nella sistemazione delle aree di pertinenza.

Non possono, comunque, essere utilizzati per uno stesso edificio, l'incremento volumetrico per adeguamento igienico e tecnologico per i fabbricati di tipo a) e successivamente il meccanismo di cessione delle aree per ottenere un ulteriore incremento. L'incremento per adeguamento igienico - tecnologico deve quindi essere utilizzato una sola volta, scegliendo la modalità più consona al singolo caso, e trascritto sulle tavole del catasto urbanistico per maggiore semplicità.

Questi servizi sono da intendersi come servizi di quartiere, in aggiunta agli standard di legge, con caratteristiche diverse dall'impianto sportivo regolamentare, ecc. Devono essere qualitativamente funzionali e non quantitativamente teorici. Devono essere differenziati in modo da poter avere sia il campo di bocce, sia il campetto per il calcio, sia il tennis secondo le scelte operate dall'A.C.

Per gli interventi previsti con S.U.A. tipo c) valgono invece le disposizioni indicate con il recupero dell'incremento volumetrico del 20 % degli edifici esistenti e con la ricostruzione degli edifici diruti. Sempre all'interno dello S.U.A., che ha una procedura particolare, si provvede da parte degli attuatori degli interventi privati a realizzare sia i servizi pubblici sia le reti infrastrutturali comprendenti parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e non, in modo da garantire una qualità continua tra pubblico e privato, nella misura non inferiore a 18 mq. ogni 100 mc ristrutturati o nuovi realizzati. In pratica il giardino pubblico e quello privato devono essere la continuazione, visivamente impercettibile, l'uno dell'altro.

Ancora: E' parte integrante del Piano Regolatore Generale un elaborato che comprende la documentazione reperita allo stato attuale, ma che può essere integrata in qualsiasi momento successivo con nuovi contributi, con articoli di giornali specifici o con documenti di varia natura (ad esempio testo botanico, articolo storico - artistico - architettonico, nuovi dati statistici, ecc) in modo da costituire un utile base per altre scelte programmatiche. Quindi documento costitutivo del piano, ma anche punto di partenza per ulteriori approfondimenti.

10. SITUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione a rete sono soddisfacenti in tutte le borgate; sono comunque previsti interventi di manutenzione, ma anche limitati interventi di completamento / miglioramento dell'acquedotto e della fognatura con conseguente riasfaltatura del soprastante manto stradale.

Sono inoltre previsti alcuni nuovi punti luce per alcune zone che risultano male illuminate: anche in questo caso trattasi di piccoli interventi già finanziati.

Le 4 borgate sono dotate di depuratore funzionante.

INDICE

	pagina
1 Piano territoriale di coordinamento paesistico	1
2 Legge urbanistica regionale	3
3 Attuazione del Programma di Fabbricazione con annesso regolamento edilizio	4
4 Obiettivi del Piano Regolatore Generale	4
5 Dimensionamento del piano	5
6 Zone urbane - Insediamenti nuovi in zone NI - CO	10
7 Zone agricole	16
8 Zone produttive D	19
9 Servizi	20
10 Situazione opere di urbanizzazione	27