

R-03
RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committente :

COMUNE DI FINALE LIGURE

Via Pertica 29 - 17024 FINALE LIGURE (SV)

Oggetto :

**SCHEMA DI ASSETTO
URBANISTICO DI REVISIONE
ED AGGIORNAMENTO
DELLO S.U.A. PER IL
COMPLETAMENTO
DEL PORTO TURISTICO
MARINA DI S. DONATO**

Titolo elaborato:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

- ☒ STATO ATTUALE
☐ PROGETTO
☐ CONFRONTO

SCALA 1:500

DATA 28.06.2019

Cliente: Incarico: Tav. n.:

FLG

15

R-03

MODIFICHE

n°	data	descrizione
1		
2		
3		
4		
5		

Progetto urbanistico e architettonico:

GALLARATI ARCHITETTI

Via Nizza 7/4 sc.d
16145 - GENOVA
tel.: +39.010.8985248 - fax: +39.010.8607519
e.mail: info@gallaratiarchitetti.com
website: www.gallaratiarchitetti.com

Progetto opere marittime

ING. FABRIZIO RUGGERI

Via Antica Romana di Quinto 21/3
16166 - GENOVA
tel.: +39.010.3778716



A ANALISI DELLO STATO ATTUALE

La revisione dello S.U.A. del porto turistico Marina di San Donato che qui si presenta è finalizzata al completamento delle opere avviate sin dal 2004 per il riassetto generale del porto turistico Marina di San Donato.

Il S.U.A. stato approvato in due momenti successivi:

- con D.P.G.R. n. 233 del 29.12.2000, con lo stralcio del Comparto 4;
- con Conferenza Deliberante del 30.06.2004, Variante in adeguamento al D.P.G.R. n. 233 del 29.12.2000, relativa al Comparto 4 e ad alcune modifiche normative.

Come meglio specificato nella Relazione Generale, a seguito dell'approvazione e nelle more della progettazione e degli appalti delle opere previste dal Piano, erano state realizzate tra il 2000 ed il 2006, nei margini di flessibilità del Piano, alcune opere secondarie ed urgenti di carattere tecnico e impiantistico.

Successivamente, in seguito all'ammissione a contributo sui fondi Comunitari Ob. 2, fu realizzato un primo lotto di intervento (2006-2007) che comprendeva, oltre al completamento delle opere marittime e relativi impianti, la realizzazione della doppia rampa di accesso e la sistemazione della viabilità veicolare lungo la banchina di fondo nel comparto 4, nonché la sistemazione degli spazi pedonali e viari lungo la banchina di riva nel comparto 3; a margine di tale intervento, con l'impiego delle somme a disposizione, fu avviato anche il secondo lotto, che riguardava i nuovi volumi e gli spazi pedonali da realizzare nel comparto 4.

In corso d'opera furono state apportate ulteriori modifiche al progetto originario, sempre nei limiti di flessibilità del Piano.

E' stato inoltre valutato da parte della c.a. di abbandonare alcune previsioni volumetriche del piano originario (nella fattispecie l'edificio sul molo di sottoflutto, che avrebbe dovuto ospitare la sede dei circoli e associazioni sportive – già in parte rilocalizzati lungo la banchina di fondo, e la sede per la Capitaneria di Porto - a sua volta ridimensionata e rilocalizzata lungo la stessa banchina di fondo).

Gli elaborati propongono, in primo luogo, un generale riallineamento dello stato dei luoghi conseguente alle prime opere già realizzate, laddove esse presentino scostamenti rispetto a quanto approvato (comunque contenuti entro i margini di flessibilità dello S.A.U.), sia per gli interventi di sistemazione del bacino e per le opere marittime sia per la sistemazione delle aree a terra (per il dettaglio si rimanda alla Relazione generale R.01).

In secondo luogo, limitatamente alle sole sistemazioni a terra, vengono proposte alcune modifiche progettuali, in riduzione volumetrica rispetto a quanto previsto in origine: la

relazione paesaggistica che qui si presenta riguarda perciò la sola sistemazione degli spazi a terra del porto turistico Marina di San Donato a Finale Ligure (SV).

A.1. Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

Il porto turistico Marina di San Donato, situato ai piedi della punta omonima e dominato dalla torre saracena, si sviluppa verso est in direzione di Varigotti, a ridosso della S.S. n. 1 Aurelia.

Si tratta di un complesso relativamente recente, realizzato in fasi distinte come ampliamento di un precedente approdo, non particolarmente connotato sotto il profilo architettonico ma inserito in un contesto paesaggistico di pregio.

La Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, parte integrante del P.U.C., non dà una specifica individuazione all'ambito portuale, che risulta marginale all'ambito P5, così definito: *"...Ambito di promontorio ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati dal percorso di crinale secondario che si conclude in corrispondenza della punta di S.Donato, e tessuti di tipo seriale organizzati secondo gli assi di mezzacosta che attraversano l'intero ambito.*

Oltre al volume emergente della torre di S.Donato, all'estremità del promontorio, l'ambito presenta un'aggregazione occasionale di case a corte rurale lungo il percorso di crinale secondario ed un più consistente insediamento di tipi edilizi a corte rurale o a "villa isolata" aggregati in modo seriale lungo gli assi di mezzacosta, con un sensibile diradamento nel settore orientale del versante, che presenta problemi di stabilità..." ambito con attitudine al "...mantenimento dei caratteri insediativi generali, con possibile ulteriore incremento della consistenza insediativa, nel rispetto dei caratteri tipologico-aggregativi sopra riportati, con l'esclusione del settore orientale suscettibile di un contenuto aumento del carico insediativo solo nella parte bassa, lungo la costa..."

A.2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela

Si descrivono di seguito i vari livelli di tutela operanti nell'area oggetto d'intervento, rilevati dalle fonti normative nazionali (D.Leg.vo 42/2004), regionali e dagli strumenti di pianificazione paesaggistica (P.T.C.P.) e comunale (P.U.C. e Disciplina paesistica).

a. Vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/1939 e del D. Leg.vo 42/2004, in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (art. 1 della L. 431/1985 e art. 142 del D.Leg.vo 42/2004):

- Modalità d'intervento: dagli artt. 131 e 146 del D.Leg.vo 42/2004:

Art. 131: «... *tutti i soggetti che, nell'esercizio di pubbliche funzioni, intervengono sul territorio nazionale, informano la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità*».

Art. 146: «*I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ... non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione ... La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato*».

b. P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, tav. 33 (approvato con D.C.R. 6/1990):

- Disciplina urbanistica:

- Assetto insediativo: regime normativo AI-CO – Attrezzature e impianti;
- Assetto geomorfologico: regime normativo MO-B – modificabilità di tipo B;
- Assetto vegetazionale: regime normativo COL-ISS - Colture agricole e impianti sparsi di serre;

- Modalità d'intervento:

- Assetto insediativo, art. 56: «*Sono...consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale*»;
- Assetto geomorfologico: art. 67;
- Assetto vegetazionale: artt. 58-60.

c. P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale di Finale Ligure

- Disciplina urbanistica:

Il vigente P.U.C. individua l'area di intervento all'interno dell'ambito costiero di riqualificazione AR15, che si estende a levante di Capo S.Donato e comprende l'area attualmente occupata dal Porto turistico "S. Donato" oltre ad una porzione

lato mare, corrispondente al potenziale ampliamento dello stesso così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa.

Sotto il profilo dei vincoli ambientali, come sopra riportato, il P.T.C.P. classifica la zona, dal punto di vista dell'assetto insediativo, come AI-CO, Attrezzature ed impianti: Consolidamento, mentre sotto il profilo dell'assetto geomorfologico essa ricade in piccola parte in zona MO-B: Modificabilità di tipo B e sotto quello vegetazionale, sempre in piccola parte, in zona COL-ISS-MA, Colture agricole: impianti sparsi di serre - Regime normativo di mantenimento.

La zona è inoltre in minima parte interessata da vincoli derivanti dal Piano di Bacino mentre, per quanto riguarda la Classificazione Acustica, essa ricade in Zona: IV: Aree di intensa attività umana.

La Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, parte integrante del P.U.C., non dà una specifica individuazione all'ambito, che risulta marginale all'ambito P5, così definito: *"...Ambito di promontorio ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati dal percorso di crinale secondario che si conclude in corrispondenza della punta di S.Donato, e tessuti di tipo seriale organizzati secondo gli assi di mezzacosta che attraversano l'intero ambito.*

Oltre al volume emergente della torre di S.Donato, all'estremità del promontorio, l'ambito presenta un'aggregazione occasionale di case a corte rurale lungo il percorso di crinale secondario ed un più consistente insediamento di tipi edilizi a corte rurale o a "villa isolata" aggregati in modo seriale lungo gli assi di mezzacosta, con un sensibile diradamento nel settore orientale del versante, che presenta problemi di stabilità..." ambito con attitudine al *"...mantenimento dei caratteri insediativi generali, con possibile ulteriore incremento della consistenza insediativa, nel rispetto dei caratteri tipologico-aggregativi sopra riportati, con l'esclusione del settore orientale suscettibile di un contenuto aumento del carico insediativo solo nella parte bassa, lungo la costa..."*

Sotto il profilo geomorfologico si tratta di un'area estesa ai piedi di una costa a falesia, con tratti particolarmente scoscesi in prossimità del Capo S. Donato.

In cartografia, la Disciplina Paesistica fornisce le uniche specifiche indicazioni per l'area portuale, ove individua ai piedi della rampa di accesso esistente la *"possibile localizzazione di funzioni a carattere polarizzante"* e all'altra estremità la *"possibile localizzazione di funzioni a carattere antipolare"*.

Per quanto sopra, l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del porto risulta solo in minima parte interessato da vincoli ambientali, dei quali il più significativo appare quello del P.T.C.P. ed in particolare dal regime normativo dell'art. 56, Attrezzature e Impianti – Regime normativo di consolidamento (AI-CO), che si riporta integralmente:

- 1 *Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili;*
- 2 *L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale;*
- 3 *Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.*

Occorre inoltre precisare che il S.U.A. originario era stato sottoposto a procedura di "screening" ex art. 10 L.R. 38/98 e valutato dagli Uffici competenti non meritevole di essere assoggettato a V.I.A. anche e soprattutto perché esso riguardava il "...completamento delle infrastrutture e la riqualificazione delle aree a terra di un porto già esistente..." ed i nuovi interventi non erano da incidere in misura apprezzabile sull'assetto complessivo del porto e sui suoi rapporti con la realtà paesistico-ambientale circostante, né comportavano alcun tipo di impatto sul patrimonio naturale e storico.

A maggior ragione l'attuale schema di aggiornamento "in diminuzione" accentua ulteriormente questi aspetti di rispetto per l'ambiente circostante e di non invasività paesistica.

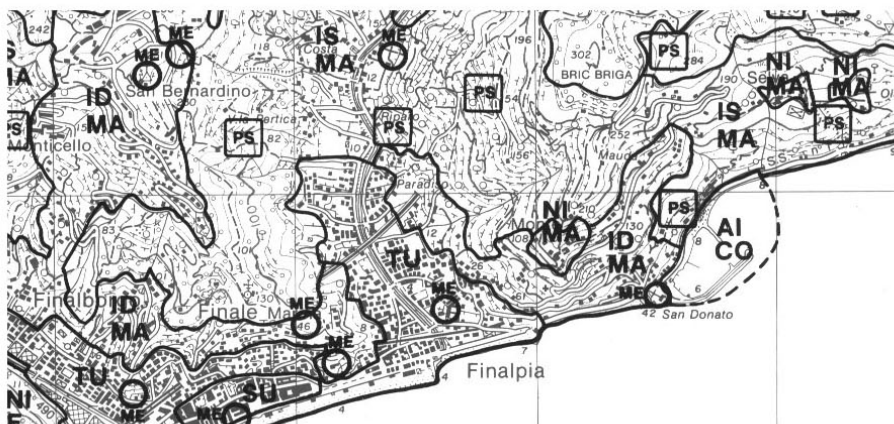
Risultano infatti eliminate le previste edificazioni sul molo di sottoflutto e sullo sporgente alla radice della banchina di riva, mentre sono confermati sia la sistemazione "terrazzata" della zona autorimessa-spazi commerciali, finalizzata ad attenuare l'effetto "vasca" dell'attuale piazzale ai piedi di capo S. Donato, creando un più graduale rapporto tra il capo medesimo ed il mare, sia la previsione di sistemazioni a verde compatibili con l'ambiente naturale, come meglio specificato nella relazione illustrativa.

Oltre alle sopradescritte "diminuzioni" rispetto al piano approvato, il progetto introduce alcuni elementi migliorativi: in primo luogo sotto il profilo dell'accessibilità pedonale dell'area, con la passeggiata pedonale realizzata a sbalzo lungo il muraglione dell'Aurelia, che costituisce trait-d'union tra la passeggiata del Castelletto e quella proveniente da Varigotti andando a completare il percorso pedonale lungo l'intero arco costiero di Finale Ligure; in secondo luogo con il potenziamento delle aree a verde quale elemento di ulteriore mitigazione tra bacino portuale ed aree circostanti, come in parte riscontrabile nelle opere già realizzate, per le quali si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

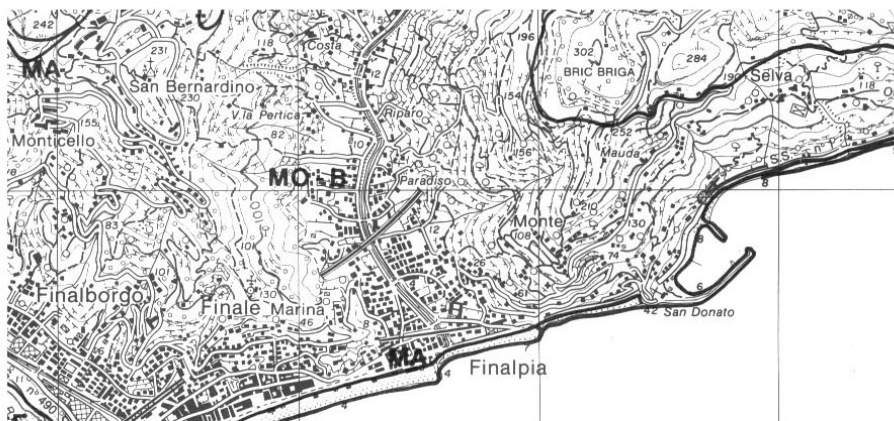
Mentre per le sistemazioni esterne ancora da realizzare la scelta dei materiali di finitura sarà coerente con quanto già realizzato e documentato, per gli edifici da realizzare lungo la banchina di fondo (in parte già eseguiti ed in uso ma da completare a livello di finiture esterne) e sotto il muraglione dell'Aurelia, si farà riferimento a materiali, finiture e colori tradizionali, come riscontrabili nell'edificio del versante collinare che affaccia sul porto.

Per quanto non espressamente riportato nella presente relazione si rinvia agli elaborati di piano.

A.3. Stralci cartografici



STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO INSEDIATIVO - TAV. 41 (scala 1:25.000)



STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO GEOMORFOLOGICO - TAV. 41 (scala 1:25.000)



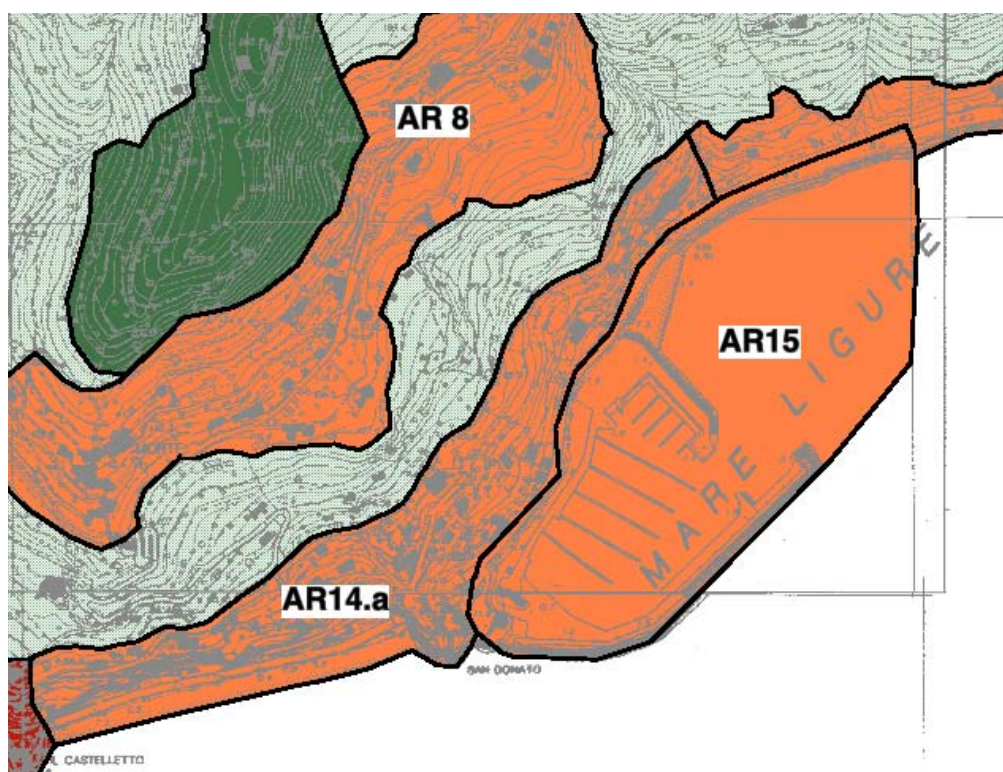
STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO VEGETAZIONALE - TAV. 41 (scala 1:25.000)

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



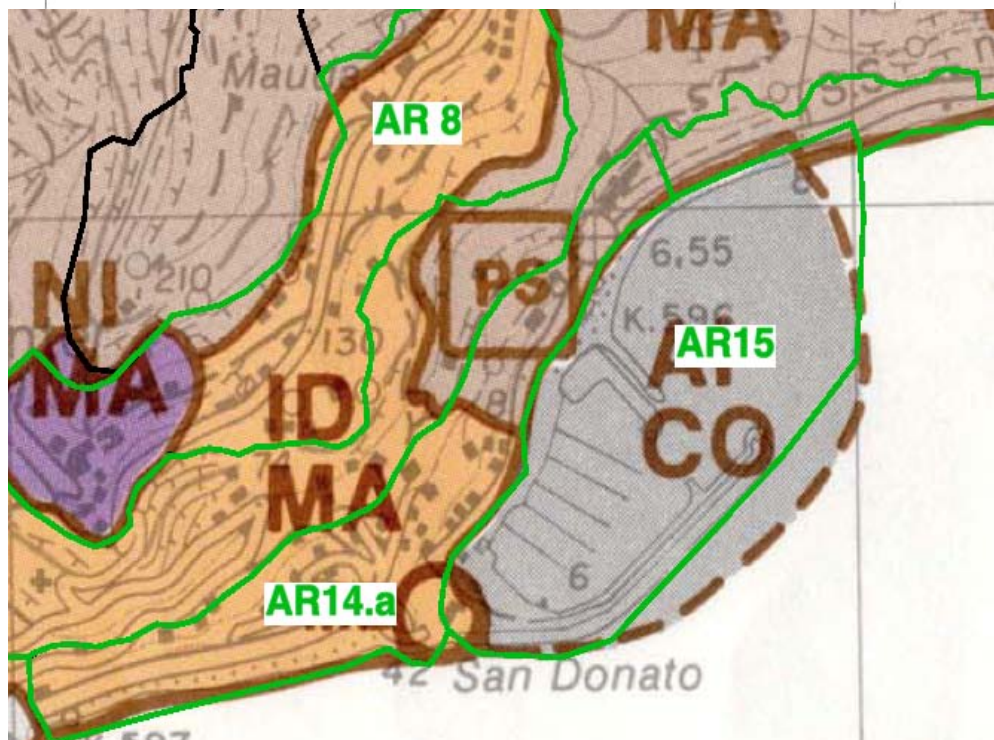
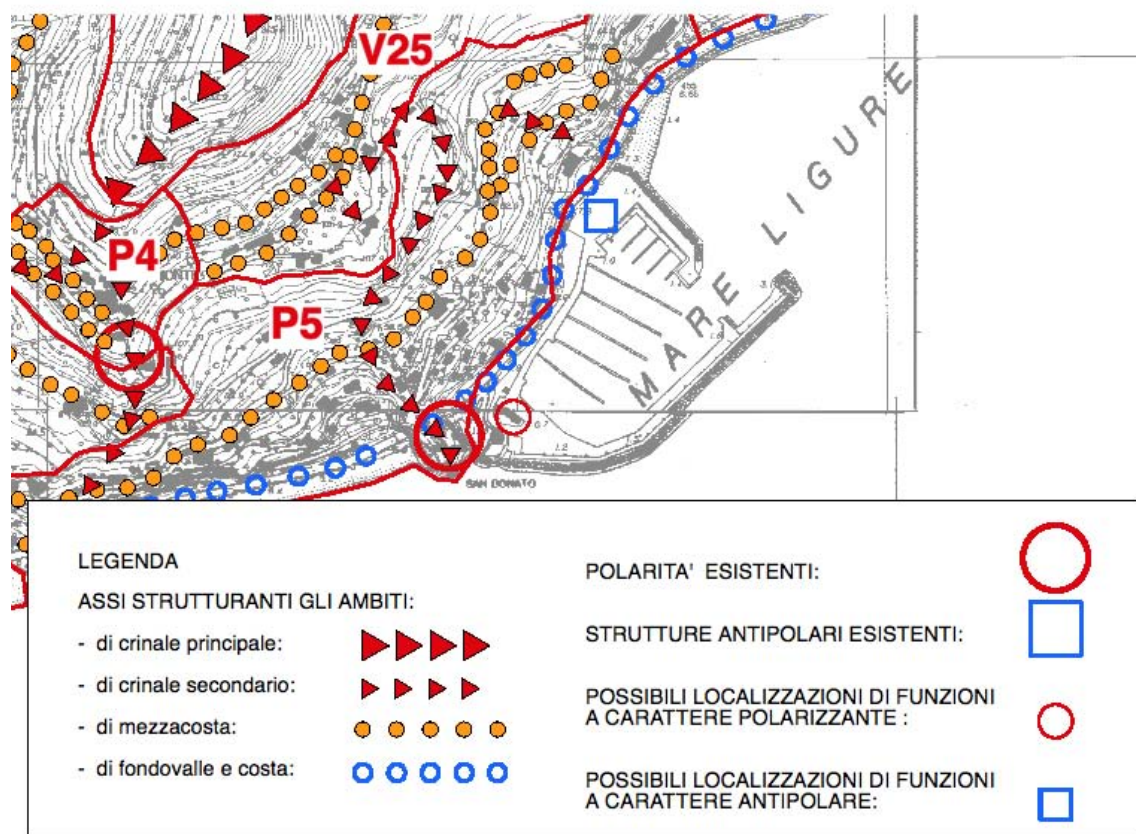
STRALCIO C.T.R. 1:10.000



STRALCIO P.U.C. 1:10.000

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



DISCIPLINA PAESISTICA LIVELLO PUNTUALE E SOVRAPPOSIZIONE
P.U.C./P.T.C.P. 1:10.000

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

A.4. Documentazione fotografica stato attuale

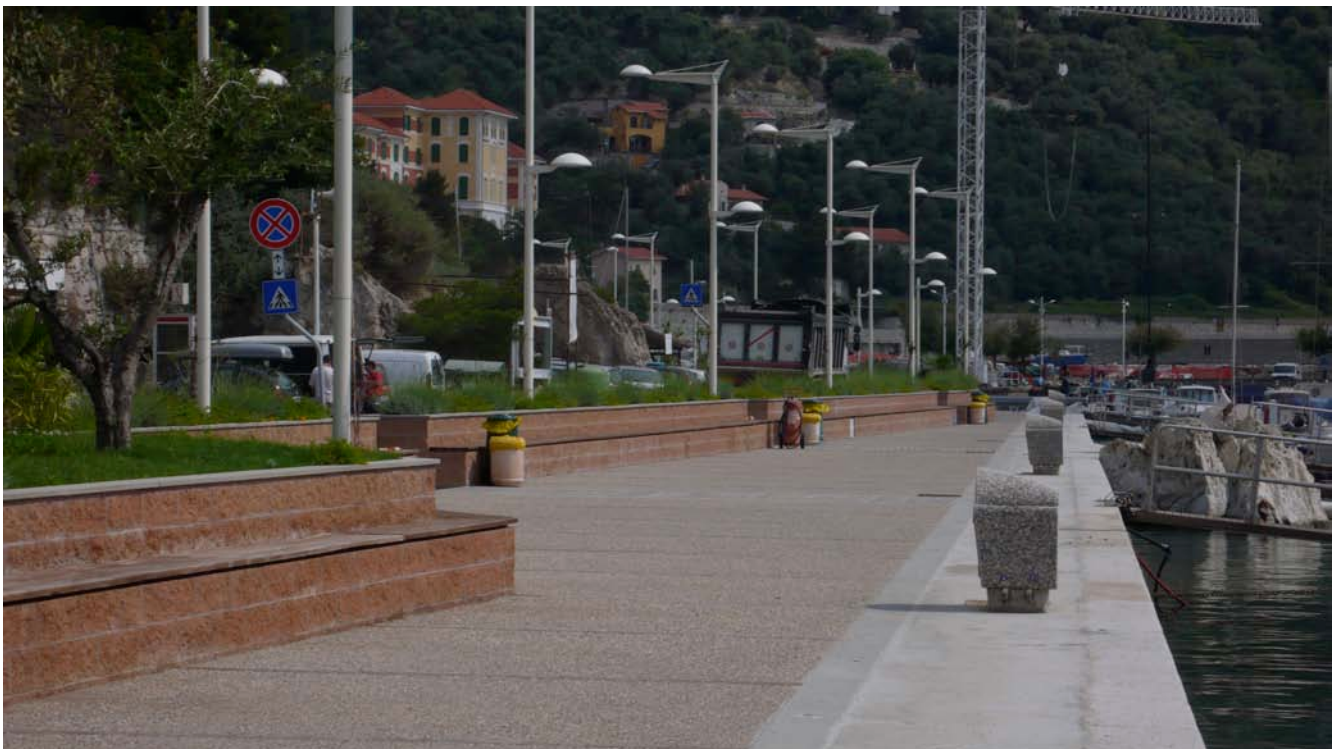


FOTO 1-2 SPAZI PEDONALI LUNGO LA BANCHINA DI RIVA

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

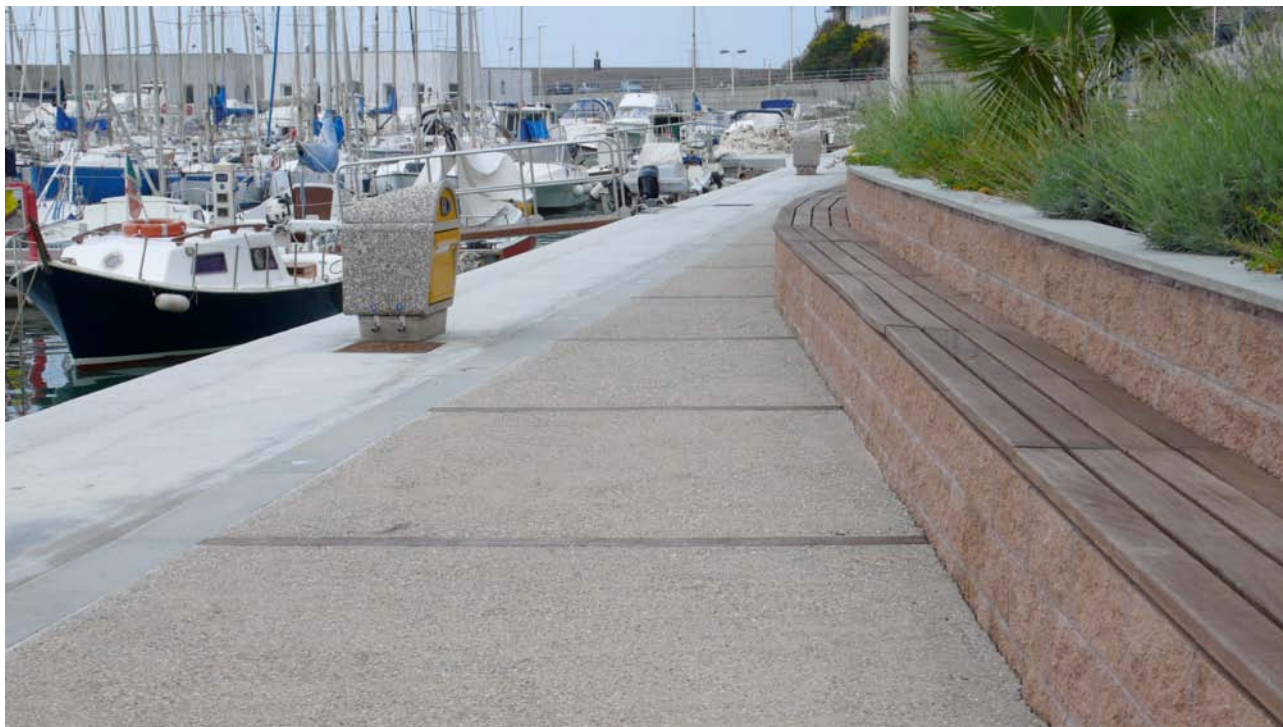


FOTO 3-4 PARTICOLARI NUOVA SISTEMAZIONE BANCHINA DI RIVA

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



FOTO 5-6 VEDUTE AREA INTERVENTO DA BANCHINA DI RIVA

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



FOTO 7-8 VEDUTE GENERALI DALLA RAMPA DI ACCESSO

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



FOTO 9-10 VEDUTE GENERALI AREA INTERVENTO COMPARTO 4

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA



*FOTO 11-12 NUOVI VOLUMI BANCHINA DI FONDO E IMPIANTO FOTOVOLTAICO
MOLO DI SOTTOFLUTTO*

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

B. ELABORATI DI PROGETTO ED ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Come sopra riportato, lo schema di assetto urbanistico di revisione ed aggiornamento dello S.U.A. riguarda il completamento di un intervento già avviato di riassetto dell'ambito portuale e configura, per le opere a terra, una sostanziale riduzione volumetrica rispetto a quanto previsto in origine. La rinuncia alle previste volumetrie ha trovato soluzione nel ridimensionamento delle attività previste e nel loro trasferimento nel comparto 4.

Il piano, così ridimensionato, è impostato sui seguenti elementi principali:

- completamento del sistema di spazi e percorsi pedonali con la sistemazione del collegamento tra il tratto terminale della Passeggiata del Castelletto e la nuova passerella pedonale che si sviluppa lungo l'Aurelia all'interno dell'ambito portuale, in collegamento con la passeggiata proveniente da Varigotti;
- razionalizzazione del sistema della viabilità e dei parcheggi interno alle aree portuali; in particolare la nuova rampa veicolare di accesso sarà arretrata rispetto alla versione originaria in modo da non sacrificare eccessivamente gli spazi per rimessaggio, mentre i parcheggi, con la sola esclusione di quelli pertinenziali, saranno tutti pubblici a rotazione, e saranno regolamentati in modo da garantire un "ricambio" adeguato al numero di posti barca ed al traffico relativo;
- realizzazione di una nuova sede per l'Ufficio Comunale del Porto, sulla banchina di fondo, e del locale marinai e soprastante torre di controllo traffico;
- realizzazione della nuova sede della Autorità Marittima/Demanio dello Stato, sempre sulla banchina di fondo;
- realizzazione di un'autorimessa coperta su due livelli (95 posti auto, di cui 6 per disabili) in corrispondenza del piazzale maggiore alle spalle della banchina di fondo; tale opera, che come volume esterno avrà le sembianze di una sistemazione "terrazzata" ai piedi del Capo di S. Donato, consentirà di ottenere una nuova piazza pubblica ad una quota rialzata (circa 6,50 m. s.l.m.) con vista sul bacino portuale e verso il mare aperto, incrementando la dotazione di aree a terra e creando le condizioni per la realizzazione, a piano banchina, di un piccolo complesso per attività commerciali legate alla nautica, pubblici esercizi, ed attività sportivo-ricreative, e di ulteriori spazi pedonali di uso pubblico; in copertura emergeranno i volumi di un ristorante, di un secondo volume destinato ad attività commerciali/pubblici esercizi/servizi portuali (eventuale alloggio Capitaneria), della "torre controllo traffico" ed un volume tecnico contenente il corpo scale-ascensore collegato, tramite passerella, con la prevista nuova passeggiata lungo la via Aurelia;
- manutenzione dei manufatti esistenti a ridosso del muraglione della stessa S.S.1 Aurelia, da destinare a magazzini, officine e servizi;

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

- razionalizzazione della zona tecnica, con la sistemazione degli spazi per rimessaggio a secco, parco derive (spostato sul molo di sottoflutto), realizzazione di una volumetria di servizio al distributore carburanti sul molo di sopraflutto, ecc.

B.1. Elaborati di progetto

Si rinvia ai seguenti elaborati di progetto relativi agli aspetti paesistico-architettonici

Elaborati di inquadramento generale

Tav. B.5.1.1	Planimetria di stato attuale con confini catastali, limiti di piano, elenchi catastali	1/500
Tav. B.5.1.2	Planimetria di confronto stato attuale/S.U.A. approvato 2004	1/500
Tav. B.5.3.13	Planimetria di confronto tra S.U.A. approvato e schema di revisione e aggiornamento	1/500

Planimetrie generali di progetto

Tav. B.5.3.1	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 2,00	1/500
Tav. B.5.3.2	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 5,50	1/500
Tav. B.5.3.2bis	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 7,50	1/500
Tav. B.5.3.3.	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta coperture	1/500

Schemi planimetrici, prospetti e sezioni

Tav. B.5.3.6	COMPARTO 4- Schemi planimetrici: piante a q. 2.00 – 5,50	1/200
Tav. B.5.3.7	COMPARTO 4 - Schemi planimetrici a q. 7,50, prospetti e sezioni	1/200
Tav. B.5.3.8	COMPARTO 4 - Schemi planimetrici sistemazioni esterne e barriere architettoniche: pianta coperture	1/200
Tav. B.5.3.9	COMPARTI 1-2 (zona tecnica) - Schemi planimetrici sistemazioni esterne e barriere architettoniche	1/200
Tav. B.5.3.10	COMPARTO 1 - Schemi planimetrici, prospetti e sezioni	1/200
Tav. B.5.3.11	COMPARTO 3 - Schemi planimetrici e sezioni	1/200

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

B.2. Elementi per la valutazione della compatibilità paesaggistica

b.2.1 Soluzioni architettoniche per mitigare l'impatto dei nuovi interventi

Il progetto propone una grande piazza pubblica sopraelevata e affacciata sul mare, al di sotto della quale trovano spazio l'autorimessa e i principali servizi del porto. Anche alla quota superiore sorgeranno alcuni volumi, che ospiteranno pubblici esercizi (ristorante). Una piazza gradonata raccorderà il livello inferiore della banchina con la piazza soprastante, collegando visivamente il mare al promontorio retrostante.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione dei nuovi volumi secondo un sistema modulare tale da richiamare l'assetto degli insediamenti circostanti, costituiti prevalentemente da edifici ad uno o due piani ad aggregazione occasionale (Varigotti e gli altri nuclei storici minori) o seriale (il versante collinare, lungo gli assi di mezzacosta);

l'aggiornamento del progetto mantiene lo stesso sistema modulare, ma lo articola maggiormente a livello di elementi architettonici, introducendo in luogo delle pareti murarie uniformemente intonacate, porzioni di muratura rivestite in pietra e soprattutto un impiego esteso di elementi di rivestimento in listellature in legno – tipo brise soleil – a nostro giudizio più adatti all'ambiente marittimo.

I caratteri tipologici ed aggregativi degli edifici previsti (elementi mono-cellulari, ad un piano), sono tali da consentire l'articolazione degli interventi edilizi in relazione alle diverse esigenze funzionali e quindi la loro suddivisione in unità di intervento di dimensioni contenute (coincidenti ciascuna con una o due unità funzionali).

La pavimentazione della piazza sopraelevata e degli spazi a quota banchina sarà realizzata, in analogia con quella già realizzata lungo la banchina di riva, con campiture in cls architettonico e bordure e coprigiunto in legno marino tipo iroko o simili o in pietra serena. In alcune parti, i volumi sottostanti saranno coperti con tetti verdi. A quota banchina e alla quota della piazza superiore saranno posizionati strutture in legno con funzione di brise-soleil.

b.2.2 Fotoinserimenti

Nelle tavole seguenti si allegano i fotoinserimenti.



STATO ATTUALE - VISTA AEREA



PROGETTO - VISTA AEREA



STATO ATTUALE - VISTA DALLA PASSEGGIATA LUNGO L'AURELIA



PROGETTO - VISTA DALLA PASSEGGIATA LUNGO L'AURELIA



STATO ATTUALE - VISTA DA SUD-EST



PROGETTO - VISTA DA SUD-EST



STATO ATTUALE - VISTA DA NORD-EST



PROGETTO - VISTA DA NORD-EST