Osservazione al progetto preliminare del P.U.C. di Vallecrosia

Vallecrosia, li 3 agosto 2009

Ill.mo sig. Sindaco del comune di Vallecrosia

Ill.mo Presidente della Regione Liguria

Ill.mo Presidente della Provincia di Imperia

OGGETTO: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

Premesso che:

- in data 9 aprile 2009, con deliberazione n. 16, il Consiglio Comunale di Vallecrosia (IM) deliberava l'adozione del progetto preliminare del P.U.C. ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 36/1997;
- il gruppo consiliare "Uniti per Vallecrosia", pur essendosi impegnato a fondo per contribuire al miglioramento del progetto in sede di commissione consiliare, non ne condivideva e non ne condivide l'impostazione di fondo;
- il gruppo consiliare "Uniti per Vallecrosia", a differenza della maggioranza e dell'altro gruppo di minoranza consiliare, esprimeva voto contrario all'approvazione del progetto preliminare del P.U.C.;
- ciò nonostante il gruppo consiliare "Uniti per Vallecrosia" ha sempre ritenuto corretto e utile partecipare comunque con le proprie proposte e le proprie iniziative alla stesura del P.U.C. nell'unico ed esclusivo interesse della cittadinanza tutta di Vallecrosia, fornendo comunque la massima collaborazione all'attuale maggioranza consiliare.

I sottoscritti consiglieri comunali Enrico Ferrero e Gian Paolo Lanteri, al fine di

collaborare alla migliore definizione del preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), presentano le seguenti osservazioni, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.

Tali osservazioni sono in numero di nove e vengono allegate alla presente nota. [1]

Fiduciosi dell'accoglimento delle presenti osservazioni, si porgono Distinti saluti.

Enrico Ferrero Gian Paolo Lanteri

[1] Ogni pagina è stata siglata dagli esponenti. Per ogni scheda relativa alle osservazioni è stato riportato il numero dell'osservazione riferito al numero totale delle osservazioni presentate dagli esponenti con la presente nota (esempio : osservazione 1 di 9, 2 di 9, ..., 9 di 9)

AURELIA BIS

Come già evidenziato in sede di commissione consiliare Urbanistica ed edilizia privata in data 13 e 21 luglio 2009, il progetto preliminare del P.U.C. non prevede l'ubicazione del tracciato dell'Aurelia bis.

A seguito di richiesta formale inoltrata ai tecnici incaricati della redazione del P.U.C. è stato così possibile verificare che i comuni limitrofi di Camporosso e Bordighera hanno già previsto nei loro strumenti urbanistici il tracciato di tale primaria via di comunicazione stradale.

Per questo motivo si è proposto agli altri membri della commissione urbanistica ed edilizia privata di accogliere la proposta avanzata dai tecnici di prevedere il tracciato della futura ed auspicata via Aurelia bis in corrispondenza della fascia di rispetto di 60 metri così come previsto dall'art. 16 del nuovo codice della strada (D.lgs. 285/1992) e s.m. e i. e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495), art. 26.

Di conseguenza si dovrà procedere alla modifica dell'Elaborato C "Struttura del piano" laddove prevede che "*Si ritiene inoltre opportuno non vincolare aree del territorio comunale destinandole al tracciato della cosiddetta "Aurelia bis", prevista dal P.T.C. Provinciale per ora a puro livello di ipotesi, sino a quando le ipotesi non saranno sviluppate in modo sufficiente e concertate con i Comuni interessati dal progetto (Bordighera, Camporosso e Ventimiglia)*".

FERROVIA A MONTE

Come già evidenziato in sede di commissione consiliare Urbanistica ed edilizia privata in data 13 e 21 luglio 2009, il progetto preliminare del P.U.C. non prevede l'ubicazione del tracciato della ferrovia a monte.

A seguito di richiesta formale inoltrata ai tecnici incaricati della redazione del P.U.C. non è ancora stato possibile verificare se i comuni limitrofi di Camporosso e Bordighera abbiano già previsto nei loro strumenti urbanistici il tracciato di tale primaria via di comunicazione su rotaia, né se analoga previsione sia stata avanzata dalle Ferrovie dello Stato.

Per questo motivo si propone di procedere quanto prima ai necessari accertamenti ed alla conseguente definizione del tracciato della futura ed auspicata ferrovia a monte. Tale opzione non può più essere trascurata, se è vero che è da decenni che il Ponente ligure soffre di un progressivo isolamento dalle principali direttrici di traffico su rotaia, sia passeggeri sia merci. Non a caso negli ultimi anni molti convogli passeggeri sono stati soppressi ed i collegamenti alla moderna e veloce rete ferroviaria francese sono andati via via diminuendo.

CITTA' IN TRANSIZIONE

Tra le premesse al preliminare del PUC e quanto in esso contenuto vi sono delle contraddizioni, in particolare laddove viene definito il futuro demografico di Vallecrosia. La superficie edificabile totale, stimabile approssimativamente in 60.000 m^2 configura un incremento demografico di oltre 3.000 persone. Orbene, il territorio urbano di Vallecrosia è già il più densamente popolato della Regione e non si vede il motivo alla base della scelta di aumentarlo ancor di più, soprattutto se si considera che detta popolazione risulta concentrata e da concentrarsi in una porzione di territorio ben più limitata, rispetto alla superficie dell'intero Comune, in quanto gran parte di essa è collinare.

Le volumetrie residenziali previste nel progetto di piano preliminare risultano, anche alla luce delle modifiche apportate finora, eccessive in un'area, come già osservato in precedenza, di ancora buon valore ambientale e di equilibrio delicato. Il tutto tenendo in considerazione l'ulteriore impatto visivo, e soprattutto sulle risorse ambientali ancora disponibili e non più riproducibili se compromesse così come previsto.

E inoltre, a quali attività lavorative potranno dedicarsi i cittadini oltre all'edilizia? A quel poco di turismo e di artigianato previsti nel preliminare del P.U.C.?

Attualmente sussistono ancora vaste aree del tessuto urbano occupate da serre tuttora produttive. Perché concentrare in dette aree il 100% degli interventi edificatori? Perché la salvaguardia delle aree agricole vale solo a nord della via Romana?

Vale la pena di considerare alcuni aspetti proposti dal modello delle città in transizione, o *"Transition town*" come chiamate in Gran Bretagna dove hanno avuto origine.

Ormai a livello mondiale si parla in termini concreti di "*Green economy",* che anche secondo Barack Obama, presidente degli Stati Uniti, è l'unica opzione che può aprire prospettive occupazionali senza precedenti. Se la ricerca di soluzioni intese a ripristinare condizioni di vita più naturali vale per le città del nord del mondo, perché non può valere anche per Vallecrosia che dispone al suo interno di vaste aree non ancora cementificate e disponibili per la realizzazione di iniziative urbanistiche senza precedenti in Liguria e forse in Italia?

ORTI URBANI

Nel corso della commissione consiliare urbanistica ed edilizia privata del 21 luglio 2009 il nostro gruppo consiliare ha abbozzato una proposta di modifica del P.U.C. che, in attesa della completa realizzazione dello strumento urbanistico, contribuisca a rendere meno pesante l'impatto negativo del progressivo abbandono delle serre posizionate all'interno del contesto urbano.

Il fenomeno dei "City Farmers" che sta avendo un grande eco all'estero è già realtà da tempo in diverse città come ad esempio Reggio Emilia.

Relegato spesso purtroppo ad un fenomeno per "soli anziani" in realtà ha un suo valore umano, ambientale oltre che economico che guarda tutto al futuro del nostro pianeta. Non sono pochi, per fortuna, i giovani che si stanno riavvicinando alla "Coltivazione Urbana".

Forse invece di continuare a cementificare il territorio sarebbe buona cosa destinare sempre più aree agli orti urbani anziché nuove colate di cemento, mattoni che poi portano a nuovi consumi, inquinamento, rifiuti. Ne guadagneremmo tutti in salute, risparmi, ambiente, benessere interiore.

Per questo motivo sarebbe opportuno prevedere una norma che gestisca almeno il periodo transitorio tra l'approvazione del P.U.C. e l'effettiva realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, in esso previste.

Si potrebbe ad esempio concedere la gestione di questi spazi a cooperative o a associazioni senza fini di lucro, per incentivare un riutilizzo a fini agricoli dei terreni abbandonati. Anche questo potrebbe essere un motivo di forte caratterizzazione della città.

I tanti vuoti urbani, attualmente occupati da serre abbandonate o terreni incolti, danno un senso dinamico, un ritmo ed una sensazione di respiro alla città.

Le serre non vanno quindi viste solo come un elemento di disturbo, ma come una possibile risorsa, economica, ambientale e, perché no, lavorativa.

Del resto lo stesso art. 94 dell'elaborato D "Schema delle norme di conformità e di congruenza" trattando di tutela del pubblico decoro prevede che "*l'Amministrazione Comunale può richiedere la demolizione o la rimessa in pristino di manufatti, di aree e di vegetazione in cattive condizioni di manutenzione o comunque interessate da fenomeni di degrado*" ed è sempre "*facoltà della Civica Amministrazione, in caso di inerzia dei privati, intervenire direttamente, con rivalsa delle spese affrontate, onde tutelare il bene di interesse pubblico costituito dal paesaggio e dal decoro urbano*". Potrebbe essere questo un elemento utile al raggiungimento dello scopo della presente osservazione.

ARCHITETTURA INDUSTRIALE

Come già proposto in altre sedi si ritiene un errore procedere alla cancellazione di un importante simbolo della cultura agricola di Vallecrosia, l'antica vaseria Tonet.

Si ripropone anche in questa sede l'idea di destinare l'intera area del DT14 alla realizzazione di un edificio scolastico attraverso il recupero e la ristrutturazione dell'ex vaseria, da integrare con le strutture di un centro sportivo/culturale costituito anche da campi sportivi e palestra.

Nella vaseria ristrutturata potrebbero utilmente trovare spazio tutte le attività culturali (museo della canzone, museo delle attività agricole, laboratori e museo della ceramica) che invece nel preliminare approvato vengono disordinatamente distribuite sul territorio comunale.

La localizzazione strategica dell'ex vaseria, a ridosso dell'attuale plesso scolastico e in una zona di facile accesso, ne rende auspicabile tale destinazione senz'altro preferibile a quella residenziale attuale.

Per facilitare la realizzazione del complesso, si propone di mantenere l’indice previsto dal progetto di PUC, rispettivamente di 0,40 mq/mq e 0,26 mq/mq, da trasferire e realizzare negli altri distretti di trasformazione previsti.

COPERTURE RIFLETTENTI

Nell'Elaborato F “Norme paesistiche” vengono stabilite le regole per la realizzazione dei tetti. Al di là delle indicazioni ivi contenute sarebbe bene prendere in considerazione un elemento relativamente nuovo che sta riscuotendo sempre maggiori attenzioni in tutto il mondo.

Vallecrosia, città affacciata sul Mare Mediterraneo, gode di oltre 270 giorni di sole all'anno. In passato, con queste condizioni climatiche, gli edifici venivano isolati termicamente con un metodo semplicissimo, dipingendo di bianco i muri esterni e più in generale le superfici esterne delle abitazioni. Che i tetti bianchi riflettessero i raggi del sole si sapeva, ma ora secondo gli scienziati hanno una marcia in più: rallentano il riscaldamento globale. Se le 100 maggiori città del mondo installassero tetti bianchi e cambiassero i marciapiedi con materiali più riflettenti, l'effetto 'raffreddante' sarebbe massiccio. Questo quanto emerso dai dati presentati nella annuale conferenza di ricerca sui cambiamenti climatici della California.

Il buon esempio arriva proprio dallo stato americano, dove dal 2005 le strutture commerciali piatte devono avere tetti bianchi. Nel mondo, riferisce il Los Angeles Times, i tetti ricoprono il 25% della superficie della maggioranza delle città e i marciapiedi circa il 35%. Di qui il vantaggio se il tutto venisse sostituito con materiale riflettente, risparmiando qualcosa come 44 miliardi di tonnellate di gas serra, più di quanto tutti i paesi del pianeta emettono in un anno.

Secondo il fisico Hashem Akbari del Lawrence Berkeley National Laboratory, un tetto di soli 90 metri quadri, la misura standard di una casa americana, riduce di 10 tonnellate le emissioni di anidride carbonica.

Gli esperti puntano quindi a convincere le Nazioni Unite a far cambiare i tetti nelle principali città del globo, con tre vantaggi: non solo risparmiare energia migliorando il comfort, ma raffreddare una città di qualche grado riducendo lo smog, e facendo diminuire, infine, il riscaldamento globale.

Si richiede quindi di prendere in seria considerazione tale opportunità inserendo nel documento relativo alle norme paesistiche una norma che incentivi, se non imponga, l'utilizzo di vernici riflettenti per tutte le coperture, per il manto stradale ed i marciapiedi.

Se poi si avesse il coraggio di rivedere stantii pregiudizi dettati dalla pigrizia intellettuale, si potrebbe anche pensare ad una forte caratterizzazione di Vallecrosia in tal senso.

L'uso del colore bianco, oltre ad essere utilissimo come detto più sopra, potrebbe diventare un segno distintivo di Vallecrosia, tale da renderla unica nel panorama edilizio ligure.

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

La previsione edificatoria nelle attuali aree agricole, nei DT e nelle altre zone non appare, se non in parte, determinata da motivi validi oltre quello di creare nuovi insediamenti abitativi in sé e per sé.

E' opportuno rammentare che la nuova volumetria edilizia prevista potrebbe corrispondere a circa diverse migliaia di nuovi residenti, mentre nella descrizione fondativa del preliminare di P.U.C. viene messo in evidenza l'attuale presenza sul territorio comunale di oltre 1300 appartamenti non occupati da residenti.

Il Piano deve perciò favorire dimensioni degli alloggi idonee a consentire la residenza stabile anche alle famiglie di nuova formazione (almeno 70 metri quadrati lordi).

Inoltre il preliminare contiene una strana e immotivata diseguaglianza nella percentuale della superficie residenziale di nuova realizzazione di ogni distretto da destinare ad edilizia residenziale pubblica in adeguamento alla L.R. 38/2007.

Tale percentuale è del 10% in alcuni distretti di trasformazione (DT5, DT6, DT7, DT12, DT13, DT14) mentre arriva al 70% in altri (DT3, DT9, DT10, DT11). Esiste così il rischio concreto che l'ipotesi proposta porti ad edificare zone-ghetto a fianco di zone residenziali altamente qualificate.

Si propone quindi una revisione complessiva dell'assegnazione delle percentuali di superficie da destinare ad edilizia residenziale pubblica, in modo da renderla uniforme.

In assenza di ciò lo strumento urbanistico si dimostrerebbe iniquo e facilmente impugnabile per via amministrativa per un evidente vizio di motivazione e di eccesso di potere.

Non solo, ma il preliminare del P.U.C. prevede due importanti e massicci interventi nelle aree della fabbrica Fassi e dell'ex caserma Pellizzari.

Nei due siti vennero edificate negli anni '30 del secolo scorso delle caserme, in applicazione di una politica militarista che sfociò poi nella II guerra mondiale.

I terreni per costruire le caserme vennero in pratica confiscati ad alcuni cittadini di Vallecrosia. Negli archivi comunali esiste ancora traccia documentale dell'espropriazione di alcuni dei terreni interessati dalla costruzione delle caserme. Nei primi anni '60, la caserma GAF (oggi Fassi), venne acquistata dal Comune per circa 110 milioni di lire e rivenduta alla Fassi a pari importo, rateizzato in più anni.

Sempre dalla fine degli anni '60, si verificò l'enorme sviluppo edilizio di Vallecrosia, che

comportò in pochi anni il raddoppio della popolazione residente, senza la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione.

Questa frenetica attività edilizia assunse anche carattere speculativo, anche se non tutti i proprietari si prestarono alla speculazione edilizia e mantennero la destinazione agricola dei terreni.

Già con il Piano regolatore del 1980, nel reperire le aree per soddisfare la necessità di parcheggi, giardini ecc. di cui Vallecrosia era ed è ancora deficitaria, si evidenziò la necessità di non adottare provvedimenti punitivi per chi non si era prestato alla speculazione.

Nel preliminare del P.U.C. adottato recentemente non si evidenziano invece soluzioni e proposte per ridurre le iniquità create sia negli anni '30 sia nel periodo del boom edilizio.

A terreni omogenei e con caratteristiche simili vengono assegnati indici di edificabilità e percentuali di edilizia residenziale sociale estremamente differenti, accentuando iniquità già esistenti, per cui terreni che non cedettero alla speculazione si trovano oggi in condizioni molto sfavorevoli rispetto ad altri terreni.

Diventa così necessario, per motivi di equità difficilmente eludibili, assegnare un indice di edificabilità uguale su tutte le aree edificabili dei distretti di trasformazione, con una quota di edilizia residenziale sociale omogenea del 15-20%.

Infine si osserva come l'elaborato D "*Schema delle norme di conformità e di congruenza*" all'art. 71.7 in materia di edilizia residenziale sociale prevede che "*gli assegnatari degli alloggi dovranno avere residenza nel Comune di Vallecrosia da almeno cinque anni; non dovranno essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale; avere attività lavorativa nel territorio comunale o in comuni limitrofi nel raggio di 25 Km*". Quest'ultima previsione appare del tutto immotivata, in quanto non trova giustificazioni e produce una grave discriminazione nei confronti dei lavoratori con sede lavorativa oltre i 25 km da Vallecrosia, per cui se ne chiede la cancellazione.

TUTELA DEL PAESAGGIO

Si legge nella relazione fondativa che "*Sebbene, dall'analisi della carta, non emergano zone dell'assetto insediativi classificate come ANI-CE, IS-CE, ID-CE, buona parte del territorio comunale rimane ancora classificato come IS-MA e ANI-MA il che comporta pur sempre un regime di mantenimento in cui occorre operare con una certa cautela*".

Recentemente è stata adottata, con delibere della Giunta regionale n.940 del 10 luglio 2009 e n.1006 del 24 luglio 2009, la variante di salvaguardia della fascia costiera, che riguarda il territorio di 82 comuni liguri e contiene proposte di modifica riferite anche al territorio comunale di Vallecrosia, le quali andranno ad influire anche sull'assetto insediativo.

Il P.T.C.P., avendo l'obiettivo di rafforzare le norme di tutela sul territorio, ha adottato in via prioritaria una variante cosiddetta "di salvaguardia" della fascia costiera con riferimento alle indicazioni di livello locale dell'assetto insediativo, avente ad oggetto le aree sottoposte a maggiore pressione trasformativa.

Le modifiche proposte dalla Regione consistono:

a) nella riclassificazione di alcuni ambiti di evidente rilevanza sotto il profilo paesistico al fine di assicurare una più pregnante tutela dei valori ivi riconosciuti;

b) nell'individuazione di un regime più specifico per alcuni ambiti già classificati come insediamenti sparsi in regime di mantenimento (IS MA) comportante l'introduzione di due nuove Norme di Attuazione. L'art. 49 bis è finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo). L'art. 49 ter finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA) con riferimento rispettivamente alle parti di territorio ove si sia riscontrato un incremento di densità dell'edificazione che ha raggiunto un assetto ai limiti dell'insediamento sparso e alle parti di territorio che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato e presenza di valori di identità costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per l'interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.

Per la aree che secondo il regime vigente sono classificate come non insediate in regime di mantenimento (ANI MA) la Regione Liguria propone la modifica in alcuni casi in aree non insediate in regime di conservazione (ANI CE), in altri in insediamenti sparsi in regime di conservazione (IS CE). Stante il fatto che nell'areale della classificazione IS-CE si ammettono anche interventi di riqualificazione (a parità di volumi) anche con sostituzione edilizia per gli elementi di contrasto, si ritiene che alcune delle previsioni del piano, ancorché definite di controllo ambientale o di completamento, non siano più coerenti con la natura conservativa degli ambiti interessati dalle modifiche.

In relazione a tali regimi normativi, occorre mettere nuovamente mano alla disciplina

urbanistica nel senso che si deve ammettere la possibilità di demolizione con ricostruzione su diverso sedime (a parità di volume e di SLA) solamente nelle parti assoggettate al mantenimento mentre nelle zone IS-CE l'intervento di riqualificazione non deve andare oltre la ristrutturazione, con eventuale incremento massimo della SLA del 10% dell'esistente. A maggior ragione nelle zone assoggettate al regime IS-CE vanno vietate le nuove costruzioni di qualsivoglia natura.

Visto che comunque nelle aree ANI-CE ed IS-MA sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale, la prevista previsione di recupero degli edifici esistenti ed il risanamento del sito possono essere attuabili purché compatibili con il paesaggio, senza nessuna variante.

RECUPERO DEGLI INDICI

Il preliminare del P.U.C. così come approvato prevede la realizzazione all'interno del tessuto urbano di una rete viaria che vada a rendere più razionale quella esistente e serva alla dotazione infrastrutturale dei nuovi distretti di trasformazione.

Per questo motivo sono stati disegnati numerosi interventi realizzativi, diversamente dimensionati.

In particolare, il nuovo asse viario levante-ponente di rilevanti dimensioni, pone dei problemi circa la necessità di acquisire grandi porzioni di terreno dai privati cittadini. Questi ultimi, nel caso in cui le proprietà (che di solito sono di modeste dimensioni) corrispondano in toto o in gran parte con il tracciato delle nuove vie, si vedrebbero in qualche modo discriminati in fase di attuazione del P.U.C.

Pertanto, come è già stato fatto verbalmente in sede di commissione consiliare, si avanza la proposta di concedere ai proprietari dei terreni interessati dal passaggio della nuova viabilità cittadina la possibilità di conservare l'indice edificatorio collegato ai terreni stessi e trasferirlo all'interno dei distretti di trasformazione.

Naturalmente questa concessione dovrà essere compensata da un impegno formale dei proprietari ad accettare una cessione in via bonaria e mediante appropriato strumento convenzionale, del sedime d'area necessario.