

## **COMUNE DI STELLA**

### **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

#### **DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI**

#### **Premessa**

Il *Documento degli obiettivi di Piano*, come definito dall'art.26 della Legge Urbanistica Regionale (36/97), definisce in modo esplicito gli obiettivi che il Piano Urbanistico Comunale intende assumere relativamente alle diverse componenti dell'assetto territoriale in coerenza con la Descrizione Fondativa, previa verifica dei rapporti di compatibilità, nonché con le indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale, in particolare in stretta correlazione con le indicazioni e le strategie di indirizzo contenute nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Territoriale Provinciale.

## **CAPITOLO 1 Gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

### **1.1. Disamina degli obiettivi del PTC Provinciale**

All'interno del *Tomo II* del *PTC Savonese*, in particolare del fascicolo “*Documento degli obiettivi – Struttura del Piano e Norme*” viene definito il “*Sistema degli obiettivi*” pianificatori provinciali.

Tale documento definisce una serie di obiettivi da attuarsi a livello provinciale a partire dalle analisi della situazione attuale, delineando quindi gli indirizzi per un razionale sviluppo delle politiche settoriali e d'area con effetti sul territorio; tali obiettivi vanno ad aggiungersi e a caratterizzare a livello sovracomunale gli obiettivi ed i principi pianificatori regionali.

In base all'art. n. 39 della LR 36/97 e all'art. n. 5, comma 6, delle *Norme di Attuazione* del PTC Provinciale, il PUC di Stella ha indirizzato i suoi obiettivi e le sue programmazioni in relazione agli obiettivi pianificatori provinciali, in particolare:

- Alla valorizzazione del paesaggio, valorizzando gli elementi di identità che configurano il suo territorio (ad esempio mantenendo gli spazi coltivati, le aree agricole e forestali, rafforzando la consapevolezza e la memoria storica dei processi di riconoscimento dell'identità culturale.).
- tra le “frontiere” che il Piano Provinciale delinea, una con forte connessione con il territorio dell'entroterra e in particolare con quello di Stella, è rappresentata dai temi dell'innovazione rurale, nelle sue molteplici sfaccettature, economiche, sociali e culturali.
- La salvaguardia delle aree protette e della rete ecologica, al fine di conservare le testimonianze che consentono la lettura e lo studio del paesaggio naturale e la sua evoluzione.
- La prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali.
- altro obiettivo in gioco che coinvolge direttamente il Comune di Stella è relativo alla sicurezza territoriale, in particolare relativamente alla gestione dei rifiuti e al dissesto idrogeologico.

## **1.2. Disamina degli obiettivi provinciali e raffronto con la programmazione del PUC.**

La pianificazione provinciale ha delineato, in modo schematico, una serie di quattordici obiettivi dei quali la pianificazione comunale dovrà necessariamente tenere conto nel suo processo di formazione; questi obiettivi sono i seguenti:

- 1) l'organizzazione del sistema logistico: portualità ed infrastrutturazione dello scambio con l'entroterra e potenziamento delle relazioni extraprovinciali*
- 2) la riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili*
- 3) la riorganizzazione infrastrutturale del corridoio litoraneo*
- 4) l'innovazione del sistema turistico costiero*
- 5) il governo delle trasformazioni urbane e della innovazione funzionale del Polo di Savona e della città costiera nel Finalese*
- 6) la "costruzione" della Città delle Bormide*
- 7) la riorganizzazione insediativa della Piana di Albenga, di Andora e la conservazione delle risorse primarie*
- 8) l'integrazione dell'offerta turistica di Alassio e delle Baie del Sole con l'entroterra ingauno*
- 9) la valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio*
- 10) l'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità*
- 11) la costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica*
- 12) la conservazione dell'ambiente marino e costiero secondo le indicazioni dell'Agenda XXI Regionale*
- 13) la prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali*
- 14) la promozione delle condizioni della sicurezza territoriale*

Tra questi quattordici obiettivi, il Comune di Stella ne ha individuati quattro le cui finalità sono state perseguite per delineare la programmazione delle azioni del PUC, in particolare

**2) la riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili**

In particolare:

- l) *Evidenziare nell'entroterra della Provincia di Savona, aree con potenzialità eoliche localizzate in corrispondenza di crinali e rilievi montuosi.*

Il territorio di Stella ospita già un impianto eolico che consta di tre generatori, tra i più innovativi costruiti in Italia negli ultimi 10 anni per la cura degli aspetti ambientali, per la valorizzazione del territorio e per la partecipazione di aziende leader europee nei loro settori per la loro costruzione.

La produzione energetica annua stimata è di 6000 Mwh/anno, pari al fabbisogno energetico di circa 1500 nuclei domestici.

Obiettivo del Piano è quindi quello di incentivare questo tipo di iniziative e garantire nel contempo la corretta localizzazione, gestione e inserimento ambientale delle apparecchiature, sia per quanto riguarda i generatori eolici, sia per quanto riguarda pannelli solari e fotovoltaici.

A tale scopo è stata predisposta una normativa specifica all'interno delle norme di conformità e congruenza (art. n. 6 – *Agevolazioni per l'uso di energie alternative rinnovabili, applicazione delle tecniche della bioedilizia e del risparmio energetico*) che specifica che:

- sul territorio comunale è ammesso lo sviluppo e l'utilizzo di energie alternative rinnovabili, alla condizione che le soluzioni adottate a tale scopo non vadano in contrasto con le finalità di preservazione dell'ambiente naturale e siano inserite correttamente all'interno del contesto in cui l'intervento si colloca.
- in particolare si dovrà verificare la compatibilità con le indicazioni puntuali della *Carta Bionaturalistica della Regione Liguria* e con le indicazioni di salvaguardia dettate in generale da strumenti sovraordinati.

## 9) la valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio

in particolare: *a) stabilire le misure per un “progetto di paesaggio” che si articoli per sistemi locali valorizzando gli elementi di identità che configurano un territorio e lo distinguono dagli altri, per contrastare la sua banalizzazione. Tale politica deve altresì contribuire a garantire le necessarie superfici libere per l’agricoltura, per i biotopi naturali e per il bosco, così che siano nel contempo preservate le loro funzioni ecologiche e ricreative.*

Al fine di perseguire questo obiettivo, il PUC ha definito, all’interno delle Norme di Conformità e Congruenza e all’interno della Disciplina paesistica, norme e schemi di guida alla progettazione proprio al fine di garantire l’identificazione, la conservazione e le modalità di intervento corrette per gli elementi di identità fisici, insediativi e architettonici che configurano il territorio di Stella.

Lo stesso PUC ha inoltre delineato i confini e la normativa delle zone da destinarsi alle attività agricole di tipo tradizionale (aree A-PA), ai territori da destinarsi al presidio ambientale, sia di tipo agricolo (TPA-A) che di tipo agro-silvo-pastorale (TPA-SA).

Il territorio agricolo è fatto quindi oggetto di salvaguardia e di valorizzazione e tutela, ma contemporaneamente anche di incentivazione per il mantenimento e la prosecuzione delle attività agricole, zootecniche ed artigianali esistenti attualmente sul territorio. L’azione di salvaguardia viene perseguita attraverso la difesa di tali aree da un punto di vista agrario dall’urbanizzazione, il contenimento e la regolamentazione dell’attività edilizia, un accurato disegno normativo che prevede norme specifiche per la realizzazione di tutti i manufatti connessi alla conduzione dei fondi (dalle strade interpoderali e vicinali, ai magazzini, alle serre, alle stalle).

Contemporaneamente vengono previsti incentivi (all’interno delle aree A-PA in termini di volumetria e di edificabilità connessi alla conduzione agraria del fondo, da realizzarsi tramite Piano Aziendale di sviluppo agricolo, e all’interno delle aree TPA-A e TPA-SA per il presidio e la salvaguardia ambientale, da attuarsi mediante Progetto di riqualificazione ambientale)

Il PUC ha inoltre identificato due porzioni di territorio da classificarsi come TNI (territori non insediabili), di totale protezione ambientale in corrispondenza delle aree completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI-CE del P.T.C.P.,

comprendono due porzioni del territorio comunale, rispettivamente ricadenti a nord-est nell'ambito dell'istituto *Parco del Monte Beigua* e del *SIC IT 1331402 Beigua – Monte Dente – Gargassa – Pavaglione* nonché comprendenti parte dell'*Area Protetta Provinciale 20 – LE – Gi Giovo Ligure*, e ad ovest nel *complesso paesistico dei Boschi di Montenotte*, di notevole interesse ambientale e nell'*Area Protetta Provinciale 19 – LE – Cr Sorgente del Crivezzo*.

- b) definire i criteri di trasformazione del paesaggio attraverso la verifica, l'aggiornamento e l'approfondimento della disciplina paesistica del PTCP vigente*
- d) riqualificare l'immagine e la qualità nelle aree a dominante costruita promuovendo il carattere urbano dei territori destinati agli insediamenti residenziali e commerciali, in particolare negli agglomerati urbani e riqualificando le aree industriali ed artigianali.*
- e) mantenere gli spazi coltivati, preservare le attività agricole, forestali e le componenti naturali e culturali del paesaggio promuovendo il presidio ambientale e la sostenibilità degli interventi di trasformazione*

Il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole sono ottenuti attraverso l'articolazione normativa che prevede diverse possibilità di adeguamento volumetrico e funzionale sia a livello delle residenze che delle strutture di servizio.

La normativa del Piano prevede inoltre lo sviluppo di attività agrituristiche e permette, attraverso la possibilità di costruzione e di ampliamento di annessi rustici, piccoli depositi attrezzi, tettoie e quant'altro necessario alla conduzione del fondo agricolo, il miglioramento dei servizi e del patrimonio edilizio esistente, allo scopo di mantenere e migliorare le attività agricole tradizionali già in essere e di incentivarne la strutturazione di nuove.

Sempre a questo scopo, all'interno delle aree agricole (A-PA, TPA-A e TPA-SA) vi è la possibilità di introdurre di attività artigianali di tipo tradizionale (es. falegnamerie, lavorazione del ferro, piccoli laboratori artigianali di tipo familiare e commercio).

*f) rafforzare la consapevolezza e la memoria storica ed i processi di riconoscimento dell'identità culturale attraverso:*

*- l'inventario, la catalogazione e la valorizzazione delle risorse naturali e dei beni culturali;*

Il PUC pone tra i suoi obiettivi prioritari la riqualificazione dei nuclei antichi presenti sul territorio. Data la buona conservazione degli edifici nei centri storici e il carattere consolidato dal punto di vista urbanistico di queste aree si è ritenuto di poter consentire interventi edilizi diretti in quei casi in cui la tipologia edilizia appare già ora sufficientemente configurata e leggibile. Su questa parte del patrimonio edilizio storico si può pertanto intervenire senza ricorrere ad una preventiva progettazione urbanistica mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Queste modalità rendono più snello ed efficace il processo di riconversione del patrimonio edilizio esistente al fine di renderlo adattabile e competitivo alle esigenze igienico-sanitarie attuali, ostacolando quindi l'abbandono ed escludendo processi di degrado.

Obiettivo primario del Piano quindi è la riqualificazione degli spazi insediati. A fronte dell'esigenza sempre più sentita di una migliore qualità urbana, il presente Piano promuove una serie di interventi volti al sostanziale miglioramento dell'immagine urbana. Si è ritenuto di dover intervenire nei seguenti modi:

- Miglioramento della maglia viaria esistente, attraverso una razionalizzazione della stessa (con interventi di miglioramento dei tracciati esistenti, di sistemazione delle sezioni stradali - arredo urbano -).
- Aumento degli spazi per la sosta dei veicoli (nell'ordine del 25% circa in più di quelli esistenti)
- Difesa e valorizzazione dei diversi nuclei storici, delle emergenze, attraverso una coordinata azione di salvaguardia e promozione di attività di riqualificazione.
- Interventi coordinati sui tessuti edilizi, attraverso un'articolata azione normativa che distingue le diverse tipologie e le diverse situazioni di degrado, predisponendo per ogni situazione, un opportuno quadro di vincoli/incentivi cui i privati operatori possano rifarsi con chiarezza.

A questo scopo la normativa di Piano prevede incrementi del 10% della volumetria esistente a mezzo di concessione edilizia diretta.

*- il restauro ed il recupero dei beni storico artistici e la loro organizzazione all'interno di itinerari tematici*

All'interno del PUC sono individuate le emergenze storico architettoniche (AC-ME), per le quali è prevista una norma speciale di tutela e salvaguardia (tali manufatti emergenti sono individuati anche all'esterno dei centri abitati: cappelle, edifici religiosi, fortificazioni, emergenze archeologiche, fornaci, ecc.).

Questo insieme di meccanismi di gestione si pensa possa rendere più agevole l'azione di riqualificazione di questi manufatti, prescrivendo (Norme di Conformità e Congruenza del PUC) il mantenimento delle funzioni esistenti o il loro mutamento solo tramite predisposizione di Conferenza dei Servizi.

La normativa inoltre prescrive per questi manufatti il recupero, che dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione - ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.

Al fine del loro recupero funzionale la norma prevede anche la possibilità di operare limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie ed impianti di scarico fognario, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di portata storico- documentativa o architettonica.

In particolare uno degli obiettivi della norma a livello paesistico è quello di impedire che vengano posti ostacoli alla percezione visiva delle emergenze sminuendone il ruolo di riferimento territoriale.

Pertanto i manufatti di qualsiasi natura realizzabili a norma del PUC in prossimità di dette emergenze non devono sovrapporsi all'immagine degli edifici da tutelare; (a tale scopo la quota del più alto punto di detti nuovi manufatti non può superare quella del piano di spicco dell'emergenza architettonica – archeologica). In particolare, la norma salvaguarda le vedute dei manufatti emergenti rispetto alla rete viaria principale, assoggettando alla disciplina di tutela anche quelle aree ricadenti all'interno del cono ottico visuale avente vertice nel sito dell'emergenza e come base il tratto o i tratti di strada da cui esso è percepibile.

*g) conservare la risorsa “paesaggio rurale” per un’integrazione tra produzione agricola e turismo mediante:*

- la promozione delle strutture per la ricerca, la formazione e l’informazione legata all’agricoltura nonché la certificazione di qualità*
- la redazione dei Piani di Assestamento Forestale , sia promossi dall’Ente pubblico che da soggetti privati, tenendo comunque presente la caratterizzazione e la differenziazione dei luoghi e delle tipologie di bosco*

Obiettivo del PUC è quello di mantenere le colture tradizionali nella caratteristica sistemazione a terrazze, conservando il tipico impianto che caratterizza il paesaggio agrario di Stella, la cui rilevanza culturale non è da considerare inferiore agli altri segni della civiltà contadina: l’ Art 30 e 30 bis delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC di conseguenza detta la “salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.”

Inoltre un’ulteriore normativa (Art 65 delle Norme di Conformità e Congruenza) specifica che, in caso di interventi su fasce esistenti o in caso di realizzazione di nuovi terrazzamenti, vengano tenute presenti determinate regole costruttive quali:

- le terrazze debbano essere sostenute da muri altamente permeabili all’acqua, quindi filtranti;
- la tecnica costruttiva sia quella in “pietra a secco”, in subordine pietra e malta con dotazione estremamente densa di aperture e pori appositi;
- i muri debbano essere dotati di ampio vespaio drenante a ridosso del paramento interno, a tergo, di spessore conveniente, per la massima estensione possibile;
- nella realizzazione di muri a secco, dei muri in pietra e malta si debbano utilizzare pietre e litotipi locali.

Il sistema di terrazzamento in muri a secco costituisce infatti una parte non trascurabile del territorio comunale; tale sistemazione dei suoli, dal punto di vista geo – morfologico e idrologico, rappresenta un vero e proprio “sistema” di strutturazione del territorio e in questo senso il PUC ha steso normative di salvaguardia essendo tale sistema tanto più efficace quanto più mantenuto in buone condizioni.

**10) L'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità**

**in particolare:**

- a) sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra che risulta ancora estremamente debole con specifici progetti di promozione turistica delle parti più interessanti del territorio provinciale anche in relazione alla crescente domanda di turismo rurale*

Diverse iniziative vengono proposte dalla pianificazione del PUC a questo scopo: la possibilità di recuperare a fini agrituristici il volume rimasto libero in seguito al trasferimento dall'abitazione del coltivatore dei volumi di locali e manufatti quali stalle, magazzini, depositi, laboratori

Vani e servizi per attività agrituristiche sono altresì ricavabili, in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, in fabbricati già adibiti ad uso deposito attrezzi ed in fienili, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% del volume esistente, senza l'osservanza dell'indice territoriale.

Le norme di conformità consentono inoltre l'ampliamento volumetrico del 30% per gli agriturismi già attualmente esistenti sul territorio comunale.

Contemporaneamente a queste iniziative, la disciplina paesistica di livello puntuale definisce, zona per zona ed in particolare per le aree agricole una conservazione dei percorsi tradizionali e pedonali, dei sentieri e delle mulattiere incentivandone di fatto il recupero e la valorizzazione, rimasti nei secoli come infrastrutture di base nel territorio e che oggi appaiono abbandonati e senza manutenzione.

A questo proposito per i percorsi tradizionali la norma paesistica garantisce che gli interventi da attuarsi conservino l'utilizzo dei materiali originali (in caso di recupero) e l'utilizzo di materiali consoni a quelli della tradizione locale (in caso di interventi di ricostruzione).

- c) promuovere la costituzione di sistemi integrati di offerta ambientale come opportunità per la valorizzazione turistica delle aree protette avviando specifici progetti di promozione e di animazione*

Come fatto osservare al punto precedente, il PUC persegue questo obiettivo tramite:

- promozione della ricettività agrituristica
- valorizzazione e ripristino delle percorrenze storiche, al fine di promuoverle come percorsi escursionistici

- - in questa ottica di valorizzazione turistica delle risorse ambientali il PUC promuove di fatto il recupero di fabbricati rurali esistenti ad uso agriturismo e la possibilità di recupero dei sentieri esistenti a fini escursionistici.

inoltre

- all'interno delle aree agricole è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per pic - nic, percorsi vita, piccole strutture in legno o in pietra al servizio di attività ricreative all'aperto, laddove queste strutture rientrino in un più ampio disegno di fruizione ambientale del territorio (per esempio attraverso la sistemazione di percorsi escursionistici).

*d) promuovere il rafforzamento dell'accoglienza rurale anche attraverso lo sviluppo ed il consolidamento di tipologie innovative (agriturismo, bed and breakfast, ecc. )*

A questo scopo la normativa di Piano permette, all'interno delle aree di produzione agricola, il recupero a fini agrituristici dei volumi di locali adibiti ad uso agricolo: in particolare precisa che vani e servizi per attività agrituristiche possono essere ricavati in abitazioni agricole o depositi agricoli, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% della volumetria esistente; la norma ammette anche l'ampliamento volumetrico del 30% per attività agrituristiche ai fabbricati già adibiti a tale uso.

*f) definire i criteri per l'individuazione del "presidio ambientale" nei Piani Urbanistici Comunali con finalità di recupero e riqualificazione del territorio per gli aspetti ecologico – ambientali, paesaggistici e socio – economici nel rispetto delle attività agricole e silvo – pastorali.*

La difesa e la valorizzazione dell'ambiente sono obiettivi sempre presenti nelle azioni urbanistiche proposte all'interno del presente Piano.

Nelle aree già insediate la normativa ha cura di regolamentare gli interventi anche in relazione agli spazi scoperti, negli spazi naturali la salvaguardia ambientale è perseguita attraverso la creazione di zone di difesa ambientale. Preoccupazione costante è quella di conservare il presidio umano a difesa del territorio, in quanto unica vera garanzia di conservazione dei valori ambientali. La norma perciò, pur essendo rigida nel vietare tutti quegli interventi edilizi

e non che possano compromettere l'immagine "naturalistica" delle aree di maggior pregio, prevede contenute ma necessarie possibilità di adeguamento delle strutture edilizie esistenti. In particolare la normativa di Piano prevede l'incremento volumetrico del 10% per permettere i necessari adeguamenti igienico – sanitari.

Sempre in relazione a questo, il Piano prevede un tipo di insediamento residenziale di nuovo impianto dal carattere diffuso, a bassa densità nelle aree AR-C e CT.

Lo scopo in questi casi è la ricomposizione della tipologia degli insediamenti esistenti e la razionalizzazione della trama viaria. Gli interventi edilizi saranno di contenute dimensioni, con indici di edificabilità molto bassi e ampi spazi verdi, sia pubblici che privati.

Nelle zone di nuova espansione si prevede quindi un'espansione edilizia rada, con edifici di dimensionalmente in accordo con le tipologie locali e collocati in maniera diffusa sul territorio.

Inoltre nel sistema di individuazione e classificazione delle aree agricole, il PUC ha tenuto conto delle esigenze di

- conservazione e incentivazione delle attività agricole e zootecniche attualmente esistenti
- conservazione e incentivo del presidio ambientale
- riconoscimento e salvaguardia delle aree naturalistiche

di fatto individuando e classificando

- aree per l'effettiva produzione agricola di tipo tradizionale (A-PA) (comprendente la totalità delle superfici agricole utilizzate dalle aziende attualmente esistenti) per le quali sono previsti meccanismi di incentivazione di tali attività in termini di possibilità edificatorie e di ampliamento sia delle attività e dei volumi ad essa funzionali che della residenza connessa alla conduzione del fondo, da attuarsi mediante Piano aziendale di sviluppo agricolo
- aree per il presidio ambientale sia di tipo agricolo (TPA-A) che agro-silvo-pastorale (TPA-SA): per queste aree il PUC prevede limitati indici territoriali che consentano un minimo di edificazione in grado di mantenere il presidio, da attuarsi mediante Progetto di riqualificazione ambientale, al fine di garantire la manutenzione del territorio, delle fasce terrazzate, del sistema idrico minore e delle aree boscate.

- Territori inedificabili ed in massima parte boscati a nord-est ed ovest del territorio comunale (TNI), ricadenti nell'ambito dell'istituto Parco del Monte Beigua: in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agro-pastorali, alla realizzazione di strutture ed attrezzature per servizi finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse, in appoggio ad attività escursionistiche o ricreative, di manutenzione, di sorveglianza ed antincendio

### **11) la costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica**

**in particolare:**

- a) salvaguardare l'ambiente di vita animale e vegetale per il maggior numero possibile di comunità (biocenosi) e quindi per tutte le specie animali e vegetali che lo compongono*

Il Piano ha operato una serie di studi e sovrapposizioni con diverse carte tematiche, prima fra tutte quella Bionaturalistica. Questa operazione ha permesso di verificare gli impatti che le azioni di Piano hanno sull'equilibrio naturale del territorio, evidenziando come, proponendo interventi di trasformazione solamente al contorno di aree già antropizzate, il PUC intervenga con estremo rispetto dell'ambiente e della sua conservazione.

In particolare, qualora determinati interventi possano venire in contatto con aree contigue a quelle particolarmente protette, la normativa prescrive la verifica dell'impatto tramite opportuni strumenti quali la valutazione di impatto ambientale.

- b) conservare le testimonianze che consentono la lettura e lo studio del paesaggio naturale e la sua evoluzione*

A questo scopo il P.U.C., in base alla sua struttura che individua aree di salvaguardia dei nuclei storici (aree AC – S e AC-ME)) e del sistema delle aree agricole e boscate, ha come obiettivo principale la salvaguardia e la valorizzazione del territorio, incentivandone, attraverso le linee di intervento che ha delineato, le peculiarità sia di tipo naturalistico ed insediativo che produttivo.

Questo al fine di sperimentare nuove vie di sviluppo sostenibile, sfruttando sia le risorse ambientali che quelle storico-culturali presenti sul territorio, al fine di creare occasioni di lavoro in loco

- e) avviare le strategie di promozione e valorizzazione delle aree protette provinciali e dei Sistemi Ambientali in sinergia con l'Azienda di Promozione Turistica, l'Ente Parco del Beigua ed altre associazioni di categoria interessate*
  
- f) avviare i progetti per la promozione turistica e la fruizione ricreativa delle aree protette*

Il Comune ha recentemente partecipato al concorso di appalto per l'attuazione del piano di sviluppo locale del GAL LEADER PLUS di Millesimo indetto per la costituzione di rete di ecomusei connesso con le attività turistiche /culturali. Il sito prescelto è quello di Santa Giustina, zona degli affioramenti fossiliferi di filliti (fossili di piante tropicali esistenti trenta milioni di anni fa).

E' inoltre in corso la procedura per l'aggregazione al Parco della Rocca del Faldone, sito di Albisola Superiore.

Il PUC quindi incentiva tali iniziative aprendo la sua normativa alla possibilità di attrezzare appositi punti di informazione, strutture, aree di sosta e di studio all'aperto, incentivando la corretta ristrutturazione della rete delle antiche percorrenze, consentendo, all'interno delle aree naturalistiche (TNI) quegli interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agro-pastorali, alla realizzazione di strutture ed attrezzature per servizi finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse, in appoggio ad attività escursionistiche o ricreative.

### **13) la prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali**

- a) tutelare l'ambiente nelle sue diverse componenti biotiche (flora e fauna) e abiotiche (acqua, aria e suolo)*
- b) contrastare la tendenza al degrado nei campi del suolo, delle acque e dell'aria*

***c) assoggettare ad una valutazione di compatibilità ambientale ogni nuovo rilevante progetto di utilizzo e di trasformazione del territorio applicando la normativa vigente in materia di VIA***

Il corpus normativo del PUC garantisce la corretta gestione dei cantieri di ristrutturazione e nuova costruzione, il corretto utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, la realizzazione di isole ecologiche in corrispondenza dei nuovi insediamenti edilizi, il rispetto della biodiversità e dei vincoli segnalati dagli strumenti sovraordinati (Carta Bionaturalistica, pSIC, Area Protetta Provinciale, ecc..)

In particolare le tavole di piano n.

n. 20a: Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C. - Aree di interesse per la biodiversità e livelli di conoscenza (scala 1:20.000 )

n. 20b: Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C. - Siti e habitat

n. 20c: Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C. - Altri temi

operano sovrapposizioni in grado di valutare le previsioni di piano in relazione agli studi della Carta Bionaturalistica, permettendone una prima verifica ambientale e osservando come la struttura di piano proposta non vada in contrasto con le valenze ambientali del territorio.

***Obiettivi connessi con l'uso sostenibile della risorsa idrica***

***a) prevenire e ridurre l'inquinamento dei corpi idrici***

***l) dotare i centri abitati di adeguati impianti di depurazione degli scarichi idrici e adeguare i sistemi di fognatura***

A questo proposito il piano ha previsto nuove aree di espansione solo in quelle porzioni di territorio già attualmente servite dalle urbanizzazioni, come si evince dalla tavola n.14: *Quadro infrastrutturale: acquedotto e fognature – Confronto con le previsioni del P.U.C..*  
Scala 1:10.000

***Obiettivi connessi con la gestione sostenibile dei rifiuti***

- a) conseguire gli obiettivi quantitativi di raccolta differenziata***
- g) assicurare la coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica***

Per quanto riguarda l'argomento della gestione sostenibile dei rifiuti, la struttura di piano ha attentamente valutato il carico ambientale prodotto dalle sue previsioni, prevedendo uno studio di massima ed uno schema grafico del posizionamento di nuovi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti in corrispondenza delle aree di nuova espansione, valutandone il numero necessario in relazione alla produzione stimata sul numero dei nuovi abitanti teorici insediabili (tavola di piano n. 24: *Schema propositivo ipotetico di collocazione delle aree di servizio per la raccolta dei rifiuti: analisi dello stato attuale e confronto con le previsioni del P.U.C.* )

**14) la promozione delle condizioni di sicurezza territoriale**

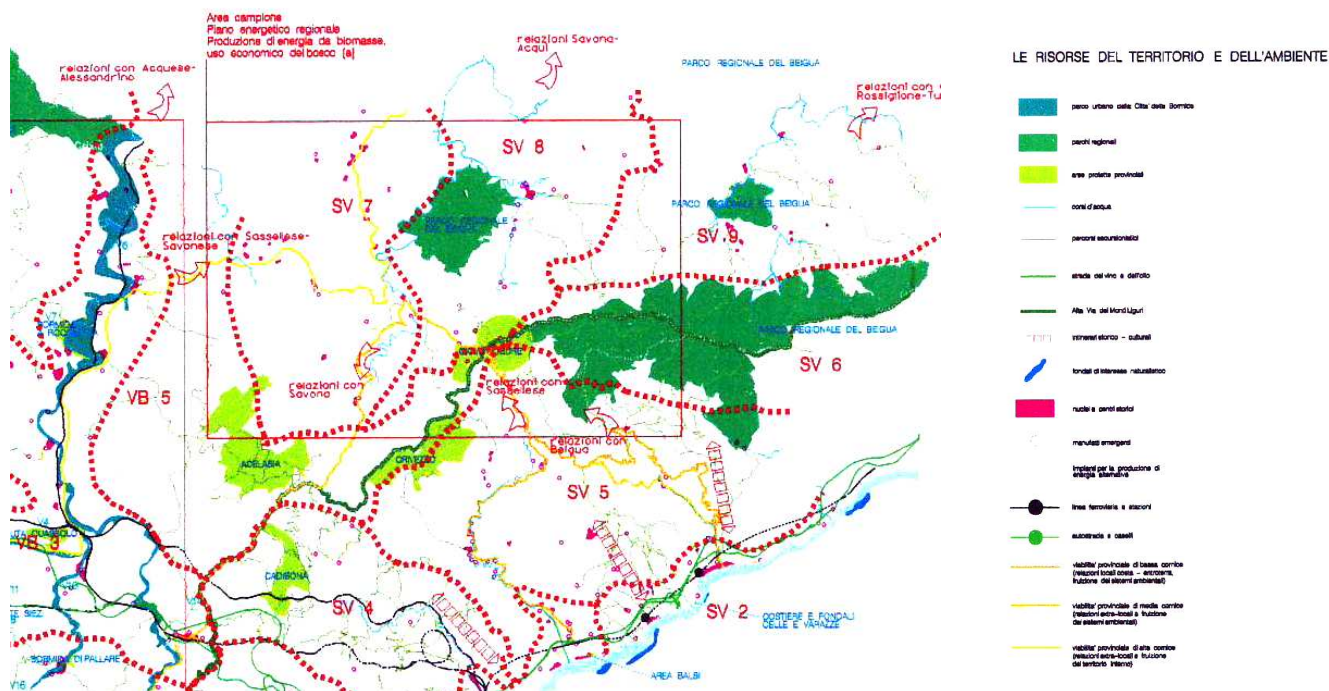
***Obiettivi connessi con la difesa del suolo***

**In particolare:**

- b) predisporre i necessari provvedimenti pianificatori per evitare insediamenti in zone critiche e fissare le condizioni per un adeguato uso del suolo in tali zone***
- c) attuare le condizioni, le prescrizioni dei Piani di Bacino e gli interventi di risanamento e prevenzione previsti***
- d) determinare l'entità e la tipologia delle limitazioni all'insediamento imposte dalle condizioni fisiche, in relazione alle condizioni del rischio sismico***

Al fine di operare in questo senso il Piano ha predisposto una serie di studi e vincoli geologici che consentono e garantiscono che gli interventi proposti avvengano sempre nel pieno rispetto delle normative e della "sicurezza ambientale", evitando quindi l'insediamento in zone critiche e rispondendo sempre e in maniera adeguata ai condizionamenti imposti dalla morfologia del territorio.

## CAPITOLO 2 I livelli di programmazione regionale: il Progetto Integrato PI 5



I contenuti e gli obiettivi del PTC sopra elencati vengono ricondotti ad una dimensione progettuale e propongono una visione integrata fra le diverse componenti di organizzazione del territorio in un'ottica operativa delle indicazioni di Piano che si esplicano.

Ciascun *Progetto Integrato* costituisce l'attuazione degli obiettivi strategici di Piano che sono definiti a partire dalle analisi svolte nel rapporto esplicativo e sono riferiti a specifiche parti del territorio provinciale.

**Il territorio comunale di Stella ricade all'interno del *Progetto Integrato n. 5 (PI 5)* “*Progetto Integrato per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità. I sistemi ambientali e le nuove aree protette provinciali. La produzione di energia da biomasse*”**

I *Progetti Integrati* intendono mettere a sistema i diversi settori di intervento ponendo in relazione azioni di carattere economico sociale, di miglioramento della qualità urbana, della dotazione infrastrutturale, mettendo a sistema le risorse del territorio e le progettualità locali con le indicazioni del PTC Provinciale.

Scopo di questi *Progetti Integrati* è quindi attivare e indirizzare verso progetti di ambito sovracomunale.

All'interno del *PI* assumono particolare rilevanza gli aspetti di carattere ambientale: per ognuno di questi aspetti vengono infatti definite le azioni di rigenerazione ecologica (in relazione a aria, acqua, rifiuti), della tutela e della riqualificazione dell'assetto idrogeologico e della sicurezza del territorio, della riorganizzazione del comparto energetico.

Analogamente vengono individuate le risorse ambientali atte a costituire il sistema del verde provinciale e delle aree protette: in particolare il Progetto Integrato PI 5 definisce i criteri per la valorizzazione paesistica, la fruizione attiva del territorio e per la riqualificazione delle risorse agricole.

A partire da questi obiettivi quindi il *PI* stabilisce le indicazioni del PTC Provinciale con i diversi livelli di efficacia da recepire all'interno degli strumenti urbanistici comunali (PUC).

Il PUC del Comune di Stella quindi, in relazione a quanto codificato dal *Progetto Integrato PI 5* e dagli obiettivi provinciali ed in relazione a quanto esplicitato nei punti precedenti del presente documento, persegue le seguenti finalità:

- *la valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio;*
- *l'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità;*
- *la produzione dell'energia da fonti rinnovabili;*
  - e in particolare: - potenziamento e valorizzazione dei parchi e delle riserve naturali;*
  - *progetti di potenziamento delle attività agrituristiche già sviluppate al fine di valorizzare l'aspetto turistico – escursionistico e la fruizione di tempo libero e attività sportive/ricreative;*
- *promozione di attività legate alla cultura popolare, alla creazione di musei, attività di produzione e di commercializzazione di prodotti agroalimentari e artigianali tipici e locali;*
- *salvaguardia e tutela delle emergenze monumentali, dell'edilizia rurale, dei muretti a secco, dei centri storici minori, dei paesaggi rurali e montani e in genere del patrimonio storico – culturale e florofaunistico;*

- **Riqualficazione delle strutture insediative e storiche:** attraverso la semplificazione delle modalità di intervento e la possibilità di incrementi volumetrici sull'esistente
- **Potenziamento dei servizi :** l'obiettivo del PUC è quello di incrementare e migliorare i servizi esistenti mediante:
  - un incremento del 25 % della dotazione di aree per la sosta dei veicoli
  - un aumento del 22% di verde pubblico attrezzato
  - un incremento del 35% di servizi di interesse comune
  - un incremento del 10% dei servizi cimiteriali
- **Potenziamento delle strutture ricettive agrituristiche:** permettendo incrementi volumetrici (30%) di edifici esistenti per l'uso agrituristico e inserendo la possibilità di instaurare nuove attività agrituristiche all'interno dei volumi rimasti vuoti in seguito all'abbandono delle attività agricole: questo allo scopo di valorizzare le risorse esistenti, dotando il comune di un'offerta di ospitalità rurale competitiva.
- **Aree produttive:** da insediarsi principalmente lungo aree poste a margine delle due strade provinciali di fondovalle, già aventi tali funzione, permettendo la conservazione e lo sviluppo delle attività artigianali esistenti.
- **Insedimenti di nuovo impianto:** previsioni edilizie a carattere diffuso (aree AR-C e CT), come conseguenza di un fabbisogno pregresso, richiesto delle puntuali esigenze della popolazione e per il mantenimento del presidio ambientale
- **Territorio agricolo:** promozione delle azioni per il presidio ambientale e per il mantenimento delle colture, delle attività agricole e zootecniche esistenti e degli spazi storicamente antropizzati.
- **Ambiente e spazi naturali:** tutela e salvaguardia, nonché promozione delle risorse naturalistiche del territorio.
- **Turismo, risorse e territorio naturale:** il Piano non ha individuato specifiche zone ricettive alberghiere, ponendosi l'obiettivo di promuovere piuttosto forme di turismo naturalistico, essendo il territorio di Stella collegato con l'alta via dei Monti Liguri attraverso il Beigua. A tale scopo è prevista la possibilità di destinare edifici esistenti a forme di turismo rurale.
- **Vie di comunicazione, riqualficazione e miglioramento:** nell'ottica di un auspicato sviluppo turistico, che non può prescindere da un efficace adeguamento delle

infrastrutture di comunicazione, è apparso opportuno sia riservare una particolare attenzione alla rete di collegamenti rurali e delle percorrenze storiche, sia individuare le modalità per interventi strutturali (parcheggi, piazzole di sosta, interventi di rifacimento del manto stradale, ecc.) su tutto lo sviluppo della rete delle strade comunali. E' apparso quindi strategicamente rilevante includere tra gli obiettivi del PUC anche quello della riorganizzazione dei percorsi, sia intesi come viabilità che come percorrenze storiche. Dal punto di vista della viabilità quindi il PUC ha dovuto tenere conto di una sua generale revisione e riorganizzazione: particolare attenzione è stata dedicata inoltre alla sicurezza e alla stabilità delle strade: devono infatti essere elaborati interventi di "bio-ingegneria" come la piantagione di essenze specificatamente autoctone, seguendo sempre il principio dell'integrazione delle strade con il territorio. Questo è stato possibile attraverso la predisposizione, a riguardo della viabilità, di una normativa "aperta", che permetta cioè gli interventi con determinate modalità senza individuarli direttamente in cartografia.

- **Misure di mitigazione e compensazione delle azioni previste e dei loro effetti sull'ambiente:** a questo proposito il PUC garantisce, attraverso le norme di conformità e congruenza, la corretta gestione dei cantieri di ristrutturazione e nuova costruzione, il corretto utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, la realizzazione di isole ecologiche in corrispondenza dei nuovi insediamenti edilizi, il rispetto della biodiversità e dei vincoli segnalati dagli strumenti sovraordinati (Carta Bionaturalistica, pSIC, Area Protetta Provinciale, ecc..)

## **CAPITOLO 4      Schema riassuntivo generale degli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale**

### **1 – salvaguardia degli insediamenti storici e della loro conformazione strutturale in rapporto al territorio circostante**

Uno degli obiettivi fondamentali del Piano è quello di mantenere e conservare i caratteri peculiari dei propri insediamenti così come si sono venuti storicamente a strutturare in rapporto alla morfologia e all'antropizzazione del territorio.

In questo modo il territorio potrà continuare ad essere riconoscibile ed unico.

Le norme di attuazione a livello urbanistico e la disciplina paesistica del PUC sono quindi state costruite in modo da garantire il mantenimento e la leggibilità della struttura storica a nuclei sparsi.

Nel contesto insediativo di Stella, é sempre esistita una stretta correlazione non solo funzionale, ma anche paesistica, tra nuclei abitati e territorio agricolo di cornice. Tale requisito deve rimanere uno degli elementi salienti della struttura insediativa di Stella, in quanto ne costituisce fondamentale elemento di identità locale.

A questo scopo quindi la struttura di piano ha mantenuto le aree agricole di cornice sviluppatesi intorno agli insediamenti storici, prevedendone la funzione ad aree agricole attive e mantenendo quindi l'importanza del rapporto, formatosi storicamente, tra nuclei insediati e intorno coltivo.

Si é quindi operato verso l'agevolazione di processi di trasformazione degli insediamenti storici orientandone il recupero e l'ampliamento verso obiettivi di tutela e valorizzazione delle tipologie storiche ed ambientali dei siti.

### **2 – mantenimento della manutenzione attiva del paesaggio, del presidio ambientale e delle aree agricole**

Soddisfare questo obiettivo significa garantire il mantenimento e la preservazione dell'identità del patrimonio naturale, paesistico e storico culturale del paesaggio.

Uno degli obiettivi specifici e principali del PUC é quindi riferito alla conservazione e valorizzazione delle attività agricole con una particolare attenzione a quelle specializzate nei prodotti tipici specifici della zona.

La normativa predisposta per le aree di produzione agricola (e in parte anche negli ambiti di presidio ambientale) ha cercato quindi di rendere conto delle esigenze irrinunciabili per mantenere in vita le aziende agricole e consentire loro di potenziarsi, ove possibile.

Lo scopo di queste scelte di Piano è quindi quello di assicurare il presidio territoriale con il mantenimento della attività agricole e del conseguente governo e manutenzione del territorio, puntando a raggiungere una capacità economica dell'azienda agricola a livello di mercato, capace soprattutto di garantire la conservazione delle risorse territoriali insite in questo tipo di attività.

A questo scopo la normativa cerca di rispondere alle esigenze delle aziende agricole, predisponendo anche la possibilità di un Piano Aziendale di sviluppo Agricolo e permettendo l'insediamento anche di modeste attività di tipo artigianale.

Il PUC quindi classifica il territorio agricolo e naturale comunale in quattro classi:

- Aree di produzione agricola di tipo tradizionale: A-PA
- Territori di presidio ambientale di tipo agricolo: TPA-A
- Territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale: TPA-SA
- Territori non insediabili: TNI

Le zone A-PA sono le parti del territorio agricolo effettivamente coltivate in cui l'uso del suolo può produrre reddito, destinate prevalentemente all'allevamento e a coltivazioni sia specializzate che di tipo ortofrutticolo; la loro finalità è quella del mantenimento e della valorizzazione delle attività agricole, favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione del fondo agricolo, dall'agriturismo, alla valorizzazione dei prodotti tipici.

Scopo della norma è quindi quello di migliorare i servizi esistenti e il patrimonio edilizio esistente, incentivando il mantenimento delle attività tradizionali e consentendo sviluppi innovativi coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio e con gli elementi che lo caratterizzano.

Le zone TPA-A sono le parti del territorio in cui la funzione agricola ha perso la propria valenza di attività produttiva principale, ma rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio;

Sono state individuate quindi come tali le aree che presentano attività colturali non più in atto e aree suscettibili di uso agricolo.

Sono per la gran parte collocate a margine delle aree agricole A-PA e si estendono sino alle aree di presidio ambientale di tipo agro-sivo-pastorale (TPA-SA).

Le zone TPA-SA, prevalentemente inedificate ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI MA del P.T.C.P., sono considerate di interesse agro-silvo-pastorale da salvaguardare e potenziare essenzialmente attraverso lo strumento del Piano di riqualificazione ambientale ai sensi della Legge n°1102/1971, non solo come funzione produttiva (agricola, forestale e zootecnica), ma anche come salvaguardia degli equilibri idro-geologici ed ecologici.

Sono le aree agricole destinate alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

Negli elaborati grafici di piano tali zone sono classificate zone di conservazione che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo, sono dotate anche di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

Per tali zone il PUC prescrive la conservazione e la salvaguardia

Le zone TNI, completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI-CE del P.T.C.P., comprendono due porzioni del territorio comunale, a nord-est ed ovest, rispettivamente ricadenti nell'ambito dell'istituto Parco del Monte Beigua.

In tali zone sono pertanto ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agro-pastorali

### **3 – valorizzazione delle risorse naturalistiche e culturali del territorio comunale per un rilancio turistico, turismo sostenibile**

La presenza di affioramenti fossiliferi di filliti, del Parco del Beigua, di due Aree Protette Provinciali e di un'area SIC e del collegamento con l'alta via dei Monti Liguri, costituiscono per il territorio stellesse un'importante occasione per lo sviluppo di un turismo di tipo naturalistico.

Scopo del PUC è quindi anche quello di salvaguardare, potenziare tali risorse naturalistiche attraverso la diffusione della conoscenza delle risorse ambientali e delle loro potenzialità per

arrivare ad una riappropriazione del territorio e ad una sua valorizzazione a scopo anche economico e turistico.

Il PUC quindi incentiva tali iniziative aprendo la sua normativa alla possibilità di attrezzare appositi punti di informazione e cartellonistica, strutture, aree di sosta e di studio all'aperto tramite la possibilità di ristrutturazione della rete delle antiche percorrenze, fino ad arrivare alla ristrutturazione di manufatti agricoli esistenti da destinare a forme di turismo rurale per approntare un tipo alternativo di offerta ricettiva (bed and breakfast, agriturismi, ecc)

In questo senso le strategie sono individuate quindi nella promozione di forme diversificate di fruizione delle risorse con l'organizzazione di sistemi di accesso a la valorizzazione dei percorsi di collegamento.

Si promuove una valorizzazione diffusa delle risorse in funzione di un loro uso più equilibrato, con una più estesa distribuzione delle attività e opportunità culturali, ricreative, turistiche, e con il recupero e la valorizzazione del patrimonio culturale minore (i nuclei, i manufatti rurali, le cappelle rurali, ecc.)

All'interno delle aree agricole è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per pic - nic, percorsi vita, piccole strutture in legno o in pietra al servizio di attività ricreative all'aperto, laddove queste strutture rientrino in un più ampio disegno di fruizione ambientale del territorio (per esempio attraverso la sistemazione di percorsi escursionistici).

Il territorio costituisce non solo la risorsa principale ma anche un valore inestimabile per il Comune di Stella. Sul suo paesaggio naturale sono ancora leggibili infatti le tracce dell'uso esteso che l'uomo, in passato, ha fatto di questo territorio.

Pur non essendo più proponibile riprendere i modi tradizionali di utilizzo delle risorse naturali, tuttavia appare di grande importanza tentare di comprendere l'antico ed equilibrato rapporto tra l'uomo e l'ambiente, raccogliendo l'eredità culturale del passato: una lettura quindi della storia e del territorio che costituisce il primo e principale momento per progettare nuovi modi per un suo utilizzo e sviluppo. A questo proposito un obiettivo importante per lo sviluppo del Comune è sicuramente quello di promuovere il suo territorio, prestando particolare attenzione agli antichi manufatti e ai segni diffusi lasciati dalle attività tradizionali, conservandoli senza snaturarne o sconvolgerne l'identità.

Si può quindi intravedere la vocazione di Stella verso un turismo naturalistico che ricerchi le tracce di questa eredità culturale che ritroviamo conservate nelle antiche fornaci, nelle miniere di argento e nei vecchi fabbricati rurali.

#### **4 – valorizzazione nuclei sparsi e viabilità rurale**

L'attento intervento e la salvaguardia dei sistemi insediativi di interesse storico costituiscono uno degli obiettivi principali per la valorizzazione e la fruizione del territorio; la riqualificazione degli insediamenti rurali, in quanto elementi costitutivi della trama diffusa del paesaggio agrario, tipologicamente caratterizzati comporta la conservazione del disegno di insieme comprensivo di strade, manufatti ed opere di sistemazione del suolo e dei caratteri dei materiali tipici, delle regole d'impianto e di aggregazione.

Il recupero e la valorizzazione dei sistemi infrastrutturali d'interesse storico culturale, testimonianza dei processi di antropizzazione del territorio diventano strumento per la creazione di una trama di riferimento per la fruizione differenziata: la viabilità con le relative alberature, le siepi, i punti di sosta, formano una rete di percorsi che attraversa capillarmente il paesaggio, rete strategica per lo sviluppo di attività agricole compatibili, attività turistiche, didattico conoscitive e in generale di svago.

Contemporaneamente a queste iniziative, dovrà essere definita una rivalutazione dei percorsi tradizionali e pedonali come le mulattiere e la riscoperta, il recupero e la valorizzazione dei percorsi storici e dei sentieri, rimasti nei secoli come infrastrutture di base nel territorio e che oggi appaiono abbandonati e senza manutenzione.

A questo proposito i percorsi tradizionali, prevalentemente pedonali come le mulattiere, dovrebbero essere sostenuti, nella loro riqualificazione, da interventi che garantissero il recupero se non del tracciato, conservatosi grazie all'uso continuo, almeno dei materiali originali che la mancanza di attenzione all'aspetto metrico e l'uso di materiali inadatti, hanno totalmente stravolto.

sia nell'ottica di una riqualificazione del tessuto sociale, quanto in quella di un auspicato sviluppo turistico, che non può prescindere da un efficace adeguamento delle infrastrutture di comunicazione, è apparso opportuno riservare una particolare attenzione da un lato alla rete di collegamenti, dall'altro alle vie di accesso al territorio comunale, individuando aree e modalità per interventi strutturali (parcheggi, piazzole di sosta, interventi di rifacimento del manto stradale, ecc.) su tutto lo sviluppo della rete delle strade comunali. Quindi, come già

osservato, dal momento che Rialto è un comune caratterizzato da un'urbanizzazione a nuclei sparsi, che non ha un centro vero e proprio ma è altresì un insieme di tante piccole contrade e nuclei di case sparse, appare strategicamente rilevante includere tra gli obiettivi del PUC anche quello della riorganizzazione dei percorsi, sia intesi come viabilità che come percorrenze storiche. Dal punto di vista della viabilità quindi il PUC ha dovuto tenere conto di una sua generale revisione e riorganizzazione: particolare attenzione è stata dedicata inoltre alla sicurezza e alla stabilità delle strade: devono infatti essere elaborati interventi di "bio-ingegneria" come la piantagione di alberi specifici, seguendo sempre il principio dell'integrazione delle strade con il territorio. Questo è stato possibile attraverso la predisposizione, a riguardo della viabilità, di una normativa "aperta", che permette cioè gli interventi con determinate modalità senza individuarli direttamente in cartografia. Tutto ciò comprende l'individuazione delle strade principali di collegamento ed il loro potenziamento, per poterne usufruire più agevolmente e per poter dotare il paese di un servizio di trasporti pubblici efficiente ed economicamente conveniente.

## **5 – produzione e utilizzo energia alternativa rinnovabile**

Il territorio di Stella ospita già un impianto eolico che consta di tre generatori, tra i più innovativi costruiti in Italia negli ultimi 10 anni per la cura degli aspetti ambientali, per la valorizzazione del territorio e per la partecipazione di aziende leader europee nei loro settori per la loro costruzione.

La produzione energetica annua stimata è di 6000 Mwh/anno, pari al fabbisogno energetico di circa 1500 nuclei domestici.

Obiettivo del Piano è quindi quello di incentivare questo tipo di iniziative e garantire nel contempo la corretta localizzazione, gestione e inserimento ambientale delle apparecchiature, sia per quanto riguarda i generatori eolici, sia per quanto riguarda pannelli solari e fotovoltaici.

A tale scopo è stata predisposta una normativa specifica all'interno delle norme di conformità e congruenza (art. n. 6 – *Agevolazioni per l'uso di energie alternative rinnovabili, applicazione delle tecniche della bioedilizia e del risparmio energetico*) che specifica che:

- sul territorio comunale è ammesso lo sviluppo e l'utilizzo di energie alternative rinnovabili, alla condizione che le soluzioni adottate a tale scopo non vadano in contrasto con le

finalità di preservazione dell'ambiente naturale e siano inserite correttamente all'interno del contesto in cui l'intervento si colloca.

- in particolare si dovrà verificare la compatibilità con le indicazioni puntuali della *Carta Bionaturalistica della Regione Liguria* e con le indicazioni di salvaguardia dettate in generale da strumenti sovraordinati.

## **6 – aree di nuova edificazione: sostenibilità ambientale e presidio**

La difesa e la valorizzazione dell'ambiente sono obiettivi sempre presenti nelle azioni urbanistiche proposte all'interno del presente Piano.

Nelle aree già insediate la normativa ha cura di regolamentare gli interventi anche in relazione agli spazi scoperti, negli spazi naturali la salvaguardia ambientale è perseguita attraverso la creazione di zone di difesa ambientale. Preoccupazione costante è quella di conservare il presidio umano a difesa del territorio, in quanto unica vera garanzia di conservazione dei valori ambientali. La norma perciò, pur essendo rigida nel vietare tutti quegli interventi edilizi e non che possano compromettere l'immagine "naturalistica" delle aree di maggior pregio, prevede contenute ma necessarie possibilità di adeguamento delle strutture edilizie esistenti.

In particolare la normativa di Piano prevede l'incremento volumetrico del 10% per permettere i necessari adeguamenti igienico – sanitari; e più puntuali interventi di ampliamento volumetrico del 20% attraverso la predisposizione di uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) per quanto riguarda i prospetti e l'inserimento dei manufatti; questo allo scopo di mantenere un presidio abitativo sul territorio. Sempre per la stessa finalità la normativa di piano permette il cambio di destinazione d'uso degli edifici.

Sempre in relazione a questo, il Piano prevede un tipo di insediamento residenziale di nuovo impianto dal carattere diffuso, a bassa densità nelle aree AR-C e CT.

Lo scopo in questi casi è la ricomposizione della tipologia degli insediamenti esistenti e la razionalizzazione della trama viaria.

Gli interventi edilizi negli ambiti di riqualificazione AR-C saranno di contenute dimensioni e di carattere rado, considerando anche le ridotte dimensioni dei singoli ambiti, con indici di edificabilità molto bassi (tra 0,35 mc/mq e 0,05 mc/mq) e ampi spazi verdi, sia pubblici che privati.

Anche nei distretti CT (che riguardano quelle aree, che, rispetto agli ambiti di riqualificazione AR - C, presentano un'estensione territoriale maggiore e, di conseguenza, conducono ad interventi più consistenti di edificabilità) si prevede un'espansione edilizia a carattere rado,

con edifici di dimensioni adeguate al contesto ambientale, collocati in maniera diffusa sul territorio, e con indici di edificabilità compresi tra 0,45 mc/mq e 0,15 mc/mq

## **7 – miglioramento e incremento della dotazione di servizi**

L'obiettivo del PUC è quello di incrementare e migliorare i servizi esistenti mediante:

- un incremento del 25 % circa della dotazione di aree per la sosta dei veicoli
- un aumento del 22% circa del verde pubblico attrezzato
- un incremento del 35% circa dei servizi di interesse comune
- un incremento del 10% circa dei servizi cimiteriali (ampliamento dei cimiteri delle frazioni di San Giovanni e di San Bernardo)

## **8 – valorizzazione delle filiere delle economie agricole, del bosco e artigianali storiche**

Scopo del PUC è anche quello di recuperare, valorizzare e incentivare le filiere di produzione storica che si sono andate costituendo sul territorio: le piccole aziende artigiane di lavorazione del legno, le fabbriche di chiodi e staffe in ferro, l'artigianato locale collegato a questo tipo di produzioni strettamente connesse con il territorio.

Questo tramite opportune specifiche normative contenute all'interno del documento Norme di conformità e Congruenza: ad esempio all'interno delle aree agricole (A-PA, TPA-A e TPA-SA) vi è la possibilità di introdurre di attività artigianali di tipo tradizionale (es. falegnamerie, lavorazione del ferro, piccoli laboratori artigianali di tipo familiare e commercio).

## **9 – Incentivo dell'uso di strategie e sistemi per l'edilizia bioclimatica e la bioedilizia**

In accordo con quanto suggerito all'interno del *Documento Esplicativo del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona*, tomo IV "Architettura bioclimatica e bioedilizia" il PUC ha delineato, sempre all'interno del succitato art. 6, le seguenti norme di conformità e congruenza:

- Al fine di agevolare l'uso di strategie e sistemi per l'edilizia bioclimatica, la bioedilizia ed il risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione del volume edificabile le strutture perimetrali portanti e

non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

- Sempre al fine di agevolare l'uso di strategie e sistemi per l'edilizia bioclimatica, la bioedilizia ed il risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici di nuova progettazione la Superficie agibile (SA) potrà essere incrementata fino ad un massimo del 15% rispetto a quanto previsto dalle tabelle degli indici di zona nel caso in cui la progettazione, sia urbanistica che edilizia, tenga conto delle tecniche della bioedilizia per la limitazione dei consumi energetici, il riciclo delle acque, lo sfruttamento dell'energia solare, sempre sulla base di criteri tecnici e valutativi forniti dall'Amministrazione Comunale.

Tali incrementi saranno esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione

- I progetti e gli interventi di nuova edificazione e di riqualificazione che intendano usufruire di tali possibilità, dovranno essere corredati da idonee analisi ambientali e micro – climatiche da realizzarsi sulla base delle indicazioni contenute all'interno del *Documento Esplicativo, sezione III, lett. A, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona, tomo IV "Architettura bioclimatica e bioedilizia"* finalizzate:
  - Alla tutela dell'ambiente
  - Alla definizione delle reali potenzialità di utilizzo dei materiali, dei componenti, delle tecnologie e dei sistemi edilizi, costruttivi ed impiantistici
  - All'integrazione tra volumi, spazi costruiti e contesto naturalistico.

## CAPITOLO 5 Conclusioni

### 5.1 Indirizzi generali

1. La tendenza ad un progressivo abbandono delle attività tradizionali, e ad un contestuale trasferimento della parte attiva della popolazione verso i centri urbani costieri ha costituito l'elemento principale della crisi dell'entroterra ligure, e del territorio di Stella in particolare.

Stella ha così assunto una funzione sempre più "abitativa", mentre funzioni e servizi come scuola, commercio artigianato e attività culturali si sono trasferite verso realtà vicine più organizzate e più forti.

Obiettivo principale per un programma di sviluppo della zona è quello di arrestare ed invertire tale tendenza, attraverso un'operazione coordinata di recupero delle risorse ambientali di cui è ricco il territorio comunale. La nuova pianificazione del PUC si pone quindi in relazione al concetto di territorio inteso come risorsa e valore, privilegiando un modello di sviluppo compatibile con la tutela dell'ambiente (in stretta connessione con il Parco del Beigua, e con le Aree protette provinciali).

Contestualmente a tutto questo è necessario coordinare i nuovi interventi edificatori in termini di completamento dei nuclei esistenti, così da promuovere la riqualificazione di una modalità insediativa peculiare e consolidata rispettandone le caratteristiche paesistiche e ambientali.

2. Si è tentato, perciò, di agevolare il processo di trasformazione degli insediamenti storici orientando però il recupero e l'ampliamento verso obiettivi di tutela e valorizzazione delle tipologie storiche ed ambientali dei siti. Ciò in quanto è da tenere presente che, nel contesto insediativo di Stella, è sempre esistita una stretta correlazione non solo funzionale, ma anche paesistica, tra nuclei abitati e territorio agricolo di cornice. Tale requisito deve rimanere uno degli elementi salienti della struttura insediativa di Stella, in quanto ne costituisce fondamentale elemento di identità locale.

3. Il PUC ha poi proceduto all'individuazione di modeste porzioni di territorio sulle quali, in ragione delle particolari condizioni fisico - ambientali ed urbanistiche (accessibilità, livello di urbanizzazione già in essere, ecc.) che le caratterizzano, è possibile prevedere modesti incrementi del carico insediativo, mediante la realizzazione anche di nuovi fabbricati.

La destinazione delle nuove cubature previste dal Piano è prevalentemente residenziale. Attraverso tale individuazione specifica, il PUC si prefigge l'obiettivo di rispondere alla

domanda esistente di edilizia residenziale in modo comunque da non compromettere i valori paesistici e ambientali esistenti, che costituiscono la primaria risorsa per l'economia locale, anche nella prospettiva stessa di un rilancio a fini di valorizzazione turistica dell'area. L'obiettivo é anche quello di arricchire e "strutturare" il contesto insediativo esistente.

4. Sempre riguardo al problema delle risorse ambientali, il piano si pone quale elemento di evidenziazione di tali valori e, di conseguenza, propone i modi e i termini per una possibile valorizzazione, ai fini di promuovere un turismo culturale e ambientale, differenziato rispetto all'offerta corrente (incentrata per lo più sui consueti valori balneari che possono più agevolmente fornire i comuni costieri) e in grado di attirare, potenzialmente, nuovi flussi di visitatori. Questo deve avvenire puntando prioritariamente sul valore paesistico dei nuclei storici, che hanno conservato fino ad ora un'immagine di rilievo e di forte identità. E non dimenticando il valore dei numerosi siti naturalistici di presenti nel territorio comunale, che possono configurare veri e propri itinerari di visita alla riscoperta di antichissime tradizioni insediative e culturali. Tra gli obiettivi riferiti al comparto ambientale, va segnalato quello della tutela e valorizzazione delle risorse "vaste", che a Stella sono costituite dai boschi e dalle aree agricole, anche attraverso una rivalorizzazione dei manufatti e dei percorsi storici, di cui il territorio di Stella è particolarmente ricco (sentieri, mulattiere, etc.).

5. Un obiettivo specifico del PUC é riferito alla conservazione e valorizzazione delle attività agricole con una particolare attenzione a quelle specializzate nei prodotti tipici specifici della zona. La normativa predisposta per le aree di produzione agricola (e in parte anche negli ambiti di presidio ambientale) ha cercato di rendere conto delle esigenze irrinunciabili per mantenere in vita le aziende agricole e consentire loro di potenziarsi, ove possibile. Il tentativo é quello di assicurare il presidio territoriale con la presenza di addetti nel settore agricolo, puntando a mantenere e raggiungere una capacità economica dell'azienda agricola a livello di mercato, capace soprattutto di garantire la conservazione delle risorse territoriali insite in questo tipo di attività.

A questo scopo la normativa cerca di rispondere alle esigenze delle aziende agricole esistenti, predisponendo la possibilità di ampliamento dei volumi delle attività mediante Piano Aziendale di sviluppo Agricolo e permettendo l'insediamento di piccoli laboratori artigianali, artigianato di tipo familiare e commercio nelle aree di produzione agricola.

6. In definitiva, l'obiettivo principale sarà comunque quello di riconoscere come punto centrale la salvaguardia e la tutela delle risorse ambientali, e quello di produrre uno strumento

che possa essere controllato e di conseguenza ricalibrato al variare delle condizioni al contorno senza che gli obiettivi programmatici vengano alterati: in sintesi il PUC dovrà avere le caratteristiche di uno strumento flessibile, così come previsto dalla Legge regionale 36/97.

## **5.2 Scelte di Piano**

In accordo alle indicazioni peordinate e precedentemente trattate, gli obiettivi che il PUC ha cercato di consolidare attraverso le sue scelte sono quindi:

- 1) valorizzazione delle risorse ambientali e recupero delle attività tradizionali al fine sia di richiamare la popolazione attiva del Comune che negli ultimi decenni si è spostata nei centri urbani costieri sia di incrementare il turismo
- 2) riqualificazione degli spazi insediati per una migliore qualità urbana (miglioramento dei tracciati esistenti, sistemazione delle sezioni stradali, areedo urbano, aumento dei parcheggi, valorizzazione dei nuclei storici e delle emergenze, interventi coordinati sui tessuti edilizi, potenziamento dei servizi)
- 3) individuazione di porzioni di territorio dove è possibile prevedere modesti incrementi del carico insediativo
- 4) potenziamento delle strutture ricettive agrituristiche (creazione di nuove attività turistiche – ricettive, recupero a fini agrituristici dei volumi esistenti anche attraverso il cambio di destinazione d’uso)
- 5) potenziamento della dotazione di standard per servizi
- 6) localizzazione nel fondovalle di nuove aree da destinare ad attività artigianali miste dove potranno essere inserite aree espositive e spazi di vendita a servizio anche delle attività agricole e/o in connessione con le attività produttive.
- 7) Incentivazione dell’utilizzo dei principi dell’edilizia bioclimatica nelle nuove edificazioni e delle fonti di energia alternativa rinnovabile, attraverso possibilità di incremento della superficie agibile e, conseguentemente, sconti sugli oneri di urbanizzazione dovuti.

Quanto sopra elencato in forma sintetica è stato concretizzato nel P.U.C. attraverso una serie di zone e norme, in particolare:

Ambiti di conservazione, all’interno dei quali si sono previste le aree AC – S, relative ai centri storici e le aree AC – ME, a riguardo dei manufatti emergenti o di particolare importanza storico – architettonica. Questi ambiti puntano alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.

Distretti di trasformazione e ambiti di riqualificazione per l'espansione residenziale, in cui sono compresi gli ambiti di riqualificazione AR-C e i distretti di trasformazione CT, che rispondono alle esigenze della domanda abitativa pregressa e, quindi, al rafforzamento insediativo sul territorio.

Aree per l'insediamento di attività produttive AR – P, in risposta alle esigenze locali per l'artigianato.

Aree agricole A-PA, TPA-A, TPA-SA, TNI che propongono la salvaguardia del territorio e l'incentivazione dell'economia agricola e delle peculiarità naturalistiche.

Il Piano, così strutturato, dovrebbe essere in grado di rispondere agli obiettivi emersi dagli studi propedeutici e dall'analisi degli indirizzi provinciali e regionali e da una politica del territorio ecocompatibile.