

**Gli obiettivi per il Piano Urbanistico Intercomunale delle Cinque Terre del Comune di Riomaggiore**

Di seguito si riporta un’elencazione degli obiettivi per il Piano Intercomunale delle Cinque Terre del Comune di Riomaggiore, suddivisi per ambiti territoriali e funzionali, con l’intento di ricercare la massima condivisione possibile con le altre Amministrazioni coinvolte, al fine di perseguire una omogenea trattazione delle tematiche a cui lo Strumento Urbanistico in elaborazione dovrà dare risposta.

Gli ambiti d’interesse degli obiettivi del Comune di Riomaggiore sono:

1. Il Territorio a sua volta suddiviso in - 1.a - Territorio Costiero;

1.b - Territorio Urbanizzato;

1.c - Territorio rurale (agricolo e boschivo);

2. L’Ambiente;

3. La Viabilità (veicolare e pedonale) – Parcheggi;

4. I Siti Strategici.

**1.a - TERRITORIO COSTIERO**

La fascia costiera del territorio Comunale di Riomaggiore può essere suddivisa in tre zone con caratteristiche e peculiarità differenti: la zona a levante dell’abitato di Riomaggiore, verso La Spezia e Portovenere; le Marine degli abitati di Riomaggiore e Manarola; la zona a ponente dell’abitato di Riomaggiore, nei tratti compresi tra le due Marine e nel tratto verso il Comune di Vernazza. Il PUC dovrà adottare strategie volte alla conservazione del patrimonio naturalistico oltre che allo sviluppo sostenibile dello stesso. Le problematiche e le tematiche sono differenti in relazione alle tre zone sopra richiamate.

Il primo caso, rappresentato dalla zona a levante di Riomaggiore, è un territorio poco antropizzato, con situazioni naturalistiche di particolare pregio. Obiettivo del nuovo Strumento Urbanistico sarà conservare e valorizzare le emergenze naturalistiche presenti, con interventi mirati al recupero dei percorsi di accesso alla fascia costiera, ed al contenimento, per quanto possibile, dei fenomeni di dissesto in atto (vedi area sovrastante la spiaggia del Canneto, area della Macroza, area della Fossola, ecc.).

Le Marine di Riomaggiore e Manarola rappresentano l’affaccio a mare dei due Borghi storici: il PUC dovrà porsi quale obiettivo la valorizzazione di tali contesti, con interventi mirati alla razionalizzazione degli spazi a terra, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura (pavimentazioni, coperture dei canali, ecc.) che per quanto riguarda l’uso (stallo delle imbarcazioni, spazi commerciali, gestione dei flussi turistici, ecc.). Dovranno essere previsti anche interventi strutturali, volti alla salvaguardia degli spazi a terra e dell’edificato oltre che di agevolazione nella fruizione. Si richiamano: potenziamento e completamento delle dighe frangiflutti, ammodernamento degli impianti di trattamento reflui, implementazione / completamento / conservazione degli scali e dei moli, valorizzazione delle fuoriuscite a mare dei canali Rio Maggiore e Rio Groppo, ecc.

L’ultimo ambito è rappresentato dalla fascia costiera compresa tra le due Marine e dalla fascia costiera a ponente dell’abitato di Manarola, verso l’abitato di Corniglia. In questo caso le peculiarità, oltre che ritrovarsi negli aspetti naturalistici, si riscontrano nella presenza di percorsi pedonali dalle enormi valenze paesaggistiche, naturalistiche e di immagine quali la via dell’Amore ed il Sentiero Verde-Azzurro (vedere i progetti di recupero dei due tratti di percorso, in fase di definizione). Parola a parte merita l’area occupata dall’ex Villaggio Marino Europa, nella parte più a ponente del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza dei ruderi dell’ex insediamento turistico, su cui sono ancora pendenti due procedure di condono edilizio la cui definizione è legata, secondo la norma dettata dal vigente Strumento Urbanistico, all’approvazione e attuazione di un piano di recupero ad oggi ancora mancante. Tutto il complesso versa in uno stato di forte degrado ambientale: l’obiettivo del PUC sarà rivolto alla bonifica e valorizzazione dell’area, con indicazioni programmatorie da valutarsi in relazione all’esito della Conferenza dei Servizi Preliminare in corso di svolgimento, relativa al Piano di recupero presentato dalla Società proprietaria dell’area.

**1.b - TERRITORIO URBANIZZATO**

Il territorio urbanizzato del Comune di Riomaggiore è rappresentato dai quattro centri abitati presenti sul territorio, due di fondovalle e affacciati sul mare - Riomaggiore e Manarola e due posti a mezzacosta, lungo la direttrice dei “Santuari” – Groppo e Volastra.

Riomaggiore è il centro urbano più esteso, sede delle Istituzioni comunali; è caratterizzato da una struttura urbana complessa costituita dal centro storico, esteso fino al mare, da una zona di espansione a margine del nucleo storico, sviluppatasi a partire dagli anni ’50 del novecento, nella zona della stazione e nella zona a monte del nucleo storico oltre la strada litoranea (via De Gasperi), da una zona di espansione recente, costituita dal comparto PEEP di Tracastello, sviluppatosi a partire dalla fine degli anni ’90 del novecento in tre lotti successivi, ancora in fase di definizione per quanto attiene la parte amministrativa legata alle aree di cessione ed alle agibilità, oltre ad un edificato “recente”, legato all’attuazione delle previsioni del vigente PRG, insediatosi nella zona perimetrata come centro storico e nelle zone a margine dello stesso.

Manarola è il secondo centro urbano per estensione; è costituito dal nucleo storico, esteso fino al mare, contornato lateralmente e nella parte a monte dal territorio ad uso agricolo. L’edificato “recente”, meno presente rispetto all’abitato di Riomaggiore, ha trovato spazio all’interno del centro storico, in attuazione delle previsioni del vigente PRG. Lo stesso PRG prevedeva anche un’area di espansione residenziale nella parte a monte del nucleo storico, che nei fatti non ha trovato attuazione.

Groppo è il nucleo insediato più piccolo; è posizionato a monte della strada litoranea che sale da Manarola verso Volastra. E’ costituito dal nucleo storico contornato dal territorio agricolo. Il vigente PRG prevede un’area residenziale di espansione nella zona a valle del centro storico che non ha trovato attuazione.

Volastra è il terzo centro urbano per estensione; è posizionato a mezzacosta, in un’area pittosto pianeggiante, lungo la direttrice dei “Santuari”. E’ costituito dal nucleo storico contornato dal territorio rurale. L’edificato recente ha trovato collocazione all’interno dell’area perimetrata come centro storico, secondo le previsioni del vigente PRG, anche se in maniera limitata.

L’obiettivo primario del nuovo Strumento Urbanistico per i nuclei urbanizzati sarà rivolto alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi e aree pubbliche e delle aree pertinenziali.

Le norme di attuazione dovranno perseguire la conservazione e riqualificazione dell’edificato storico, la riqualificazione dell’edificato “recente” nei casi in cui contrasta con l’ambiente al contorno e la riqualificazione delle “situazioni urbane” che l’evoluzione dell’edificazione nel tempo ha lasciato in uno stato di “non finito”, di palese degrado per l’ambiente al contorno.

In sintesi, gli obiettivi del nuovo PUC relativi al territorio urbanizzato per il raggiungimento di quanto sopra esposto saranno:

* revisione delle perimetrazioni dei centri storici col fine di eliminare le incongruenze verificatesi nella gestione del PRG vigente;
* blocco di nuova edificazione;
* valorizzazione delle cantine ancora presenti nei piani terra dell’edificato esistente, con divieto del cambio di destinazione d'uso da magazzino – cantina a commerciale – residenziale per i locali posti al piano terreno dei centri abitati;
* linee guida comuni sotto il profilo estetico ed architettonico (finiture, pavimentazioni, illuminazione, arredo urbano, ecc.) volte al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree pertinenziali (vedere i regolamenti di arredo urbano);
* inserire un sistema di incentivi tale da stimolare i singoli proprietari ad intraprendere interventi di recupero edilizio;
* norma puntuale per la gestione e valorizzazione delle aree pertinenziali, con particolare riguardo all’introduzione dei manufatti quali pergolati e gazebi, alla impermeabilizzazione dei suoli ed al divieto oppure regolamentazione per la realizzazione di “piscine” nelle aree scoperte (l’Amministrazione comunale, tendenzialmente, ritiene incompatibile la realizzazione di piscine con la natura e orografia del territorio);
* norma puntuale per l’introduzione dei sistemi di produzione delle energie rinnovabili (vedere, a titolo di esempio, il testo “Paesaggio ed energia – Un equilibrio delicato” – Giovanna Franco – Edicom Edizioni);
* recupero delle aree urbane inutilizzate o parzialmente utilizzate, anche mediante la loro acquisizione, col fine di migliorare la qualità urbana e la fruizione dei centri abitati (area a valle di piazza del Vignaiuolo a Riomaggiore, con collegamento alla sovrastante piazza, per migliorare la gestione dei flussi e l’accesso alla Marina; area a monte di piazza Capellini a Manarola, con potenziale collegamento alla sovrastante via Rollandi e recupero di zona oggi fortemente degradata; recupero e valorizzazione della ex scuola elementare di Volastra compresa l’area pertinenziale al contorno – vedere ipotesi realizzazione ecomuseo e recupero percorso storico direzione Palaedo; rimozione rudere ex teleferica a monte dell’abitato del Groppo, con recupero ambientale dell’area; ecc.);
* riqualificazione delle coperture dei torrenti presenti nei centri abitati di Riomaggiore e Manarola;
* razionalizzazione dei sistemi di posizionamento delle imbarcazioni a terra nelle Marine di Riomaggiore e Manarola;
* realizzazione di un sistema per la distribuzione delle merci all’interno dei centri abitati, che persegua il divieto di accesso ai mezzi di trasporto privati, con istituzione di un sistema di interscambio da realizzare ai margini dei paesi, con sistema di distribuzione “ecologico” e di pubblica gestione;
* individuazione di aree interne ai centri abitati dove applicare le norme Regionale quali “Piano Casa” (ex L.R. 49/2009 e s.m.i.) e “Legge sui Sottotetti” (ex L.R. 24/2001 e s.m.i.), col fine di dare compiutezza a quelle “situazioni urbane” che l’evoluzione dell’edificazione nel tempo ha lasciato in uno stato di “non finito”, di palese degrado per l’ambiente al contorno;
* nuove aree di parcheggio esterne ai ~~paesi~~ centri abitati e potenziamento delle strutture a parcheggio esistenti (sopraelevazione silos a Riomaggiore, realizzazione di parcheggio scoperto sulla copertura del silos di Manarola, ecc).

**1.c - TERRITORIO RURALE (agricolo e boschivo)**

Rappresenta la porzione di territorio maggiormente estesa, che con le sue infrastrutture (muri di fascia) connota l’immagine, la storia e l’unicità delle Cinque Terre.

Gli obiettivi del nuovo PUC dovranno puntare alla massima valorizzazione di tale patrimonio, favorendo il mantenimento dei muri ancora esistenti e il recupero, per quanto possibile, di quelli che l’azione del tempo e il progressivo “abbandono delle terre” hanno cancellato. Il PUC, con normative puntuali, dovrà agevolare il fenomeno di “ritorno alla terra” che, in controtendenza rispetto al passato, sta caratterizzando l’ultimo periodo (la presenza dell’uomo è l’unico fattore che può scongiurare la perdita delle terrazze). E’ l’ambito territoriale in cui la normativa comunale dovrà dialogare il più possibile con la normativa del costituendo Piano del Parco (l’obiettivo è che le due norme coincidano).

In sintesi, gli obiettivi del nuovo PUC relativi al territorio rurale per il raggiungimento di quanto sopra esposto saranno:

* investire in opere di difesa del suolo;
* puntare sulla conservazione e definire dei criteri per individuare le aree di maggiore importanza ai fini di concentrare su di esse le risorse e le possibilità di sviluppo dell'attività agricola:
* zone con caratteristiche tali da produrre potenzialmente prodotti di qualità migliore;
* zone sovrastanti i paesi a protezione dei centri abitati;
* zone con maggiore percentuale di terreni ancora in produzione agricola;
* terreni lungo i corsi d'acqua principale (Rio Maggiore, Rio Finale, Torrente Groppo);
* favorire lo sviluppo di aziende agricole: si devono trovare soluzioni che consentano la presenza di attività agricole nell’ambito del territorio;
* individuare aree idonee alla realizzazione di cantine moderne, con la possibilità di economie di scala (Area Pianca) oppure singole cantine in zone di proprietà, al di fuori dei centri storici, con collegamenti brevi alla infrastrutture viarie sviluppandone ed indicandone le tipologie;
* prevedere un piano di interventi e di incentivi per favorire la coltivazione e la cura del terreno boschivo;
* migliorare ed agevolare l’accessibilità alle aree agricole, partendo dalle infrastrutture esistenti come la strada dei Santuari e la Litoranea, con la realizzazione di “strade rurali” da posizionare in punti opportuni (la strada dei Santuari e la strada Litoranea, per la loro ubicazione sul territorio, possono favorire la realizzazione di diramazioni che, con breve tragitto e minimo impatto sul territorio, possono consentire la migliore fruizione di vaste aree oggi raggiungibili solo a piedi), oppure con il potenziamento del sistema dei trenini esistente;
* valorizzazione e recupero dei nuclei rurali esistenti, per la loro importanza storica e testimoniale sull’evoluzione dell’antropizzazione del territorio delle Cinque Terre e per la loro importanza nel mantenimento del territorio agricolo e del sistema dei terrazzamenti consentendo la presenza dell’uomo sul territorio. I nuclei riconosciuti sono: Porciana, nella zona a ponente del territorio comunale, verso il confine con il territorio di Vernazza, posizionato subito a valle della strada dei Santuari (nucleo recuperato quasi totalmente e caratterizzato da un uso importante sia residenziale che turistico-ricettivo); Cacinagora, nella zona a levante degli abitati di Volastra e Groppo, posizionato a valle della strada dei Santuari (nucleo sul quale era stato attuato un progetto pilota a cura del Parco e della Soprintendenza, non ancora completato, con buone potenzialità per un uso residenziale e ricettivo legato comunque alla conduzione e valorizzazione del territorio rurale su cui insiste); Sarricò, nella zona a levante del Monanstero di Montenero, posizionato subito a valle della strada dei Santuari (il nucleo risulta in stato di abbandono e nascosto dalla vegetazione boschiva, anche se è ancora leggibile la struttura urbana e la volumetria degli edifici); Lemmen, a valle e levante del nucleo di Sarricò, posizionato lungo la strada pedonale Ca dell’Orto, di collegamento tra la zona del Telegrafo ed il Monastero di Montenero (nucleo in buona parte recuperato, con uso prevalentemente residenziale legato alla conduzione agricola di vasta area al suo contorno); Cravarezza, nella zona a levante del territorio comunale, subito a monte della strada Litoranea (nucleo in parte recuperato); Campi, a levante del territorio comunale, posizionato a valle della strada Litoranea (il nucleo risulta quasi totalmente recuperato e caratterizzato da un uso turistico – ricettivo); Cantine di Pineda, nella parte più a levante del territorio comunale, a confine con il comune della Spezia, posizionato a valle della strada Litoranea, a metà strada tra la stessa e la linea di costa (nucleo in buona parte recuperato con un uso residenziale – ricettivo);
* predisposizione di normativa puntuale volta al recupero e valorizzazione dell’edificato sparso presente sul territorio rurale, di particolare importanza per il suo valore testimoniale e per la possibilità di favorire la presenza dell’uomo sul territorio. La norma dovrà perseguire il recupero di tali manufatti vincolandoli alla conduzione e valorizzazione del territorio agricolo; potrebbe prevedere la possibilità di limitati incrementi volumetrici legati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie. Gli esempi di riferimento possono ritrovarsi nei Programmi Integrati del Mediterraneo, parzialmente attuati negli anni ‘90 per l’edificato sparso presente nella zona del Monastero di Montenero, oppure nel “Progetto Tramonti” del PUC del Comune della Spezia (come testo guida si richiama, a titolo di esempio, la pubblicazione “Guida agli interventi di recupero dell’edilizia diffusa nel Parco Nazionale delle Cinque Terre – Stefano F. Musso, Giovanna Franco – Marsilio Edizioni);
* normativa puntuale che regolamenti l’utilizzo degli elementi di completamento quali pergolati, pavimentazioni delle aree al contorno degli edifici, recinzioni delle proprietà e norma puntuale che regolamenti oppure vieti la possibilità di realizzazione di piscine (l’amministrazione ritiene incongruente con la natura e conformazione del territorio la realizzazione di piscine di qualsiasi natura e dimensione);
* normativa puntuale per l’introduzione di sistemi di produzione delle energie rinnovabili (vedere, a titolo di esempio, il testo “Paesaggio ed energia – Un equilibrio delicato” – Giovanna Franco – Edicom Edizioni).

**2 – L’AMBIENTE**

Le tematiche ambientali a cui il nuovo PUC Intercomunale dovrà dare risposta riguardano:

* per il territorio urbanizzato, sistema di convogliamento e trattamento delle acque di scarico, in relazione alla rete ed ai sistemi di trattamento esistenti, con previsione di miglioramento-implementazione della rete esistente e con previsione di nuovi sistemi di trattamento adeguati ai carichi di utenza ed alle normative vigenti;
* per il territorio rurale, in relazione alle previsione del nuovo PUC, razionalizzazione e individuazione dei sistemi di trattamento reflui adeguati al territorio delle Cinque Terre;
* sistema di gestione dei rifiuti solidi urbani, in relazioni alle dotazioni oggi esistenti (isola ecologica in corso di realizzazione) e ai criteri di gestione della raccolta, con la finalità di migliorare la percentuale di raccolta differenziata;
* come già evidenziato nella trattazione sul territorio urbanizzato e sul territorio rurale, individuazione di sistemi per la produzione delle energie rinnovabili (vedere, a titolo di esempio, il testo “Paesaggio ed energia – Un equilibrio delicato” – Giovanna Franco – Edicom Edizioni);
* dissesto idrogeologico: individuazione delle metodologie per il recupero dei fenomeni in atto e per prevenire possibili future manifestazioni;
* interventi volti a valorizzare, riqualificare e migliorare il sistema idraulico esistente, riferito alla rete dei canali presenti sul territorio, sia in ambito extra urbano che urbano.

**3 – VIABILITA’ (veicolare e pedonale) – PARCHEGGI**

Per quanto riguarda la rete infrastrutturale della viabilità, sia veicolare che pedonale, ed al sistema dei parcheggi di interscambio, gli obiettivi del nuovo PUC Intercomunale saranno:

* necessità di individuare una viabilità alternativa di accesso ai paesi di Riomaggiore e Manarola;
* necessità di individuare un tracciato alternativo al viadotto di Campertone, con previsione di rimozione del viadotto stesso, in considerazione del forte impatto dal punto di vista paesistico – ambientale ed in considerazione delle precarie condizioni manutentive e delle difficoltà oggettive nell’esecuzione di periodiche manutenzioni (il viadotto rappresenta un fuori scala in forte contrasto con il paesaggio al contorno e rappresenta un fuori scala per la tipologia di viabilità su cui insiste, essendo un infrastruttura con caratteristiche autostradali, inserita in una strada che non prevede pedaggio, con difficoltà nel recupero delle somme necessarie ad una azione programmata di manutenzione). E' indispensabile prevedere, in sede di pianificazione, un percorso alternativo al viadotto per evitare la possibilità di isolamento di Manarola, Groppo, Volastra, delle altre frazioni e, indirettamente, di Corniglia e Vernazza.
* utilizzo delle aree presenti a margine della strada Litoranea e lungo i tratti di discesa verso gli abitati, per predisporre aree di parcheggio, con la previsione di sistemi per il rapido collegamento con le aree urbane, rappresentati dalla predisposizione di bus navetta, dal recupero e potenziamento dei percorsi storici di collegamento tra la strada Litoranea ed i centri abitati e dalla possibilità di realizzare sistemi meccanizzati di discesa e risalita;
* riqualificazione e definitiva sistemazione della strada dei Santuari, nel tratto compreso tra la Località Telegrafo e la Località Volastra, quale strada alternativa per il collegamento alle Località “alte” del territorio comunale ed ai paesi di Corniglia e Vernazza ed in relazione all’importanza strategica di cui si è detto relativamente alla gestione ed accessibilità delle aree agricole;
* recupero del collegamento pedonale tra la Marina di Riomaggiore e l’area di Torre Guardiola;
* ampliamento del parcheggio dedicato al sito di Torre Guardiola.

**4 – SITI STRATEGICI**

Nel territorio del Comune di Riomaggiore sono presenti siti che per la loro particolare ubicazione e conformazione, rappresentano un’opportunità per il territorio comunale, che la nuova Strumentazione Urbanistica Intercomunale dovrà tendere a valorizzare e potenziare con azioni mirate. Nel dettaglio i siti strategici sono:

Torre Guardiola, finitima all’abitato di Riomaggiore verso levante. Si tratta di un parco naturale dalle enormi valenze paesistico-ambientali di circa sei ettari di estensione, con presenza di macchia mediterranea e un edificato per servizi di recente realizzazione (edificio sede del centro ambientale e sala multifunzione, oltre edificio con funzione di ristoro). L’area ospita la sede del Sito UNESCO ed è gestita in accordo con l’Amministrazione comunale, dal Parco Nazionale delle Cinque Terre (ad eccezione del bar che è gestito dall’Amministrazione comunale con rapporto di concessione a figure terze). Il nuovo PUC dovrà prevedere la sua valorizzazione perseguendo il recupero del percorso pedonale di collegamento con la Marina di Riomaggiore, l’ampliamento del parcheggio oggi presente nei pressi dell’accesso all’area lungo la strada Provinciale oltre ad un sistema di collegamento meccanizzato con l’abitato di Riomaggiore;

Punta Bonfiglio – Scalo di Palaedo, a ponente della Marina di Manarola. Si tratta di un parco naturale dalle enormi valenze paesistico-ambientali, collegato attraverso la strada pedonale a picco sul mare, allo scalo storico di Palaedo. All’interno del parco trova posto una struttura di proprietà pubblica con destinazione a ristorazione. Il nuovo PUC dovrà attuare previsioni volte alla conservazione – miglioramento della situazione oggi presente, con ammodernamento dei servizi pubblici presenti, consolidamento dei percorsi di collegamento e mantenimento – implementazioni delle specie arboree presenti;

Area di Campertone, sottostante l’omonimo viadotto, strategica per la sua posizione subito a monte dell’abitato di Riomaggiore, già oggetto di studio per la realizzazione di parcheggio di interscambio ed area per servizi. Il nuovo PUC dovrà prevedere il recupero di tale area, in relazione alla viabilità alternativa al viadotto di cui si è detto nel paragrafo riguardante la viabilità, favorendo l’attuazione dello studio di fattibilità di cui sopra, promosso dall’Amministrazione comunale.