

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

art.26 l.r. 36/1997 s.m.i.

Ospedaletti 02.04.2016
aggiornato al 26.01.2017

Ufficio di Piano

arch. Massimo Salsi
arch. Enrico Semeria
arch. Alberto Pulinetti

Indice

PREMESSA

1.LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 1.1.PTR. Piano territoriale regionale (in *itinere*)
 - Obiettivi di fondo del piano
 - Norme di piano
- 1.2.PTCP. Piano territoriale di coordinamento paesistico
 - Indicazioni particolari delle Tabelle dell'Ambito insediativo
- 1.3.PTC provinciale
 - La struttura di piano
- 1.4.PTC della costa
 - Struttura del piano
 - Le norme di attuazione
 - Il PTC della costa e il comune di Ospedaletti
- 1.5.Piano di bacino
 - Premessa
 - Sintesi delle interrelazioni e del rischio
 - Sintesi delle problematiche e dei rischi di carattere idraulico
 - Sintesi delle problematiche e dei rischi di carattere geologico
- 1.6.PRUSST del Ponente ligure
- 1.7.Lo Schema di orientamento del PTCP in relazione alla struttura portuale

2.L'ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE PREGRESSA

- 2.1.Il PRG 1960
 - Obiettivi, contenuti, metodologia
- 2.2.Il PRG 1976
 - Dimensionamento del piano
- 2.3.Il PRG 1996 (vigente)
 - Stato di attuazione del piano
 - La struttura del piano

3.LA DESCRIZIONE FONDATIVA

- 3.1.Punti di debolezza/criticità
- 3.2.Punti di forza/opportunità

4.IL PROCESSO PARTECIPATIVO

5.DAL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI ALLA STRUTTURA DEL PIANO

6.GLI OBIETTIVI

PREMESSA

In via di prima approssimazione il Documento degli obiettivi contiene linee di indirizzo e obiettivi generali dell'Amministrazione comunale per la pianificazione del proprio territorio e costituisce il punto di avvio di un processo che si concluderà con l'adozione del PUC, durante il quale subirà modifiche e integrazioni via via che il quadro pianificatorio sarà approfondito grazie alla predisposizione parallela di tutti gli elaborati a corredo del piano (ivi compreso l'aggiornamento della Descrizione Fondativa, conclusa nel gennaio 2014, per allinearla temporalmente alla restante documentazione) e arricchito dai contributi della partecipazione attivata sia nei confronti della cittadinanza e delle diverse componenti economiche e sociali, sia degli enti sovraordinati preposti alla valutazione del PUC, in un'ottica di coordinamento e sinergia con le loro programmazioni, nel rispetto degli indirizzi della LR 36/1997 e s.m.i..

In sintesi il programma elettorale della Amministrazione in carica esprime la volontà di pervenire a tempi brevi alla formazione del PUC, già avviato con l'Amministrazione precedente con la predisposizione della Descrizione Fondativa. Obiettivo prioritario del nuovo piano è "la previsione di una offerta turistica di qualità, intesa a valorizzare le risorse paesistiche in un contesto di ampio raggio, in grado di coniugare le bellezze del mare e della costa con le emergenze presenti nel primo entroterra, con particolare riferimento ai territori di Vallebona, Seborga, Perinaldo, Soldano e S.Biagio". E' intenzione dell'Amministrazione "valorizzare le aree comprese tra l'abitato e la zona boschiva, promuovendo interventi a basso impatto ambientale che siano in grado di garantire la cura e la manutenzione del territorio e nello stesso tempo possano dar luogo a progetti di investimenti sostenibili nel settore turistico ricettivo". Circa il porto turistico, a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato e delle direttive della Regione, il programma elettorale esprime l'intenzione di "proseguire gli incontri con i cittadini con il progetto di indagine conoscitiva denominato "Il sentiero dell'ascolto", per addivenire alla realizzazione di un porto condiviso", sollecitando la cittadinanza a "esprimere il proprio intendimento, anche per indicare la destinazione delle aree a terra, non strettamente legate alla portualità".

Si riassumono nel seguito altri passaggi del programma che in qualche misura influenzano il processo di formazione del PUC.

-*Spiagge*. "Dopo aver realizzato i primi due lotti finanziati interamente con fondi regionali, l'Amministrazione uscente, in collaborazione con Area 24, ha ottenuto un finanziamento PAR FAS per avviare i lavori del terzo lotto. Tale intervento permetterà di realizzare le opere a mare (pennello) necessarie alla messa in sicurezza di Piazzale al mare, box e parcheggi a rotazione".

-*Arredo urbano*. Previsti il rifacimento di via Roma, la riqualificazione di piazza Europa, del piazzale corso Marconi, delle scalinate il recupero e la riqualificazione degli immobili comunali, un piano luce per la riconversione della rete di illuminazione pubblica con impiego di strutture ultramoderne per il risparmio energetico, la riqualificazione delle strade interpoderali.

Si prevede l'opportunità, per gli agricoltori, di proporre i loro prodotti a Km 0 in aree idonee e di proseguire nell'affidamento della gestione del verde pubblico urbano ai coltivatori diretti, estendendolo anche alla manutenzione dei sentieri; nonché, infine, lo sviluppo di un'area adibita al *coworking* (spazio di lavoro comune a basso costo) a favore di soggetti interessati a "condividere l'attività in base alle esigenze lavorative e familiari che potrebbero perseguire le proprie ambizioni lavorative e sviluppare i propri progetti".

-*Cultura e turismo*. Intenzione di valorizzare i progetti seguenti:

I. Cicloturismo. Rendere la nostra località meta ideale per coloro che, in ogni periodo dell'anno, vogliono una vacanza eco sostenibile, fornendo punti di raccordo e opuscoli informativi.

II. Gestione delle strutture ricettive. Sostenere i progetti che incrementino l'attrattiva turistica (pacchetti turistici/commerciali) per aumentare le presenze alberghiere.

III. Eventi. Sviluppare e ricercare eventi legati alla cultura, spettacolo e sport, non solo concentrati nel periodo estivo, ma organizzati durante tutto l'anno, in luoghi caratteristici, quali la piazza S.Erasmo, S.Giovanni, Europa, Porrine), la sala polivalente "Scalo merci" e l'Auditorium comunale.

-*Campo socio-assistenziale*. Sviluppare progetti che consentano a tutti di realizzare le proprie aspirazioni per una migliore qualità di vita. In particolare, per la popolazione anziana, si prevede di individuare una struttura da adibire a casa di riposo per gli anziani di Ospedaletti e promuovere attività volte a valorizzare il rapporto anziani/giovani. Per la generalità della popolazione si intende proseguire la collaborazione con l'Asl per mantenere il consultorio familiare.

-*Sport*. Nell'ottica di coniugare opportunità di aggregazione e di educazione dei giovani e promozione del territorio, si prevedono le iniziative seguenti:

I. Potenziare le attuali strutture con la possibilità di ottenere nuovi finanziamenti in base alle esigenze e alle richieste della cittadinanza.

II. Creare un coordinamento tra le associazioni, promuovendo eventi di manifestazioni sportive che valorizzino Ospedaletti anche come località turistica a misura di sportivo.

III. Realizzare un percorso -in collaborazione con i comuni di Seborga, Bordighera e Vallebona- volti a riqualificare Montenero e finalizzati ad attrezzare i sentieri già esistenti per favorire anche percorsi escursionistici da realizzare a piedi, in bici e a cavallo (*trekking* e *mountain bike*, equitazione)".

IV. Museo motoristico. Creare un museo motoristico stabile per promuovere la rinnovata immagine di "Ospedaletti città dei motori".

V. Conferma della biennale della "Rievocazione storica del circuito di Ospedaletti per moto storiche da competizione" giunto alla quarta edizione e organizzazione di nuove manifestazioni motoristiche.

-*Giovani*. Valorizzare la sala polivalente "Scalo merci" in favore dei giovani, per lo svolgimento di attività ludico-ricreative.

In linea generale -senza precludere l'eventualità di puntualizzazioni che possano emergere da una lettura più ravvicinata del territorio e delle sue dinamiche, e dalla dialettica con i soggetti economici e sociali- il presente documento si avvale in primo luogo degli indirizzi e delle linee guida dei piani sovraordinati, sia di carattere generale (PTCP, PTC provinciale, PTR in *itinere*), sia di settore (primo fra tutti il Piano di bacino).

In tema di strumentazione urbanistica sovraordinata assumono particolare rilievo gli indirizzi e le procedure poste in atto dalla Regione, d'intesa col Comune, per il superamento della situazione di stallo in cui versa la struttura portuale a seguito del suo annullamento per effetto della sentenza del Consiglio di Stato n. 361/13, depositata il 22 gennaio 2013.

Indicazioni utili per la pianificazione futura emergono inoltre dalle analisi strutturali e quantitative (oltre che qualitative) del territorio come risultato degli esiti dei tre piani regolatori che si sono succeduti nel tempo. In particolare l'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente, approvato nel 1996 ma adottato sei anni prima, e della sua azione regolatrice dell'assetto del territorio, consente di evidenziare la dinamica delle tendenze evolutive in atto nell'ultimo ventennio.

Integrando le indicazioni della pianificazione sovraordinata e gli effetti prodotti sul territorio dai processi di pianificazione pregressi con le risultanze della Descrizione Fondativa in termini di analisi multidisciplinari del territorio e di interpretazione dei fenomeni e dei meccanismi, in atto o potenziali, che lo interessano, è possibile individuare un primo nucleo provvisorio di obiettivi di pianificazione da avviare a un percorso evolutivo dinamico attraverso il coinvolgimento dei cittadini (residenti o fruitori dei servizi e delle strutture urbane in senso lato) in un processo partecipativo da cui ci si attende uno scambio, un arricchimento delle conoscenze, una riflessione collettiva sulle tematiche della pianificazione. L'intento del processo è di promuovere la formazione di una coscienza critica collettiva che favorisca una condivisione più ampia possibile delle scelte strategiche e delle conseguenti opzioni territoriali. Se ciò non sarà possibile, costituirà quantomeno l'occasione di rendere pubbliche e comprensibili le motivazioni delle scelte.

Va sottolineato come il processo di confronto e partecipazione, reso peraltro cogente dalle norme che disciplinano le procedure di valutazione ambientale strategica (VAS), debba essere effettuato anche nei confronti degli enti sovraordinati preposti alla valutazione del PUC, nella ricerca di una condivisione dell'impianto delle scelte progettuali orientate a uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, nell'ottica di coordinamento e sinergia con le loro programmazioni, come richiamato dalla LR 36/1997. Risulta quindi imprescindibile, in questa prospettiva, l'analisi degli obiettivi e delle indicazioni per l'ambito di Ospedaletti desumibili dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al PTCP, al PTC provinciale e al PTR in *itinere*.

1. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1.1.PTR. Piano territoriale regionale (in *itinere*)

Con DGR n.1579 del 22 dicembre 2011 la Giunta regionale ha approvato il Documento preliminare del progetto di piano, avviando così il procedimento di adozione del PTR. Il Documento preliminare è composto da:

- Quadro descrittivo, che consente di capire come sta cambiando la Liguria, mettendo a fuoco alcune questioni specifiche attorno a cui si sviluppa il nuovo impulso che il piano vuole imprimere alle politiche territoriali. Il quadro descrittivo comprende anche l'Atlante degli ambiti e delle Unità di paesaggio
- Documento degli obiettivi, che si possono sintetizzare in:
 - semplificazione (verso un piano unico)
 - impulso (nuove politiche territoriali)
 - sostegno tecnico ai comuni
- Quadro strutturale che fornisce le indicazioni del piano in relazione a:
 - categorie territoriali
 - ambiti territoriali
 - quadro degli elementi infrastrutturali
 - idee di Liguria (i progetti regionali)
 - rapporto ambientale in base al quale si avvia e si sviluppa il processo di valutazione ambientale strategica.

Obiettivi di fondo del piano:

- ricerca della qualità, operando per creare le condizioni per ripartire, pretendendo di contribuire ad aprire una nuova stagione
- riordino, passando dai sei piani territoriali di coordinamento attuali a uno strumento unico che restituisce, aggiornandole, le indicazioni attuali dei vecchi piani, candidandosi, in prospettiva, a sviluppare i contenuti del Codice del paesaggio
- disegno di un nuovo quadro di regole, ponendosi il piano un'esigenza di chiarezza (chi fa cosa e dove) in parallelo con l'aggiornamento della legge urbanistica: definiti gli obiettivi e le possibilità di intervento nelle diverse componenti territoriali (vale a dire le politiche di piano) si semplifica il quadro di pareri e controlli, evitando sovrapposizioni e diseconomie
- chiarezza dei contenuti, distinguendo la parte narrativa da quella dispositiva del piano: da un lato gli apparati che producono effetti immediati (le componenti territoriali e le schede relative alle Aree complesse), dall'altra quelli che forniscono elementi di comprensione, di sintesi e indicazioni con valore propositivo e di indirizzo (Ambiti, infrastrutture, indicazioni relative alla fascia costiera, idee di Liguria).

Norme di piano

La parte normativa (Norme di piano) si compone di quattro titoli:

-Titolo I. Elementi costitutivi del piano (da art. 1 a 9)

Quadro descrittivo, Documento degli obiettivi, Quadro strutturale, Rapporto ambientale.

Gli artt. 8 e 9 riguardano rispettivamente l'efficacia e la flessibilità delle indicazioni di piano.

-Titolo II. Indicazioni di piano.

Consta di due capi:

Capo I. Indicazioni relative alla suscettività d'uso del territorio. Tavole di piano. (dall'art. 10 al 18).

Articola il territorio regionale in componenti territoriali:

-Liguria natura (aree boscate, praterie e corsi d'acqua)

-Liguria agricola (territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, aree agricole di interesse storico e paesaggistico)

-Liguria costiera (balconi costieri)

-Liguria degli insediamenti di valle (campagna abitata)

-Liguria storica (insediamenti e manufatti storici)

-Liguria urbana (tessuti urbani e produttivi)

-Liguria in trasformazione (aree di concertazione e aree complesse)

-Spiagge e aree demaniali marittime

-Pezzi speciali (infrastrutture, impianti e servizi territoriali).

Capo II. Quadro di riferimento di area vasta (da art. 20 a 23)

Ambiti, infrastrutture, indicazioni per le fasce costiere, idee di Liguria, indicazioni di carattere propositivo.

-Titolo III. Disposizioni speciali.

Grandi infrastrutture, impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili, servizi territoriali, impianti nautici minori e impianti sportivi all'aria aperta (da art. 24 a 31).

-Titolo IV. Rapporti con la pianificazione di settore, aggiornamenti e integrazioni del piano. (da art. 32 a 36).

Rapporti con altri piani territoriali, modificabilità del piano, monitoraggio del piano, sistema informativo regionale della pianificazione territoriale e materiali del piano.

Di particolare rilievo l'art. 8 (Efficacia delle indicazioni di piano) che definisce tre diversi livelli di efficacia delle indicazioni:

a) linee guida di indirizzo

b) prescrizioni che impongono l'adeguamento del piano, definendo una disciplina transitoria con effetto di immediata prevalenza sui piani sino all'adeguamento del piano vigente o alla formazione del nuovo piano

c) prescrizioni e vincoli che prevalgono immediatamente sulle previsioni dei piani (PTC provinciale, PT generale della città metropolitana, piani comunali) sostituendosi ad esse.

Zonizzazione delle componenti territoriali

In cartografia il territorio di Ospedaletti è rappresentato dalle tavole 58 e 62.

La classificazione del territorio di Ospedaletti risulta estremamente schematica, riducendosi a tre sole articolazioni, oltre alla fascia costiera (Spiagge e aree demaniali e marittime e impianto portuale) e a due parchi storici (componente Liguria storica): le componenti Liguria natura, Liguria agricola e Liguria costiera (Balconi costieri). Quest'ultima riassume l'intera area urbanizzata a partire dalla fascia costiera e confina a monte, con una linea di demarcazione molto frastagliata, con la componente Liguria agricola che si incunea nella prima in due tratti, corrispondenti ai fondovalle dei rii Porrine e Crosio, destinati dal PRG vigente a plessi per servizi pubblici rimasti inattuati.

A monte di essa la componente Liguria agricola si estende fino al nastro autostradale, con un modesto sfioramento sul lato est e ricalca per grandi linee la zonizzazione IS MA del PTCP.

Oltre, sino al limite del territorio comunale si estende la componente Liguria natura, pressoché coincidente con la zonizzazione ANI MA del PTCP.

Il comune di Ospedaletti ha presentato una osservazione per richiedere, tra l'altro, una riclassificazione del proprio territorio, a tutt'oggi senza esito.

1.2.PTCP. Piano territoriale di coordinamento paesistico

Il PTCP della Regione Liguria è stato approvato con DGR 19 marzo 1995, n.731. Esteso a tutto il territorio regionale, persegue gli obiettivi fondamentali "della tutela e del rafforzamento dell'identità del paesaggio, delle funzioni, dei suoi valori e della stabilità ecologica". Si articola in:

-Relazione generale

-Norme di attuazione

(Disposizioni generali. Livello territoriale. Livello locale)

-Schede. Ambiti territoriali dal n. 1 al n. 100. Livello territoriale

(Indicazioni generali. Indicazioni particolari).

Le considerazioni e le indicazioni del piano sono riferite, in base ai loro contenuti, a tre gruppi distinti di temi paesistici:

-l'assetto insediativo

-l'assetto geomorfologico

-l'assetto vegetazionale.

Sono inoltre articolate su tre livelli successivi di studio e pianificazione paesistica.

1. Il livello territoriale, a cui sono riferite le schede, le tabelle e una parte delle Norme di attuazione, al fine di individuare i valori paesistici e le indicazioni per gli interventi e per la pianificazione successiva.

2. Il livello locale, a cui sono riferite le tavole e una parte delle indicazioni delle Norme di attuazione.

3. Il livello puntuale, per il quale il piano rimanda agli atti successivi di pianificazione di scala minore.

Nella Relazione generale, che illustra l'impostazione e il valore delle indicazioni del piano, sono affrontati alcuni temi di ordine generale che interessano il territorio regionale.

Indicazioni particolari delle Tabelle dell'Ambito insediativo

L'Assetto insediativo definisce una matrice sintetica in cui il paesaggio è articolato in quattro componenti (insediamenti, viabilità, colture agricole, infrastrutture) analizzate secondo tre aspetti (quantitativo, qualitativo, strutturale).

Le prime due componenti (insediamenti e viabilità) vengono indirizzate a un regime di mantenimento in tutti e tre gli aspetti considerati, l'ultima (infrastrutture) a un generale regime di modificabilità, la componente colture agricole verso un regime di mantenimento per gli aspetti quantitativi e strutturali, di modificabilità per quello qualitativo.

Più in dettaglio, per le componenti insediamento e viabilità viene confermato sostanzialmente l'aspetto attuale, per le colture agricole si richiama l'esigenza di un miglioramento qualitativo, potenziando e intensificando gli elementi tecnico-formali delle colture e degli impianti, per le infrastrutture l'esigenza di un miglioramento degli aspetti qualitativi e funzionali e un incremento rapportato all'assetto territoriale.

L'Assetto geomorfologico dà un indirizzo di sostanziale mantenimento-consolidamento, l'Assetto vegetazionale propone il ripristino di qualità dell'ambiente boschivo colpito da un gravissimo attacco parassitario, che, sui pendii che a nord delimitano l'ambito n.12 di Ospedaletti, ha lesa irrimediabilmente le conifere, con la loro sostituzione con angiosperme termofile.

Le Norme di attuazione del PTCP al comma 1 dell'art.6 dispongono che "le indicazioni di livello locale, ai sensi e per gli effetti dell'art.5, 3° comma della LR 39/1984, prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali ove risultino in tutto o in parte più restrittive di esse".

Il PUC deve pertanto uniformarsi alle previsioni del PTCP per l'Assetto territoriale n.12 – Ospedaletti, circa gli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale, sia cartografiche (tavv. nn. 58 e 62), sia normative (Norme di attuazione). Salvo motivate varianti, conseguenti ad approfondimenti o innovazioni del quadro socioeconomico e territoriale emerse successivamente, messe in luce dall'affinamento delle analisi di livello puntuale, che il PUC ritenga di proporre a modifica delle indicazioni originarie del PTCP.

Il territorio di Ospedaletti è articolato dal PTCP negli ambiti seguenti:

-TU (tessuti urbani) esteso alle aree centrali più densamente edificate e urbanizzate, delimitate a sud da via XX Settembre e via della Stazione, a nord da corso Marconi, dal rio Noce, via dei Medici e via dei Pepi. Si tratta di parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del piano, le problematiche più generali di ordine urbanistico non assoggettate a disciplina paesistica specifica e autonoma (comma 2, art. 8, NA).

-PU (parchi urbani), esteso a Villa Sultana e ex Hotel de la Reine, circondati da parchi e la porzione di terreno delimitato a monte da corso Regina Margherita, a valle da via Cavalieri di Rodi, a ovest da via Noria Giardini Société Foncière Lyonnaise). Si tratta di aree in cui "debbono essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza e i caratteri architettonici dell'edificato, nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno" (comma 3, art. 36 NA):

-IS CE (insediamenti sparsi con regime normativo di conservazione), classificazione riferita a due aree distinte: una addossata all'estremità est della zona TU, delimitata a nord da corso Garibaldi, per scendere a est fino a lambire il complesso Patrizia e raggiungere il mare inglobando la pineta a mare dell'Aurelia; l'altra estesa ai versanti del crinale di Capo Nero, delimitata a valle dal complesso Patrizia. In questo ambito "non è consentito costruire nuovi edifici, né alterare i caratteri tipologici di quelli esistenti, nonché, quando si tratti di edifici di rilevante interesse storico e paesistico, alterare i caratteri compositivi e costruttivi. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare, in misura paesaggisticamente percepibile, la morfologia e le sistemazioni dei terreni e ogni altro elemento o manufatto" (commi 4 e 5, art. 48 NA).

-ID MA (insediamenti diffusi con regime normativo di mantenimento) comprende il restante territorio urbanizzato a corona della zona TU e della zona IS CE a ridosso della precedente, che raggiunge il mare a est in corrispondenza del complesso Patrizia, mentre a ovest si affaccia sulla struttura portuale *in itinere*.

Comprende gli interventi di lottizzazione recenti, gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e convenzionata, sorti a partire dalla seconda metà degli anni '70, aree artigianali e di servizio e aree agricole residue.

In questi ambiti "sono consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico" (comma 3, art. 44 NA).

1.3.PTC provinciale

Il Piano si compone di una parte analitica (Quadro fondativo) e di una propositiva (Quadro strutturale), quest'ultima articolata nel documento degli obiettivi, nelle proposte di piano, nelle norme di attuazione e, infine, nella valutazione di incidenza e nella sostenibilità delle proposte di piano.

I campi di indagine e di analisi e la declaratoria degli obiettivi e delle finalità del piano sono stati articolati dal piano nei campi tematici seguenti:

- l'ambiente naturale
- le attività dell'agricoltura
- l'ambiente urbano (e il paesaggio costruito)
- la mobilità
- i servizi alla comunità
- le attività dell'industria, artigianato e commercio
- il turismo.

Nel seguito si illustrano, in sintesi estrema, i passaggi che più attengono alla realtà di Ospedaletti.

La struttura di piano

I contenuti del PTC provinciale comprendono previsioni di azioni, iniziative, realizzazioni ancora da attuare o da definire più precisamente rispetto a quanto già in essere, integrate da criteri e indirizzi di carattere generale e articolati per settori tematici. Insieme alle Norme di attuazione costituiscono la Struttura del piano, di cui all'art. 20 della LR 36/1997.

Le previsioni progettuali (*proposizioni*) sono espresse in forma di indicazioni, progetti strategici e aree di qualificazione di cui all'art. 6 delle Norme di attuazione.

Le *indicazioni* sono riferite a elementi o parti del territorio a geometria definita (puntuale, lineare, areale) e ne specificano il ruolo nel quadro territoriale.

I *progetti strategici* trattano obiettivi attinenti ad argomenti specifici o parti generalmente circoscritte del territorio, alle quali il piano assegna prestazioni e ruoli definiti, di rilievo appunto strategico nello scenario di sviluppo ipotizzato.

Le *aree di qualificazione*, areali perimetrati sommariamente, si riferiscono in tutto o parte del territorio provinciale in relazione alla complessità e interdisciplinarietà delle problematiche e interrelazioni in essere, che comportano la necessità di iniziative di confronto, riorganizzazione e/o strutturazione, generalmente d'impulso provinciale, ed elaborazione degli sviluppi di specificazione attuativa del PTC d'intesa con amministrazioni locali, enti e organizzazioni interessate.

La finalità che il PTC intende perseguire, in particolare attraverso la definizione di progetti (cui è assegnata priorità d'importanza nel piano) attinenti a specifici argomenti o parti circoscritte del territorio, sono sostanzialmente riconducibili a tre ordini di obiettivi:

- favorire la rapida attuazione di alcuni interventi già programmati o di quelli proposti successivamente, qualora ben connotati e ritenuti coerenti con le strategie generali e di settore stabilite dal piano
- richiamare l'attenzione degli operatori, sia pubblici che privati, sulle effettive potenzialità di alcune risorse territoriali, mediante la formulazione di proposte concrete volte a orientare e promuovere iniziative di sviluppo possibili
- stimolare con la realizzazione di interventi qualificati di carattere anche innovativo l'avvio di un processo di sviluppo e rinnovamento del mercato dell'offerta verso livelli di maggiore competitività.

L'efficacia delle previsioni di piano è riferibile a tre livelli stabiliti dalla legge:

1. *previsioni di orientamento* che hanno valore di segnalazione di problemi specifici e di proposta di soluzioni indirizzate agli strumenti urbanistici comunali
2. *previsioni di indirizzo e di coordinamento* che hanno efficacia di direttiva per gli strumenti urbanistici comunali
3. *prescrizioni* che impongono l'adeguamento da parte degli strumenti urbanistici comunali.

Si riassumono nel seguito le proposte di piano che interessano il territorio di Ospedaletti:

-Proposizione n.11

Settore tematico: Ambiente urbano

Denominazione: Sistema del verde di interesse provinciale: percorsi ciclabili

11 s) Itinerario ciclabile costiero dal confine francese a Cervo

Tipo: Indicazione

Efficacia delle previsioni: Previsione di orientamento.

-Proposizione n.25

Settore tematico. Servizi alla comunità

Denominazione: Principali interventi di adeguamento dei grandi sistemi di collettamento e depurazione

25 e) Realizzazione nuovo impianto 3° classe Ospedaletti

Tipo: Indicazione

Efficacia delle previsioni: Indirizzo e coordinamento.

-Proposizione n.31

Settore tematico: Turismo

Denominazione: PRUSST del Ponente ligure: riuso linea Fs dismessa Ospedaletti-S.Lorenzo al mare per la realizzazione in continuità di una pista ciclabile costiera, passeggiata ed eventuale linea di trasporto innovativo con finalità turistica

Tipo: Progetto strategico (Regione Liguria, comuni territorialmente interessati)

Efficacia delle previsioni: Indirizzi e coordinamento.

-Proposizione n.34

Settore tematico: Turismo

Denominazione: Interventi di protezione-riqualificazione dei litorali

34 a) Riqualificazione litorale in comune di Ospedaletti (dal rio Porrine a Capo Nero)-PRUSST del Ponente ligure

Tipo: Indicazione

Efficacia delle previsioni: Indirizzo e coordinamento, a recepimento di pianificazione sovraordinata o di accordi già attivati.

-Proposizione n.35

Settore tematico: Turismo

Denominazione: Nuova portualità turistica (o ampliamenti-ristrutturazione)

35 i) Ospedaletti. Nuovo impianto nautico minore (PRUSST Ponente ligure).

Le norme di attuazione

Constano di 40 articoli suddivisi in cinque titoli:

-Titolo I - Norme generali

-Titolo II – Operatività, processi attuativi e sviluppi del piano

-Titolo III – Relazioni con altri livelli e strumenti di pianificazione – programmazione

-Titolo IV – Indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici comunali

-TitoloV- Disposizioni per i settori tematici.

Con riferimento al titolo IV si sintetizzano nel seguito i passaggi che più influiscono sulla pianificazione comunale:

-Art.22. Indirizzi per il soddisfacimento della domanda di servizi

Nei documenti degli strumenti urbanistici comunali (.....) deve risultare espressa la definizione quantitativa e qualitativa dei servizi offerti, esistenti e di previsione, e delle relative attrezzature, tenuto conto delle previsioni del PTC provinciale relativamente a quelle di livello sovra comunale, documentando i bacini di utenza e gli effetti indotti delle nuove previsioni sulle infrastrutture. Nell'ambito dei servizi dovrà essere data preminenza alla localizzazione e dimensione delle aree dedicate a parcheggio e a verde pubblico effettivamente fruibili.

La norma ha efficacia di indirizzo e coordinamento.

-Art.23. Classificazione e disciplina del territorio extraurbano

Per territorio extraurbano si intende quello corrispondente alle categorie d'uso non ascritte ai territori insediati nella Carta dell'uso del suolo (.....).

(....) il territorio extraurbano può essere assegnato alla categoria delle aree di produzione agricola, aree di presidio ambientale e territorio non insediabile.

Ove possibile e opportuno le aree di nuova espansione residenziale eventualmente necessarie sono localizzate preferenzialmente nelle aree di presidio, mentre i nuovi insediamenti produttivi e di servizio sono collocati preferenzialmente nelle aree di produzione agricola. Le aree di eventuale nuova espansione residenziale e d'insediamento produttivo sono designate come distretti di trasformazione ai sensi della LR 36/1997.

-Art.24. Individuazione e disciplina delle aree di produzione agricola

(.....) il PUC individua le aree di produzione agricola attuali e potenziali, tenuto anche conto delle caratteristiche vocazionali complessive e degli ambiti agricoli di livello territoriale espresse nel Quadro fondativo del piano e nella tav. n.17, considerando in particolare i seguenti fattori:

- a. idoneità tecnica sotto il profilo della natura e qualità agronomica dei siti, della loro accessibilità, della disponibilità di risorsa idrica, della presenza o previsione già in essere delle urbanizzazioni primarie
- b. compatibilità ambientale e paesistica: per la prima in rapporto agli eventuali impatti sugli ambienti ecologici a contorno e sul regime delle acque; per la seconda nei confronti del mantenimento della leggibilità morfologica e delle significative preesistenze che testimoniano elementi storici o tradizionali nonché dell'attenzione alla qualità d'immagine complessiva del territorio
- c. la conservazione e previsione realistica di un numero sufficiente di aziende che possa sostenere un confacente livello di produzione.

(.....) le zone destinate a permanere nell'uso agricolo costituiscono ambiti di conservazione e riqualificazione e sono disciplinate in termini tali da conseguire i seguenti risultati:

- sia rispettato un giusto rapporto tra presenza residenziale agricola e spazi produttivi, espresso in termini di mq di area coltivabile per abitazione e per mq di spazio residenziale edificato
- gli spazi destinati a ricovero di materiali e strumenti e alle lavorazioni siano dimensionati in funzione delle reali esigenze operative, ben caratterizzati in quanto a tipologie e materiali
- le reti infrastrutturali (strade, acquedotti, fognature e reti drenanti) siano funzionali e adeguate, in relazione sia all'utilizzo interno dell'azienda, sia all'inserimento nel contesto territoriale più ampio, anche nei confronti dei dettati espressi dai Piani di bacino.

La norma ha efficacia di indirizzo e coordinamento.

-Art.25. Individuazione e disciplina delle aree non insediabili

In prima approssimazione si considerano terreni non insediabili quelli che nella Carta dell'uso del suolo (Tav. n. 1) sono ascritti alle categorie dei territori boscati e dei territori prativi ed altre aree naturali (All. n.2 al Quadro fondativo), nonché quelli soggetti a disciplina di inedificabilità per le condizioni di cui al 1° comma dell'art.37 della LR 36/1997 o per eventuali specifiche previsioni dei piani di settore vigenti.

I Comuni in sede di formazione del PUC possono apportare le opportune documentate modificazioni conseguenti a una più puntuale lettura dello stato di fatto.

La norma ha efficacia di indirizzo e coordinamento.

-Art.26. Individuazione e disciplina dei territori di presidio ambientale

I territori di presidio ambientale allo stato di fatto, come definiti dall'art. 36 della LR 36/1997, sono individuati come differenza tra le aree ricadenti nel territorio extraurbano di cui all'art.23 e quelle individuate agli artt.24 e 25 delle presenti norme.

Tali territori costituiscono ambito di conservazione e riqualificazione con limiti di intervento non comportanti sostanziali modificazioni quali-quantitative del carico insediativo allo stato di fatto.

La norma ha efficacia di indirizzo e coordinamento.

1.4.PTC della costa

Piano ex art. 4 della LR 39/1984, adottato con DGR 209 del 26 febbraio 1999.

Il piano disciplina, promuove e coordina gli interventi sulla costa secondo i principi dello sviluppo sostenibile, della pianificazione integrata della zona costiera e del controllo della qualità degli interventi. Interessa l'intero territorio regionale per una fascia di profondità media di 300 m (fascia costiera sottoposta a vincolo dalla legge 431/1985) e fino alla curva di livello di 200 m; a mare il margine dell'interfaccia terra/mare è fissato alla quota di -200m.

Persegue le finalità di un miglioramento della qualità paesistica e ambientale della fascia costiera favorendo nel contempo tutte le iniziative capaci di innescare una crescita economica e occupazionale della regione. La finalità si traduce anche in una maggiore qualificazione e dotazione del comparto turistico e del tempo libero, in quanto ritenuto il più idoneo per la valorizzazione del paesaggio ligure.

Le finalità del piano possono così riassumersi:

- tutelare l'ambiente naturale costiero terrestre e marino
- recuperare l'immagine del paesaggio costiero, nelle componenti naturali e antropiche
- incrementare e diversificare le occasioni di fruizione del mare
- riorganizzare e qualificare il sistema dell'offerta turistica costiera creando anche nuove opportunità per il turismo sostenibile, quali quelle rese possibili attraverso il riuso appropriato della linea ferroviaria dismessa e da dismettere.

Queste finalità si traducono in obiettivi più dettagliati:

- la tutela e la valorizzazione dei tratti di costa emersa e sommersa avente valore paesaggistico, naturalistico e ambientale
- la riorganizzazione e la riqualificazione dei tratti costieri urbanizzati
- la difesa del litorale dall'erosione marina e il ripascimento degli arenili
- lo sviluppo della funzione pubblica e dell'utilizzo turistico e ricreativo della zona costiera anche in vista della formazione del piano di utilizzo delle aree del demanio marittimo previsto dalla legge 494/1993
- l'adeguamento e lo sviluppo del sistema della portualità turistica
- il riuso, in forma integrata e coordinata, dei tratti di ferrovia dismessi e da dismettere lungo la costa
- il miglioramento delle condizioni della viabilità costiera.

La zona costiera definita dal piano contempla un ambito di studio (a terra: ambito di bacino e fascia costiera compresa al di sotto della curva di livello dei 200 m; a mare: fascia compresa nella batimetrica -100) e un ambito di applicazione (i 63 comuni costieri). Questo perché la definizione di zona costiera varia estremamente in funzione delle caratteristiche morfologiche del territorio interessato e delle ricadute che si vogliono ottenere.

Struttura del piano

Il piano è articolato in tre sezioni:

1. I materiali ritenuti necessari per l'approfondimento delle conoscenze.
2. Le indicazioni relative a quattro settori tematici di interesse regionale: difesa della costa e spiagge, porti turistici, riuso della ferrovia, viabilità costiera.
3. Le indicazioni di sintesi di livello territoriale, volte a indirizzare province e comuni nella formazione dei rispettivi strumenti di piano e di livello locale, riferite all'assetto di singoli tratti di costa (54) per cui vengono formulate indicazioni di progetto specifiche. In questa sezione confluiscono le indicazioni relative a particolari temi progettuali ricorrenti o problematici per l'assetto della zona costiera (ad esempio, le attività produttive, i porti commerciali, gli impianti di depurazione, ecc.).

Le norme di attuazione

I 54 tratti di costa selezionati sono suddivisi in Ambiti progetto (41) e Ambiti per la tutela attiva (13). I primi si riferiscono a tratti di costa urbanizzati, caratterizzati dall'esigenza di interventi di trasformazione di particolare complessità o che richiedono una azione particolare di coordinamento. I secondi si riferiscono a tratti di costa di particolare valore paesaggistico, naturalistico e ambientale che non ricadono già di norma in aree parco, suscettibili di costituire una risorsa turistico-ambientale alternativa ai modelli tradizionali.

Per conseguire questi obiettivi il piano indica interventi e azioni volti a:

- incentivare la protezione e la conoscenza delle aree di interesse naturalistico marino e terrestre
- proteggere, migliorare e rendere più accessibili le spiagge
- eliminare o ridurre le presenze ambientalmente e paesisticamente incompatibili, come attività a rischio di inquinamento, cave, discariche, ecc.
- migliorare l'immagine del *waterfront* dei centri costieri
- incrementare la ricettività, le strutture e i servizi per la nautica da diporto, individuata come attività generatrice di lavoro specializzato, a iniziare dalla riconversione delle sezioni dismesse dei porti commerciali
- coordinare il riuso della ferrovia già dismessa e di quella da dismettere, attraverso un complessivo e unitario progetto di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio ai fini dello sviluppo turistico e della qualificazione degli insediamenti costieri (pista ciclabile, trasporto pubblico in sede propria, progetti per la qualificazione urbana delle ex stazioni ferroviarie)
- migliorare la fluidità del traffico lungo la costa privilegiando, in generale, un uso migliore della rete esistente e la valorizzazione di percorrenze e visuali

-riconvertire le aree dismesse lungo costa (portuali, ferroviarie e, ove sussistano le condizioni, militari) rendendole occasioni di riordino paesistico e urbanistico.

Il PTC della costa e il comune di Ospedaletti

Il piano si articola in relazione e fascicoli. Ci si limita nel seguito a riassumere le indicazioni dei fascicoli che attengono il territorio di Ospedaletti.

-Fascicolo 2.1.2. Indicazioni per gli ambiti di progetto

Ospedaletti ricade nell'ambito di progetto AP3.

L'ambito abbraccia il tratto di costa che va dalla discarica fino a Capo Nero. Si individuano come principali questioni:

-l'uso della discarica con conseguente intervento per il miglioramento della qualità delle acque attualmente compromessa dal rilascio dei sedimenti marnosi

-l'erosione del litorale antistante Ospedaletti e la necessità di sistemazione della fascia litoranea conseguente al riuso del tratto ferroviario dismesso

-il degrado ambientale dell'area attorno a Capo Nero

-il riutilizzo della linea ferroviaria dismessa.

Il problema della discarica rappresenta il tema più rilevante. Al riguardo il piano, confermando le previsioni contenute nello strumento urbanistico generale, approvato nel 1996, e riprese nel progetto di PRUSST con riferimento alle ipotesi di ricavare nell'area della discarica un porto turistico, richiama alcuni ragionamenti da considerare per il migliore utilizzo dell'area e formula criteri per la formazione di un progetto definitivo da conseguirsi mediante il previsto piano particolareggiato:

-il terrapieno della discarica, se crea problemi per le acque del golfo, rappresenta anche una risorsa di spazio aperto sul mare con significativi margini di uso pubblico (balneare e ricreativo) e di spazi a verde

-tuttavia, la necessità di bloccare ulteriori dispersioni di sedimenti dal corpo della discarica richiede, quale che sia la soluzione migliore da perseguire, investimenti consistenti

-in questo senso è opportuno che le funzioni previste sulla discarica possano essere di natura tale da attirare investimenti privati che, unitamente ad eventuali finanziamenti pubblici, conseguano -anche in diverse fasi temporali di attuazione- un definitivo risanamento della discarica, mantenendo congrue aree a servizio.

La progettazione dell'intervento sul terrapieno, nel perseguire le diverse finalità di bonifica e valorizzazione turistico-ambientale sopra indicate e ribadite anche nel PRUSST di iniziativa regionale, dovrà dar luogo a una sistemazione complessiva e integrata dell'intera area.

A questo scopo si suggerisce di distribuire appropriatamente le diverse funzioni affinché nel tratto di levante del terrapieno, in quanto più vicino alla città, possano essere localizzate in prevalenza le funzioni pubbliche, di uso pubblico e di servizio previste dal PRG e dal PRUSST, oltretutto un punto di discarica di materiale idoneo al ripascimento delle spiagge di levante.

Le altre funzioni previste, e in particolare quelle turistiche e diportistiche, dovranno risultare tra loro pienamente integrate al fine di elevare la rifrattività dell'insediamento ed essere preferenzialmente collocate nella parte di ponente del terrapieno che, in quanto più lontana dal centro abitato, può essere meno appetita per allocarvi funzioni di interesse urbano. In questo contesto la conformazione e il dimensionamento della struttura per la nautica da diporto, pur con riferimento a quanto previsto dal PRG, saranno da valutarsi compiutamente all'atto della presentazione del progetto, avuto riguardo alle diversificate e complesse problematiche sopra ricordate.

Per quanto riguarda il riuso della ferrovia negli altri tratti costieri si prefigura:

-l'eliminazione del terrapieno davanti al centro storico per l'ampliamento della viabilità e degli spazi di parcheggio e per la realizzazione di attrezzature qualificanti l'ambiente urbano e l'offerta turistica (pista ciclabile, verde).

1.5.Piano di bacino

Il piano è entrato in vigore in esito alla deliberazione della Giunta provinciale n.245 del 21 aprile 2004, in virtù della quale sono stati approvati gli adeguamenti al Piano di bacino stralcio per la difesa idraulica e idrogeologica dei torrenti dell'area Bordighera – Ospedaletti (ambito di bacino n.3-S.Francesco) LR 18/1999, art.97 e d.l. 180/1998 (convertito con legge 267/1998), approvato con DCP

n.7 del 30 gennaio 2003, relativamente alle raccomandazioni e osservazioni contenute nel parere vincolante della Regione e alle modifiche e integrazioni d'ufficio.

Premessa

Con la redazione del Piano di bacino, così come previsto dalla LR 9/1993 e dalla LR 18/1999, si è proceduto alla raccolta e organizzazione dei dati e delle informazioni presenti sul territorio nei campi della geologia, della copertura vegetale, dell'uso del suolo, dell'idrologia, dell'idraulica e dell'urbanistica, per affrontare in modo multidisciplinare le problematiche connesse con la pianificazione di bacino, con l'intento di predisporre tempestivamente gli strumenti di governo del territorio atti a individuare le misure necessarie a fronteggiare i fenomeni eventuali di squilibrio idrogeologico.

Il Piano di bacino è lo strumento che, mediante gli elaborati prodotti, consente il superamento delle disfunzioni e dei contrasti emersi, definendo usi del territorio e comportamenti in sintonia con la legge 183/1989 e con la LR 9/1993. Il risultato di questa operazione sarà uno scenario raccordato organicamente e di attuazione possibile.

L'analisi del territorio di Ospedaletti ha messo in luce una serie di situazioni che possono costituire cause determinanti di eventi tali da rappresentare rischio oggettivo, non solo per l'area direttamente interessata, ma anche per zone notevolmente distanti, ubicate generalmente a valle del sito oggetto dell'evento.

Nello specifico le criticità più evidenti dal punto di vista idraulico vengono sintetizzate nel seguito.

Nel bacino del comprensorio di Ospedaletti sussistono problematiche relative al corretto deflusso delle acque nel tratto terminale della tombinatura del rio Crosio a causa della insufficienza della sezione idraulica e della presenza di condotte o sottoservizi che riducono le sezioni in corrispondenza di alcuni attraversamenti carrabili dei corsi d'acqua del rio Noce (tratto sotto strada Noci), del rio Undici e del rio Curtassa. La sezione libera di deflusso è gravemente insufficiente o comunque di dubbia efficacia idraulica a causa dello stato di abbandono o di manutenzione pessima. Inoltre, nei tratti a monte dell'Aurelia, la maggior parte delle aste dei torrenti presentano pendenze notevoli e segni evidenti di erosione spondale, tali da compromettere la stabilità e da innescare possibili movimenti franosi.

Queste problematiche portano alla formazione di zone a rischio sparse sul territorio, la cui determinazione deriva dall'incrocio tra le fasce fluviali e/o le aree della suscettività dei versanti con le aree degli elementi a rischio. Sussistono inoltre altre aree a rischio che derivano dall'esistenza di criticità puntuali all'interno dei corsi d'acqua. E' il caso di ponti o tratti d'alveo di sezione idraulicamente verificata, ma che presentano una coltre vegetale notevole (causa potenziale di riduzione della luce netta) o un grado avanzato di erosione spondale (in grado di innescare movimenti franosi o sollevamenti superficiali che potrebbero sbarrare l'alveo).

Esistono diversi livelli di rischio, apparentemente indipendenti tra di loro, ma correlati in funzione delle interazioni di causa-effetto che possono determinarsi in rapida successione, vale a dire che l'effetto determinato da una causa specifica costituisce a sua volta causa per un effetto successivo maggiormente significativo in termini di danno alle persone e alle cose, spesso amplificato dalla presenza di situazioni di degrado o di riduzione delle sezioni di deflusso. E' il caso di una possibile frana che verificandosi a monte di un tratto tombinato ha come effetto l'ostruzione parziale del corso d'acqua, il quale, a sua volta per effetto del trasporto solido generato dal dilavamento e trasporto del sedimento detritico della frana, costituisce la causa di una occlusione sensibile all'interno delle sezioni terminali, generalmente amplificata dalla presenza di strutture interferenti (tubi, restringimenti, presenza di manufatti, ecc.), che potrebbero causarne l'esondazione rappresentata nella carta del rischio idraulico. Il fatto dannoso innescato dalla frana, pur non arrecando danno a persone o strutture, potrebbe essere percepito a una distanza anche notevole e in zone densamente popolate e con infrastrutture di interesse sociale.

Sulla scorta di queste considerazioni il Piano di bacino è giunto alla determinazione della carta del rischio che somma e concatena tra loro gli effetti dannosi sul territorio, rilevati in ciascun ambito di studio (idraulico, geologico, agronomo-forestale). Pertanto le aree a rischio identificate sulla carta tematica relativa non rappresentano il semplice incrocio tra le aree inondabili e le aree derivanti dalla carta della pericolosità geologica con le aree degli elementi a rischio, ma tengono conto anche delle aggravanti di rischio sopra descritte.

Sintesi delle interrelazioni e del rischio

Sulla scorta delle analisi conoscitive svolte e in grado di fotografare il territorio, sono state svolte indagini, elaborazioni e studi di massima volta a evidenziare le aree a rischio, obiettivo prioritario del Piano di bacino. Il rischio globale deve essere considerato come sommatoria delle problematiche emerse all'interno dei singoli ambiti di studio. Sono state condotte pertanto analisi parallele nei campi di ricerca idrogeologico, idraulico e agronomico-forestale. Ciascuna di queste analisi ha portato alla individuazione di una zonizzazione del rischio specifico. La somma delle tre zonizzazioni così determinate e la valutazione del rischio indiretto causato dall'interazione dei diversi fattori critici di ogni ambito di studio ha portato alla determinazione di un'unica zonizzazione rappresentata nella carta del rischio.

Sintesi delle problematiche e dei rischi di carattere idraulico

Le problematiche idrauliche principali sono costituite dalla presenza diffusa su tutti i rami principali dei corsi d'acqua di restringimenti della sezione libera di deflusso, causati essenzialmente da ponti, tombature e canalizzazioni di ampiezza limitata e in genere non verificate da portate di progetto. Per i vari rii e torrenti del comprensorio si è proceduto a effettuare indagini idrauliche implementando le geometrie disponibili sul modello di calcolo Hec Ras versione 3.1. Il calcolo ha evidenziato in molti casi criticità e inadeguatezza sostanziali di sezioni di deflusso, ponti, tombature e attraversamenti. L'analisi condotta, per estensione, non sempre è risultata sufficiente alla individuazione e perimetrazione delle fasce fluviali e negli allegati idraulici si è operata una distinzione tra le indagini più estese e complete e quelle definite puntuali, finalizzate all'identificazione dei tipi di criticità e di intervento.

Sintesi delle problematiche e dei rischi di carattere geologico

I rischi maggiori sono in corrispondenza delle aree in frana legate generalmente a problematiche di imbibizione dei materiali detritici e/o a erosione spondale al piede. Le zone classificate Pg4 si riferiscono essenzialmente alle problematiche avvenute a seguito dell'alluvione del 2000, riferibili a:

-numerosi dissesti di dimensioni limitate correlabili a *debris-flow* (scivolamento di detriti) e colate superficiali evidenziate dalla carta geomorfologica. Si trovano laddove affiorano le arenarie di Bordighera associate a forte acclività, come quella nella parte alta dell'ambito di bacino, della località Passo del Bandito, Colla del Monte Nero, Poggio Terrine.

Nella parte alta del rio Crosio, sopra l'autostrada, sono presenti dissesti di tipologia analoga alla precedente, associabili alle stesse cause, che in taluni casi si sono sviluppati sul flysch di Sanremo.

Ampie zone classificate Pg3B corrispondono ad aree soggette a intensi fenomeni erosivi dovuti essenzialmente alla pendenza elevata di rii e al conseguente scalzamento delle sponde. Ne è esempio la zona compresa tra i rii Vallone di Rodi e Crosio. I fenomeni di attivazione hanno interessato anche manufatti antropici.

La riattivazione continua di dissesti incrementa l'apporto solido dei torrenti con ripercussioni anche a valle. In queste aree è prevista una serie di interventi (GP 11, 15, 16, ecc.). Pur in assenza, in questa fase, di valutazioni puntuali relative alla dinamica dei versanti, si osserva che in genere numerosi dissesti si sono verificati in corrispondenza delle viabilità principale e secondaria prive di regimazione adeguata delle acque e di sbancamenti inadeguati alla stabilità dei materiali quando molto imbibiti.

1.6.PRUSST del Ponente ligure

Il PRUSST propone il riuso del tracciato ferroviario del Ponente ligure dismesso a parco costiero lineare, che sul territorio di Ospedaletti viene articolato in tre zone: FS 1 turistica/residenziale (in ambito Baia Verde), FS 2-rilevato stazione (tra rio Porrine e l'ex stazione ferroviaria) e FS 3-corridoio turistico trasportistico (tra la ex stazione e la galleria di Capo Nero). La zona FS 1, corrispondente al terminale della pista ciclabile all'interno della struttura portuale non è stata attuata, per le vicissitudini in cui è incorsa la struttura portuale che hanno relegato in una situazione di stallo anche l'albergo di Area 24 compreso nella stessa zona FS 1. L'esecuzione delle altre due tratte si è svolta regolarmente in due fasi distinte temporalmente, a parte lo stralcio del recupero della ex stazione ferroviaria, ascrivibile, come si vedrà, a ragioni finanziarie. Delle due zone attuate si dà conto nel seguito attraverso una sintesi delle indicazioni del PRUSST.

Zona FS 2

Area d'intervento

Comprende il rilevato ferroviario, gli spazi antistanti il litorale, il manufatto della stazione, la piazza antistante e le aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato.

Descrizione dell'intervento

Gli interventi di recupero e trasformazione proposti afferiscono a due ambiti distinti:

- le aree antistanti il centro storico
- le aree della ex stazione ferroviaria

Nelle aree antistanti il centro storico sono previsti i seguenti interventi di trasformazione:

- realizzazione di una passeggiata a mare per il recupero qualificato dell'ambiente urbano complessivo
- realizzazione di una pista ciclabile e delle attrezzature connesse
- realizzazione di infrastrutture per il turismo e il commercio
- sistemazione degli spazi liberi attraverso la realizzazione di aree verdi.

Nelle aree della ex stazione ferroviaria sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di aree destinate a parcheggi sotterranei
- realizzazione di infrastrutture per il turismo e il commercio
- recupero e valorizzazione dei volumi della ex stazione ferroviaria
- sistemazione degli spazi liberi attraverso la realizzazione di passeggiate pedonali e aree verdi.

Aspetti procedurali

Occorre variante al PRG vigente per l'inserimento di due nuove zone urbanistiche Zona FS-2a stazione e FS-2b rilevato

PTCP assetto insediativo TU

Obiettivi, struttura e definizioni

Per la zona FS 2a gli obiettivi sono:

- realizzare una sistemazione organica e funzionale dell'area della stazione, creando parcheggi pubblici e privati in sottosuolo e infrastrutture per il turismo e il commercio, favorendo l'accesso al mare
- creazione di passeggiate e aree verdi, consentendo lo sviluppo della pista ciclabile e la valorizzazione dei volumi esistenti della stazione
- sistemazione del terminale del trasporto pubblico con possibilità di inversione di marcia.

Per la zona FS 2b gli obiettivi sono:

- riqualificazione e recupero dell'affaccio a mare del centro storico attraverso una progettazione del riuso del manufatto ferroviario
- creazione di una passeggiata, di una pista ciclabile, di aree verdi e di infrastrutture per il turismo e il commercio.

Motivazioni generali

Risulta necessaria la definizione di due nuove sottozone urbanistiche FS 2a e FS 2b per precisare meglio le destinazioni relative al riuso del rilevato ferroviario, della stazione ferroviaria, dei volumi di servizio e delle aree libere adiacenti. La definizione attiene alle indicazioni già inserite nell'ambito della rimodulazione del PRUSST del Ponente ligure. Infatti il PTC della costa ipotizza le linee guida seguenti:

Aree antistanti il centro storico:

- realizzazione di passeggiate, piste ciclabili, area verde, servizi, attrezzature turistiche e commercio
- recupero dell'affaccio al mare dell'abitato, aumento della permeabilità e accessibilità alla costa, miglioramento della viabilità locale e riorganizzazione dei servizi balneari
- possibile eliminazione del rilevato ferroviario (totale o parziale) e recupero volumetrico marginale del rilevato.

Aree della stazione ferroviaria

- realizzazione di servizi, passeggiate pedonali, piste ciclabili, verde, passeggiate a mare, servizi balneari, attività commerciali e locali notturni per il ballo
- riprogettazione dei volumi del rilevato ferroviario
- conservazione, restauro e valorizzazione della stazione ferroviaria.

Zona FS 3

La zona è destinata nel suo complesso a permettere lo sviluppo continuo di una pista ciclabile, di un corridoio per il trasporto pubblico, di percorsi pedonali e di aree verdi. Alcuni tratti potranno essere individuati progettualmente per il riordino della viabilità locale.

Particolare attenzione dovrà essere posta al raccordo funzionale e paesistico ambientale con le aree urbane a monte della linea e con le aree costiere a valle.

Sono da prevedere interventi sui ponti della ferrovia dismessa per adeguarne le sezioni idrauliche alle necessità definite dalla pianificazione di bacino.

Destinazioni ammesse

Pista ciclabile, percorsi pedonali

Trasporto pubblico, parcheggi interrati

Verde pubblico.

Considerazioni conclusive

Rispetto agli obiettivi e ai contenuti del PRUSST, il parco costiero realizzato nel tratto interessato dal comune di Ospedaletti registra alcune defezioni. Si sono infatti persi per strada la sede riservata al trasporto pubblico, il recupero e riuso con incremento volumetrico della ex stazione ferroviaria, oltre alla struttura alberghiera di Area 24 in zona Baia Verde. Se la decadenza della previsione di una sede riservata al trasporto pubblico -proposta peraltro di grande interesse e fascino- era forse inevitabile (considerato che molti tratti attraversati dal tracciato non consentivano uno spazio sufficiente per le due infrastrutture e l'ipotesi ovvia di trasferire la pista ciclabile su un tracciato alternativo avrebbe comportato tempi lunghi), meno scontata e perciò più bruciante appare la mancata riconversione a una struttura almeno parzialmente pubblica della ex stazione ferroviaria. Il progetto, rientrante nell'intervento finanziato in occasione della celebrazione del 150° anniversario dell'Unità d'Italia, ne prevedeva la trasformazione in nuova sede comunale, con recupero di un nuovo piano interrato a unico fronte aperto verso la costa da destinarsi a galleria commerciale. L'opera però non venne mai avviata per il ridursi delle disponibilità finanziarie originariamente programmate. Il quadro congiunturale attuale non consente previsioni ottimistiche circa il riuso a breve della ex stazione e sembrerebbe relegarla allo scomodo ruolo di "incompiuta", allungando l'elenco delle criticità in ambito comunale.

Tra le ipotesi realisticamente auspicabili per la soluzione del problema, non è da escludere il ricorso a un "*project financing*", ricercando un punto di equilibrio tra soggetto pubblico e investitore privato che salvaguardi il massimo grado possibile di valenza pubblica della struttura.

E' stato invece acquisito, seppur a spese del Comune, l'ex parco merci ferroviario ristrutturato e riconvertito a centro polifunzionale: un interessante spazio pubblico che oggi assolve con soddisfazione al suo ruolo di centro di aggregazione.

Le restanti opere risultano regolarmente eseguite, o in via di ultimazione, dotando Ospedaletti di uno straordinario sistema di servizi pubblici che, connettendo sinergicamente il nucleo più antico al litorale, oggetto di recenti e significative opere di ripascimento e di consolidamento, si estende senza soluzione di continuità per 2.300 m lungo la fascia costiera da Baia Verde al confine con Sanremo, in corrispondenza della galleria di Capo Verde.

Ci si limita a rammentare che un ulteriore segmento terminale del tracciato rientra nel complesso delle opere portuali, attualmente in fase di stallo: si tratta di una componente fondamentale del parco costiero perché costituisce il capolinea della pista ciclabile di cui, come già detto, risulta fisicamente impraticabile la prosecuzione verso Bordighera. Anche qui *en passant* ci si limiterà a sottolineare l'importanza del nodo che viene a crearsi in ambito portuale, a margine del quale è previsto l'albergo di Area 24, e dell'opportunità infine di comporre i vari interessi in campo, sfruttando tutte le sinergie attivabili, indirizzandoli alla formazione di un'economia indotta.

Se la realizzazione del parco costiero innestato sulla pista ciclabile, mediante riuso della ferrovia dismessa -intervento cardine del PRUSST del Ponente ligure- rappresenta l'esito felice della principale potenzialità che si offriva a Ospedaletti, lo stallo delle previsioni delle strutture turistico ricettive, che dello stesso PRUSST costituiscono opzioni complementari e accessorie -ma non per questo meno importanti- configurano una criticità, tipica delle situazioni incompiute. Si tratta di tre interventi finalizzati a innovare il comparto della ricettività turistica di Ospedaletti, elevandone sensibilmente il livello qualitativo: Da ovest a est gli interventi riguardano: la realizzazione di un nuovo albergo tradizionale a Baia Verde, a cura di Area 24, e la riqualificazione, riconversione e incremento volumetrico dei complessi villa Sultana e Byblos.

Attualmente nessuna delle tre iniziative è pervenuta all'inizio lavori, registrando stadi di progettazione diversi: mentre villa Sultana si avvale di un progetto già autorizzato dall'autorità comunale e dagli enti tutori, l'albergo di Area 24 dispone di un progetto definitivo presentato al Comune, ma senza richiedere

l'avvio dell'iter autorizzativo, Byblos, infine, è rimasto alle indicazioni del PRUSST senza che venissero tradotte in un progetto, neppure a uno stadio preliminare. *A illustrazione di quest'ultimo ci si limita a riportare nel seguito la disciplina attuativa del PRUSST, mentre per gli altri due si riassumono le indicazioni dei progetti giacenti in Comune.*

Complesso Byblos

Il complesso ricade in parte in ambito urbanistico RMA1 (residenziale/mantenimento) relativamente all'edificio turistico (ristorante) di proprietà pubblica e in ambito Ab1 (attrezzature balneari), limitatamente allo stabilimento balneare sottostante. L'edificio turistico è di modesta qualità architettonica, costituito da un insieme di volumi eterogenei. La riqualificazione proposta dal PRUSST è volta a realizzare una nuova struttura turistico-ricettiva articolata sia in pianta che in prospetto e conformata a gradoni ondulati e degradanti per favorire l'inserimento in un sito morfologicamente complesso. L'operazione è resa possibile da una variante al PRG vigente per l'ampliamento della zona Ab1 e per l'aumento del tetto volumetrico fino a un massimo di 10.000 mc, compresi i volumi esistenti stimati in 5.000 mc. La struttura pubblica verrebbe pertanto migliorata nel disegno e arricchita funzionalmente con l'aggiunta di volumi a destinazione turistica alberghiera, costituendo una risorsa per il turismo e un nodo per la pista ciclabile che corre posteriormente tangente ad essa.

A seguito della variante al PRG la disciplina normativa viene così riformulata:

"Zona Ab1

E' ammessa una volumetria complessiva fino al massimo di 10.000 mc comprensivi dei 5.000 esistenti, da realizzare anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.

La nuova edificazione non potrà comunque superare in altezza il livello dell'Aurelia e dovrà essere addossata al profilo del terreno.

I tetti e le coperture devono essere sistemate a giardino.

Il progetto dovrà garantire il passaggio della pista ciclabile e del trasporto pubblico, mantenere le alberature di alto fusto esistenti o eventualmente prevederne lo spostamento o la ripiantumazione.

Dal punto di vista dell'assetto idrogeologico il progetto dovrà farsi carico di ripristinare la regimazione minuta delle acque, attualmente deteriorata in assenza di adeguata manutenzione.

Destinazioni ammesse:

Turistica alberghiera ai sensi della LR 11/1982

Ristorazione

Servizi".

Villa Sultana

L'intervento comprende l'immobile di Villa Sultana e il parco annesso in pieno centro urbano. La villa costituisce un bene di grandissimo valore storico e architettonico, testimonianza fondamentale del liberty del Ponente ligure. Sorta nel 1884 a opera dell'arch. Brasini di Nizza, fino ai primi anni del 1900 ha ospitato il primo casinò d'Italia, successivamente trasferito a Sanremo, per essere poi convertita in residenza aristocratica. Oggi è completamente abbandonata, come pure l'ampio parco ricco di essenze caratteristiche della macchia mediterranea (e non solo), dotato di una piscina e altre opere pertinenti. Pur non presentando particolari carenze di tipo strutturale, l'edificio si trova in condizioni precarie: in particolare la cupola centrale è crollata ormai da qualche anno e le coperture, in tegole per le gallerie di collegamento e in metallo per le cupole laterali, presentano gravi problemi di conservazione, dovuti essenzialmente alle infiltrazioni d'acqua che stanno arrecando danni alle soffittature e alle pareti interne dell'edificio storico.

Villa e parco risultano assoggettati al regime vincolistico del D.lgs. 490/1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" (ex L 1089/1939, L 1497/1939).

Il progetto ha comportato una preventiva variante al PRG vigente consistente nell'inserimento della destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero, introducendo una nuova zona TR-"Villa Sultana" in luogo delle zone IC (Interesse comune), V (Area per spazi pubblici attrezzati), P (Parcheggi) del PRG vigente.

Il progetto per il recupero di Villa Sultana, che ha completato l'intero iter autorizzativo ed è in attesa dell'individuazione di un soggetto interessato ad avviare l'intervento, prevede il consolidamento statico, l'eliminazione delle patologie di degrado, la ricostruzione e il restauro degli elementi di pregio storico-artistico così come la conservazione e la salvaguardia della originaria impostazione spaziale interna ed esterna, con la demolizione di superfetazioni posteriori. E' prevista la redistribuzione dei volumi

interni dell'edificio in accordo alla destinazione prevista di residenza turistica alberghiera (RTA). Gli ambienti di particolare pregio verranno completamente restituiti al loro aspetto originario e all'antica funzione di saloni.

Nella porzione retrostante la villa, in posizione mediana limitrofa al muro di contenimento a monte, è previsto l'inserimento di un nuovo incremento volumetrico (in parte compensato dalla eliminazione delle superfetazioni esistenti) in forma di struttura di distribuzione (collettore verticale – corridoio di spina a più livelli, collegamento con i posti auto interrati e con l'area verde posteriore in fregio alla retrostante via Cavour) e di struttura funzionale (unità ricettive), finalizzato a rendere sostenibile la destinazione d'uso turistico-alberghiera, come disciplinata dalla LR 11/1982. L'intervento è mirato a collocare la struttura ai vertici della categoria, sopravanzando sensibilmente le attuali strutture alberghiere e ricettive in territorio comunale, dotandosi di 56 unità della categoria RTA di varie tipologie e caratteristiche, oltre che di destinazioni accessorie: centro polifunzionale integrato, piscina coperta, autorimessa interrata su due livelli (comprendente 52 box pertinenziali alla RTA e 57 agli edifici residenziali previsti nell'incremento a monte) e verde attrezzato pertinenziale.

Completa la proposta di intervento la realizzazione del citato incremento volumetrico in forma di un fabbricato residenziale nella parte di levante della proprietà, a confine con l'ex Hotel de la Reine, che viene assunto come riferimento progettuale. I nuovi volumi, con copertura a giardino pensile in funzione mimetica, sono stati inseriti in una sistemazione a fasce del terreno, al fine di minimizzarne l'impatto. A parte i due piani superiori, che sul retro prendono luce da un cavedio semicircolare, il fabbricato può considerarsi seminterrato, con il lato nord cieco. Il volume è stato ulteriormente frazionato in due blocchi separati da una terrazza ove è alloggiata una piscina condominiale. Assumendo il piano della piscina come quota di imposta, i volumi vengono ripartiti su sei livelli: quattro al di sopra del piano piscina, due al di sotto. Questi ultimi constano complessivamente di 4 trilocali e 6 monolocali (2 trilocali e 3 monolocali ciascuno). I livelli sovrastanti il piano piscina constano complessivamente di 4 trilocali, 25 bilocali, 11 monolocali.

Il dato complessivo del nuovo incremento volumetrico registra pertanto 8 trilocali, 25 bilocali, 17 monolocali, per un totale di 50 unità.

Albergo Area 24 a Baia Verde

L'area interessata dall'intervento, già delle Ferrovie dello Stato e oggi di proprietà di Area 24, è situata in fregio alla passeggiata ciclopedonale realizzata sul sedime della sede ferroviaria dismessa. La proprietà si sviluppa dal rio Termini verso ovest, per una lunghezza di 240 m e una profondità variabile da 25 a 45 m su una superficie di 8.250 mq, in gran parte a monte del muro di sostegno della ex ferrovia.

Tolta la quota destinata alla pista ciclabile a valle del muro della ferrovia, una parte dell'area a ovest (2.400 mq) è riservata alla viabilità di accesso della struttura portuale in costruzione, mentre la restante parte a est (2.450 mq) è edificabile secondo le indicazioni del PRUSST (zona FS1) nel limite volumetrico massimo di 8.000 mc e dell'altezza massima stabilita dallo spiccatto degli edifici retrostanti. L'intervento ricade nella zona FS1 come definita dall'Accordo di pianificazione del Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile (PRUSST) del Ponente ligure finalizzato al riuso dell'ex ferrovia nella tratta Ospedaletti-S.Lorenzo al mare tramite interventi di riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica. In particolare la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva (l'albergo, dietro esplicita richiesta del Comune) nella zona FS1 di proprietà di Area 24 Spa, così come prevista dalla disciplina normativa di riferimento dell'Accordo, è stata oggetto di ratifica mediante apposita convenzione sottoscritta da Area 24, Comune di Ospedaletti e Fin.Im srl (soggetto attuatore della struttura portuale).

La progettazione, coerentemente alla norma, assicura le dovute "integrazioni e sinergie con la limitrofa zona a mare interessata dall'intervento Baia Verde nella ex discarica Cogefar", anche in riferimento alla pista ciclabile.

Il nuovo edificio consta di tre piani compreso il terreno (quattro se si considera il piano tecnico ricavato per allocare gli impianti tra il primo e il secondo, nella "manica" di levante). I livelli inferiori, parzialmente interrati, sono destinati a servizi. Si risolve così il problema rappresentato dal notevole dislivello trasversale del terreno, consentendo alle camere di emergere con vista aperta sul golfo. Delle tre grandi vetrate che si ritagliano nel muro dello zoccolo di base, la centrale corrisponde all'ingresso e immette nell'atrio, dove troviamo il bancone e l'ufficio della ricezione, il guardaroba, i servizi igienici e il corpo scala-ascensori per il collegamento all'autorimessa (secondo livello) e ai piani

delle camere. L'altra vetrata, a ovest, corrisponde alla hall mentre sulla terza, a est, si apre l'accesso al bar e al ristorante. Nel breve spazio interstiziale sistemato a verde, tra la pista e il muro dello zoccolo di base, sono ricavati un percorso sussidiario alla pista, con sedute e alberature (aranci amari con richiamo alla tradizione locale) e, lateralmente agli ingressi all'albergo e al bar, zone di sosta provviste di rastrelliere per il parcheggio e il deposito di biciclette.

La struttura nasce infatti per rispondere alla domanda di un'utenza che si prevede orientata -data l'occasione rappresentata dalla pista ciclabile- alle attività all'aria aperta, nello specifico al cicloturismo, sia nella forma di vero e proprio esercizio sportivo, sia nella più blanda versione dell'escursione o della passeggiata in bicicletta.

Il rapporto con l'intorno, specialmente dal lato a monte, è studiato per ottenere, con il minimo impatto, un corretto inserimento del nuovo organismo architettonico nell'ambiente circostante, favorito dalla disposizione allungata dell'edificio, accentuata da uno spartito di facciata ripartito sul doppio ordine (anche sottolineato dalla scelta dei materiali e nella soluzione architettonica) dello zoccolo o basamento e, sopra, dei due piani delle camere. A un corretto inserimento concorrono anche le sistemazioni del terreno, con la parziale correzione dei profili richiesta per l'opportuno raccordo ai muri e alle opere di sostegno, le cui porzioni in vista saranno rivestite in pietra locale posata con tecnica tradizionale.

Parametri quantitativi e dimensionali di progetto

L'albergo consta di 44 camere (22 al secondo piano, 22 al terzo) di 14 mq di superficie netta, dotate ciascuna di ingresso/disimpegno, unità di servizio (piatto doccia, WC, bidet e lavabo) e terrazzo.

L'autorimessa consta di 67 posti auto pertinenziali, disposti su tre livelli, tre dei quali, in prossimità del corpo scala-ascensori sono riservati a soggetti disabili. Nel livello più alto sono previsti, in apposita struttura soppalcata, spazi e attrezzature per il nolo (bike sharing), il parcheggio, il deposito e la manutenzione delle biciclette.

La struttura dispone di un'area alberata affiancata alla pista ciclabile, di cui rappresenta una integrazione naturale, con spazi di sosta e sedute di 700 mq prospettante l'albergo, in parte anche attrezzabile come dehor del bar ristorante. Di pertinenza dell'albergo ma, al tempo stesso, aperta incondizionatamente all'uso pubblico.

Considerazioni conclusive

Per comprendere meglio l'importanza che vengano attuate le previsioni turistico ricettive del PRUSST occorre considerare che delle sei strutture ricettive oggi presenti sul territorio comunale (cinque alberghi tradizionali, una RTA) solo tre dispongono di una capienza sufficiente ad accogliere flussi turistici organizzati su *pullman*, che richiedono una soglia minima di 60 – 64 posti letto (ma una dimensione ottimale ne esigerebbe almeno 100). E che anche queste tre strutture possono essere costrette a rinunciarvi se già parzialmente occupate. Incide infatti anche un aspetto di fidelizzazione della clientela: meglio conservare pochi clienti fedeli piuttosto che allontanarli accogliendo flussi più aleatori e volatili, spesso mal tollerati dalla clientela tradizionale, generalmente anziana e gelosa della propria tranquillità.

Queste considerazioni, oltre a quelle della necessità di estendere il *target* turistico a segmenti di livello più alto, che oggi disdegnano Ospedaletti perché non vi trovano un'accoglienza adeguata alle loro aspettative, deve far riflettere sulla valenza esercitata dalle strutture ricettive promosse col PRUSST sull'economia turistica comunale. La loro attuazione -come già detto- non dovrebbe porsi in concorrenza con le strutture esistenti che si rivolgono ad altri segmenti del *target* turistico e che di riflesso trarranno vantaggio dal richiamo esercitato dalle nuove strutture, che rinverdiranno l'*allure* di Ospedaletti, rendendola maggiormente attraente agli occhi di una popolazione turistica viepiù ampia e varia.

1.7.Lo Schema di orientamento del PTCP in relazione alla struttura portuale

Regione Liguria. Settore Pianificazione Territoriale e Demanio marittimo

Modifica Schema di orientamento del vigente PTCP per l'ambito costiero compreso tra le foci dei rii Termini e Porrine in Comune di Ospedaletti, preordinata a variante al PTCP a seguito di sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 361/2013 (Ottobre 2013).

Premessa

Con la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 361/2013 sono stati annullati, oltre che gli atti del procedimento di approvazione dello SUA "Parco e Marina di Baiaverde" e gli atti presupposti e abilitativi relativi, anche il DPGR n. 493 del 5 aprile 1996 che approvava la variante integrale del PRG e la variante al PTCP che assoggettava l'area della ex discarica Cogefar al regime normativo TRZ dell'assetto insediativo.

La sentenza è intervenuta a distanza di quasi sette anni dall'avvio delle opere per la costruzione del porto turistico, in uno stato di esecuzione avanzata delle principali opere marittime e di alcune delle opere di urbanizzazione previste dal progetto compreso nel Piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato, per cui lo stato dei luoghi attualmente non riflette più quello della ex discarica Cogefar rimossa per lasciar posto alle opere di protezione del bacino realizzate al grezzo.

Alla luce delle variazioni sostanziali dei luoghi la modifica dello schema di orientamento del PTCP, originariamente adottata con DCR 4242/1986 è preordinata all'adozione di una variante di iniziativa regionale alle indicazioni del PTCP vigente relativamente all'ambito costiero compreso tra le foci dei rii Termini e Porrine e alle aree limitrofe, volta a ricostruire un quadro di riferimento aggiornato alla scala della pianificazione sovracomunale, colmando la lacuna venutasi a creare a seguito della sentenza.

La necessità di approvare una modifica dello Schema di orientamento originario che aggiorni e integri i relativi contenuti interessanti l'area in questione discende:

- a) dalla constatazione che la descrizione del contesto da parte dello Schema di orientamento del PTCP risulta oggi superata dalle trasformazioni intervenute sul territorio, a partire dalla avvenuta dismissione della linea ferroviaria costiera e dall'avvio delle opere per la realizzazione del Parco costiero del ponente, oltre che degli interventi previsti nel progetto "Parco e Marina di Baiaverde"
- b) dall'opportunità di attivare, a fronte della complessità della situazione determinatasi, un processo di confronto secondo la procedura delineata dall'art. 4 della LR 39/1984, in vista dell'adozione di specifica variante al PTCP, volta a ridefinire un compiuto e confacente regime paesistico.

Percorso procedurale

La modifica allo Schema di orientamento presuppone l'aggiornamento del quadro pianificatorio regionale (PTCP e PTC della costa), secondo un percorso procedurale definito.

Obiettivo

L'iniziativa è volta a delineare un disegno di assetto territoriale complessivo e coerente dell'area, da affidare al confronto con gli enti territoriali interessati.

Il disegno deve tenere conto:

- delle modificazioni intervenute al contorno (in primo luogo della dismissione della linea ferroviaria e della realizzazione del percorso ciclabile costiero dal fronte urbano di Ospedaletti verso Sanremo)
- dello stato dei luoghi: parziale attuazione delle previsioni relative alla realizzazione della struttura nautica comprensiva delle principali opere marittime per il settore di ponente, con i relativi banchinamenti al grezzo, sistemazione della foce dei rivi e delle spiagge nel settore di levante
- degli altri strumenti di pianificazione regionali operanti (variante di salvaguardia della fascia costiera del PTCP, approvata con DCR n. 18 del 2 agosto 2011, intervenuta soprattutto sul versante collinare, ma che ha anche individuato cartograficamente l'area del Parco costiero del ponente; PTC della costa, approvato con DCR 64/2000, che fornisce indicazioni relativamente alla sistemazione dell'area della ex discarica e alla realizzazione di una struttura per la nautica da diporto)
- della nota del Direttore Generale del Dipartimento Ambiente della Regione, prot. PG/2013/59260 dell'11 aprile 2013, con la quale è stata evidenziata l'inopportunità "dal punto di vista non solo tecnico ed economico ma anche ambientale", di procedere con la messa in pristino dello stato dei luoghi, secondo quanto previsto dall'art. 19 della LR 38/1998 e a seguito della sentenza del Consiglio di Stato, in quanto "la rimozione delle opere di difesa a mare già realizzate non comporterebbe, allo stato attuale, benefici sull'ecosistema marino, né scongiurerebbe potenziali impatti dovuti al persistere dell'opera".

Il disegno di assetto territoriale prefigurato dalla modifica allo Schema di orientamento

Il disegno di assetto territoriale che la modifica allo Schema di orientamento del PTCP prefigura per l'ambito costiero in oggetto, che sarà tradotta, come sopra anticipato, in un coerente regime paesistico e in più specifiche indicazioni sull'assetto costiero, mediante l'adozione di apposita variante al PTCP e

modifica in itinere alla variante di aggiornamento al PTC della costa, può essere così schematicamente delineato:

A) conferma, alla luce delle indicazioni del PTC della costa e tenuto conto delle valutazioni espresse dalla citata nota del Dipartimento Ambiente, dello specchio acqueo attualmente delimitato dalla diga di sopraflutto, idoneo per la realizzazione di un porto turistico le cui caratteristiche funzionali saranno compiutamente definite con apposita modifica *in itinere* alla variante di aggiornamento al PTC della costa adottata con DGR n. 936/2011 e attualmente in corso di approvazione da parte del Consiglio regionale, come da proposta della Giunta n. 26 del 28 settembre 2012 in quanto lo specchio acqueo attuale presenta dimensioni superiori a quelle usualmente considerate per la classificazione di impianto nautico minore, e conseguente attribuzione della pertinente classificazione paesistica allo specchio acqueo e alle aree a terra "AI – Area per impianti", soggetta alla disciplina di cui all'art. 54 bis e seguenti delle Norme di attuazione del PTCP vigente e definizione del regime normativo relativo

B) articolazione di massima degli spazi e delle funzioni a terra nei termini seguenti:

B1) localizzazione delle infrastrutture e dei servizi per il funzionamento del porto turistico nella porzione a terra retrostante lo specchio acqueo protetto a ponente del rio Pelotta

B2) attribuzione di un regime paesistico preordinato a conseguire una equilibrata riqualificazione paesaggistica per la sistemazione dell'arenile a fini di balneazione comprensiva dei servizi relativi, senza previsione di opere che impegnino lo specchio acqueo antistante, nella porzione compresa tra il rio Pelotta e il rio Porrine

B3) attribuzione di un regime paesistico di carattere conservativo alle spiagge poste a levante del rio Porrine e a ponente del rio Termini, in continuità con i regimi del PTCP ivi vigenti.

Osservazioni avanzate dal Comune di Ospedaletti alla modifica allo Schema di orientamento.

1. Percorso procedurale

Preso atto che a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato n. 361/2013 è necessario aggiornare, contestualmente, più strumenti urbanistici posti ai diversi livelli di pianificazione (PTCP, PTC della costa, PRG del Comune di Ospedaletti) in riferimento ai quali è necessario condividere obiettivi comuni per promuovere strumenti urbanistici che siano in grado di orientare condivise trasformazioni del territorio, si propone di promuovere un accordo di pianificazione previsto dalla LR 36/1997, art. 54, teso alla variazione contestuale di tutti gli strumenti urbanistici che a vario titolo pianificano l'area denominata Baia Verde in Comune di Ospedaletti.

2. Il disegno di assetto territoriale

Vista l'articolata proposta di assetto territoriale, si condivide l'impostazione generale tesa a promuovere un porto turistico di limitate dimensioni rispetto al precedente progetto.

In merito all'articolazione degli spazi e delle funzioni a terra si riportano le seguenti osservazioni:

1. Localizzazione delle infrastrutture, dei servizi, delle attività e delle funzioni che lo strumento urbanistico attuativo promuoverà per il funzionamento del porto turistico delimitata a ponente dal rio Termini e a levante dalle strutture esistenti come da planimetria allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti osservazioni.

2. Attribuzione di un regime paesistico preordinato a conseguire un'equilibrata riqualificazione paesaggistica per la sistemazione dell'arenile ai fini della realizzazione di un "porto a secco" e di spiagge attrezzate per animali comprensiva dei relativi servizi, senza previsione di opere che impegnino lo specchio acqueo antistante, nella porzione compresa tra i rii Pelotta e Porrine, ad eccezione di eventuali pontili mobili per l'attracco delle imbarcazioni di pescatori e associazioni locali.

3. Attribuzione di un regime paesistico di carattere conservativo alle spiagge poste a levante del rio Porrine e a ponente del rio Termini.

2.L'ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE PREGRESSA

2.1. Il PRG 1960.

Obiettivi, contenuti, metodologia

Il primo piano regolatore di Ospedaletti risale al 1960, all'inizio degli anni del *boom* economico. Se l'obiettivo era di regolamentare uno sviluppo edilizio che a partire dall'immediato dopoguerra si rivelava incontrollato, esso è stato clamorosamente disatteso. Ma è indubbio che un obiettivo simile non era compatibile con uno strumento urbanistico che dichiarava un dimensionamento residenziale di

1.126.000 mc, 15.000 nuovi abitanti insediati e prevedeva indici di edificabilità da capogiro: 7 mc/mq in zona definita urbana, 5,8 in zona intensiva, 4 in zona semintensiva, 1 in estensiva, 0,5 in estensiva rada.

Fortunatamente non tutte le previsioni si sono attuate, ma quelle realizzate sono risultate sconvolgenti: basti citare i casi più eclatanti dei complessi Patrizia e Marina di Capo Nero, rispettivamente a monte e a valle dell'Aurelia, a confine con Sanremo. Interventi che hanno calato modelli insediativi metropolitani, del tutto estranei alla realtà e alla struttura geomorfologica di Ospedaletti, in luoghi ambientalmente unici, compromettendoli irrimediabilmente. E, aspetto non secondario, aprendo la strada a modelli emulativi che hanno avviato un processo di saturazione delle aree già servite dalle infrastrutture realizzate a suo tempo dalla Société Foncière Lyonnaise.

E' oggi possibile ricostruire il PRG 1960 soltanto dalle sue caratteristiche riportate nella relazione del PRG successivo, perché non è stato possibile reperirne né l'originale, né riproduzioni anche parziali. Dalle entità riportate dal PRG 1976 si può delineare la sua impostazione, non dissimile da quelle degli strumenti urbanistici contemporanei di altri centri della riviera.

Benché la legge urbanistica fosse intervenuta ormai da poco meno di venti anni, gli standard urbanistici presenti in altri paesi europei tardavano a farsi strada nel nostro e il mero rispetto delle norme dei piani urbanistici non garantiva un rapporto equilibrato tra carico insediativo e struttura urbana. Più che regolamentare lo sviluppo l'intento dei piani di questo tipo era fornire certezze ai costruttori. Del resto all'attività edilizia era stato attribuito il ruolo di volano della ripresa economica del dopoguerra.

Ma anche in questa ottica è difficile che gli osservatori dell'epoca potessero assumere un atteggiamento men che critico nei confronti dei primi interventi sulle pendici di Capo Nero (avvio del complesso Patrizia a monte di via Aurelia levante e di quello sottostante, compreso tra la parte a valle della stessa via e lungomare C. Colombo). Compendi edilizi che, fondendosi con quelli omologhi in territorio di Sanremo, indurranno Edoardo Salzano ("Fondamenti di urbanistica", Editori Laterza, Bari 2007, pag. 20) ad additarli come esempio negativo nazionale di distruzione del territorio, contrapponendone la foto a quella aerea di Manacore del Gargano, esempio di paesaggio intatto. E pensare che la foto era stata scattata prima della costruzione del complesso Marina di Capo Nero, praticamente sulla battigia, avvenuta anch'essa in esito al PRG 1960.

Ritorna alla mente l'evocazione di Italo Calvino in "La speculazione edilizia" e la forzatura prodotta da tipologie "milanesi" in un contesto ambientale fragile e impervio.

Non bastassero gli effetti prodotti da un PRG che introduce a Ospedaletti interventi fuori scala e fuori ambiente, del tutto estranei non solo alla tradizione locale, ma anche alla innovazione apportata dalla lottizzazione a scala urbana promossa dalla Société Foncière Lyonnaise, una forte criticità ambientale è rappresentata dal tracciato autostradale, entrato in funzione nel novembre 1971: non imputabile al PRG, ma attuato nell'arco temporale della sua vigenza. Il giudizio altamente positivo per la entrata in funzione di un'infrastruttura da anni attesa dalla comunità locale, che rompe l'isolamento del ponente ligure, non è esente da critiche per la scelta di un tracciato di mezza costa che supera a monte i centri costieri con viadotti, trincee e opere di contenimento che segnano profondamente il paesaggio.

2.2.II PRG 1976

Fu forse il disegno incompiuto di estensione della maglia insediativa programmato dalla Société Foncière Lyonnaise a ispirare la *ratio* del PRG approvato nel 1976, che si proponeva sostanzialmente due obiettivi:

- l'espansione controllata della realtà urbana che, di pari passo con l'allargamento della maglia insediativa, si facesse carico di sostenere la crescita urbana con una dotazione adeguata di servizi
- la perequazione dei vantaggi economici derivanti dall'attività costruttiva tra i vari proprietari di aree a compensazione dei differenti valori fondiari indotti dalla zonizzazione del PRG. In sintesi la previsione di un indice trasferibile dalle zone a servizi e dalle aree agricole specializzate alle zone edificabili, a valere come incremento volumetrico aggiuntivo. Ogni lotto edificabile dispone di un indice proprio, ma è suscettibile di incrementare la volumetria edificabile con l'acquisto di aree a servizi (che dispongono di un indice trasferibile di 0,25 mc/mq) e l'asservimento di aree agricole (zone agricole specializzate EC2 del PRG, dotate di un indice trasferibile di 0,15 mc/mq, in aggiunta a un indice proprio, utilizzabile per costruzione *in loco*, di 0,10 mc/mq). L'asservimento di aree agricole è facoltativo, mentre l'acquisto

delle aree a servizi da cedere gratuitamente al Comune è obbligatorio, nella misura di 80 mq per abitante insediato dall'intervento costruttivo proposto.

Se la *ratio* del piano poggiava su una base logica, almeno nell'ottica dei piani di prima generazione formati nel clima del *boom* economico (che peraltro incominciava a declinare con i primi anni 1970), la sua attuazione rivelò tutti i suoi limiti. Per effetto cumulativo dei tre indici la densità fondiaria raggiunse in alcuni casi 1,50 e persino 2 mc/mq, e in generale valori insostenibili in ambiti collinari particolarmente acclivi ed esposti. Nonostante l'impegno nella ricerca di inserimento ambientale dei volumi da parte di alcuni progettisti mancò un coordinamento e un quadro d'insieme a cui riferire le singole iniziative (il PTCP verrà istituito solo successivamente) e ogni progettista operò secondo le sue sensibilità e competenza senza confrontarsi con gli altri. Il risultato è un campionario che riassume tutte le tipologie possibili (schiera, pseudoschiera, in linea, a blocco, a corpo libero, villa plurifamiliare), ma, anche a prescindere dall'eterogeneità tipologica, nessuna soluzione riesce a occultare o mitigare il limite di fondo costituito da densità eccessive in contesti inadeguati a sostenerle.

Dimensionamento del piano

Il piano consolida la superficie destinata alla funzione agricola in 1.360.000 mq.

Stima in 900.000 mc i volumi esistenti e propone un dimensionamento di 400.000 mc, di cui 100.000 in zona agricola (pari a 300, 350 abitazioni rurali, *ndr*), 50.000 mc nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare (200, 240 nuove abitazioni), 250.000 nelle aree di espansione (non meno di 1.200 abitazioni).

In termini di vani abitabili le nuove previsioni edificatorie venivano stimate in 3.300 vani, ma la stima è in difetto in quanto un vano viene rapportato a 100 mc, valutazione due volte superiore alla realtà.

Il piano dichiara che, mentre sono destinati alla popolazione residente 500 vani (50.000 mc) delle aree per l'edilizia economica e popolare (zone bC1) e i 1.000 (100.000 mc) nelle zone agricole, i restanti 2.500 vani (250.000 mc) vengono attribuiti a nuovi residenti, stabili o stagionali.

Stima inoltre un incremento della popolazione, per effetto delle sue previsioni insediative, di 2.500 nuovi abitanti, passando dagli attuali 3.300 circa a 5.800.

Grazie alla prevista produzione di aree a servizi pubblici da parte degli insediamenti residenziali nella misura di 80 mq per ogni nuovo abitante insediato, la disponibilità delle aree per servizi passa dai 3 ettari esistenti a 24, oltre a ulteriori 5 ettari di aree destinate all'edilizia economica e popolare.

A dirla con la relazione del PRG, *"Si evidenzia quindi il fine del piano per quanto attiene la politica urbana e cioè l'accoglimento delle tendenze in atto circa la creazione di zone per la residenza turistica. Il fenomeno della seconda casa è visto quale mezzo per razionalizzare le zone esistenti dotando l'intero abitato di una valida rete di servizi"*.

Il PRG dà atto che aggiungere ai 900.000 mc circa esistenti nuovi volumi di 400.000 mc *"porta a un rapporto di densità insediativa che può essere superata solo con una radicale trasformazione della struttura urbana e del modello di comunità insediata. Il piano è una proposta di assetto territoriale alla luce di considerazioni di economia dei suoli che, se attuata, porta a rendere l'intero comprensorio comunale partecipe, nei benefici e negli oneri, di un processo di sviluppo sociale che ogni strumento urbanistico deve indirizzare secondo linee di organicità e di attuabilità, alla luce della attuale strutturazione urbanistica, sia sotto il profilo amministrativo e legislativo, sia sotto l'aspetto tecnico"*.

La meccanica attuativa del piano è funzione dell'obiettivo di politica del territorio che persegue la ricerca dell'indifferenza di ogni porzione di suolo rispetto agli usi edilizi. Il metodo seguito è quello di generalizzare l'indice di edificabilità attribuendo a ogni porzione di suolo un valore aggiunto corrispondente alla quota parte dell'edificabilità complessivamente prevista. Il piano, pur non rinunciando alla zonizzazione tradizionale, intesa come suddivisione del territorio in diverse destinazioni d'uso e di densità edilizie, individua due momenti distinti di uso del territorio:

1. il passaggio dalla diffusione alla concentrazione dei volumi
2. l'attuazione dell'inserimento dei nuovi volumi avvalendosi dei mezzi operativi tradizionali.

Il Comune acquisisce le aree per servizi e le aree per l'edilizia economica e popolare mediante convenzione con i soggetti attuatori delle lottizzazioni. Il piano accolla ai soggetti attuatori l'onere di sanare le carenze funzionali del sistema dei servizi, motivandolo con la considerazione che ogni nuovo insediamento, anche se progettato organicamente nel suo insieme, accrescerebbe i livelli di congestione e di pressione sull'abitato storico.

Vengono riassunte le trasformazioni principali intervenute nel periodo, avendo cura di distinguere tra quelle prodotte dalle scelte strategiche del PRG da quelle indotte da varianti, dalla pianificazione sovraordinata o dalla programmazione di interventi di enti territoriali sovracomunali.

Gli indicatori principali degli esiti conseguenti alle opzioni del PRG sono ravvisabili in:

- i complessi di edilizia pubblica in esito al piano di zona per l'edilizia economica e popolare e sue varianti e integrazioni sulle rive opposte di rio Noce (strade Vallegrande e Noci), che interessano interventi IACP (oggi ARTE), cooperative edilizie, interventi edilizi convenzionati col Comune avviati a partire dal 1975, in presenza di PRG adottato e non ancora definitivamente approvato
- il complesso Bouganvillea, intervento edilizio convenzionato col Comune, coevo ai precedenti, sul versante in riva sinistra del rio Crosio
- otto lottizzazioni di interventi privati in ambito collinare e le aree a servizi cedute in contropartita al Comune, concentrate prevalentemente nei plessi di servizi sulle sponde opposte di rio Porrine, nella parte ovest del territorio, sui fondovalle dei rii Noce e Crosio, nella parte est
- il completamento del complesso Patrizia, con ulteriore apporto di circa 10.000 mc, motivato dall'esigenza di dotare di servizi (soprattutto parcheggi pubblici) un insediamento sorto in assenza di essi
- l'avvio della diffusione di residenze rurali nelle zone agricole favorito da un indice di edificabilità tipico di tessuti urbani radi (0,10 mc/mq).

2.3.II PRG 1996 (vigente)

Stato di attuazione del piano

L'analisi svolta dalla Descrizione fondativa registra un alto grado dello stato di attuazione del piano, che, salvo modeste eccezioni, vede attuate o in corso di attuazione quasi interamente le sue previsioni, ad esclusione dei soli ambiti SpAbNIMO (12.500 mc) e RCTSpNI (3.000 mc), rimasti inattuati: il primo per i variati orientamenti e la situazione di stallo in cui è incorso il complesso delle aree portuali, il secondo per la complessità operativa, trattandosi di uno strumento urbanistico attuativo con caratteristiche di riqualificazione che investe una pluralità di immobili e di soggetti proprietari.

Il totale delle volumetrie realizzate risulta:

Ambiti RMA	12.413 mc
Ambiti RMO	15.870 mc
Ambiti RMO bi	4.000 mc
Ambiti RNI	21.100 mc
Ambiti AGMA	7.500 mc

Totale attuazione	60.883 mc

corrispondente al 75% circa del dimensionamento del PRG vigente.

Si evidenzia che il complesso delle volumetrie realizzate nel periodo di vigenza del PRG si riferisce esclusivamente alla funzione residenziale, con le sole eccezioni di un lotto interessato da una destinazione turistico ricettiva (t2) e della funzione produttiva che registra un alto grado di attuazione, con la parziale edificazione degli ambiti PMA (lotto pr1 di 187 mc), PMO (lotto P, rapporto di copertura edifici/lotto max 25%) a cui si aggiunge lo SUA dell'ambito PNI (rapporto di copertura max 25%) in corso di attuazione.

Con ciò si è in grado di aggiornare, oltreché la consistenza complessiva attuale del patrimonio immobiliare, anche la sua quota residenziale, che sommate ai rispettivi valori stimati dal PRG vigente, portano i rispettivi totali, stimati a oggi, a 1.133.000 mc circa per l'intero patrimonio immobiliare e a 577.000 per la sua quota residenziale.

Al riguardo occorre rilevare che, fermo restando il dato della consistenza complessiva del patrimonio immobiliare, al suo interno si è operato, nell'arco di vigenza del PRG, un trasferimento significativo di volumetrie dal settore ricettivo a quello residenziale per effetto delle trasformazioni e conversioni in alloggi di numerose strutture alberghiere e precisamente:

- Albergo Madison (3 stelle, 33 stanze, 57 posti letto)
- Albergo delle Rose (3 stelle, 14 stanze, 26 posti letto)
- Albergo le Palme (3 stelle, 16 stanze, 31 posti letto)
- Pensione Alexandra (2 stelle, 19 stanze, 35 posti letto)

-Pensione Londra (2 stelle, 15 stanze, 27 posti letto)

-Pensione Luna (2 stelle, 15 stanze, 27 posti letto)

oltre al Pensionato Fiat (Casa Vittorio Valletta, ex Hotel de la Reine) i, 202 posti letto.

Oltre a quanto sopra l'attività costruttiva ha interessato numerosi interventi di ristrutturazione, spesso con ampliamenti volumetrici (in particolare quelli in attuazione del piano casa e della legge sui sottotetti), di adeguamenti igienico sanitari e, in misura minore, in interventi di modifiche di destinazioni d'uso, di accorpamenti volumetrici e di sostituzione edilizia.

La struttura del piano

Sul finire degli anni 1980 il PRG del 1976 ha esaurito le sue potenzialità edificatorie ed è decaduto. Il turismo ha ormai raggiunto uno stadio maturo e si avvia a un declino progressivo. La floricoltura, pur contribuendo in misura significativa alla formazione del reddito è entrata da tempo in una fase di declino per la aumentata concorrenza nazionale e internazionale, non contrastabile a causa degli alti costi di produzione progressivamente crescenti.

E' questo lo scenario entro cui muove la variante integrale al PRG, approvata con DPGR n.493 del 5 agosto 1996: un nuovo PRG di seconda generazione i cui obiettivi (stretti tra il decremento demografico, il declino delle attività economiche, l'esaurimento delle risorse territoriali, l'insorgere di una coscienza ambientalista), in sintonia con la cultura urbanistica dell'epoca, imporrebbero l'abbandono dell'espansione urbana e la promozione della riqualificazione dei tessuti esistenti.

Il nuovo piano individua peraltro tre zone di espansione relativamente contenute (assimilabili alle zone C del DM 1444/1968), una zona di riqualificazione a destinazione mista (residenziale, turistica, commerciale) a margine del nucleo più antico (con processi di sostituzione edilizia del tessuto rado esistente) e censisce nelle maglie dei tessuti consolidati porosità ancora presenti, avviandole a interventi costruttivi mirati e dalle volumetrie predeterminate. Gli ambiti interessati da interventi residenziali vengono classificati rispettivamente: RMA (residenziale/mantenimento, assimilabile alle zone B del DM 1444/1968) che abbraccia con continuità tutti i tessuti di urbanizzazione più antica in cui il rapporto pieni/vuoti tende alla saturazione, RMO (residenziale/modificazione, assimilabile in taluni casi alle zone C, in altri alle zone B di completamento del decreto), in cui il rapporto pieni/vuoto è più equilibrato; vengono inoltre individuate tre zone cuscinetto tra il territorio urbanizzato e quello agricolo, definite ambiti RMO bi (residenziale modificazione a basso insediamento, assimilabili a zone C estensive del decreto): in pratica terreni agricoli in qualche misura già interessati da un insediamento sparso in cui è prevista l'alternativa, a parità di volumi, tra abitazioni rurali a servizio del fondo e ville uni o bifamiliari sulla base di un lotto minimo non predeterminato in cartografia.

Oltre permane il territorio agricolo fino al tracciato autostradale, con modesto sfioramento nella parte est del territorio, in cui è consentito realizzare abitazioni rurali mono o bifamiliari mediante asservimento di 6.000 mq, di cui 4.000 contigui. Intento del piano è finalizzare l'edificabilità al recupero di compendi agrari in abbandono.

A completare il quadro resta la fascia costiera ove è previsto un approdo nautico a ponente, supportato da un insediamento di servizi pubblici e per la balneazione e il riassetto delle attrezzature balneari in linea di costa.

Il sistema dei servizi pubblici, oltre a una dotazione diffusa di nuove contenute aree verdi e per parcheggi pubblici, prevede due poli di concentrazione rispettivamente nel fondovalle del rio Porrine e in sponda sinistra del rio Crosio, riassumendo in gran parte aree cedute per servizi pubblici dalle lottizzazioni collinari del PRG precedente.

L'impianto normativo e motivazionale del piano è influenzato dalle tematiche ambientali maturate attorno alla formazione del PTCP, che verrà approvato poco dopo l'adozione del PRG.

La scelta generalizzata a favore della tipologia a villa discende probabilmente da un'esigenza di inserimento ambientale, per il presunto miglior adattamento a lotti di dimensione modesta e alla formazione di nuovi tessuti urbani a carattere estensivo intermedi tra le lottizzazioni collinari preesistenti, i tessuti urbani di formazione più antica e il tessuto agricolo.

Come già anticipato, il PRG ha visto la realizzazione della quasi totalità delle sue previsioni residenziali. La priorità conferita all'obiettivo di inserimento ambientale ha però relegato in secondo piano quello del perseguimento della efficienza urbana, riferibile all'utilità sociale dell'attività costruttiva: obiettivo perseguito, con tutti i limiti evidenziati, dal PRG precedente.

A eccezione delle tre zone di espansione assoggettate a strumento urbanistico attuativo (cui se ne è aggiunta una quarta ricavata con una variante d'uso di una zona destinata a servizi a valle del campo sportivo), nelle quali l'edificazione era associata alla realizzazione di aree contigue destinate a verde o a parcheggi pubblici, l'edificazione a tappeto delle porosità presenti nei tessuti urbanizzati ha saturato il territorio, ma non ha contribuito a dotarlo di un'armatura significativa di aree a servizi. La realizzazione della stragrande parte delle previsioni costruttive del piano non è valsa a trasferire dalla carta alla realizzazione concreta almeno una parte dei due plessi di servizi, benché le aree siano in gran parte già nella disponibilità del Comune. Sarebbe un errore tuttavia limitarci a osservare la realtà urbana attuale nell'ottica delle previsioni del PRG vigente. Nell'arco temporale della sua vigenza sono intervenute circostanze che ne hanno modificato radicalmente l'impianto originario, attraverso varianti intervenute in tempi e forme diverse, le cui principali sono:

- la previsione della struttura portuale e delle aree retrostanti
- la variante del PRUSST del Ponente ligure che investe sia il riuso della linea ferroviaria dismessa, con la previsione della passeggiata ciclopedonale quale segmento del Parco costiero del Ponente ligure e la previsione di nuove strutture turistico ricettive, in oggi non ancora avviate: un nuovo albergo a ridosso della struttura portuale, il riuso alle funzioni di RTA di villa Sultana, oltre al recupero a minialloggi di alcune pertinenze (in variante alla destinazione del PRG ad attrezzatura pubblica) e la trasformazione e ampliamento a struttura alberghiera del complesso turistico Byblos.

Il processo di formazione del nuovo PRG -variante integrale al PRG 1976- ha avvio dalla seconda metà degli anni 1980, quando è in corso la realizzazione del nuovo tracciato ferroviario in sostituzione della linea costiera a binario unico. Il nuovo tracciato, che nel territorio di Ospedaletti corre interamente nel sottosuolo, produce alcune trasformazioni rilevanti:

- l'eliminazione della stazione ferroviaria in ambito comunale
- la rimozione della barriera del rilevato ferroviario costiero
- il riporto a mare dei materiali di scavo della galleria ferroviaria.

A loro volta queste trasformazioni si configurano come risorse su cui articolare nuove prospettive di sviluppo, fattori cioè di nuove trasformazioni che qui ci si limita a enunciare, in quanto saranno trattate più diffusamente nel seguito:

- una struttura portuale in fase di stallo nell'ambito del riporto a mare, maggiore criticità comunale, la cui traduzione da criticità a risorsa è condizionata a un progetto in corso di predisposizione
- la nuova passeggiata a mare ciclopedonale, quale segmento iniziale del parco costiero promosso dal PRUSST del Ponente ligure sulla sede ferroviaria dismessa, che interagisce sinergicamente con le opere di ripascimento e messa in sicurezza delle spiagge realizzate dal Comune
- la ex stazione ferroviaria in attesa di un riuso ancora da definire.

3.LA DESCRIZIONE FONDATIVA

Le analisi e le sintesi interpretative della Descrizione fondativa hanno posto in luce punti di debolezza/criticità del sistema territoriale e, al contrario, punti di forza/opportunità che si elencano sinteticamente, ordinandoli in una classificazione tematica.

3.1.PUNTI DI DEBOLEZZA/CRITICITA'

Aspetti socioeconomici

- Tendenza all'invecchiamento della popolazione e all'abbandono della popolazione giovane.
- Pendolarismo elevato.
- Crisi della floricoltura con tendenza all'abbandono o sottoutilizzo del territorio agrario.
- Erosione delle strutture ricettive alberghiere, la tendenza al cambio di destinazione residenziale e la resistenza a realizzare nuove strutture alberghiere tradizionali.
- Scarsa attitudine del territorio, a causa di una situazione orografica sfavorevole, ad accogliere insediamenti produttivi (artigianato di produzione).
- Forte concorrenza esercitata dai due comuni costieri confinanti nei campi turistico e commerciale.
- Scarsa caratterizzazione del ruolo di Ospedaletti nel contesto turistico del Ponente ligure e nel confronto con i comuni limitrofi.

Aspetti paesistici/territoriali

- Il consumo di suolo e la compromissione degli ambiti collinari.

- L'insediamento residenziale intensivo negli ambiti collinari avviato con le lottizzazioni anni 1970.
- L'obsolescenza e la perdita di ruolo del patrimonio immobiliare storico.
- Il progressivo degrado della qualità edilizia dal secondo dopoguerra.
- La situazione di degrado del fondovalle del rio Porrine.
- La situazione di stallo della struttura portuale.
- Il mancato decollo delle previsioni turistico ricettive del PRUSST del Ponente ligure (Villa Sultana, Byblos, albergo Area 24).
- L'incertezza circa il riuso della ex stazione Fs.
- La mancata realizzazione dei poli di servizio previsti dal PRG vigente (SpNI 1 e 2).
- La presenza di una domanda irrisolta di residenza primaria.
- Il collegamento al depuratore di Sanremo?*

Aspetti ecologico/ambientali

- I rischi idrogeologici e i fattori di degrado ambientale (incendi boschivi, attacchi parassitari alle essenze boschive, dissesti, ecc.).
- L'instabilità dei versanti.
- La riduzione progressiva del terreno coltivato.
- L'obsolescenza progressiva della serre.
- Lo scarso ricorso a fonti energetiche alternative e la ridotta efficienza energetica degli insediamenti.
- Una cultura e una sensibilizzazione ancora insufficienti in relazione alle tematiche ambientali inerenti il ciclo dell'acqua, alla riduzione dell'emissione dei gas inquinanti, alla produzione di fonti energetiche alternative, all'esigenza di ricostituzione della rete ecologica e di salvaguardia degli elementi strutturanti la configurazione paesistica.

3.2.PUNTI DI FORZA/OPPORTUNITA'

Aspetti socioeconomici

- Sensibilità dei soggetti pubblici a strategie di rilancio del turismo e al sostegno alla produzione agrifloricola locale come segmento fondamentale della filiera agroalimentare.
- Sensibilità alla definizione di una strategia di *marketing* territoriale che metta in rete le risorse del territorio e individui un ruolo peculiare di Ospedaletti, complementare e sinergico nel complesso del Ponente ligure e in particolare del *continuum* costiero Bordighera, Ospedaletti, Sanremo.

Aspetti paesistico/territoriali

- Le risorse di spiaggia (ripascimenti e riorganizzazione dei litorali secondo le indicazioni del PUD, riassetto della spiaggia del Giunchetto nell'ambito del completamento della struttura portuale).
- La estensione futura dell'Aurelia bis all'estremo Ponente.
- Il patrimonio immobiliare storico e ottocentesco (realizzato sulla scorta del *Plan de lotissement* della Société Foncière Lyonnaise).
- Il sistema dei parchi storici (pubblici e privati).
- La valorizzazione del parco costiero come volano di nuove iniziative imprenditoriali in campo turistico.

Aspetti ecologico/ambientali

- Il clima e l'ecosistema ambientale comunale.
- I siti Natura 2000, le zone SIC.
- La vicinanza litorale/entroterra.
- Il patrimonio delle aree boschive e la valenza ambientale dei rilievi (Monte Nero e Capo Nero).
- Accessibilità ai percorsi storico naturalistici.
- Il sistema dei sentieri e delle percorrenze pedonali.
- Il presidio ambientale rappresentato dall'agricoltura produttiva.

4.IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Si intende pervenire alla redazione del Documento degli obiettivi attraverso un percorso metodologico che si conclude con l'adozione del PUC, sottoponendo, da un lato, un primo nucleo provvisorio di obiettivi di pianificazione a un confronto con la cittadinanza e degli enti e soggetti interessati attraverso un processo partecipativo da cui ci si attende uno scambio, un arricchimento delle conoscenze del territorio e una riflessione collettiva sulle tematiche della pianificazione con l'intento di favorire una condivisione più ampia possibile delle opzioni progettuali, dall'altro, parallelamente all'avanzamento degli studi, l'approfondimento delle tematiche ambientali del rapporto preliminare ai fini VAS, della

Struttura del piano e della relativa normativa d'attuazione, del peso insediativo e dei carichi critici del territorio, della capacità turistico ricettiva, delle eventuali varianti al PTCP.

5.DAL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI ALLA STRUTTURA DEL PIANO

Nella formulazione degli obiettivi di pianificazione il PUC deve innanzitutto confrontarsi e coordinarsi con le programmazioni territoriali di Regione e Provincia e con una serie di piani di settore sovraordinati, in particolare il Piano di bacino, nonché con la programmazione dei comuni limitrofi, sia in riferimento alle infrastrutture della mobilità e di rete di interesse sovracomunale, sia in funzione del significato e del ruolo rivestito o rivendicato dal comune nel contesto territoriale in un rapporto armonico, complementare e sinergico con i comuni limitrofi, mirato a una valorizzazione reciproca.

In questa prospettiva, ponendo in relazione le politiche territoriali espresse dall'AC nel proprio programma elettorale con il quadro analitico e interpretativo della Descrizione fondativa, è possibile derivare gli obiettivi generali di pianificazione dai quali enucleare le scelte strategiche che costituiscono la base della Struttura del piano.

Allo scopo di istituire una relazione più diretta tra il Documento degli obiettivi e le altre componenti del PUC, con particolare riferimento al Rapporto ambientale, le tematiche salienti dei processi di pianificazione vengono classificate in obiettivi generali, da cui discendono gli obiettivi specifici (riferiti ai caratteri peculiari del territorio comunali), per ciascuno dei quali vengono definite le azioni messe in campo dallo strumento urbanistico. Il processo è riassunto nelle schede seguenti in cui, in relazione a ogni obiettivo considerato, vengono innanzitutto prese in esame le criticità e le eventuali potenzialità/vocazionalità specifiche espresse dal contesto territoriale e all'avvio di azioni virtuose conseguenti, cui la Struttura del piano dovrà uniformarsi.

6.GLI OBIETTIVI

Seguono, in forma di schede:

- quadro di unione
- obiettivo: ambiente naturale
- obiettivo: realtà costruita
- obiettivo: servizi
- obiettivo: lavoro

integrate con indicazioni emerse nelle riunioni tecnico-amministrative, di cui si riporta, qui sotto, integralmente una nota del 23.01.2017

Il Puc in sei obiettivi

1. La Trasformazione della Città Esistente .

Ambito Urbano.

La città si trasforma , cambia , evolve , attraverso la trasformazione della città esistente.

Saranno previsti ampliamenti, accorpamenti , sostituzioni edilizie ed urbanistiche attraverso l'applicazione del cosiddetto " Piano casa " e del " Piano Casa incentivato " per favorire il recupero delle realtà costruite dequalificanti l'immagine del Borgo.

Si pensa inoltre all'opportunità di favorire il recupero dei tetti piani , attraverso la possibilità di realizzare sottotetti . Il piano promuoverà una regola per favorire la realizzazione di tetti e mansarde in luogo delle coperture piane .

2. Una città di qualità.

Il piano dovrà censire le strutture e gli immobili dequalificanti e promuovere il recupero dell'immagine architettonica, paesistica ed ambientale attraverso la possibilità di concedere crediti volumetrici da spendere in sito o in aree dedicate.

3. La Città Smart.

Ambito Urbano

Dalla sua definizione

"Una città può essere definita intelligente, o smart city, quando gli investimenti effettuati in infrastrutture di comunicazione, tradizionali (trasporti) e moderne riferite al capitale umano e sociale, assicurano uno sviluppo economico sostenibile e un'alta qualità della vita, una gestione sapiente delle risorse naturali, attraverso

l'impegno e l'azione partecipativa. Per l'economista spagnolo Gildo Seisdedos Domínguez, il concetto di smart city è basato essenzialmente sull'efficienza, che a sua volta è basata sulla gestione manageriale, sull'integrazione delle TIC e sulla partecipazione attiva dei cittadini. Ciò implica un nuovo tipo di governance con il coinvolgimento autentico del cittadino nella politica pubblica.

Le città intelligenti possono essere identificate (e classificate) secondo sei assi o dimensioni principali:

- *economia intelligente*
- *mobilità intelligente*
- *ambiente intelligente*
- *persone intelligenti*
- *vita intelligente*
- *governance intelligente*

Questi sei assi si collegano alle tradizionali teorie regionali e neoclassiche della crescita urbana e dello sviluppo. In particolare, gli assi sono basati rispettivamente sulle teorie della competitività regionale, dei trasporti e delle TIC economiche, delle risorse naturali, del capitale umano e sociale, della qualità della vita e della partecipazione dei cittadini nel governo delle città.

Si insiste sul fatto che le smart cities sono definite dal loro livello di innovazione e dalla loro capacità di risolvere problemi e l'uso delle TIC migliora queste caratteristiche. L'intelligenza (in [inglese](#) smartness) sta nella capacità di risolvere i problemi di queste comunità ed è legata all'uso di tecnologie per risolverli. In questo senso, l'intelligenza è una qualità interiore di ogni territorio, in ogni luogo, città o regione in cui i processi di innovazione sono facilitati dalle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Ciò che varia è il grado di intelligenza, a seconda della persona, del sistema di cooperazione, delle infrastrutture digitali e degli strumenti che una comunità è in grado di offrire ai suoi abitanti (N. Komninos).

La definizione "città intelligente" tuttavia è ancora un concetto piuttosto confuso e viene utilizzata per finalità che non sempre sono coerenti."

4. La città dei Servizi .

Ambito Urbano

Il piano promuove un album di progetti pubblici per il recupero di singole aree, e la messa in rete delle aree per servizi .

A titolo di esempio si riportano i seguenti progetti :

Il porto di Campagna;

Un centro direzione dei servizi (nuovo Comune, Carabinieri, Farmacia etc)

Un piano per l'ambiente (fognature)

Un progetto per la messa in rete delle aree verdi costituenti un parco urbano diffuso ;

Un progetto per la messa in rete dei Servizi per il cittadino ;

Un nuovo polo scolastico ;

Un Polo per il turismo congressuale e teatrale (Villa Sultana)

Un Piano per la Bandiera Blu

5 Una città turistica .

Ambito Urbano ed extra urbano

Il piano promuove una idea nuova di turismo per Ospedaletti , aree dedicate secondo gli indirizzi dell'AC.

Nuovi alberghi, camere diffuse, camping , bungalow potranno trovare spazio nel masterplan definitivo .

6. Una Città agricola.

Ambito Urbano ed extra urbano

Il puc dovrà distinguere gli interventi previsti nelle aree agricole in funzione dei seguenti soggetti:

tutti i cittadini,

gli imprenditori agricoli

gli IAP

per ognuno di questi soggetti il PUC chiarirà le possibilità previste dal piano, quali le case d'abitazione, gli annessi agricoli, gli annessi turistici

Riunione di Lavoro del 23.01.2017
Presenti Evelina Carli, Arch Massimo Salsi.

1. La Trasformazione della Città Esistente .

Ambito Urbano: Identificato sommariamente a sud del circuito.

Obiettivi di carattere urbanistico :

Trasformazione della città esistente per favorire interventi **sostenibili** e di **qualità urbana**.

Strumenti :

- Il Piano Casa;
- Il Piano Casa incentivato per gli immobili identificati come dequalificanti dell'immagine della cittadina a seguito di apposito censimento ;
- Recupero dei tetti piani in mansarde ;

per raggiungere gli obiettivi sopra determinati si individua altresì:

1. la necessità di predisporre un SUA per la determinazioni delle distanze dalle costruzioni.
2. la necessità di individuare idonei "standard di sostenibilità ambientale" nei confronti dei quali il mancato rispetto implicherà il pagamento di opportuni standard attraverso i quali l'AC potrà intervenire sui beni di proprietà;
- 3.

2. Una città di qualità.

In tutto il territorio comunale si potranno prevedere degli incentivi volumetrici per gli interventi che garantiranno il raggiungimento di eccellenza in termini di sostenibilità ambientale certificati da enti terzi .

Architettura Green :

Bio-architettura, tetti verdi, ed altri accorgimenti potranno essere incentivati con incrementi volumetrici .

Strumenti : **Standard di ruralità** , potranno essere previsti standard da soddisfare nell'ambito dei singoli progetti con particolare riferimento :

alla impermeabilizzazione dei suoli ;

messa a dimora di alberi, arbusti , siepi ed essenze verdi in genere

al recupero delle strutture murarie a secco,

al recupero degli scoli naturali e dei ritani;

al recupero delle vasche irrigue esistenti ;

il mancato rispetto dei parametri implicherà il pagamento di opportuni standard attraverso i quali l'AC potrà intervenire sui beni di proprietà .