

Provincia di Savona
COMUNE DI ANDORA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Sig. Franco FLORIS

il Dirigente
Ing. Nicoletta OREGGIA

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

arch. Paolo DI DONATO

avv. Paolo GAGGERO

agronomo Danilo POLLERO

geologo Alessandro SCARPATI

collaboratori:

arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:

Documento degli obiettivi (art.26 L.R. 04/09/97 n.36)

data:

004-014	percorso file: archivio su "server"/utente base/ 004-014-comune di Andora/ definitivo/ CONSEGNE/ definitivo 04-04-08/doc/An-Documento Obiettivi-04giu08.doc	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo	ari		
rev.	motivo			Castellari
rev. 28/12/2006	motivo consegna comune definitivo	Castellari	Castellari	Castellari
rev.04/06/2008	motivo consegna comune in adeguamento al voto prov. 668/2008	Di Donato	Castellari	Castellari

1.0 INDIRIZZI GENERALI

Il presente documento individua gli indirizzi generali che l'Amministrazione intende perseguire con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, al fine di conseguire obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

Il lavoro di conoscenza e analisi del territorio che sviluppato attraverso la descrizione fondativa permette di verificare il passaggio da una descrizione *del territorio* ad una descrizione *per il territorio*, mirata ad un'attenta interpretazione del contesto reale, ma anche dinamica verso il futuro.

Il Piano Urbanistico Comunale di Andora recepisce come criteri fondamentali di partenza quelli introdotti dal testo della legge urbanistica regionale n. 36/97 che si basa sul principio generale e prioritario della sostenibilità ambientale dello sviluppo (così come enunciato dalla LUR articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili; inoltre alla base del PUC sarà posto il principio della trasparenza delle procedure, quello della concertazione tra gli operatori pubblici e privati e quello della sussidiarietà tra gli enti ai diversi livelli.

La legge precisa ancora (articolo 5) che il P.U.C. deve porsi i seguenti obiettivi:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale;
- valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali;
- disciplinare le trasformazioni e favorirle attraverso un governo flessibile del territorio.

1.2 I temi principali di orientamento

A fronte delle linee generali qui esposte, sono evidenziate le problematiche e le esigenze specifiche affrontate nel P.U.C. .

I temi principali di orientamento per la struttura del piano si possono così

riassumere:

- tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- rivitalizzazione del rapporto costa/entroterra;
- riqualificazione degli insediamenti dell'entroterra e valorizzazione delle identità delle comunità locali, perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita;
- riorganizzazione dei settori produttivi e delle potenzialità innovative presenti sul territorio, con particolare riferimento al turismo ed alla agricoltura;
- riassetto delle reti infrastrutturali;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi anche con interventi mirati a sviluppare ed incrementare le attività sportive e del tempo libero, con particolare riferimento ai giovani;
- messa a punto degli strumenti di governo del territorio atti a garantirne l'operatività e l'efficacia.

Gli interventi dovranno, in ogni modo, concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo esistente, dell'assetto territoriale nel suo insieme ed alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.

1.2 Strumenti sovraordinati e partecipazione

La formazione del nuovo P.U.C. sarà anche un momento di confronto con gli strumenti urbanistici sovraordinati quali il P.T.C.P., il PTC della Costa e il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, Piani di bacino ecc., essendo il PUC è l'occasione per perseguire gli obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

Per quanto attiene la partecipazione alle scelte l'Amministrazione si impegna ad un coinvolgimento dei cittadini degli Enti e degli organismi socio-economici sia nella fase di elaborazione sia in quella della gestione del Piano, nella convinzione che far discutere gli aspetti tecnici e le esigenze della cittadinanza a

progettisti, cittadini, amministratori e soggetti economici servirà, oltretutto, a far maturare una diversa coscienza delle scelte che l'Amministrazione si appresta a definire.

Il secondo, per la prima volta, indica la necessità di una riflessione sulle potenzialità reali del territorio e sulle compatibilità del loro sfruttamento.

Il concetto dello "sviluppo sostenibile" sarà visto come capacità di assicurare adeguate potenzialità di crescita alle attività produttive per garantire il benessere a tutti i cittadini e salvaguardare il diritto delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio; sarà questo un indirizzo che l'Amministrazione intende perseguire consentendo nuovi impegni del suolo ai fini insediativi soltanto quando non sussistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti.

Il PUC si pone nell'ottica di un concetto di pianificazione meno aprioristico, più duttile ed adattabile alle mutevoli esigenze della realtà socio-economica; per questo è stata individuata la parte "fondativa" che dovrà restare invariata per tutta la durata del PUC ed una parte "gestionale", più articolata e flessibile, suscettibile di essere modificata nella pratica attuativa, fermi restando i principi, i gradi di compatibilità e suscettività d'uso del territorio individuati nella "descrizione fondativa".

2.0 IL TERRITORIO

Il principale patrimonio di Andora resta, tuttora il suo territorio. Purtroppo negli ultimi decenni l'uso scarsamente programmato delle risorse territoriali ha parzialmente compromesso le risorse ambientali disponibili; il PUC dovrà individuare un percorso capace di calamitare interessi economici legati all'agricoltura, al commercio e al turismo ed all'insediamento di piccole unità produttive.

2.1 Il territorio costiero e l'entroterra

La condizione attuale del nostro territorio mette in evidenza come oggi si debba cercare di intersecare il sistema costiero (che si è sviluppato secondo il principio ordinatore longitudinale) con il sistema dell'entroterra (il principio ordinatore trasversale) per potere perseguire una strategia di rivalorizzazione dell'ambiente e della qualità urbana.

La costa è interessata da processi di sviluppo in relazione alla presenza di una economia turistica in via di trasformazione ad esito incerto (rilancio piuttosto che recessione), che vede perciò nella valorizzazione della risorsa ambientale una e fondamentale (anche se non esclusiva) risorsa sulla quale fondare il proprio rilancio.

La risorsa ambientale costiera è ormai risorsa residua. L'immediato retroterra delle prime pendici collinari, in parte già edificato, è gravato da un sistema di corridoi infrastrutturali in via di progressivo appesantimento (autostrada, ferrovia, Aurelia bis, ecc.).

Quella delle aree interne risulta, comunque, una risorsa ambientale che è al contempo risorsa estesa che costituisce sia potenziale di rigenerazione del sistema ambientale nel suo complesso, sia materiale sul quale fondare piccoli processi di sviluppo sostenibile fondati, appunto, su un utilizzo turistico ragionevole (ovvero non distruttivo) della risorsa ambientale.

Essa è anche risorsa a rischio, in relazione al decadimento ormai quasi definitivo

delle economie agrarie e delle pratiche agronomiche storiche che avevano prodotto il paesaggio agrario delle aree interne, con i conseguenti processi di instabilità e degrado, i cui esiti distruttivi sono frane ed inondazioni con frequenza sempre maggiore e intensità cumulativa.

I valori naturalistici, paesaggistici e ambientali costituiscono ancora e non ostante tutto, la risorsa fondamentale del territorio di Andora. Qualsiasi politica territoriale, urbanistica o di sviluppo socioeconomico, non può, dunque, prescindere dalla conoscenza di tali valori, soprattutto nel momento in cui ci si ponga realmente l'obiettivo di uno "sviluppo sostenibile", capace cioè, secondo la definizione più accreditata, ***di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente, senza compromettere per le generazioni future la stessa possibilità.***

Per raggiungere quest'obiettivo occorre fondare qualsiasi prospettiva di sviluppo sulla qualità dell'ambiente, impostando un quadro di scelte tese non solo a conservare le risorse territoriali esistenti, ma a migliorarne i caratteri qualitativi.

2.2 Le attività economiche

Benché ***l'agricoltura*** rimanga tuttora una componente rilevante, in questi anni il territorio comunale ha consolidato la propria valenza turistica; ***il turismo***, infatti, è diventato il settore trainante della nostra economia, tanto che, anche in relazione alla definizione degli strumenti di gestione del territorio, sarà necessario definire insieme agli operatori del settore turistico le potenzialità e le modalità per favorirne lo sviluppo ***soprattutto qualitativo.***

Per garantire un organico sviluppo socio-economico del territorio dovrà essere sviluppato anche il settore relativo agli ***insediamenti produttivi***, soprattutto quelli connessi all'attività agricola ed a quelle artigianali e/o commerciali che potranno trovare condizioni ottimali di insediamento sul nostro territorio, soprattutto in previsione della realizzazione della nuova ferrovia e della nuova stazione ferroviaria. Una delle possibili azioni da intraprendere nella direzione di recuperare nuova "qualità urbana" sarà quella volta al riutilizzo delle aree dimesse dal vecchio tracciato della linea ferroviaria, attraverso la realizzazione di

piste ciclabili, arre di verde pubblico attrezzate e recupero di standard per parcheggi pubblici.

Col nuovo strumento urbanistico generale dovremo riuscire a dare una maggiore identità all'edificato che, spesso e non solo nelle frange estreme, stenta a caratterizzarsi come tessuto urbano capace di generare un' adeguata qualità urbana.

La qualità ambientale è una carta che va giocata per dotare Andora di un'immagine urbana più "positiva", suffragata anche da scelte urbanistico-amministrative che si caratterizzino per i servizi da dare al territorio, i luoghi e le attività d'accoglienza, le opportunità culturali, la qualità degli spazi e delle offerte da proporre per le attività culturali, sportive e ricreative.

2.3 Il nuovo sviluppo urbano

Lo sviluppo del nuovo edificato dovrà essere principalmente caratterizzato da *un'evidente inversione di tendenza rispetto al passato: meno seconde case, ma una maggiore offerta di prime case accessibili ai residenti* (giovani coppie o lavoratori che esercitano la loro attività nel territorio comunale), attraverso l'individuazione di nuove aree per l'edilizia convenzionata.

In ogni caso la nuova edificazione dovrà svilupparsi attraverso l'identificazione di aree edificabili a completamento dell'urbanizzazione già in atto nella fascia collinare; il P.U.C. dovrà prefigurare una "struttura di assetto urbano" che, attraverso l'individuazione di un adeguato "lotto minimo" di intervento, consenta di intervenire con "permessi di costruire convenzionati", senza dover ricorrere a strumenti urbanistici attuativi (P.U.O.) i quali, viceversa, saranno riservati per le aree dove sono previste rilevanti trasformazioni urbane e dove l'assetto delle urbanizzazioni al contorno necessita di studi e approfondimenti maggiori.

Il Piano Urbanistico Comunale si pone, infatti, l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, i territori parzialmente urbanizzati e le aree dove è prevista nuova espansione, attraverso interventi atti a migliorare complessivamente la qualità della vita e dell'abitare. Per perseguire quest'obiettivo si dovrà partire dalle analisi della descrizione fondativa nella

quale sono individuati quei luoghi che hanno caratteri omogenei, sia dal punto di vista storico, sia dell'identità morfologica e socio-economica. La definizione di questi ambiti implica il riconoscimento dei caratteri da tutelare, evidenziati nelle analisi morfologiche e negli approfondimenti di livello puntuale, anche attraverso la sostituzione di attività oggi non più compatibili con le caratteristiche urbane del contesto in cui si trovano.

Per quanto riguarda i nuclei storici, a carattere diffuso e limitati nelle dimensioni che, tuttavia, presentano un carattere particolare che deve essere tutelato attraverso interventi di conservazione e di recupero, il PUC esplicherà gli obiettivi volti al recupero ed alla valorizzazione attraverso norme urbanistiche che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

Per le borgate storiche dovrà essere prevista una normativa puntuale contenente linee guida sotto il profilo estetico-architettonico (finiture, pavimentazioni, illuminazione cc.) tali da incentivare i singoli proprietari ad intraprendere interventi di recupero edilizio, anche attraverso la possibilità di adeguati incrementi volumetrici. Dovranno altresì essere individuati adeguati spazi per parcheggi pubblici a servizio delle borgate.

All'interno del tessuto urbanizzato saranno evidenziate tutte le aree 'irrisolte', caratterizzate da situazioni di degrado (dismissione, abbandono, sottoutilizzo, incompatibilità funzionale, cattivo stato degli spazi pubblici) o aree che costituiscono delle risorse potenziali da valorizzare. In base a questa individuazione si imposterà una strategia di riqualificazione che assume il ruolo di semplice ricucitura, riqualificazione di parti di tessuto o consistente trasformazione rispetto alla situazione attuale.

Questo rilievo e questa lettura saranno incrociati con l'individuazione delle possibilità di sviluppo socio-economico e consentiranno di valutare le modalità e le quantità da prevedere in termini di servizi ed edificazioni compatibili con l'ambiente, dosandone opportunamente l'impatto sulle risorse territoriali non rinnovabili.

Attraverso l'analisi puntuale sul territorio comunale nella fase preliminare saranno affinati e, se necessario, modificati, i perimetri delle zone descritte e definite dai piani sovraordinati e di interesse sovracomunale.

Per, ciascuna area significativa del territorio comunale verranno individuati gli obiettivi specifici che in modo differente ed integrato concorreranno ad un processo complessivo di riqualificazione urbana e territoriale.

- 2.3.1** La fascia litoranea costituisce una risorsa ambientale ed economica per la città, quindi richiede interventi atti a conservare e valorizzare gli elementi naturali, ma anche tali da rilanciare il ruolo turistico di Andora.

Tra le azioni volte alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale di tale ambito dovrà essere particolarmente evidenziata la salvaguardia dei due promontori che caratterizzano la morfologia ambientale: Capo Mele e Capo Rollo; nonché la riqualificazione di tutta la fascia costiera, a prevalente carattere turistico connesso alla balneazione ed agli sport legati al mare. In questo ambito l'intervento di riqualificazione avrà come fulcro il completamento della zona portuale, con particolare riferimento all'area a destinazione alberghiera e per nuovi servizi portuali.

- 2.3.2** Per quanto riguarda il tessuto urbano di recente costituzione, a fronte di una situazione ormai consolidata, non si prevedono sostanziali modificazioni e, tanto meno, nuove espansioni di tipo intensivo. L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente attraverso la messa a punto di strumenti normativi adeguati ad incentivare operazioni di demolizione-ricostruzione, anche in zone diverse del territorio comunale, ma con forme architettoniche più consone al contorno urbanizzato circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta al ridisegno degli spazi pubblici e la riorganizzazione della viabilità. Circa le aree ormai insediate di Capo mele e Capo Rollo, che devono ritenersi ormai generalmente sature, potranno essere concessi modesti incrementi alle volumetrie esistenti, solo a condizione che l'intervento sia migliorativo dell'estetica del fabbricato, ovvero contribuisca ad una migliore dotazione di standard pubblici o privati; nuovi interventi potranno

essere realizzati soltanto su lotti minimi, a completamento del tessuto urbano esistente.

2.3.3 Il completamento del tessuto urbano, attraverso nuovi insediamenti assimilabili alle zone "C" del D.M. 2/04/1968, e sarà articolato in due sottozone: una di tipo semintensivo, nella fascia compresa tra la ferrovia attuale e la via Aurelia, un'altra, con tipologia insediativa di tipo "diffuso", avrà una linea ideale di confine che, grosso modo, comprenderà le aree a monte dell'attuale ferrovia fino alla direttrice perpendicolare all'asta del Merula che passa per S. Giovanni.

In particolare si dovrà intervenire su alcune aree che risultano non definite all'interno del tessuto urbano marginale, ma che possono costituire occasione di riqualificazione degli spazi aperti e pubblici con una nuova dotazione di servizi per supplire anche alle carenze di standard urbanistici dovute al fabbisogno pregresso.

Negli interventi di tipo residenziale di nuova realizzazione dovrà essere privilegiata, nelle forme opportune, l'edilizia convenzionata senza trascurare la necessità di acquisire aree per l'edilizia sovvenzionata-agevolata al fine di soddisfare la domanda crescente di abitazioni delle fasce di reddito meno abbienti. In tal senso potranno essere riconvertite alcune aree industriali dimesse e/o abbandonate come, ad esempio, l'area ex Marani.

Il P.U.C., prendendo atto della situazione consolidata, proporrà la creazione di percorsi e spazi pubblici, anche a margine della viabilità già esistente, individuando una spina centrale lungo il Merula (sponde destra e sinistra) da razionalizzare sotto il profilo della viabilità e da attrezzare a spazi verdi e servizi pubblici.

Tra gli interventi da realizzare prioritariamente merita una particolare segnalazione il recupero all'uso pubblico di Largo Milano con l'obiettivo di creare un polo socio-culturale.

A parte le emergenze ambientali di Capo Mele e Capo Rollo, che saranno oggetto di specifiche normative di carattere puntuale, per il resto del territorio collinare dovranno essere incentivati il restauro e la conservazione di forme specifiche di antropizzazione e coltivazione e il mantenimento e ripristino della

sentieristica storica che acquisterà un particolare rilievo se raccordata in un quadro d'insieme capace di rendere interessante l'offerta turistico-ricreativa.

In attuazione della nuova normativa regionale per il recupero ambientale dovrà essere affrontato sia il problema dei manufatti industriali dismessi o di manufatti di particolare pregio ambientale (ad esempio villa Isnardi) da recuperare favorendo l'intervento dei privati, nella convinzione che sussistano le basi per una seria contrattazione che, oltre alla qualità del riordino ambientale, sia anche mirata a sviluppare le potenzialità di tutta l'area interessata.

Infine si ritiene opportuno individuare una specifica normativa, anche con meccanismi incentivanti, al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti che si trovino in palese contrasto ambientale ovvero che siano di ostacolo alla realizzazione di infrastrutture urbanizzative.

3.0 LO SVILUPPO SOSTENIBILE

La decadenza del settore industriale ligure e i processi di ristrutturazione dell'economia regionale prospettano, soprattutto per le aree costiere della Liguria, una valenza prevalentemente turistica che, tuttavia, deve coesistere in modo virtuoso con altri settori produttivi quali l'agricoltura l'artigianato e il tessuto commerciale.

Il territorio di Andora, in quanto area turistica privilegiata a poche ore di percorrenza dai centri urbani più importanti del Nord Italia e del Sud Europa, dovrà puntare alla coesistenza tra attività turistiche e sviluppo artigianale-commerciale ed agricolo. Il punto d'equilibrio sarà dato dalla coscienza che l'attenzione all'ambiente e all'ecologia potrà selezionare attività non inquinanti a basso impatto ambientale, compatibili con un'offerta turistica anche di qualità medio-alta.

Dunque attività commerciali e produttive non inquinanti, a basso impatto ambientale e collocate in luoghi idonei; riqualificazione urbana, unitamente ad una più qualificata offerta turistico-ricettiva ed al potenziamento infrastrutturale della fascia litoranea (nuova passeggiata a mare, porticciolo e riuso delle aree ferroviarie dismesse eccc.), sono le premesse per uno sviluppo concreto.

In questa prospettiva il Piano Urbanistico Comunale dovrà definire e valorizzare i caratteri naturali e quelli "antropizzati" del territorio, esaltandone le peculiarità ambientali al fine di tramandare la memoria storica e culturale.

Sulla scorta dei valori individuati nella fase d'indagine della "descrizione fondativa", si potranno definire gli obiettivi e le azioni per il recupero ed il miglioramento degli ambienti degradati cercando di salvaguardare nel contempo le attività economiche produttive che "usano" in termini positivi il territorio quali l'agricoltura, gli insediamenti artigianali e le attività legate al turismo.

Il sistema del fondovalle è quello che ha subito le più profonde modificazioni dovute alla realizzazione dei viadotti ferroviari, autostradali, stradali e dagli sviluppi insediativi di tipo residenziale e artigianale che hanno comportato, nel loro insieme, opere di trasformazione del territorio che hanno comportato anche un forte impatto ambientale.

3.1 Le aree di produzione agricola

La salvaguardia e il recupero delle aree utilizzabili a fini agricoli costituiscono gli elementi essenziali delle linee guida per la valorizzazione del nostro territorio sia sotto il profilo economico, sia sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

Nel settore delle produzioni agricole è auspicabile un'evoluzione verso forme produttive di alta qualità con incentivi all'agricoltura biologica ed alla lotta biologica all'inquinamento.

Inoltre una grande attenzione all'attività agricola, vuol dire anche mantenere ed incentivare la presenza sul territorio delle aziende familiari dedite all'agricoltura.

Le aree agricole della piana che già allo stato attuale sono caratterizzate da insediamenti residenziali di tipo diffuso, dovranno essere considerate aree a destinazione mista agricolo-residenziale, con possibilità di realizzare nuove volumetrie anche eventualmente connesse all'attività di agriturismo e/o "bed & breakfast" o similari che mantengano il carattere insediativo di tipo "diffuso".

Viceversa le aree agricole pianeggianti, nelle quali ancora si esercita un'agricoltura prevalentemente intensiva, dovranno essere salvaguardate; di quelle parzialmente abbandonate o sottoutilizzate se dovrà incentivare il recupero in quanto non solo per il passato, ma anche in oggi rappresentative di una delle principali fonti di ricchezza dell'economia di Andora.

Il recupero a fini agricoli dovrà essere favorito anche attraverso la realizzazione di nuovi volumi residenziali con indici di edificabilità e lotto minimo adeguati agli standard tipici dell'uso intensivo del territorio agricolo.

Il controllo delle aree asservite, successive alla costruzione ed il loro mantenimento "produttivo" dovrà essere, con opportuni strumenti normativi e/o di convenzionamento, attentamente monitorato dalle strutture della Pubblica Amministrazione ed eventualmente sanzionato qualora si riscontri una utilizzazione non agricola delle aree medesime.

Per quanto riguarda la fascia precollinare, oltre all'indice di edificabilità proprio della zona, potranno essere concessi premi di volumetria commisurati all'effettivo recupero di aree agricole abbandonate (frutteti, oliveti ecc.). Il mantenimento e la

gestione delle aree agricole “recuperate” dovrà risultare da specifico **“atto unilaterale d’obbligo”** trascritto a favore del Comune che ne eserciterà il controllo come al punto precedente.

L’ambito collinare conserva ancora alcuni segni del paesaggio agricolo rappresentato da oliveti terrazzati in veloce trasformazione verso un sistema integrato con la boscaglia che tende ad affermarsi dove prevale l’abbandono dell’attività agricola.

Nel sistema collinare le emergenze ambientali da valorizzare sotto il profilo naturalistico e insediativo sono rappresentate da valli e vallecole trasversali all’asse del Merula e costellate di insediamenti di piccole e medie dimensioni, quasi tutti sono di grande interesse storico-ambientale, da recuperare e valorizzare anche sul piano turistico.

In queste zone, dove esiste il pericolo reale e costante degli incendi boschivi, saranno ammesse abitazioni volte al presidio del territorio, purché dotate di autonomo approvvigionamento idrico anche in funzione antincendio. Anche in questo caso i permessi di costruire saranno corredati da un **“atto unilaterale d’obbligo”** che preveda come vincolo permanente l’impegno a provvedere annualmente alla pulizia del sottobosco al fine di garantire il necessario presidio del territorio.

Infine, per tutto il territorio agricolo e per i nuclei storici in esso insediati, dovranno essere previsti adeguati strumenti normativi per il recupero dei volumi esistenti, anche attraverso forme di incentivazione e incrementi volumetrici compatibili con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali del contesto.

3.2 Gli insediamenti produttivi

Oltre alle zone ormai totalmente urbanizzate che costituiscono il tessuto urbano di recente espansione, nelle aree di fondovalle, lungo l’asta del torrente Merula, esiste un’ interessante realtà agricola caratterizzata principalmente da aziende di tipo orticolo, floricolo e frutticolo condotte sia da imprenditori agricoli a tempo pieno sia da imprenditori agricoli part time. Tuttavia, in parallelo all’attività

agricola sono sorte, in modo sporadico e occasionale, una serie di piccole attività produttive (ad es. area Pisi, Betonponente, ex inceneritore loc. Marino, Ediltutto, le aree del deposito di demolizioni Micucci/Casanova ecc.). Tali insediamenti, ormai a ridosso del tessuto urbano, dovrebbero essere inseriti in un contesto territoriale più consono dove poter continuare l'attività produttiva. Il nuovo P.U.C., infatti, deve individuare sia le aree per le attività produttive che dovranno essere rilocalizzate, sia quelle per le eventuali nuove attività che volessero insediarsi nel territorio comunale. In ogni caso le aree per nuovi insediamenti produttivi non dovranno sottrarre ulteriori spazi all'attività agricola della piana. In particolare dovrà essere adeguatamente impostata la ristrutturazione dell'area produttiva di "Pian di Basole" nella quale dovranno essere previste tipologie insediative più consone alle caratteristiche strutturali della nostra economia principalmente basata su aziende artigianali con una dimensione media di circa 300 mq di superficie coperta agibile.

Nuove aree produttive, con destinazione mista industriale-commerciale-direzionale, potranno essere ricavate nelle aree limitrofe alla nuova stazione ferroviaria.

3.3 Il turismo

Nel campo turistico Andora ha ottenuto negli ultimi anni risultati positivi che si sono manifestati con un incremento costante di presenze e arrivi. Devono, tuttavia, essere ancora compiuti notevoli passi in avanti nella qualità urbana, nell'offerta di servizi di qualità sia pubblici che privati, nelle strutture per il tempo libero (sport, ricreazione, cultura e/o strutture polivalenti) e infine, ma non da ultimo, nella consistenza e nel livello qualitativo della rete alberghiera.

Per accrescere la capacità ricettiva alberghiera il P.U.C. prevede la realizzazione di nuove strutture alberghiere nelle aree portuali, ed in quelle della ex stazione ferroviaria; è, inoltre, prevista la possibilità di realizzare residence o altre strutture di tipo turistico-ricettivo nelle zone di completamento urbano. Sono previste anche piccole strutture ricettive di tipo agriturismo nelle aree agricole e di presidio nonché strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e/o strutture

assimilabili).

Intento della C.A. è accrescere l'affluenza turistica. Tuttavia alla base delle decisioni assunte sta il principio che prima di tutto occorre migliorare qualitativamente l'intero territorio comunale operando scelte volte ad assicurare in primis agli abitanti di Andora una migliore godibilità dello stesso. Ad esempio saranno attivati percorsi ciclo-pedonali che colleghino la fascia costiera con le frazioni più interne, ripristinando percorsi storici, ovvero riutilizzando la sede dimessa della ferrovia.

In sostanza, il miglioramento della qualità urbana è obiettivo primario del P.U.C. nella convinzione che si riuscirà ad ottenere un notevole ulteriore valore aggiunto ad un territorio che è naturalmente già dotato di caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di notevole interesse.

Non vi è dubbio che l'incremento turistico rischia di entrare in contraddizione con l'attuale infrastrutturazione della città e, in particolare, con l'attuale dotazione di parcheggi, soprattutto nella fascia urbanizzata più vicina al litorale.

Per ciò che attiene il tema dei parcheggi il P.U.C. individua le aree necessarie ed idonee a soddisfare sia i fabbisogni futuri, sia a colmare le lacune per i fabbisogni pregressi.

Infine, nella consapevolezza che l'economia andorese di basa in gran parte sul turismo, il P.U.C. individua nuove aree idonee ad ospitare manifestazioni pubbliche che valorizzino il territorio sia a livello ambientale-naturalistico, sia culturale e sportivo.

3.4 La rete commerciale

L'obiettivo del P.U.C. è quello di consolidare il tessuto commerciale esistente. Non sono infatti previsti nel P.U.C. interventi volti ad un significativo potenziamento della rete della grande distribuzione. Sarà opportuno invece dare vita, in accordo con le associazioni di categoria, ai CENTRI INTEGRATI DI VIA utilizzando i finanziamenti pubblici disponibili, nell'intento di creare veri e propri centri di attrazione commerciale attraverso la riqualificazione sia dei punti vendita che delle strade e piazze ove questi si affacciano (ad esempio una nuova rete di

esercizi di vicinato lungo via Caboto ecc.).

Il P.U.C., pur non individuando sul territorio specifiche aree da destinare al commercio, ne stabilisce i criteri per l'individuazione futura qualora ne ricorrano le condizioni e compatibilmente con la disciplina del commercio.

Una migliore organizzazione del sistema commerciale insediato sul territorio comunale sarà il punto di partenza per incrementare la redditività dello stesso.

4.0 L'AMBIENTE

Il processo di pianificazione e gestione delle aree a destinazione prevalentemente residenziale e di quelle rurali presuppone la necessità di acquisire conoscenze dell'ambiente e delle caratteristiche intrinseche del suolo e del sottosuolo tali da favorire insediamenti, attività, ed infrastrutture compatibili con la situazione ambientale anziché costringere l'ambiente a adattarsi ad esse; parimenti andranno considerate le interconnessioni, e le relative problematiche, tra gli insediamenti edilizi già esistenti ed il territorio.

In generale si cercherà di sensibilizzare ed incentivare l'uso di energia alternativa nelle abitazioni private, unitamente alla raccolta differenziata dei rifiuti.

L'impatto ambientale dovuto alla smaltimento della rete fognaria sarà mitigato mediante l'individuazione di un'area adeguata alla realizzazione del depuratore.

4.1 Gli aspetti geomorfologici

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, gli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale saranno prioritariamente:

- la definizione delle attitudini delle singole unità di terreno in riferimento al loro assetto geologico e morfologico ed ai processi geodinamici in atto, in modo da pervenire ad una zonizzazione geologica tecnica dei terreni ai fini della loro migliore utilizzazione come risorsa;
- la definizione dell'assetto idrogeologico del territorio per la tutela del bene primario rappresentato dalle falde acquifere, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica, con particolare riferimento alle falde freatiche della piana alluvionale;
- la valutazione delle condizioni di vulnerabilità e rischio geologico, in accordo con gli strumenti sovraordinati (vedi Piano di Bacino del Merula), in modo da pervenire non solo ad una segnalazione delle situazioni di vulnerabilità e rischio attuale e potenziale, ma ad una specifica normativa di Piano, orientata a definire l'idoneità dei terreni per la scelta di nuovi siti per insediamenti e infrastrutture e le misure per il mantenimento della stabilità e

sicurezza delle aree già insediate.

La valutazione di tutti questi elementi e la conseguente disciplina e normativa di Piano riferita agli aspetti geologici sarà da intendersi come "sistema aperto" cioè soggetto a trasformazione ed adeguamento dato che sia le dinamiche evolutive delle caratteristiche del territorio, sia il mutare delle condizioni di vulnerabilità e rischio geologico nel tempo, presuppongono una periodica verifica, sia della congruenza delle scelte urbanistiche, sia della conformità di quanto già esistente negli ambiti di conservazione e riqualificazione, con l'assetto geomorfologico del territorio.

In questo senso, nel settore idrologico dovrà essere avviato un piano generale per la corretta gestione del ciclo delle acque, che preveda interventi di manutenzione e riorganizzazione, a partire dal riassetto idraulico del bacino del Merula, secondo quanto indicato dal Piano di Bacino.

4.2 Compatibilità ambientale ed insediamenti produttivi

Una particolare considerazione va fatta in merito agli altri settori produttivi. Come già precedentemente esposto, il PUC individua le forme ed i modi per favorire le attività legate all'*agricoltura* e all'*artigianato* e per tutelare la *rete commerciale* e, in generale, le attività produttive ancora presenti sul territorio. Tutte le attività con alto impatto ambientale dovranno essere limitate e, comunque, normate affinché possano risultare compatibili con l'ambiente siano esse le serre, i capannoni artigianali, o attività con emissioni inquinanti, anche solo dal punto di vista acustico, olfattivo o visivo. Crediamo, infatti, che la prima garanzia da acquisire sia quella relativa alla compatibilità ambientale delle attività che si insedieranno nel nostro territorio. Pensiamo, ad esempio, che sarebbe interessante favorire, prioritariamente, chi intenda proporre attività nel settore delle tecnologie avanzate o di servizio, capaci, magari, di beneficiare delle opportunità date dagli ipotizzati nuovi collegamenti viari e ferroviari (svincolo Aurelia bis e nuova stazione ferroviaria).

5.0 LA VIABILITÀ, I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE A RETE

La pianificazione della mobilità e delle infrastrutture ha un ruolo determinante nella formulazione e nell'attuazione di strategie di governo del sistema urbano.

Come riportato nella Descrizione Fondativa dove è illustrata la programmazione relativa alle opere pubbliche degli ultimi cinque anni, nonché quella futura, si evidenzia come l'attività della C.A. abbia toccato diversi temi: dalle grandi opere pubbliche alla ordinaria manutenzione.

Il P.U.C. dovrà porsi in coerente continuità con tali programmi favorendo investimenti mirati al potenziamento dei servizi portuali; alla razionalizzazione del sistema della viabilità soprattutto in relazione al nuovo tracciato ferroviario ed a quello dell'Aurelia bis; allo sviluppo delle attività sportive e ricreative.

Nella logica di dotare il Comune delle necessarie infrastrutture sportive sono da valutare come zone più idonee per nuovi impianti ricreativi sportivi in primo luogo, il completamento dell'area sportiva in via Pian del Merula.

5.1 La viabilità

Il tema della viabilità riguarda alcune questioni di scala comunale e sovracomunale; per quanto riguarda il livello comunale il P.U.C., nella logica di una più razionale fruizione del territorio, prevede il riordino ed il potenziamento della viabilità esistente, anche con l'apertura di nuove strade ma senza stravolgere l'attuale armatura infrastrutturale; per quanto riguarda il livello sovracomunale sono previste due importanti infrastrutture: la nuova linea ferroviaria e la nuova stazione e, anche in funzione di questa, il nuovo tracciato dell'Aurelia bis.

Conseguentemente si verrà a costituire un nuovo corridoio infrastrutturale, che comprenderà la linea ferroviaria e la nuova stazione, di grande impatto ambientale, tutto concentrato nella fascia immediatamente a valle dell'attuale tracciato autostradale, che dovrà essere governato con attenzione per evitare che queste pur necessarie infrastrutture producano un eccessivo "consumo di territorio" e inducano effetti non compatibili con uno sviluppo sostenibile.

Sarà quindi compito del PUC individuare, in accordo con gli Enti competenti, gli accordi preliminari necessari per individuare tracciati, infrastrutture e tecnologie realizzative compatibili col nostro territorio e con le nostre esigenze di programmazione urbanistica; concordare le soluzioni meno devastanti, prevederne gli effetti urbanistici ed individuare una serie di attività al contorno che creino in modo sinergico nuovi benefici in termini di servizi e di occupazione. Per quanto riguarda la scala locale, è necessaria una riorganizzazione complessiva della viabilità principale, perché questa migliori l'attuale livello di "scarso rendimento" e di conseguenza concorra alla strategia di riqualificazione urbana che il P.U.C. persegue.

Allo stato attuale il comune di Andora **possiede** il Piano Urbano del Traffico (PUT); il PUC dovrà, pertanto, farsi carico di una prima razionale e organica riflessione sul sistema della mobilità, attraverso un lavoro coordinato con le fasi d'attuazione degli altri strumenti della pianificazione. Andranno verificati i problemi della circolazione unitamente a quelli della mobilità dei cittadini, della salvaguardia ambientale e dello sviluppo e riordino urbanistico (piano della circolazione, piano della sosta, piano della segnaletica, rete dei percorsi pedonali, piano dell'arredo urbano ecc.). Sono necessari interventi d'emergenza ed interventi sul medio e lungo periodo.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione dell'attuale strada provinciale per Stellanello-Testico, unico asse di penetrazione interna, che dovrà essere ripensato e riqualificato sia nel rapporto col tessuto urbano esistente, sia nel nodo di connessione con l'Aurelia bis e la nuova stazione ferroviaria, anche in relazione al nuovo assetto urbano che il PUC prefigura.

Oltre alla realizzazione dell'Aurelia bis **a monte del** nuovo tracciato ferroviario, dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare in sottopasso l'attuale tracciato della via Aurelia che sottende la parte centrale dell'abitato, al fine di ridare continuità all'affaccio al mare del tessuto urbano, oggi gravemente compromesso dal traffico veicolare.

Accanto alle questioni sopraelencate vi è però la necessità di una definizione di viabilità interna di tipo completamente diverso dall'attuale: la rete di viabilità

minore, i percorsi pedonali e ciclabili, di supporto e integrazione alla viabilità su gomma, la creazione di aree di vivibilità pedonali, ma anche ad itinerari alternativi (sentieristica, equiturismo, piste per M.B. ecc.). che dovranno costituire un supporto complementare non trascurabile alla trasformazione della qualità dell'offerta turistica.

5.2 Riqualficazione e potenziamento dei servizi

La situazione delle reti infrastrutturali e dei servizi di Andora è dettagliatamente illustrata nella Descrizione Fondativa. L'obiettivo che si pone il PUC è quello di dare avvio ad un processo di revisione del sistema dei servizi, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi.

In termini quantitativi si intende incrementare la dotazione di aree a standard in tutte le aree urbanizzate e, in particolare, in quelle che ad oggi presentano più carenze:

- servizi socio-sanitari con particolare riferimento alle residenze protette per anziani;
- servizi scolastici;
- servizi per il tempo libero e l'associazionismo;
- *impianti sportivi per anziani;*
- *miniparco zoologico collegato con percorso naturalistico ecc.*
- realizzazione di una nuova Stazione di Servizio per l'Arma dei Carabinieri in zona Molino Nuovo;
- nuovi parcheggi pubblici nell'area dell'ex colonia Asti.

In termini qualitativi si intende dare avvio ad un processo di riqualficazione degli spazi pubblici e delle aree verdi e di riorganizzazione dei servizi esistenti e dei parcheggi.

Il progetto dei servizi deve partire dalle considerazioni in merito al vigente piano, che aveva previsto grosse aree a servizi, mai realizzate per i ben noti problemi riguardo alla incapacità finanziaria dei comuni ad espropriare dette aree, alla indeterminatazza legislativa in merito di regime dei suoli nonché alla decadenza

dei vincoli ed alla incertezza sui valori espropriativi.

La strategia per la 'città pubblica' deve muoversi invece in sintonia con i progetti di trasformazione privata, in modo tale da agganciarsi alle risorse economiche, gestionali e decisionali che l'attuazione degli interventi privati mette in campo.