

## **Scheda n. 5: SCOGLI ROTTI**

### **Ambito di Riqualificazione n. 5 – AR5**

#### **A) PREMESSA – INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'area è situata in Regione Arma Sottin–Scogli Rotti, lungo la strada provinciale Finalborgo–Orco Feglino, lungo il corso del torrente Aquila. Si tratta di area già destinata a cava (estrazione di massi) poi abbandonata ed oggi interessata da una limitata attività di stoccaggio e riciclaggio di materiali inerti.

Comprende parte dell'ambito paesistico-insediativo di fondovalle F3, ad impianto monoassiale, con tessuti fondiari occasionali organizzati dal percorso di fondovalle principale: lungo tale percorso si sviluppa un tessuto occasionale di case a corte rurale isolate e edifici specialistici destinati all'attività di cava e di discarica.

Una parte dell'area è costituita da un vasto piazzale (di circa mq. 5.000) servito da strada di accesso sterrata, sovrastato da un ripido versante roccioso costituito da detriti grossolani; il piazzale è sito in sommità ad una scarpata regolare di terreno di riporto (costituito negli anni di attività della cava) e che giunge fino al fondovalle (torrente Aquila).

Una seconda porzione dell'area, più in basso lungo la strada di accesso è occupata da alcuni fabbricati di varia foggia costruiti e utilizzati per la lavorazione della pietra che sono oggi in condizioni precarie di manutenzione, solo parzialmente utilizzati.

L'area è individuata per la quasi totalità nel vigente P.T.C.P. quale area TRZ, essendo particolarmente compromessa dal punto di vista geologico ed ambientale e risultando quindi necessari interventi organici di trasformazione atti a restituire al territorio una configurazione più sicura e paesisticamente valida.

L'area è vincolata ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 ed è inserita tra quelle soggette a vincolo idrogeologico.

Il P.R.G. la classifica come zona D3/2, per la quale è consentita l'attività di lavorazione del materiale escavato con possibilità di edificazione per una superficie coperta fino al 40% del lotto. Alcune porzioni marginali dell'area sono site in zona E4.

#### **B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Nel progetto preliminare di PUC l'individuazione dell'area in oggetto quale ambito di riqualificazione con destinazione produttiva derivava dalla necessità (evidenziata e trattata anche nella scheda DT 2 relativa alle aree artigianali – commerciali di via Calice) di trasferire in luogo più idoneo i servizi comunali gestiti direttamente (manutenzione, fognatura, acquedotto, ecc.) o affidati alla Società mista a prevalente capitale pubblico Finale Ambiente (nettezza urbana e servizi collegati). Peraltro tale ipotesi era subordinata a importanti verifiche ambientali, geotecniche, infrastrutturali e derivava dall'esigenza, anche

normativa, di recuperare l'area in oggetto, trattandosi di sito degradato, dal punto di vista paesistico, non sicuro né stabile dal punto di vista geomorfologico, compromesso anche per l'aspetto vegetazionale. La previsione del PUC preliminare si proponeva di recuperare l'area come prescritto dalla normativa regionale, mettendola in sicurezza sotto l'aspetto idrogeologico, migliorandone le caratteristiche estetiche e, utilizzandone le potenzialità e le caratteristiche, realizzando nell'area un insediamento per lo stoccaggio provvisorio, il recupero, il trattamento dei rifiuti urbani, degli inerti, degli scarti vegetali, nonché, quello di recuperare o costruire un edificio per l'attività delle maestranze comunali sostitutivo di quello esistente.

Viste e considerate le osservazioni presentate da privati ed associazioni sull'argomento, visti i pareri di Regione e Provincia, approfondite (sia pure a livello preliminare) le considerazioni circa gli aspetti critici delle previsioni originarie (viabilità, problematiche ambientali, ecc.), si è ritenuto di ridimensionare le ipotesi programmatiche del PUC preliminare, perseguendo comunque la finalità di recupero dell'area, come prevede peraltro la strumentazione normativa sovraordinata.

Tale recupero dovrà essere oggetto di indagine e studio complessivo, corredato di indagini specialistiche che verifichino la fattibilità delle azioni necessarie e possibili che sono:

- a) messa in sicurezza della parte rocciosa tramite scavo in roccia fino al raggiungimento di una inclinazione del versante adeguata;
- b) asportazione del materiale in esubero, sia derivato dall'opera di scavo, sia per la eventuale riduzione di quota del piazzale esistente, anche per la messa in sicurezza della scarpata;
- c) realizzazione degli scoli delle acque e completa regimazione degli stessi;
- d) verifica del piede della scarpata e suo eventuale consolidamento;
- e) ripiantumazione dell'area, semina degli eventuali gradoni di sistemazione della parete;
- f) opere di mascheramento e miglioramento dell'inserimento ambientale;
- g)** recupero dei fabbricati esistenti e rifunzionalizzazione degli stessi.

Il recupero dell'area dovrà essere finalizzato alla valorizzazione del sito nel contesto della valle, con destinazioni artigianali di tipo manifatturiero, ricettive di tipo alberghiero (locanda) o extralberghiero, spazi di servizio a sostegno delle attività outdoor, attività di ristorazione o commerciali di dettaglio e nicchia, residenziali per alloggi dei titolari o custodi.

Dovrà essere condotta verifica idraulica del ponte esistente sul torrente Aquila, valutando eventuali opere di adeguamento dello stesso e del corso d'acqua a monte ed a valle.

*I progetti attuativi di tale ambito dovranno prevedere un'accessibilità delle aree di parcheggio attraverso percorsi di distribuzione preesistenti, in modo da non costituire nuove interferenze con la S.P. 27;*

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVI IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

### **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Gli interventi ammissibili nell'area sono di due specie, finalizzati alle esigenze di recupero del sito; dovranno essere oggetto di progettazione preliminare unitaria e, successivamente, di progettazione definitiva anche per lotti, da convenzionare:

- 1) Messa in sicurezza dell'area dell'ex cava tramite le azioni indicate ai punti a), b), c), d) e) f) del precedente paragrafo B), salvo altre collegate ad esse; sarà possibile l'utilizzo dell'area nel periodo necessario ad eseguire l'opera, con attività compatibili finalizzate alla rinaturalizzazione /recupero del sito.
- 2) Riqualficazione/Rifunzionalizzazione degli edifici esistenti tramite ristrutturazione urbanistica con incremento per l'inserimento di volumi di servizio fino al 20% dell'esistente, con le seguenti destinazioni:
  - piccolo artigianato – manifatture tradizionali per il 50% del volume;
  - ricettività turistico – alberghiera ed extralberghiera 20%
  - commerciale – pubblici esercizi 15%
  - residenziale (custodie) 15%

*Le varie destinazioni d'uso previste non dovranno risultare tra loro incompatibili, nel rispetto alle specifiche caratteristiche della zona di intervento.*

I parametri urbanistici regolanti tali interventi saranno i seguenti:

- Altezza massima ml. 7.50
- Distanza dai confini ml. 5.00
- Distanza fra fabbricati ml. 10.00

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

Le volumetrie e le superfici utili previste potranno variare di una percentuale pari al 20% senza necessità di provvedere ad una variante di P.U.C.

La ripartizione delle destinazioni potrà variare purchè vengano privilegiate le attività produttive (escluso il commerciale) che non potranno comunque scendere sotto il 70% del volume complessivo.

La decisione circa l'eventualità di consentire tali variazioni è comunque demandata all'Amministrazione Comunale sulla base della bontà, coerenza, compatibilità linguistico-tipologica, interesse pubblico ed in ordine alle motivazioni che lo accompagnano.

### **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi previsti nell'ambito sono attuabili attraverso progettazione preliminare unitaria delle aree di intervento (*PUO*), progettazione definitiva per lotti, soggetti a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.). *Gli interventi riguardanti l'ambito ricadenti nel SIC dovranno essere verificati sulla*

*base di idonea valutazione di incidenza come meglio specificato nello studio di sostenibilità ambientale posto in calce alla presente scheda.*

#### **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo sto di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

#### **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto l'aspetto geo-morfologico l'ambito rappresenta una vecchia risalente al XVIII secolo, descritta anche dal Vinzoni. Fin da allora è stata sede di estrazione di materiale da costruzione, ed è stata usata come cava di prestito anche per la realizzazione del porto di Finale. A quest'ultima operazione, che ha lasciato un versante instabile non sistemato, si deve la situazione di forte degrado geomorfologico che incombe su di un ampio piazzale parzialmente utilizzato, a rischio e pericolo dei frequentatori specie in caso di pioggia o nei giorni immediatamente successivi.

A valle del piazzale esiste un versante artificiale, costituito da materiali di risulta da vari scavi scaricati dall'alto, inerbito naturalmente.

Nella zona di raccordo tra i terreni detritici e il versante è possibile che , in caso di terremoti, si possano produrre incrementi della risposta sismica. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI - INDIRIZZI**

### **Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito è caratterizzato da una vasta e alta scarpata di terreno di riporto, costituita in diversi anni dall'attività della vecchia cava, i cui fianchi sono ricoperti da rovi vitalbe ed altre specie infestanti. Tale fitocenosi, oltre a determinare uno scadimento nella qualità del paesaggio vegetale, assolutamente integro nel resto della vallata, non serve a garantire una protezione sufficiente contro l'azione erosiva dell'acqua.

L'instaurazione di una dinamica vegetazionale che riporti la presenza di specie tipiche dell'orno-ostrieto e della lecceta, che circondano l'area in questione, è ostacolata oltre che da questa azione erosiva, anche dalla presenza di un substrato argilloso e con reazione fortemente alcalina su cui prevale la rusticità dei rovi e di poche altre specie infestanti.

Le aree boschive presenti nell'ambito anche sulla sponda sinistra dell'Aquila, necessitano di una gestione mirata a rinsaldare i versanti che risultano acclivi e instabili.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

L'ambito non presenta zone agricole.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

L'ambito è situato al termine del tratto più stretto e selvaggio della valle Aquila, di estremo interesse naturalistico, per la presenza delle imponenti pareti di Bric Ercea Bric Pianarella, Bric Scimarco, Bric Grigio e Bric Spaventaggi. La parte a valle, tipicamente agricola si presenta più aperta ed ospitale ed è caratterizzata da importanti ville.

La riqualificazione dell'ambito non dovrà comportare utilizzazioni in contrasto con il contesto di grande pregio paesistico che contraddistingue l'intera vallata.

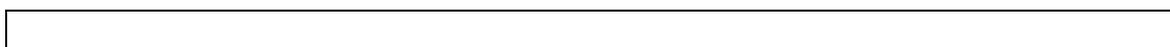
## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	I	L'ambito di riqualificazione in questione ricade interamente all'interno del SIC IT1323201 Finalese-Capo Noli e dell'Area Protetta Provinciale Finalese (VII-PR-Fi); come si evince dalla Carta Bionaturalistica, esso è in parte caratterizzato da aree naturali ben conservate con buoni livelli qualitativi di biodiversità e aree con elementi morfologici che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità generale e l'eventuale insediamento di specie stenoece.	Dato l'elevato livello qualitativo di biodiversità di quest'area, qualunque intervento previsto nell'Ambito, sia edilizio, sia geotecnico, sia vegetazionale, dovrà essere valutato sotto il profilo ambientale ed accompagnato, in sede di elaborazione del progetto attuativo, da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.; in questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dalla riqualificazione/costruzione degli edifici ma anche quelle legate ad ogni attività connessa alle previste destinazioni d'uso. Nell'ambito della relazione di incidenza dovranno altresì essere considerate tutte le ulteriori caratteristiche ambientali ed ecosistemiche evidenziate nelle schede dell'Area Protetta Provinciale e nella Carta Bionaturalistica.
RIFIUTI	II	Nell'Ambito è assente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	I progetti per l'attuazione delle previsioni di Piano dovranno contenere specifiche indicazioni/prescrizioni inerenti la gestione dei rifiuti e la raccolta differenziata.
INQUINAMENTO ARIA	II	L'Ambito è ad alta valenza ambientale; le previsioni di Piano non specificano in dettaglio il tipo di attività artigianali previste, in funzione delle quali potrebbero generarsi situazioni di rischio per l'assetto ambientale ed ecosistemico presente.	I progetti per l'attuazione delle previsioni di Piano dovranno esplicitare con precisione le attività previste e valutare in dettaglio, anche attraverso la relazione di incidenza di cui sopra, il tipo di emissioni atmosferiche ad esse eventualmente connesse, indicando tutte le misure di compatibilizzazione e mitigazione che saranno approntate, affinché non vi siano effetti sull'assetto

			ambientale ed ecosistemico dell'area.
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	L'Ambito è ad alta valenza ambientale; le previsioni di Piano non specificano in dettaglio il tipo di attività artigianali previste, in funzione delle quali potrebbero generarsi situazioni di rischio per l'assetto ambientale ed ecosistemico presente.	I progetti per l'attuazione delle previsioni di Piano dovranno esplicitare con precisione le attività previste e valutare in dettaglio, anche attraverso la relazione di incidenza di cui sopra, il tipo di emissioni acustiche ad esse eventualmente connesse, indicando tutte le misure di compatibilizzazione e mitigazione che saranno approntate, affinché non vi siano effetti sull'assetto ambientale ed ecosistemico dell'area. Andrà eventualmente riconsiderata la perimetrazione della Zonizzazione Acustica comunale.
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'area è assente la rete fognaria comunale.	Gli interventi potranno essere realizzati, previa verifica ambientale di cui sopra, solo con l'allacciamento ai pubblici servizi di rete.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-



## **Scheda n. 6: SPONDA SINISTRA DELL'AQUILA A LEVANTE DI BORGO**

### **Ambito di riqualificazione n. 6 – AR6**

#### **A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito n. 6 corrisponde all'area edificata, in forma rada ed estensiva ad est del Centro Storico di Finalborgo, lungo le propaggini della collina di Monticello e, più a monte, nel fondovalle del Torrente Aquila. La parte verso mare di tale ambito ha accesso da Via Manzoni, mentre tutta la parte centrale si sviluppa lungo la Strada Provinciale per Orco Feglino (Via Cavasola) e la parte alta ha accesso da Via Fiume, strada d'argine lungo il corso dell'Aquila.

Comprende gli ambiti paesistici di versante V12 e V13, parte del V10, dell'ambito di promontorio P2 e dell'ambito di fondovalle F6.

Tale eterogeneità è nella natura stessa di questo ambito di riqualificazione, frutto di espansioni edilizie dell'insediamento di Finalborgo lungo le pendici collinari, attuate con tipi edilizi e modi aggregativi propri dei tessuti urbani della piana alluvionale su realtà territoriali ed edilizie preesistenti piuttosto diversificate.

In accoglimento di alcune osservazioni proposte, vengono leggermente variati i limiti dell'ambito, assorbendo all'interno dello stesso aree comprese nell'ambito agricolo attiguo. Tali aree sono edificate, con densità analoga a quella del restante ambito AR6 e, pertanto, risultano più affini allo stesso (peraltro la normativa di entrambi gli ambiti non consente integrazioni – espansioni e la modifica è pressoché ininfluyente).

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini degli ambiti paesistici si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. - Assetto Insediativo - classifica l'Ambito prevalentemente come ID-CO. Le restanti parti sono classificate IS-MA.

#### **B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

L'area, anche se non densamente edificata, per le sue caratteristiche appare satura e tale da non consentire importanti intergrazioni del tessuto edilizio. Obiettivo del PUC è il miglioramento della viabilità di collegamento ed il consolidamento del patrimonio immobiliare presente, favorendo il miglioramento delle condizioni di permanenza e la risoluzione, senza ulteriore utilizzazione di spazi liberi, dei problemi abitativi dei residenti o, comunque, degli utenti delle case dell'ambito. E' previsto il collegamento tra Via Manzoni e Via Cavasola, attraverso un tratto dell'esistente Via Oddone Pascale, al fine di servire l'area e le zone a monte con un'arteria idonea, escludendo (per quanto possibile) il transito nella "strettoia" di Via Brunenghi e lungo le mura del Borgo. E' previsto il collegamento con la Frazione di Monticello utilizzando il tratto della strada di lottizzazione che si diparte dalla parte alta di Via Cavasola. Dovrà altresì essere effettuata verifica di fattibilità e scelta della migliore soluzione per il

collegamento di Via Cavasola con Via Fiume, opera che riveste particolare importanza in relazione all'auspicato sgravio delle aree di Porta Reale.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Le azioni di riqualificazione dell'Ambito sono:

1. Collegamento viario Strada Prov.le per Feglino - Via Manzoni (intervento posto a margine ma interessante l'area per le sue ricadute benefiche sulla viabilità in fregio al Centro storico). Il collegamento viario della lunghezza di circa m. 180, dovrà consentire la pedonalizzazione del tratto terminale di Via Brunenghi ed alleggerire il traffico lungo le mura di Finalborgo ed in fregio al Campanile di S. Biagio. L'attraversamento di una zona franosa comporterà la realizzazione di opere speciali e di bonifica del versante.
2. Completamento del collegamento viario tra via Cavasola e località Monticello (opera già parzialmente eseguita).
3. Mantenimento dell'attuale assetto insediativo di zona "satura", senza aumenti del carico insediativo, né trasformazioni della morfologia del terreno (ad eccezione di quanto previsto al punto D).
4. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione e di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 che comporti limitati aumenti di volume o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico ed all'adeguamento tipologico. Tale finalità potrà essere raggiunta anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio che potranno eventualmente essere meglio ricollocate nell'ambito di intervento, se ciò comportasse benefici alla riorganizzazione dell'area ed alla parte pubblica.
5. In accoglimento di osservazioni specifiche ed istanze di carattere generale, viene inserita la possibilità di realizzare, nelle zone periferiche dell'ambito (o comunque negli spazi liberi al suo interno) una o più zone alberghiere a servizio del Centro Storico del Borgo, ampiamente riqualificato ma sprovvisto di strutture ricettive (vedi punto D).

Ogni intervento deve essere finalizzato a conseguire un progressivo assetto omogeneo dell'Ambito ed una sua riorganizzazione funzionale definitiva.

### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono consentiti esclusivamente interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamento tipologico e funzionale.

Con gli stessi ampliamenti di cui sopra sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle NGA.

Come indicato al punto 4C precedente, per motivate esigenze ambientali o di riorganizzazione dell'area, è consentita altresì la ristrutturazione urbanistica, ossia la migliore, più funzionale ricollocazione nel lotto di volumi esistenti con gli stessi incrementi volumetrici di cui al punto precedente.

Sono consentiti cambi di destinazione finalizzati alla creazione di strutture turistiche ricettive: in tal caso l'incremento volumetrico potrà anche superare l'entità prevista fino ad un massimo del 30% dell'esistente.

Nei lotti liberi presenti nell'ambito che abbiano caratteristiche tali da consentirli, potranno essere edificate strutture ricettive alberghiere di caratteristiche qualitative elevate, da convenzionarsi, con imposizione di vincolo di destinazione ventennale; il volume massimo complessivo realizzabile per tali destinazioni potrà essere pari a mc. 5.000 con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima: 20% del lotto
- Distanza dai confini: ml. 5.00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10.00
- Altezza massima: ml. 9.50 (due piani oltre il pianterreno).

La valutazione/scelta delle relative proposte progettuali verrà gestita dal Comune attraverso lo strumento del Programma attuativo (art. 55 LUR).

Nella valutazione di tali proposte progettuali saranno parametri prioritari la qualità della struttura, l'adeguato inserimento, l'accessibilità, la quantità e la qualità delle aree verdi private e pubbliche che l'intervento potrà prevedere.

*La realizzazione di tale intervento (così come quelle relative agli ampliamenti) dovrà comunque essere accompagnata dal reperimento di aree a verde attrezzato pubbliche o di uso pubblico pari ad almeno 0,4 mq/mc in aree idonee, all'interno dell'ambito;*

**E' da escludere la realizzazione di nuovi volumi in aree IS-MA ed ID-MA di P.T.C.P.; Il tetto volumetrico indicato (mc 5000) dovrà quindi costituire la soglia massima degli incrementi volumetrici nell'ambito classificato come ID-CO di P.T.C.P..**

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Vale quanto indicato al punto D).

Gli ampliamenti per adeguamenti tipologico-funzionali possono essere realizzati anche a distanza inferiore da confini e fabbricati rispetto a quella indicata per le nuove edificazioni solo nel caso in cui le distanze attuali siano già inferiori a tali valori, senza aggravare tali limiti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli incrementi di volume consentiti, indicati ai punti precedenti, possono essere utilizzati per nuove edificazioni o per sopraelevazioni, laddove il parametro dell'altezza lo consenta, ovvero, in caso di ristrutturazioni urbanistiche (sempre ammesse per motivate esigenze di migliore inserimento nel lotto e/o di pubblico interesse), per integrare il volume esistente.

Con i criteri ed i limiti previsti nelle Norme di Attuazione è consentita l'edificazione di autorimesse pubbliche e private, previa verifica di compatibilità con la viabilità, oltrechè con l'assetto idrogeologico e vegetazionale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi

sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle singole aree di intervento e soggetti a rilascio di permesso di costruzione diretto.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è caratterizzato da una zona stabile in corrispondenza del fondovalle, peraltro esondabile, mentre la stabilità dei versanti varia sia per la presenza di rocce a consistenza ed acclività diversa, sia per eventi pregressi (paleofrane), sia per zone in assestamento (frane attive). Nella zona di raccordo tra i terreni detritici/alluvionali e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una “zonizzazione sismica” del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell’elaborato C.F.2.B “indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici” per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell’ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI - INDIRIZZI**

### **Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L’ambito non presenta alcuna zona con vegetazione spontanea.

L’ambito non comprende zone boschive significative.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Nella parte pianeggiante dell’ambito sono presenti numerosi appezzamenti ancora coltivati su fertili terreni alluvionali di fondovalle.

Sulle pendici della collina di Monticello sono presenti estese superfici coltivate su terreni terrazzati con prevalenza di oliveti in genere ben condotti.

Considerate le importanti funzioni paesistiche e di presidio ambientale esercitate in zone suscettibili al dissesto idrogeologico e visti gli obiettivi generali di riqualificazione dell’ambito, si prevede per tali aree la conservazione dell’attuale destinazione.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

Sono presenti nella parte collinare dell’ambito alcune antiche mulattiere che collegano il Borgo con Monticello che dovranno essere tutelate e valorizzate.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico**

L’ambito è molto scarsamente dotato di aree a verde pubblico attrezzato.

Si segnalano unicamente il piccolo parco giochi con alcuni esemplari arborei di grandi dimensioni, situato sul fondovalle, alle spalle di un capannone.

L’ampliamento delle superfici destinate a verde pubblico attrezzato è pertanto decisamente auspicabile al fine di riqualificare il tessuto urbano dell’ambito.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL’AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all’individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'Ambito il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	I progetti per l'attuazione delle previsioni di Piano dovranno contenere specifiche indicazioni/prescrizioni inerenti la gestione dei rifiuti e la raccolta differenziata.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	II	L'Ambito di riqualificazione è attraversato da due linee elettriche ad alta tensione.	Nella localizzazione degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere considerato, quale fattore discriminante, la presenza degli elettrodotti; comunque la realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici). Per i casi di demolizione e ricostruzione dovrà essere realizzata un'analisi specifica, circa le possibilità di sfruttamento dell'energia solare per gli edifici, sia con sistemi attivi che passivi. La non adozione di queste strategie di produzione energetica (termica ed elettrica) dovrà essere specificatamente motivata

## **SCHEDA N. 7: VIA BRUNENGI – VIA DANTE – POLO SERVIZI**

### **Ambito di riqualificazione n. 7 – AR7**

#### **A) PREMESSA – INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

Trattasi dell'ampia area urbana edificata soprattutto negli anni 50/70 che unisce Marina e Borgo e che si sviluppa ai due lati del torrente Pora, con quartieri composti da edifici edificati in misura intensiva, piuttosto ordinata dal punto di vista urbanistico e viabilistico, caratterizzata dai due assi viari di via Brunenghi e via Dante.

Comprende gli ambiti paesistico-insediativi di versante vallivo V10 (porz.) e di fondovalle F9, F10 e F2 (porz.).

Pur costituendo nel suo complesso un unico ambito urbano di fondovalle, l'area risulta composta da distinte realtà insediative:

- la zona ad ovest di via Brunenghi, coincidente con la maggior parte della piana alluvionale in sponda sinistra del torrente Pora, si imposta su un impianto viario bi-direzionale seriale, costituito dal principale asse di fondovalle (la stessa via Brunenghi) e dalla serie di percorsi secondari di impianto edilizio ad esso ortogonali, cui corrisponde un tessuto urbano compatto a carattere seriale formato da case a blocco tipologicamente omogenee (a parte alcune eccezioni) aggregate per distacchi regolari;
- la zona ad est dello stesso asse urbano di fondovalle presenta un impianto bi-direzionale, gerarchizzato, nel quale lungo il percorso principale convergono le discese a valle dei percorsi di crinale secondario che strutturano la retrostante fascia collinare: a tale strutturazione di base corrisponde un insediamento a carattere diffuso, con aggregazioni occasionali di case a corte rurale o ville-corti - o di edifici speciali "polari" di scala locale - in corrispondenza delle intersezioni tra percorso di fondovalle e percorsi di crinale secondario e lungo questi ultimi, e un progressivo affermarsi di tessuti seriali di case a blocco lungo il percorso di fondovalle.

E' infine compresa nell'ambito l'area, ancora in gran parte agricola, posta in sponda destra del Torrente, dalla confluenza tra Aquila e Pora alla zona dello stabilimento Piaggio, che sarà connessa alla zona urbanizzata dalla previsione del collegamento viario in corrispondenza di Via del Cigno.

#### **B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Particolare attenzione il P.U.C. dedica alla riqualificazione degli assi di impianto edilizio tra via Brunenghi e via Dante Alighieri, ed in particolare a via del Cigno alla quale corrisponde una delle aree urbanizzate che presentano problematiche urbanistiche più evidenti e richiede un forte intervento di

ristrutturazione urbana. La strada è delimitata da condomini di notevoli dimensioni. La schematica disposizione dei caseggiati, comprende volumi edificati, strade scarsamente animate da esercizi pubblici o commerciali e anonimi "distacchi", che sono dei non-spazi urbani, senza aperture visuali sulla valle, e senza la possibilità di usi significativi per una vita di relazione.

Analogo sottoutilizzo e progressivo degrado caratterizza gli altri spazi liberi e distacchi all'interno dell'intero tessuto seriale compreso tra via Brunenghi e via Dante.

L'area sulla quale il P.U.C. prevede di intervenire include la via del Cigno, da entrambi i lati, nel tratto terminale verso ponente, fino alla riva del torrente Pora ed alla strada del Melogno. Su parte dell'area attualmente sorgono due vasti capannoni industriali, uno occupato da un supermercato e l'altro da diverse attività artigianali. Sono aggregate alcune sone di verde pubblico e di verde privato.

L'area è inserita tra quelle inondabili in base alla classificazione regionale, confermata dalla zonizzazione dei Piani Stralcio di Bacino.

Il P.T.C.P., per l'assetto insediativo, classifica la zona come tessuto urbano TU e, relativamente alle aree marginali, come IS-MA.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

L'area è interessata dal "grande" progetto della strada di comunicazione che dovrà collegare Varigotti con lo svincolo dell'autostrada unendo le valli di Borgo e di Pia con tratti in galleria alle spalle dell'abitato. E' un progetto risolutivo per i gravi problemi viabilistici del comprensorio finalese. E' stato individuato nella zona di via del Cigno il punto più favorevole per attuare, con un nuovo ponte il raccordo tra la strada statale che sale all'autostrada e l'imbocco della prima galleria della futura strada di cornice (ciò comunque, indipendentemente dalla possibilità di collegare le due valli e Varigotti con le gallerie, consente di sostituire l'anacronistico Ponte Bailey posato "provvisoriamente" quasi 40 anni fa).

L'obiettivo più localizzato ed immediato è comunque quello relativo alla ristrutturazione dell'area. In essa dovranno essere articolati spazi cittadini nei quali i residenti ed i visitatori potranno trovare occasioni di incontro e di vita urbana, eventualmente con un sistema di piazze porticate, spazi e percorsi pedonali ed aree verdi - in connessione con i principali assi e poli di riferimento progettuale individuati dall'analisi territoriale-paesistica - sui quali saranno aperti esercizi pubblici e negozi e con zone per la sosta, il relax ed il gioco dei bambini. Negli edifici di cui è prevista l'edificazione sarà ammesso l'insediamento di attività terziarie con uffici direzionali ed amministrativi, pubblici e privati, finalizzato ad una riqualificazione urbana generalizzata.

L'obiettivo è pertanto quello di creare una moderna area di aggregazione (estranea e diversa rispetto a quelle esistenti nei centri storici finallesi) di cui si sente la mancanza in sede locale e pertanto il bisogno di realizzarla: il sito, baricentrico rispetto ai rioni di Borgo e Marina è senz'altro idoneo.

L'area potrà essere, inoltre, punto di incontro e cerniera tra la città residenziale attuale e quella futura, allorché si attueranno le trasformazioni dell'area Piaggio, per le quali sono in corso studi e procedimenti finalizzati a definire, appunto, l'assetto futuro.

La trasformazione dell'area è mossa da obiettivi di interesse pubblico che oltre alla soluzione di problemi di viabilità e di riqualificazione urbana, riguardano

l'integrazione di servizi: infatti nelle nuove costruzioni potranno trovare sede uffici pubblici amministrativi, associativi, assistenziali, ecc.

L'assetto viabilistico e il nuovo ponte sul Pora sono condizionanti per la realizzazione della strada di cornice, ma anche del collegamento locale tra il quartiere e gli stessi Finalmarina e Finalborgo con lo svincolo dell'autostrada. Sotto al viadotto che sale al ponte dovrà essere data continuità al un percorso pedonale che unisca le due parti in cui la zona è divisa dalla nuova strada di transito.

I parcheggi in sottosuolo o in soprassuolo (anche nell'area ex magazzini comunali, che potrà essere compresa nel comparto di intervento) sono previsti a servizio della zona, ma anche di un'area più vasta fino alla ferrovia e a Finalborgo.

Nell'ambito AR7 è compreso altresì il polo servizi (sportivi e scolastici) di via dell'Edera – P.zza Deledda da un lato e Via Celesia – Via Manzoni dall'altro.

Comprende le scuole medie Aycardi, l'Istituto alberghiero con la relativa palestra, l'ex collegio Aycardi (oggi sede INPS), Villa Brunenghi (residenziale) ed il polo sportivo di Via Brunenghi (campo e campo da calcio e pertinenze) fino all'area degli Scolopi ed a via Manzoni.

L'area è confermata nella sua destinazione e potrà essere potenziata con ampliamenti, recuperi, modifiche di funzioni/ destinazioni.

Dovrà essere condotta verifica circa le funzioni, il reale utilizzo, le potenzialità degli edifici pubblici presenti al fine di una auspicabile razionalizzazione degli spazi e dell'offerta di servizi.

La viabilità potrà essere migliorata con il collegamento di Via dell'Edera – P.zza Deledda con Via Altino, sia in corrispondenza del terreno libero posto a sud – ovest, sia in corrispondenza del piazzale antistante le stesse scuole.

Per ragioni di opportunità e semplificazione il perimetro dell'ambito viene lievemente variato.

- 1) nella parte a valle, "trasferendo" l'area comprendente la Caserma dei Carabinieri e lo spazio retrostante nell'ambito AR10;
- 2) nella parte a monte andando a porre il confine dell'ambito sul "naturale" limite costituito dai torrenti Aquila e Pora e comprendendo l'area a monte della confluenza tra i due torrenti nell'ambito ACR2 di Borgo.

Le previsioni urbanistiche per tali aree, peraltro, restano invariate.

#### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area a monte ed a valle di via del Cigno potrà essere attuato in due lotti, previa redazione di progetto preliminare unitario che fissi i criteri ed i metodi per la realizzazione dell'asse viario di via del Cigno con il collegamento a via Caprazoppa.

Ciò definito, i due lotti potranno essere attuati in piena autonomia con i seguenti parametri:

Lotto a monte di via del Cigno: (zona D/1)

Superficie del lotto: mq. 9.000

Volume esistente: mc. 14.000

Volume edificabile: mc. 22.000

Parcheggi interrati: su tutto il lotto; almeno il 50% a rotazione

Altezza massima: ml. 16.00 (quattro piano più il pianterreno)

Le aree pubbliche o di uso pubblico (piazza – giardini) dovranno essere pari ad almeno mq. 4.000.

Lotto a valle di via del Cigno: (zona D/2)

Superficie del lotto: mq. 10.200

Volume esistente: mc. 10.000

Volume edificabile: mc. 14.000

Parcheggi interrati: su tutto il lotto; almeno il 50% a rotazione

Altezza massima: ml. 16.00 (quattro piano più il pianterreno)

Le aree pubbliche o di uso pubblico (piazza – giardini) dovranno essere pari ad almeno mq. 4.000.

La ristrutturazione urbanistica dell'area e la modifica della viabilità è subordinata allo studio ed alla esecuzione delle opere di messa in sicurezza dal punto di vista idrogeologico del Torrente Pora nel tratto da Borgo al termine di Via Dante.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica avranno una duplice valenza: da un lato quella dell'integrazione e razionalizzazione del tessuto urbano seriale della piana alluvionale, da attuarsi sempre con tipi edilizi a blocco aggregati per distacchi regolari lungo i principali assi di impianto di fondovalle, sulla base degli allineamenti ed in riferimento ai tipi edilizi preesistenti; dall'altro la definizione di un sistema razionale di spazi pubblici e dei distacchi, possibilmente distinti tra veicolari e pedonali, che tenga conto degli opportuni collegamenti con il sistema degli assi e poli formativi della struttura insediativa esistente, secondo le indicazioni della cartografia allegata.

Qualora tutti i proprietari del lotto a valle, che sostanzialmente è già definito e funzionale, rinunciassero all'aumento di volume previsto (in quanto non interessati alla ristrutturazione urbanistica), l'aumento consentito potrebbe essere integralmente utilizzato nel lotto a monte.

Al fine di realizzare il collegamento tra via dell'Edera, Piazza Deledda e Via Altino, potrà essere utilizzata una parte dell'area libera tra le due vie (zona D/3). Nell'ambito di tale opera, il privato proprietario potrà proporre un progetto per l'edificazione nella parte verso mare di un edificio abitativo di dimensioni contenute (max mc 3.500), con spazi commerciali al piano terreno eventualmente con sottostanti autorimesse, da attuarsi in regime di edilizia convenzionata.

I parametri edilizi dell'intervento sono i seguenti:

$D_c = 5.00$  ml;  $D_f = 10.00$  ml;  $D_s = 5.00$  ml;  $H_{max} =$  ml 12.50.

Dovrà essere garantito un ampio spazio verde di rispetto dell'edificio storico esistente la cui vista/visuale dovrà essere migliorata e valorizzata.

Nell'area tra via Caprazoppa ed il fiume, nella parte posta verso mare di tale area, più lontana dal centro storico di Borgo, potrà essere realizzata l'area di servizio (vedi scheda apposita) con sottostante parcheggio, anche pluripiano. L'inserimento di tale impianto dovrà, ovviamente, essere reso compatibile con la previsione di collegamento tra le due sponde del fiume di cui sopra, mentre l'area restante sarà destinata a verde di rispetto.

*Gli eventuali incrementi di volume in zona IDMA dovranno essere tali da rientrare nella compatibilità delle norme del PTCP.*

## E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

Oltre a quanto indicato in D), sono consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione ~~(comprensiva di demolizione/ricostruzione)~~ con aumenti di volume contenuti nel 15% per adeguamenti tipologico-funzionali.

Con gli stessi ampliamenti di cui sopra sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle NGA.

In accoglimento di alcune osservazioni di cittadini ed in analogia con altri ambiti di caratteristiche analoghe, vengono altresì ammesse limitate integrazioni del tessuto edilizio, contenute nel 3% massimo della volumetria esistente nell'ambito, nel rispetto dei caratteri tipologici, degli allineamenti, delle altezze massime e delle distanze da confini e fabbricati previste.

Per tutte le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

Dc = 5.00 ml.

Df = 10.00 ml.

H max pari all'edificio più alto del contorno (lotti confinanti esclusi edifici singolari come il cosiddetto "grattacielo").

Gli ampliamenti per adeguamenti tipologico-funzionali possono essere realizzati anche a distanza inferiore da confini e fabbricati rispetto a quella indicata per le nuove edificazioni solo nel caso in cui le distanze attuali siano già inferiori a tali valori, senza aggravare tali limiti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli incrementi di volume consentiti, indicati ai commi precedenti, possono essere utilizzati per nuove edificazioni o per sopraelevazioni, laddove il parametro dell'altezza lo consenta, ovvero, in caso di ristrutturazioni urbanistiche (sempre ammesse per motivate esigenze di migliore inserimento nel lotto e/o di pubblico interesse), per integrare il volume esistente.

La volumetria complessiva teoricamente ammessa è pari a mc. 10.000; **Sono esclusi incrementi volumetrici per nuove edificazioni nelle aree ricadenti in ambito ID-MA di P.T.C.P. salvo quanto previsto per la zona D3 (punto D).**

Con il Programma Attuativo l'Amministrazione Comunale potrà programmare tali interventi, limitarli o indirizzarli verso le destinazioni più idonee.

L'area a monte dell'Hotel Florenz potrà essere utilizzata quale spazio di servizio dell'albergo, eventualmente realizzando un parcheggio interrato o seminterrato e sistemando l'area di superficie per migliorare la capacità prestazionale della struttura.

L'eventuale edificazione di volumi emergenti, accompagnata da cessione di aree pubbliche potrà avvenire con le modalità e le procedure indicate ai commi precedenti.

Esclusivamente allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità e l'efficienza, per le destinazioni alberghiere esistenti ovvero in caso di cambio di destinazione da residenziale a ricettivo-alberghiero, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico e all'incremento della capacità ricettiva, non superiore al 25% dell'esistente e nel rispetto degli allineamenti esistenti, in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica. Gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

*In ordine alle modalità attuative, si precisa che le previsioni relative all'ambito potranno essere attuate con le modalità previste all'art. 48 punto 1 comma a della LR 36/97, con possibilità di attuazione separata dei due sub ambiti a monte ed a valle di Via del Cigno.*

Gli interventi di nuova edificazione ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento soggette a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

In particolare l'intervento nell'area di Via del Cigno dovrà essere oggetto di progetto unitario ma l'attuazione potrà essere demandata a convenzioni separate, per i due lotti indicati al punto D).

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto l'aspetto geo-morfologico l'ambito è costituito dalla piana alluvionale che si trova in sponda sinistra del t. Pora, immediatamente a valle della confluenza con il t. Aquila e da un tratto di versante in rocce metamorfiche poco resistenti all'erosione. Nella zona di raccordo tra i terreni detritici e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza ,

non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Dal punto di vista idraulico la zona presenta problemi di esondabilità ed anche problemi legati al trasporto solido, per la presenza di una valletta fortemente degradata alle spalle della scuola Media Aicardi. Anche in questo caso si rende necessario un intervento di bonifica del versante e di regimazione delle acque.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMOICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito presenta una propaggine di bosco (derivante dall'ambito agricolo n.6) a prevalenza di pineta sul versante che separa l'istituto alberghiero dalla scuola media.

Dal punto di vista forestale tale formazione non presenta interesse produttivo, ma risulta importante sotto il profilo della stabilità del versante soggetto a forte azione erosiva.

Si auspica pertanto una manutenzione periodica con sfruttamento controllato del bosco mediante taglio a ceduo e limitati interventi di ingegneria naturalistica qualora si rendesse necessario per aumentare la stabilità.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Si segnala la presenza sporadica di alcune aree agricole periurbane presenti sul fondovalle a lato di Via Brunenghi, che anche se ancora utilizzate a fini produttivi non rivestono un ruolo paesistico particolarmente significativo.

Maggiore importanza riveste invece l'area agricola terrazzata sovrastante il campo sportivo, per la quale si auspica un mantenimento dell'attuale destinazione.

Decisamente agricolo risulta invece il fondovalle in sponda destra del Pora, dove sono insediate attività intensive e specializzate.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico**

L'ambito è assai scarsamente dotato di superfici a verde pubblico.

Il parco giochi nei pressi di Palazzo Vela, molto utilizzato dalle famiglie, presenta alberature di pregio e meriterebbe un'ulteriore valorizzazione.

L'area verde di recente costruzione di fronte via del Sagittario ha contribuito a riqualificare il tessuto urbano dell'ambito.

Si auspica pertanto di individuare nuove possibili aree verdi e contestualmente di prevedere la possibilità di un collegamento pedonale e ciclabile, che unisca la frazione di Borgo a quella di Marina.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

<b>TEMI AMBIENTALI</b>	<b>LIVELLI DI CRITICITA'</b>	<b>RILIEVI</b>	<b>INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ</b>
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito, ove sono previste importanti previsioni di nuova viabilità, è caratterizzato da un'area ecotonale che favorisce l'innalzamento del livello di biodiversità (Carta Bionaturalistica) e dalla presenza di una specie animale di interesse scientifico.	Le previsioni inerenti la viabilità dovranno, in sede attuativa, essere accompagnate da una specifica relazione volta a dimostrare che gli interventi non sono tali da compromettere le valenze ambientali ed ecosistemiche presenti e/o ad identificare idonee misure di compatibilizzazione e mitigazione.
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	II	Nell'Ambito sono previste due Strade Provinciali, sulle quali transitano anche mezzi pesanti.	Le previsioni inerenti la viabilità dovranno, in sede attuativa, essere accompagnate da una specifica relazione volta ad individuare le modalità da mettere in opera al fine di limitare i possibili effetti di inquinamento atmosferico; particolare attenzione dovrà essere rivolta all'integrazione del verde, nell'area in oggetto, anche con funzione di captazione delle polveri e contenimento degli effetti dell'inquinamento.
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Nell'Ambito sono previste due Strade Provinciali, sulle quali transitano anche mezzi pesanti.	Le previsioni inerenti la viabilità dovranno, in sede attuativa, essere accompagnate da una specifica relazione volta ad individuare le modalità da mettere in opera al fine di limitare i possibili effetti di inquinamento acustico.
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

**Scheda n. 8: MONTE – MONDA (VIA MANIE)  
Ambito di Riqualificazione n. 8 – AR8**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI  
DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO  
AMBIENTALE**

Trattasi dell'area urbana tra Loc. Monte di Finalpia, Loc. Monda fino all'attacco della strada per la Selva, che costituisce ormai borgata di significativa entità, sviluppatasi lungo l'asse stradale Pia – Monte Manie (strada provinciale). Sono presenti nell'area i nuclei storici di Monte (più consistente e caratterizzato) e Monda (compatto e limitato) vecchi edifici strutturati, nuovi insediamenti sparsi. L'area ha dimostrato da sempre, una importante vocazione turistico-ricettiva esplicitata dapprima con la presenza e lo sviluppo di esercizi per la ristorazione poi ampliati e convertiti in parte alla ricettività alberghiera. Usufruendo delle norme vigenti anche di tipo speciale, alcuni di questi edifici sono stati ampliati e riorganizzati (ed altre opere e richieste sono in corso).

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti nell'ambito di riqualificazione AR8 sono gli ambiti di promontorio vallivo P4 e di versante vallivo V25: il primo, ad impianto pluri-assiale mono-polare, con tessuti fondiari di tipo occasionale lungo il percorso di crinale e tessuti di tipo seriale lungo gli assi di mezzacosta, ha un suo centro di riferimento nell'emergenza territoriale della chiesa di Monte, all'intersezione tra percorso di crinale e principale percorso di mezzacosta; il secondo presenta invece un impianto mono-direzionale, con tessuti fondiari di tipo seriale organizzati secondo lo stesso percorso di mezzacosta, cui corrisponde un tessuto seriale di case a corte rurale o ville-corti isolate, aggregate per distacchi regolari.

Il P.T.C.P. classifica il nucleo di Monte come NI-MA, mentre il resto dell'ambito è ricompreso nelle zone IS-MA.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL  
PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

L'area per la sua conformazione e per la sua grande valenza paesistica, non consente significative integrazioni del tessuto edilizio, né modificazioni urbanistiche di rilievo.

Dovrà essere confermata la vocazione dell'area ad essere "borgata" o "frazione" attraverso la sistemazione del tratto interessato della strada delle Manie: con interventi mirati di dotazione impiantistica e di arredo e modeste integrazioni superficiali potrà diventare un tratto di passeggiata urbana di straordinario valore ambientale, "balcone" sul litorale finale e su un larghissimo orizzonte visibile. Tale sistemazione potrà riguardare il tratto tra i due capisaldi di S. Antonio (Monte) e S. Sebastiano (bivio Selva) con il recupero ambientale del belvedere iniziale e dello spazio finale; da entrambi i

siti, peraltro, si sviluppano percorsi pedonali e carrabili di grande valenza turistica e culturale.

Analoga attenzione dovrà essere riservata alla strada che rende accessibile la parte alta della borgata Monte ed altri percorsi eventualmente alternativi rispetto all'asse principale che caratterizza l'ambito. Gli edifici ricettivi esistenti, che prospettano sulla strada pubblica (Via Manie) sono stati ristrutturati, ampliati o hanno in corso istanze per interventi di tal genere. La straordinaria vitalità, sotto tale aspetto, dell'area consente di ipotizzare la possibilità di qualche ulteriore incremento relativo alle destinazioni ricettive o commerciali, che dovrà peraltro essere attentamente valutato e ponderato in relazione alla grande valenza ambientale del sito.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Sono previsti i seguenti tipi di intervento:

1. Mantenimento dell'attuale assetto insediativo di zona "satura", senza ulteriori aumenti del carico insediativo, né ulteriori trasformazioni della morfologia del terreno ad esclusione di quanto previsto al punto D).
2. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo con adeguamento tipologico e funzionale, relativamente ai tessuti edilizi di case a corte rurale del nucleo antico di Monte. Adeguamento funzionale degli edifici a villa-corte o blocco aggregati in serie lungo il percorso di mezzacosta anche attraverso la ristrutturazione urbanistica, finalizzata alla regolarizzazione del tessuto edilizio, con le modifiche necessarie all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico. Ciò al fine di conseguire un definitivo assetto dell'Ambito. **Con la stessa finalità sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle NGA.**
3. Interventi di completamento delle strutture ricettive secondo i parametri indicati ai punti successivi
4. Interventi di riqualificazione, pedonalizzazione ed arredo di spazi pubblici circostanti la chiesa di Monte, da valorizzare quale polo di riferimento dell'intero ambito.

### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia **e demolizione-ricostruzione** con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamenti tipologico-funzionali di edifici residenziali. **Con gli stessi ampliamenti di cui sopra sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle NGA.** E' consentito il cambio di destinazione di edifici autonomi o pertinenziali, per destinarli a residenza, senza aumento di volume. Si dovrà sempre tener conto degli eventuali incrementi volumetrici ottenuti in vigenza dell'attuale P.R.G.

Come indicato al punto C2 precedente, per motivate esigenze ambientali o di riorganizzazione dell'area, è consentita altresì la ristrutturazione urbanistica, ossia la migliore, più funzionale ricollocazione nel lotto di volumi esistenti (se

residenziali con lo stesso incremento volumetrico di cui sopra, se non residenziali senza incremento).

La ristrutturazione urbanistica e **gli interventi di sostituzione edilizia devono** essere preordinati ad una effettiva riqualificazione di edifici incongrui senza determinare disaggregazioni dei volumi esistenti in sedimi diversi o comunque tali da comportare sostanziali alterazioni delle connotazioni di tale ambito.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Oltre a quanto previsto ai punti C) e D) sono consentite integrazioni edilizie degli edifici ricettivi (ovvero in caso di trasformazione da residenziale a ricettiva) sia in ampliamento di edifici esistenti, sia realizzando corpi di fabbrica di pertinenza o dépendance compatibili con le esigenze di tutela ambientale dell'ambito, fino ad un massimo del 30% dell'esistente ma tenendo conto degli incrementi volumetrici già eseguiti in vigore dell'attuale PRG. Tali interventi dovranno essere finalizzati ad un sostanziale miglioramento qualitativo delle strutture ricettive e quindi dovranno essere sempre accompagnati dalla previsione di dotazione di aree di servizio adeguate a soddisfare sia gli ampliamenti che l'esistente.

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

Gli ampliamenti in altezza degli edifici ricettivi sono consentiti solo nei limiti previsti dalle delibere comunali di applicazione della Legge Regionale n. 24/01 (anche se trattasi di intervento non specificatamente attuativo di tale legge).

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso rilascio di titolo edilizio o presentazione di D.I.A., in base alle norme vigenti.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è compreso lungo il versante terrazzato a media acclività, in rocce metamorfiche, che sovrasta il porto di Finale. Lungo di esso sono presenti due terrazzi marini, caratterizzati da una minore pendenza e, verso est, zone meno stabili sia per eventi pregressi (paleofrana) sia per fenomeni erosivi di non trascurabile entità (rio Dé), sui quali è opportuno intervenire con opere di consolidamento e di regimazione delle acque..

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMOICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito comprende una limitata fascia boschiva, facente parte di una più estesa zona boschiva, costituita in prevalenza da angiosperme termofile, che si sviluppa ai lati del Rio del Dè Primo.

Dal punto di vista forestale tale formazione non presenta interesse produttivo, ma risulta importante sotto il profilo della stabilità del versante soggetto a forte azione erosiva. Si auspica pertanto una manutenzione periodica con sfruttamento controllato del bosco mediante taglio a ceduo e limitati interventi di ingegneria naturalistica qualora si rendesse necessario per aumentare la stabilità.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

L'ambito è compreso quasi interamente in un'ampia zona agricola collinare litoranea di valore paesistico.

Favorire il recupero degli incolti.

Conservazione del paesaggio agrario fondamentale per la riqualificazione dell'ambito che dovrà conservare un aspetto essenzialmente agricolo.

Considerata l'importante funzione paesistica esercitata e visti gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito, si prevede per tali aree la conservazione dell'attuale destinazione.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

L'ambito è attraversato da significativi e panoramici percorsi pedonali, che da Pia e dalla zona del porto risalgono la collina fino a raggiungere l'altopiano delle Manie. Tali percorsi dovranno essere conservati e valorizzati.

### **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

<b>TEMI AMBIENTALI</b>	<b>LIVELLI DI CRITICITA'</b>	<b>RILIEVI</b>	<b>INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ</b>
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'area è praticamente assente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	Nell'ambito dei previsti interventi di arredo urbano dovrà essere valutata la possibilità di inserire isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

**Scheda n. 9: S. BERNARDINO**  
**Ambito di riqualificazione n. 9 – AR9**

**A) PREMESSA – INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'Ambito di riqualificazione AR9 si sviluppa in parte sul crinale che separa la valle del Torrente Pora (a ponente) da quella del Torrente Sciusa (a levante), ed in parte lungo il versante collinare che scende verso Finalborgo.

E' caratterizzato principalmente dall'insediamento diffuso di S. Bernardino (sorto negli anni '60/'70 in attuazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato), che già "fuori scala" rispetto al contesto preesistente e con caratteri tipologico-architettonici in gran parte "di importazione", è stato ulteriormente compromesso da successivi incrementi volumetrici oggetto di condono edilizio.

Tale insediamento si sovrappone a realtà territoriali diversificate, coincidenti con gli ambiti omogenei paesistici di crinale C6 (porzione) e di versante vallivo V10 (porz.) e V11, per la cui analisi puntuale e la verifica delle attitudini si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Esso è costituito da aggregazioni occasionali o seriali di case a schiera, in linea o a blocco, nei tessuti fondiari "ristrutturati" dalla nuova viabilità di mezzacosta che ha alterato completamente la struttura territoriale di base: dell'originario insediamento di crinale di S. Bernardino restano infatti solo alcuni sporadici manufatti emergenti quali appunto la chiesetta di S. Bernardino ed alcune torri di avvistamento (ricompresi nell'ambito agricolo adiacente).

All'interno dell'Ambito AR9, lungo la strada che porta alla Frazione di Monticello il tessuto si dirada lasciando spazio ad ampie zone non insediate. A monte e parzialmente a valle, di tale percorso, il P.R.G. '78 ha individuato un'area di espansione oggetto di P.P.: trattasi della zona omogenea C7 il cui Piano Particolareggiato di iniziativa privata (in variante connessa ai sensi dell'art. 8, c. 1, lett. d) della L.R. 24/87 e s.m.), è stato redatto dai privati proprietari ed adottato e la cui definitiva approvazione ed attuazione è stata demandata all'esito di un approfondimento tecnico resosi necessario a seguito dell'adozione del Piano Stralcio di Bacino e delle relative norme recentemente emanate dalla Regione Liguria, riguardo la porzione di zona omogenea C7 a monte della strada.

Il P.T.C.P. assetto insediativo, classifica l'Ambito in parte IS-MA, in parte ID-MA. Il P.U.C. conferma tale zonizzazione.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Il P.U.C. si pone l'obiettivo di mantenere l'assetto l'area, che per le sue caratteristiche morfologiche e lo sfruttamento intensivo di cui è stata oggetto nel tempo deve ritenersi pressoché "satura".

Nell'area individuata quale zona omogenea "C7" del P.R.G. '78 (solo relativamente alla porzione di essa oggetto di P.P. in variante connessa al P.R.G.), potranno essere attuate le previsioni contenute nello SUA adottato completando gli approfondimenti geotecnici e geologici in corso e le verifiche rispetto ai Piani di Bacino. Per l'area in oggetto dovranno comunque essere messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici ed eseguite le opere finalizzate a recuperare lo stato di equilibrio dell'area comunque compromesso dagli interventi e dall'incuria.

### **b. 1 infrastrutture**

L'accessibilità veicolare dell'ambito è assicurata in oggi esclusivamente dalla strada che si diparte da via XXV Aprile e che collega Finalmarina con la Fraz. di Monticello da un lato e con la Loc. S. Bernardino dall'altro.

Stante la posizione di crinale di S. Bernardino e quella di promontorio di Monticello, entrambe raggiungibili da una viabilità di mezzacosta che costituisce l'unico percorso carrabile esistente, il P.U.C. prevede di realizzare un altro collegamento che permetta, a levante, il raggiungimento della vallata del Torrente Sciusa. In alternativa ad esso potranno essere valutate altre ipotesi di collegamento: con uno studio comparativo potranno essere valutati benefici ed oneri della soluzione principale prospettata o di quelle alternative attraverso la strada che prosegue oltre l'ex ospedale ovvero, ancora, da Monticello attraverso l'area occupata da edifici impropri (ex allevamenti di animali da cortile di cui è previsto il recupero). Tali ipotesi di percorsi sono indicate nella Tavola allegata.

### **b. 2 parcheggi pubblici e pertinenziali**

Lo sviluppo esclusivamente residenziale e la destinazione prevalente a seconde case dell'insediamento di S. Bernardino, nato negli anni '60/'70 in attuazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, non presenta un ulteriore fabbisogno di parcheggi pubblici, che rispondono alle esigenze dell'insediamento.

I parcheggi privati potranno essere integrati nei limiti ed in conformità alle previsioni delle norme di attuazione generali.

La presenza di una discoteca di importante capienza genera bisogno di parcheggi in periodi limitati e particolari. Le aree di pertinenza e comunque circostanti tale impianto dovranno essere strutturate al fine di ricavare aree di parcheggio adeguate e recuperare l'utilizzo di impianti sportivi a servizio dell'ambito.

### **b. 3 insediamento e sue funzioni prevalenti**

L'Ambito 9 è da considerarsi "saturo" e pertanto non sono previsti aumenti del carico insediativo, ad eccezione dell'attuazione del P.P. della zona omogenea "C7" del P.R.G. '78.

Le funzioni prevalenti presenti attualmente e confermate dalle previsioni del P.U.C., sono quelle residenziali, ricettive e ludico – sportive.

## **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Interventi consentiti:

1. Mantenimento dell'attuale assetto insediativo di zona "satura", senza ulteriori aumenti del carico insediativo, né ulteriori trasformazioni della morfologia del terreno, ad eccezione dell'area ricompresa nella zona omogenea "C7" del P.R.G. '78 che potrà essere attuata alle condizioni di cui al precedente punto B).
2. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti con aumenti di volume contenuti nel 10% dell'esistente, per adeguamenti funzionali o igienico/sanitari.
3. E' ammesso il cambio di destinazione degli edifici residenziali o commerciali (compresa la discoteca) in edifici ricettivi: in tal caso l'incremento volumetrico potrà essere di maggiore entità (fino al 30% dell'esistente) sia finalizzato all'ampliamento dei fabbricati attuali che alla realizzazione di edifici pertinenziali, nel rispetto dei parametri urbanistici (punto E). Le modifiche esterne dovranno essere finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico–architettonico ed all'adeguamento tipologico ottenuto anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio. Ogni intervento dovrà essere finalizzato, comunque, a conseguire un progressivo e definitivo assetto dell'Ambito.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

*Gli incrementi di volume dovranno essere tali da rientrare nella compatibilità alle norme del PTCP. ”*

## **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Non è previsto alcun aumento del carico insediativo ad eccezione di quanto previsto dal P.P. della zona omogenea "C7" del P.R.G. '78.

Per l'attuazione di tale comparto dovranno essere attuate tutte le opere indicate negli studi di fattibilità tecnica al fine di eliminare le situazioni di rischio presenti nell'area del bacino del Rio Altino.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare le distanze di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dai fabbricati ovvero, nel caso le distanze attuali siano già inferiori, non aggravare tali limiti (ossia non edificare corpi in ampliamento a distanze inferiori rispetto a quelle esistenti).

Gli ampliamenti in altezza sono consentiti solo nei limiti previsti dalle delibere comunali di applicazione della Legge Regionale n. 24/01 (anche se trattasi di intervento non specificatamente attuativo di tale legge) ma che utilizzi gli incrementi consentiti come da punto C2 che precede.

I parametri urbanistici della zona C7 sono integralmente confermati.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono attuabili per interventi diretti. La zona C7 potrà essere attuata allorché sarà definitivamente approvato il P.P. in itinere.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è piuttosto eterogeneo, alternando zone pianeggianti (dossi, valle fossile) a zone di versante in rocce metamorfiche dove, legata all'acclività e a fenomeni erosivi, la stabilità può notevolmente variare.

Nella zona di raccordo tra i terreni detritici e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di

dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicchè possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito presenta alla sua sommità un lembo di vegetazione con formazioni tipiche della macchia mediterranea, una propaggine della splendida lecceta che ricopre l'altopiano di San Bernardino alle spalle dell'abitato.

Sono comprese inoltre alcune aree boscate facenti parte delle più ampie zone boschive sottostanti all'ambito di San Bernardino e che ricoprono quasi senza soluzione di continuità tutta la parte mediana dei versanti di monte Gottaro fino a raggiungere quasi il fondovalle del Pora e dello Sciusa.

Dal punto di vista forestale tali formazioni presentano un modesto interesse produttivo, ma risulta importante sotto il profilo della stabilità del versante soggetto a forte azione erosiva.

Si auspica pertanto una manutenzione periodica con sfruttamento controllato del bosco mediante taglio a ceduo e limitati interventi di ingegneria naturalistica qualora si rendesse necessario per aumentare la stabilità.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Sono presenti notevoli superfici coltivate sia sulla parte pianeggiante sommitale, sia sul versante.

La zona agricola più estesa è costituita da una striscia terrazzata e quasi interamente olivetata che separa nettamente l'insediamento diffuso presente sulla parte superiore, dai due nuclei minori presenti nella parte inferiore dell'ambito .

Considerata l'importante funzione paesistica esercitata e visti gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito, si prevede per tali aree la conservazione dell'attuale destinazione.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

La lottizzazione ha decisamente stravolto l'antica rete di precorsi rurali interrompendo e cancellando di fatto alcuni itinerari di crinale che collegavano il fondovalle del Pora con il nucleo antico di San Bernardino. La riqualificazione dell'ambito dovrà prevedere ove possibile il recupero e la valorizzazione di tali percorsi e la loro connessione con quelli che alle spalle dell'abitato attraversano l'altopiano di San Bernardino raggiungono Orco e Calvisio e il Rio Cornei.

## L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

**Scheda n. 10: FINALMARINA - VIA CAVIGLIA**  
**Ambito di riqualificazione n. 10 – AR10**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI  
DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO  
AMBIENTALE**

L'ambito corrisponde all'area urbana posta immediatamente a monte dell'abitato di Marina, lungo la cosiddetta Circonvallazione, comprendente Reg. Castelli, Legnino, San Carlo, Bricco, Villetta.

La "Circonvallazione" (via Caviglia) è stato l'asse portante dell'intensiva edificazione degli anni '50/'60/'70 che ha reso l'area, sotto certi aspetti, una zona residenziale di pregio, vista la posizione ed esposizione, mentre per certi altri, stante le tipologie edilizie ispirate a criteri speculativi ed a forme elementari, non può definirsi altrettanto qualificata.

In accoglimento di osservazioni presentate il perimetro dell'ambito viene lievemente modificato; comprende l'area dov'è ubicata la Caserma dei Carabinieri e lo spazio retrostante; inoltre viene cancellato un errore che comportava, tra via Edelmira e Salita del Grillo, il sezionamento fra due ambiti di edifici e lotti omogenei.

L'ambito di riqualificazione A10 comprende ambiti paesistici di versante vallivo V10 (porz.) e V14.

Entrambi caratterizzati da impianti viari pluriassiali, essi differiscono per l'organizzazione del tessuto fondiario, occasionale e dipendente dai percorsi di crinale secondario che da S.Bernadino scendono verso il rio Pora, per quanto riguarda il primo (V10), e seriale lungo i percorsi di mezzacosta per quanto riguarda il secondo (V14).

Nel primo ambito l'attuale viabilità veicolare di mezzacosta si presenta come percorso di ristrutturazione, sovrapposto alla maglia lottizzativa originaria, e non influisce sull'organizzazione generale del tessuto fondiario né sulla localizzazione delle strutture insediative.

Nel secondo - completamento in zona collinare dell'abitato di Finale Marina - ai tessuti fondiari seriali organizzati dai percorsi di mezzacosta corrisponde un tessuto edilizio seriale di case a blocco aggregate per distacchi regolari, tipico delle aree urbanizzate di fondovalle.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. Assetto Insediativo classifica l'Ambito in parte come TU, in parte come ID-MA.

Alcuni interventi, già segnalati nel P.U.C. preliminare, sono stati eseguiti ovvero sono in corso e concorrono a dare assetto pressoché definitivo all'area (trattasi del completamento della zona C9 di via Legnino, dell'autorimessa in regione San Carlo con il recupero dell'Albergo, della costruzione dell'autorimessa in via XXV Aprile – in corso di edificazione – con soprastanti spazi pubblici, cui è

connessa e conseguenza la costruzione della palestra per l'istituto scolastico di via Brunenghi, del completamento del recupero di Villa Edelmira con il finitimo parcheggio).

Le previsioni di PUC preliminare erano finalizzate al completamento della dotazione di servizi, senza compromettere le porzioni di spazi liberi residui; il PUC definitivo conferma tale impostazione, tenendo conto dell'evoluzione territoriale dovuta agli interventi eseguiti o avviati.

## **B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

### **b.1 servizi**

Sono presenti nell'area importanti edifici di servizio:

- il Teatro Domus
- la Residenza protetta (ex Ospedale)
- il complesso scolastico (in via Brunenghi)
- la Chiesa ed il complesso delle opere parrocchiali dei Frati
- la Caserma dei Carabinieri.

Dovrà essere completato il recupero dell'ex Ospedale, migliorandone l'accessibilità e la sistemazione delle aree di pertinenza, con idoneo arredo urbano e creazione di aree verdi qualificanti.

E' previsto il completamento della struttura scolastica di via Brunenghi angolo via XXV Aprile, con l'inserimento della palestra e delle altre opere complementari necessarie.

### **b.2. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali - viabilità**

Come già riportato, l'area è stata recentemente dotata di parcheggi privati e pertinenziali e, in misura minore, di parcheggi pubblici a rotazione. Ulteriori realizzazioni potranno essere previste nella misura e con i limiti previsti, in via generale, dalle N.T.A., oltre che contestuali agli interventi edificatori di cui al punto C).

Nell'ambito di tali interventi dovrà essere rilevante la percentuale di parcheggi a rotazione pubblici o di uso pubblico.

Nell'ambito degli interventi edificatori previsti ed a integrazione degli stessi, dovrà essere previsto l'adeguamento (in larghezza) di via XXV Aprile al fine di rendere possibile il transito su tale via a doppio senso di marcia.

E' prevista la realizzazione di una strada di cornice collegante la sommità di via Legnino con via della Pineta, al fine di creare un senso unico di marcia lungo via Forti di Legnino, dotare questa di aree di parcheggio e sgravare per quanto possibile l'area urbana di Marina.

### **b.3. insediamento e sue funzioni prevalenti**

L'ambito, quasi saturo, ha prevalente destinazione residenziale. Limitati interventi di completamento saranno possibili, con i limiti e le condizioni di cui ai punti C) e D).

## **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Potranno essere eseguiti limitati completamenti del tessuto urbano nell'area di via XXV Aprile. In particolare potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione con limitato aumento di volume delle casette inidonee di via Pineta (la cosiddetta area Shangai, proprietà ARTE) con le caratteristiche fissate dalle norme per l'edilizia convenzionata per la residenza primaria di soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti (zona 1).

Sempre con le caratteristiche e le norme fissate per l'edilizia convenzionata potranno essere oggetto di interventi di completamento edilizio le aree retrostanti la Caserma dei Carabinieri (zona 2 – ipotesi di intervento già contenuto nell'ambito AR7 e "trasferito" solo per una più idonea perimetrazione – si veda punto A) e l'area sottostante l'ex Ospedale, lato sud-est, previa valutazione della fattibilità dell'opera sotto gli aspetti ambientale e geomorfologico (zona 3)

## **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Gli incrementi volumetrici relativi all'ambito, per quanto concerne le nuove edificazioni, non potranno superare complessivamente il 3% del volume esistente nell'ambito stesso e comunque, in valore assoluto, mc. 15.000.

Sono altresì consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia con aumento della volumetria fino al 10% per adeguamenti funzionali.

Sono sempre consentiti cambi di destinazione per realizzare strutture ricettive qualificate. In tal caso la ristrutturazione tale c.d.d. potrà essere accompagnato da un aumento volumetrico fino ad un massimo del 30% dell'esistente.

Gli edifici inidonei presenti tra la scuola di via Brunenghi e la via stessa (Area 4), a destinazione commerciale, potranno essere demoliti e ricostruiti con limitato incremento volumetrico (max 20%) mantenendo la destinazione attuale e prevedendo un passaggio, eventualmente porticato, all'area comunale retrostante al fine di realizzare un percorso pedonale idoneo e diretto verso le aree di parcheggio e le zone residenziali a monte.

E' sempre consentita la ristrutturazione urbanistica, ossia la demolizione/ricostruzione e la sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat s1, con gli stessi ampliamenti indicati per la ristrutturazione edilizia, di volumi esistenti (mantenendo la destinazione attuale o pervenendo alla destinazione prevalente dell'ambito) tramite migliore collocazione dell'edificio nel lotto, ovvero tramite accorpamento di volumi diversi esistenti nel lotto o nell'ambito; dovranno essere rispettate le distanze minime previste per le nuove edificazioni con  $H_{max} = 7.50$  ml (due piani fuori terra oltre al seminterrato).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi

sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistici per le zone di integrazione sono i seguenti:

Zona 1: Dc= 5.00 ml – Df= 10.00 ml. – Hmax 10,5 ml. (3 piani fuori terra oltre al seminterrato)

Zone 2-3: Dc= 5.00 ml – Df= 10.00 ml. – Hmax 12,5 ml. (3 piani oltre piano terreno)

Rapporto di copertura nel lotto edificatorio max 0,40.

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento devono essere eseguiti nel rispetto delle distanze (da confini e fabbricati) esistenti (ossia non possono comportare diminuzione delle attuali distanze se queste sono inferiori ai limiti indicati per le nuove costruzioni).

Ulteriori parametri per la definizione degli interventi sono contenuti nelle Norme di Attuazione.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento e soggetti a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è piuttosto eterogeneo, alternando zone pianeggianti (fondovalle) a zone di versante in rocce metamorfiche dove, legata all'acclività e a fenomeni erosivi o anche di deposito naturale o artificiale, la stabilità può notevolmente variare. Nella zona di raccordo tra terreni detritici e versante è in genere presente una fascia di terreno che, in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, in modo da poter stabilire norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito non presenta superfici con vegetazione spontanea significative

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Oltre a numerosi e piccoli orti e giardini, l'ambito comprende diverse zone agricole di maggiore estensione:

la prima nei pressi dei Forti di Legnino, quasi interamente abbandonata e parzialmente rinaturalizzata, dovrà rimanere ineditata, essere riqualificata e resa fruibile;

la seconda, tra la residenza protetta e il Rione San Carlo, è costituita da terrazzamenti in genere sottoutilizzati con colture arboree miste a seminativi, in cui gli eventuali interventi concessi dovranno conservare e migliorare l'aspetto agricolo dell'area;

la terza che parte in basso nella bella valletta alle spalle del complesso scolastico e si estende fino a via della Pineta, presenta nella parte pianeggiante seminativi e sui terrazzamenti colture arboree in genere ben curate. Gli importanti interventi previsti in tale zona non dovranno alterare significativamente il carattere agricolo del paesaggio tipico di quest'area.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

L'ambito è attraversato da due importanti percorsi che collegano la frazione di Marina con San Bernardino, uno partendo da Castelfranco e dai forti di Legnino, l'altro che parte dalla chiesa dei Frati e costeggia l'ex ospedale. Entrambi i percorsi dovranno essere tutelati e valorizzati.

### Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

L'ambito risulta quasi privo di aree a verde pubblico. Si auspica pertanto la creazione di nuove aree verdi contestualmente con la realizzazione dei progetti in itinere.

## L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

**Scheda n. 11: FINALPIA NUOVA**  
**Ambito di riqualificazione n. 11 - AR11**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito in oggetto è corrispondente alla parte nuova dell'abitato di Finalpia, ossia la zona di espansione realizzata negli anni 60/70 a monte del vecchio nucleo storico e del complesso monumentale dell'Abbazia.

Trattasi di zona densamente edificata che per alcune parti ha caratteristiche assai modeste e negative (in particolare i quartieri sulle due sponde a valle dell'attuale ferrovia); più ordinate e urbanisticamente più razionali alcune zone oltre la linea ferroviaria, corrispondenti agli ultimi quartieri realizzati a seguito di piani di ingombro meglio studiati.

L'area è pressoché satura, con alcune aree libere che possono consentire di dotare l'ambito dei servizi che oggi sono carenti, previa verifica dell'impatto di inserimenti immobiliari comunque delicati, vista la situazione caratterizzata da densità fondiaria elevata.

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti nell'ambito di riqualificazione AR11 sono gli ambiti di versante V16 (porz.), V17, V18 e V24 e di fondo valle F17, F18 (porz.) ed F19 (porz.).

Anche in questo caso, la compresenza di più ambiti paesistici distinti è indice del grado di trasformazione subito dall'area, frutto di espansioni edilizie indifferenziate su una struttura preesistente invece fittamente articolata.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. Assetto Insediativo classifica l'Ambito prevalentemente come TU. Le restanti parti sono classificate IS-MA e ID-MA.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Obiettivi del P.U.C. sono il miglioramento della viabilità, il reperimento di aree di parcheggio, il completamento del tessuto urbano tramite limitati inserimenti volumetrici che consentano di reperire aree per urbanizzazione, integrando le aree di sosta e le aree verdi.

In particolare il PUC preliminare trattava alcuni comparti specifici che vengono di seguito ripresi, introducendo le novità dovute alle opere realizzate, in corso, alle osservazioni pervenute, ai pareri regionale e provinciale.

In ordine all'asse viario previsto dal PUC e, seppure in forme diverse, inserito nel PTC provinciale se ne precisano qui le caratteristiche.

E' evidente, palese, riconosciuta ad ogni livello, la necessità di costruire un tracciato alternativo alla via Aurelia che, oggi, è strada urbana destinata alla

mobilità di breve, brevissimo tratto: in particolare, in Finale tale strada, già “declassata” a strada comunale è praticamente l’unico collegamento - salvo qualche tratto di circonvallazione assai tortuosa - tra i vari rioni della città (Varigotti-Pia, Pia-Marina, Marina-Borgo).

Però la strada alternativa se è così “bassa”, così schiacciata sull’abitato costiero come quella prevista dal PUC e nel PTPC, non può essere la “Aurelia bis” ossia un’arteria sopraelevata con svincoli a quadrifoglio o simili.

Nella posizione indicata, per evidenti motivi funzionali ed ambientali, la strada deve essere “di scorrimento” quanto più possibile, ma a raso con rotatorie che la collegano in modo idoneo, poco impattante, con le strade che dalla costa salgono, ortogonalmente ad essa, lungo le valli del Finalese (verso le Manie, Spotorno, verso Vezzi Portio, verso Orco Feglino verso Calice-Rialto, verso Bardino – Magliolo – Calizzano).

In questo modo la mobilità locale (ma come elencato, interessante una pluralità di Comuni) avrebbe un idoneo secondo collegamento “orizzontale”, senza gravare (o gravando molto meno) sulla via costiera e sulle case che su di essa si affacciano.

Un’eventuale, anch’essa auspicabile, arteria di scorrimento veloce, una vera Aurelia-bis (con le caratteristiche, per esempio, del tratto Leca d’Albenga-Villanova-Alassio) dovrebbe eventualmente essere realizzata più a monte, compatibilmente con le problematiche ambientali, comunque delicatissime, in quest’area.

Il PUC pertanto indica il tracciato di questo “viale urbano” sen’altro necessario. Non riporta, in questa fase, l’eventuale andamento dell’Aurelia/bis che dovrà essere oggetto di concertazione con gli Enti Superiori e le altre Amministrazioni Comunali dell’area.

## **1) Area Via Castelli/Belvedere**

Trattasi del versante nord/est dell’altura di Castelfranco, in Loc. Molini, accessibile dalla Via Castelli di cui è stato realizzato il collegamento con Via Caviglia. L’area è a fasce già coltivate, oggi gerbida nascosta alla vista del mare, con alla sommità un uliveto, che la collega alla zona del Belvedere. Quest’ultima zona, di grande interesse paesistico, compresa nel lotto, dovrà essere resa accessibile con percorsi pedonali idonei.

Nell’area ed in particolare nella parte bassa della stessa, è in corso di edificazione un complesso di autorimesse private, tramite intervento convenzionato che prevede anche parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Il collegamento del Belvedere con l’abitato di Finalpia dovrà essere garantito anche da una scalinata, che potrà completare un interessantissimo percorso pedonale da Pia a Marina passando per Castelfranco.

Ogni altro intervento relativo all’area potrà essere attuato nell’ambito di quanto previsto al successivo punto D) “Limiti di variazione del carico insediativo in relazione alle funzioni urbanistiche previste”.

In particolare potranno essere valutate, nell’ambito di tale procedura:

- 1) la proposta di utilizzo dell’area immediatamente sottostante il Belvedere, oggetto di osservazione specifica: per maggior coerenza ed omogeneità

tale area viene pertanto compresa nell'ambito AR11, mutando leggermente la perimetrazione rispetto al PUC preliminare;

- 2) la richiesta di realizzare un volume abitativo nella parte del lotto di via Castelli oggetto della costruzione dell'autorimessa; tale richiesta (oggetto di osservazione e di richiesta nel corso dell'iter della pratica citata) viene appunto demandata alla valutazione complessiva da effettuarsi nell'ambito della promozione del Programma Attuativo; si da atto che entrambi i lotti citati hanno le caratteristiche urbanistiche per consentire un episodio edificatorio; *Le eventuali proposte progettuali dovranno essere valutate nell'ambito delle procedure e del "tetto volumetrico" previsto dal punto D) (Aree 11/A/1 e 11/A/2) ;*

## **2) Barabina/Cadana/Paradiso/Riparo.**

La necessità di trasferire per motivi legati all'inondabilità delle aree i campi da bocce ed il capannone dell'Agricola, uniti al bisogno di creare un nuovo polo di aggregazione di quartiere portano alla previsione di un comparto di riqualificazione indicato nelle tavole come area 11/B/1.

Le aree derivanti dalla demolizione del capannone e dallo spostamento dei campi sportivi e residue dalle riarginature potranno essere destinate a parcheggio alberato, possibilmente confermando la presenza di qualche campo da bocce, memoria storica e tradizionale punto di aggregazione del quartiere. La boccifila sarà però trasferita nell'area di Via Cadana dove è stato ultimato il bocciodromo coperto.

Qui, attorno alla nuova sede della boccifila, a valle della stessa, dovrà essere ricreato appunto un polo di incontro ed aggregazione capace di sostituire quello storico che le norme e le scelte impongono di eliminare.

Sulla base anche delle osservazioni presentate, viene modificato il limite della zona, al fine di comprendere all'interno dell'ambito AR11 tutte le aree che possono concorrere alla realizzazione di quanto indicato al precedente comma.

Deve essere integrato il sistema viario, con la realizzazione del collegamento tra via Paolo Cappa e via Cadana e di questa, a valle, con via Conti Vacca e/o via Bolognani e, a monte, con via Rossini, via Paradiso fino al "Riparo" dove intercettare via Calvisio ed eseguire il nuovo attraversamento del torrente Sciusa.

Lungo questo asse viario, negli spazi che attorno ad esso si aprono, potranno essere realizzate, dai privati, le iniziative convenzionate necessarie per dare assetto soddisfacente e definitivo al comparto.

Nella porzione a valle, sui due lati dell'asse viario pedonale di via Barabina (questo, peraltro, da conservare) dovranno essere realizzati parcheggi, trasferita la sede/deposito/spaccio della Cooperativa Agricola e ricavate aree verdi pubbliche. A fronte di ciò potranno essere edificati volumi residenziali nelle zone periferiche del comparto, nella misura ed alle condizioni di cui al successivo punto D).

Aree verdi e di parcheggio dovranno essere recuperate nei lotti liberi all'angolo tra via Calvisio e via Cadana, nell'area in fregio alla ferrovia a monte del bocciodromo; dovranno essere adeguatamente sistemate anche le arcate del viadotto ferroviario, affinché siano una risorsa e non una fonte di degrado.

Nelle aree private citate al comma precedente (angolo tra via Calvisio e via Cadana – Area 11/B/2) non è esclusa la possibilità di realizzare, sempre nella misura consentita dal successivo punto D) e tramite la partecipazione al P.A., volumi a destinazione ricettiva, commerciale o residenziale; la ricaduta di tali iniziative in termini di beneficio pubblico dovrà essere, peraltro, assai rilevante e decisiva.

A monte della ferrovia, lungo il citato asse viario, potrà essere ristrutturata ed ampliata l'area giochi di via Rossini e, più a monte ancora, potranno essere ricavate altre aree di parcheggio e potrà essere realizzato un edificio residenziale (purchè, nel lotto, vengano demoliti i volumi inidonei posti lungo via Calvisio cedendo l'area al Comune per un adeguamento della viabilità e parcheggi) – Area 11/B/3.

Gli edifici artigianali ed i depositi disomogenei ed inidonei posti tra Regione Paradiso e Regione Riparo potranno essere recuperati con idonei arretramenti rispetto ai fili stradali. Per essi è consentita la ristrutturazione urbanistica, senza aumento di volume, con destinazioni compatibili (vedi punto E)

**3)** L'area attualmente occupata dal Tennis Club –Area 11/C/4 - potrà essere adibita a parcheggio a raso o pluripiano a rotazione (almeno il 30% dei posti auto) purchè venga preliminarmente reperita un'area sportiva, il cui impianto dovrà essere convenzionato contestualmente all'intervento di realizzazione dei parcheggi.

In alternativa o in aggiunta potranno essere ricostruiti i campi sportivi sulle coperture delle autorimesse, garantendo standard qualitativi adeguati.

Anche in quest'area non è esclusa la possibilità di realizzare, nella misura massima indicata al successivo punto D), previo inserimento nel P.A., volumi a destinazione ricettiva, commerciale o residenziale; stante la funzione pubblica dell'area, tale utilizzo dovrà appunto essere preceduto dal reperimento di aree sportive sostitutive.

**4)** Nell'ambito AR11 è compresa l'area sulla quale è vigente il Piano Particolareggiato della zona C11: se ne confermano integralmente le previsioni, anche per ciò che riguarda le urbanizzazioni (completamento dell'anello stradale fra Via Alessandria – Via Cuneo e Via Lungosciusa tramite Vico Drago, nonché parcheggi ed aree verdi).

**5)** Nelle tavole del PUC preliminare sono indicati altri possibili interventi: trattasi della realizzazione di due parcheggi interrati (area tra via Calvisio e via Madonna, area via Lungosciusa/vico Ninetta) e di un edificio per attività ricettiva in un'area sottostante via Cappa.

Le osservazioni presentate, gli approfondimenti tecnici, i progetti pervenuti consentono di precisare la disciplina di tali zone.

- Per l'area di via Lungosciusa/vico Ninetta è stato presentato un progetto per la realizzazione di un'area per la sosta dei camper (miniarea di sosta). La destinazione appare ammissibile e risponde alle richieste del turismo camperistico ed alle esigenze della città che vuole/deve regolarne la sosta; la localizzazione può considerarsi quella necessaria ai sensi della legge

regionale vigente. Qualora tale realizzazione non fosse possibile per motivi tecnici o procedurali, la eventuale realizzazione di una struttura ricettiva (già ipotizzata e progettata nell'area ma il cui iter non fu perfezionato) rientrerebbe nella disciplina prevista ai successivi punti D) ed E) e soggetta pertanto al P.A. comunale – Area 11/E/1.

- Per l'area di via Calvisio/via Madonna, proprietà di un Istituto Ecclesiastico ed in parte destinata ad asilo, si prende atto della volontà dell'Ente stesso di mantenere la destinazione attuale. Peraltro la struttura ha bisogno, per stessa affermazione dell'Ente, di una importante riqualificazione (e dal punto di vista urbanistico sarebbe interessante una radicale sistemazione urbanistica dell'area). Pertanto si prevede per l'area la possibilità di eseguire interventi di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica; qualora per eseguire le opere necessarie alla struttura occorressero risorse, la proprietà (ed esclusivamente essa) potrà decidere di realizzare o far realizzare un parcheggio interrato e/o destinare parte dell'area di superficie ad un intervento edilizio, limitato alla parte a mare dell'area stessa che rientrerà, in tal caso, nei criteri, metodi e misure di cui ai successivi punti D) ed E) – (AREA 11/E/2).
- La struttura ricettiva dell'area “sotto” via Cappa, il cui progetto è già stato inoltrato, potrà essere realizzata, precisandone tipologie architettoniche e costruttive, ingombri e qualità.  
Anche questa realizzazione dovrà rientrare nei criteri fissati ai successivi punti D) ed E) salvo per le distanze: confinando da ogni lato con vie pubbliche, le distanze previste potranno essere derogate e fissate dall'Amministrazione in relazione al pubblico interesse dell'opera e della definitiva sistemazione dell'area (AREA 11/E/3).

## **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

L'edificazione nelle aree di ristrutturazione urbanistica sarà volta al conseguimento di una migliore qualità urbana, soprattutto in termini di integrazione e riqualificazione del tessuto edilizio esistente e di omogeneità tipologico-architettonica dei nuovi fabbricati. Dovranno in tal senso venir rispettati l'organizzazione seriale del tessuto lungo i principali assi di fondovalle, gli allineamenti, il “passo” e la “profondità” dei corpi di fabbrica nonché le modalità aggregative per distacco, secondo le attitudini dell'ambito individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale e le indicazioni del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico-insediativo.

*Per tutti gli interventi dovrà essere garantita la compatibilità con il PTCP.*

## **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con limitati ampliamenti di volumi nella misura massima del 15% dell'esistente, calcolati in base alla volumetria dell'edificio oggetto d'intervento, ma comunque contenuti nel 3% massimo della volumetria complessiva esistente nell'ambito.

**Con gli stessi ampliamenti e limitidi cui sopra sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle NGA.**

Sono ammesse altresì limitate integrazioni del tessuto edilizio, anch'esse contenute nel 3% massimo della volumetria esistente nell'ambito, nel rispetto dei caratteri tipologici, degli allineamenti, delle altezze massime e delle distanze dai confini previste dalle Norme di Attuazione.

Lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo, previsto all'art. 26 bis delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R.

La volumetria complessiva teoricamente ammessa nell'ambito è pari a mc. 20.000; con il programma Attuativo l'Amministrazione Comunale potrà programmare tale incremento, limitarlo o indirizzarlo verso le destinazioni ritenute più idonee.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione per realizzare strutture turistico ricettive nonché, in lotti di terreno liberi idonei per adeguati inserimenti, l'edificazione di nuovi alberghi o RTA di qualità.

Anche tali nuove edificazioni debbono rientrare "nell'indice diffuso" indicato e pertanto nel plafond volumetrico calcolato. Esse potranno essere considerate prioritarie o preferenziali nel P.A., stante l'interesse pubblico che rivestono.

I lotti di terreno adibiti a tali realizzazioni dovranno essere in grado di contenere tutte le aree di servizio necessarie alla struttura, e consentire il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle norme; in alternativa potranno essere individuate ed urbanizzate aree site in zone contermini, compatibili con le esigenze del nuovo insediamento e con l'aumento del carico insediativo dovuto all'intervento.

Esclusivamente allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità e l'efficienza, per le destinazioni alberghiere esistenti ovvero in caso di cambio di destinazione da residenziale a ricettivo-alberghiero, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico e all'incremento della capacità ricettiva, non superiore al 25% dell'esistente e nel rispetto degli allineamenti esistenti, in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica. Gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

Dc= 5.00 ml., Df= 10.00 ml., Superficie coperta max 20% del lotto edificatorio, Hmax pari alla massima altezza degli edifici adiacenti (con esclusione di edifici singolari).

Le ristrutturazioni urbanistiche e gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici inidonei esistenti saranno valutate caso per caso; anch'esse comunque dovranno rispettare in linea di massima i parametri indicati, salvo situazioni di forza maggiore per le quali, anche nell'interesse pubblico, potranno essere derogati tali limiti.

Le destinazioni possibili per tali immobili sono le seguenti: ricettivo alberghiero o extralberghiero, residenziale convenzionato (prima casa), direzionale.

L'edificio destinato a frantoio e lavorazione prodotti tipici potrà essere trasformato, purchè sia convenientemente allocata l'attività oggi esistente (conservandola negli ambiti della valle dello Sciusa); in alternativa potrà essere ristrutturato (demolito/ ricostruito) in sito, mantenendone la destinazione, a parità di superficie coperta ed adeguando le altezze rispetto alle necessità delle lavorazioni da ospitare.

#### **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento soggette a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

#### **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

#### **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito risulta essenzialmente costituito dalla pianura di fondovalle, parzialmente esondabile, e da zone di raccordo con i versanti terrazzati. Nella zona di raccordo tra la piana alluvionale e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la

variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati. Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, in modo da poter stabilire norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito non comprende superfici con vegetazione spontanea significative

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Sono presenti numerosi appezzamenti pianeggianti coltivati, taluni di superficie notevole, che alleggeriscono il fitto e disomogeneo tessuto urbano che caratterizza l'ambito.

Pur presentando ottime caratteristiche dal punto di vista orografico e pedoclimatico l'intensità abitativa rende sconveniente la prosecuzione dell'attività agricola in tale contesto.

Inoltre l'impellente necessità di servizi e di miglioramento della viabilità rende necessario un più consona utilizzo di tali superfici ai fini di una effettiva riqualificazione dell'ambito.

Per quanto concerne le zone agricole collinari comprese nell'ambito ai piedi del versante orientale del Gottaro, potranno essere soggette ad interventi di impatto più limitato che non alterino il carattere agrario del paesaggio.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

Il collegamento con l'area del Belvedere e di Castelfranco, mediante un percorso pedonale attrezzato potrà rendere interessante l'ambito anche sotto questo punto di vista.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico**

L'ambito risulta scarsamente dotato di aree a verde pubblico. Si auspica pertanto, che la progettazione degli interventi individuati nell'ambito prospetti soluzioni qualificate per ovviare a tale carenza.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE che il PUC deve recepire nell'ambito delle Norme di Conformità e Congruenza
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

<b>Scheda n. 12: CALVISIO</b> <b>Ambito di riqualificazione n. 12 - AR12</b>
---

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito AR12 riguarda la Frazione di Calvisio, posta sulle due sponde del Torrente Sciusa a monte di Finalpia, dalla Contrada Riparo fino alla ex Cartiera, quasi alla confluenza nello Sciusa del Rio Ponci. L'area era caratterizzata, fino agli anni '70 dalla edificazione sparsa, nella parte dei poderi che si affaccia sulla strada di fondovalle, da ville sparse tra i vecchi nuclei di modesta entità, posti ortogonalmente al corso del Torrente e salenti verso le prime propaggini collinari (Inegaggie / Costa, Buonviaggio / Bonora, Vico Ferri / Via Mascheroni). In tale tessuto sono stati inseriti, /negli anni '70 / '80, interventi di trasformazione del territorio che oggi caratterizzano pesantemente l'ambito. Trattasi del quartiere ex 167 di Calvisio, di cui è previsto il completamento attraverso l'attuazione dello SUA in corso di definitiva approvazione. Un'ampia area più a valle è occupata dalla Struttura Ricettiva all'aria aperta Eurocamping, oggi in corso di completamento e consolidamento con la costruzione di un residence alberghiero nell'area contigua al Campeggio esistente. Ancora più a valle è stata ampliata la vecchia Scuola Elementare, ora anche Scuola Materna, che ha caratteristiche e posizione di pregio.

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti nell'ambito di riqualificazione AR12 sono gli ambiti di promontorio P3 (porz.), di versante vallivo V16 (porz.) e V20 (porz.) e di fondovalle F19 (porz.), F20 (porz.), F21 (porz.).

Anche in questo caso l'individuazione dell'ambito di riqualificazione (che comprende tanti "pezzi" di ambiti paesistici) non risulta omogeneo con la lettura operata dalla disciplina paesistica di livello puntuale, in quanto condizionata dai processi trasformativi ormai innescati dal precedente P.R.G. che, impostato su una meccanica regola dello "zoning", tendeva a trattare l'intero ambito come una indifferenziata periferia di Finalpia, pur in presenza di una struttura insediativa molto articolata e diversificata.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. Assetto Insediativo classifica l'Ambito prevalentemente come IS-MA. Le restanti parti sono classificate IS-MO-B.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

L'integrazione del tessuto urbano dell'area di Calvisio è già progettata e sarà raggiunta con l'attuazione delle previsioni del Piano "C12/167" di completamento dell'area di Piazza della Resistenza e zone contigue. Sulla base di osservazioni presentate e dei rilievi della Provincia di Savona, Settore Urbanistica, la perimetrazione dell'ambito in corrispondenza del P.P. della zona "C12/167" di Calvisio viene variata adeguandola al limite di tale P.P. adottato.

Al fine di dare maggiore omogeneità all'ambito, sulla base dei rilievi degli Enti superiori viene modificata anche in altri punti la perimetrazione (senza conseguenza alcuna sulle previsioni generali, che restano invariate).

L'area turistico-ricettiva, anch'essa in via di consolidamento e riqualificazione, appare stabilizzata e potrà essere oggetto di miglioramenti strutturali nell'ambito della attuale sua estensione. L'area scolastica esistente potrà essere estesa verso monte al fine di migliorare la dotazione di spazi aperti e consolidare l'immagine e lo stato di polo scolastico "esterno" che è il pregio della scuola di Calvisio.

Non sono previste altre integrazioni del tessuto urbano; le aree già C12/167 nel vecchio piano, poste sulla sponda sinistra del torrente, riacquistano la loro vocazione agricola, eventualmente consentendo la costruzione di un edificio di servizio a destinazione anche residenziale per le aziende agricole di maggiore consistenza, a destinazione anche residenziale (tale previsione è comunque compresa nella normativa delle aree agricole).

Nell'ambito delle opere idrauliche di adeguamento del corso del Torrente Sciusa, a corredo ed a margine di esse, andranno risolte le criticità viarie, identificabili in particolare con i ponti sul Torrente Sciusa, notoriamente inidonei. Ciò vale per la "piastra" in corrispondenza della Chiesa di Calvisio, per il ponte del Buonviaggio, per il ponte di Verzi.

Necessita senz'altro di una idonea sistemazione il tratto iniziale di Vico Bedina/Via Costa (oggi via Lamboglia) che oggi è contemporaneamente ritano e strada e potrebbe diventare l'accesso alternativo alla frazione S. Bernardino (vedi scheda AR9).

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Nell'ambito è previsto il sostanziale mantenimento dell'attuale assetto insediativo, senza ulteriori aumenti del carico insediativo, né ulteriori trasformazioni della morfologia del terreno ad esclusione di quanto indicato al punto B, in corso di realizzazione o di approvazione e di quanto previsto al punto D).

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento tipologico e funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia ~~fino alla demolizione e ricostruzione~~ ed interventi di **sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle N.G.A.** che comporti anche limitati aumenti di volume (nei limiti fissati ai successive punti) o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico al fine di conseguire un definitivo assetto dell'Ambito.

La struttura turistica recentemente consolidata (Campeggio ed RTA) potrà essere oggetto di miglioramenti tecnologici e dotazionali nell'ambito della sua attuale estensione.

### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Oltre agli interventi contenuti nel Piano Particolareggiato della zona "C12/167", sono consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ed urbanistica **ed interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat. S1 delle**

**N.G.A.** con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamenti tipologico-funzionali di edifici residenziali.

Sono ammesse ristrutturazioni con cambi di destinazione di edifici già produttivi o agricoli, purchè tali interventi pervengano ad una consistente riqualificazione degli stessi; in tal caso la volumetria esistente potrà essere adeguatamente ricollocata all'interno del lotto, senza aumenti di volume.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistici dell'espansione della zona "C12/167" sono quelli del piano adottato (mc. 27.250 di edilizia residenziale).

Gli ampliamenti o le ristrutturazioni urbanistiche dovranno, di norma, rispettare i seguenti parametri:

Distanze dai confini: ml. 5.00

Distanze dai fabbricati: ml. 10.00

Altezza massima pari all'edificio esistente ovvero, per nuovi corpi di fabbrica, ml. 7.50

Gli ampliamenti per adeguamenti tipologico-funzionali possono essere realizzati anche a distanza inferiore da confini e fabbricati rispetto a quella indicata per le nuove edificazioni solo nel caso in cui le distanze attuali siano già inferiori a tali valori, senza aggravare tali limiti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli incrementi di volume consentiti, indicati ai punti precedenti, possono essere utilizzati per nuove edificazioni o per sopraelevazioni, laddove il parametro dell'altezza lo consenta, ovvero, in caso di ristrutturazioni urbanistiche (sempre ammesse per motivate esigenze di migliore inserimento nel lotto e/o di pubblico interesse), per integrare il volume esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi di ampliamento o ristrutturazione urbanistica **e di sostituzione edilizia** ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento soggette a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

Il P.P. della zona "C12/167" sarà attuato mediante convenzionamento con soggetti idonei.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico*

*edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si farà esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Nella zona di raccordo tra la piana alluvionale e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di dissipare l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, in modo da poter stabilire norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito risulta essenzialmente costituito dalla pianura di fondovalle, parzialmente esondabile. Le zone di raccordo con i versanti terrazzati possono dar luogo a incrementi di risposta sismica nella zona di cerniera.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito non presenta superfici con vegetazione spontanea significative

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

L'ambito ha mantenuto un carattere prettamente agricolo e presenta ampie zone pianeggianti coltivate in prevalenza con seminativi e arboreti anche specializzati.

Considerati gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito, e la spiccata vocazione agricola, eccettuati gli interventi già previsti, è auspicabile nelle zone di fondovalle (fv) un potenziamento e una specializzazione delle attività presenti anche verso colture maggiormente intensive, non necessariamente di tipo tradizionale, che, senza alterare significativamente il paesaggio agrario, garantiscano redditività interessanti anche su terreni fortemente appetibili per utilizzi non agricoli.

A tale scopo sono tollerate le costruzioni di serre ed altre strutture per la protezione delle colture (tunnel, ombrai etc.), limitatamente ad una superficie non superiore al 30% del lotto coltivato.

Per le zone collinari interne (ci) appartenenti all'ambito si rimanda a quanto indicato nella relazione specifica.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

La posizione nel tratto terminale dello Siusa a monte dell'agglomerato urbano di Pia, rende questo ambito un passaggio obbligato verso le parti più interne della vallata e in particolare dell'importantissima Val Ponci, oltre che di altre località interessanti per il turismo naturalistico e rurale.

Al fine di sviluppare questa importante funzione si auspica una valorizzazione dei principali percorsi pedonali che con partenza dal fondovalle raggiungono la Val Ponci e i sovrastanti altipiani delle Manie e di San Bernardino.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico**

L'ambito comprende limitate superfici con destinazione a verde pubblico. Gli interventi già programmati dovranno colmare tale carenza prevedendo un incremento delle aree verdi a servizio del polo scolastico e dei residenti di Calvisio.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da

intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'ambito di riqualificazione in questione è in parte caratterizzato dalla presenza della Parete di Roccia Tutelata denominata Monte Tolla, secondo la perimetrazione indicata nel Piano Faunistico Venatorio.	Gli interventi previsti nell'Ambito dovranno considerare la presenza dell'area tutelata.
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

<p><b>Scheda n. 13: ZONA TURISTICO-SPORTIVA DI PIA / CALVISIO</b> <b>Ambito di riqualificazione n. 13 – AR13</b></p>
--

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito di riqualificazione AR13 è costituito da terreni pianeggianti di fondovalle in sponda destra del torrente Sciusa e da altri degradanti, rappresentanti le prime propaggini della collina che sale a S. Bernardino. Nella parte pianeggiante sono ancora esistenti e parzialmente curati alcuni orti divisi dall'asse della crocia denominata Vico Beppe, delimitati da alti muri in pietra. Lungo tale asse sono presenti tre edifici residenziali.

Nella parte precollinare sono attestate anche emergenze immobiliari di pregio; tre palazzi già signorili, oggi in disuso, oltre ad un piccolo condominio e ad altre realtà meno significative.

L'area ha collegamenti veicolari insufficienti, essendo raggiungibile solo da Via Lungosciusa lungo l'argine destro del torrente, lungo una strada che ha molte strozzature e punti critici non facilmente eliminabili o ineliminabili.

L'ambito di riqualificazione comprende una parte dell'ambito omogeneo paesistico di versante vallivo V16 (coincidente con il tessuto fondiario occasionale organizzato da uno dei percorsi di crinale secondario che scendono verso il torrente Sciusa) e di due porzioni degli ambiti di fondovalle F18 e F20 che lo fiancheggiano, caratterizzati da tessuti lottizzativi di tipo seriale.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. Assetto Insediativo ricomprende l'Ambito all'interno della zona IS-MA.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Primo obiettivo deve essere un adeguato collegamento dell'area con la sponda opposta del torrente, ossia con Via Calvisio.

Il punto migliore per costruire tale collegamento sia dal punto di vista viario che idrologico è stato individuato in quello corrispondente alla delimitazione verso valle dell'area 13, laddove è prevista la realizzazione della strada in fregio alla zona C11 del vigente P.R.G. all'altezza della strada di sponda opposta prevista in P.U.C. ed in P.U.T..

Le caratteristiche di tale asse viario sono state già descritte nella scheda 11 – punto B. Si rimanda a tale descrizione confermando la necessità di realizzare una strada urbana a raso, con marciapiedi, alberata.

L'andamento del tracciato viene precisato in cartografia, correggendo le incongruenze presenti nei precedenti elaborati. La puntuale e specifica definizione del tracciato potrà avvenire, peraltro, in sede di progettazione preliminare/definitiva, supportata dalle necessarie analisi ambientali, geologiche, ideologiche, strutturali: le eventuali modifiche rispetto al tracciato ipotizzato (Tav. 6c) potranno rientrare nella flessibilità del PUC o, se più rilevanti, nell'aggiornamento dello stesso.

Gli obiettivi del P.U.C. relativamente all'area in esame sono in parte correlati ad altre scelte programmatiche che sono state effettuate per altre zone.

L'area appare quella più idonea per contenere le strutture sportive di base che debbono necessariamente essere "trasferite" dalla zona di Borgo (campo Viola ed adiacenze) ed eventualmente dalla zona di Pia (campi da tennis).

Già il vigente P.R.G. prevedeva, nell'area, destinazioni simili: l'operazione, già avviata, per ricavare una pista da atletica è poi apparsa inattuabile; mentre l'area appare senz'altro idonea per ospitare i campi sportivi di base ipotizzati.

Ciò consentirebbe anche di "riequilibrare" le dotazioni di aree servizi che, oggi, sono "sbilanciate" verso la zona di Finalborgo.

Le puntuali osservazioni di Provincia e Regione relativamente all'area in oggetto invitavano, in particolare, a precisare distribuzione ed entità degli interventi previsti (che in effetti nel preliminare di PUC risultavano piuttosto indeterminati). Tali osservazioni, unite a quelle dei privati ed alle situazioni/ricieste maturate nel tempo, portano alla riformulazione corretta ed articolata della presente scheda.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Le previsioni irrinunciabili per la zona in oggetto sono pertanto:

- il completamento del sistema viario, di cui si è detto;
- la previsione di un'area sportiva, sostituyente e/o integrante quella di Finalborgo (campo Viola) allorché questa sarà occupata dalla costruzione del collegamento veicolare tra le due sponde del Pora, migliorandone la funzionalità e le prestazioni.

Partendo da tali necessità prioritarie, nell'area potranno essere attuate, anche per agevolare la realizzazione di quelle definite irrinunciabili, altre previsioni che vengono sintetizzate nella scheda grafica allegata:

**Zona 1**: Area sportiva (campo di calcio "di base" e/o eventuali altri impianti minori, con strutture di servizio adeguate)

**Zona 2**: Area turistico-ricettiva (alberghiera): gli edifici esistenti (n. 4 edifici residenziali costituenti il complesso di "Villa Pertica") e l'area che li contiene potranno essere destinati alla creazione di un centro alberghiero di pregio. A fronte di tale realizzazione potrà essere edificato un ulteriore edificio (contenente gli spazi comuni e/o quelli per aumentare la capacità prestazionale della struttura – sale congressi, sale benessere, piscina, sauna, ecc.) di volumetria pari a quella oggetto di cambio di destinazione (nuovo volume realizzabile mc. 3.200).

**Zona 3/4:** In quest'area (derivante dall'accorpamento delle due zone previste in origine, modificate a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni), potranno essere realizzati:

- a) edifici residenziali di entità contenuta (mc. 3000) da destinare a prima casa, tramite idoneo convenzionamento che individui i soggetti destinatari, ovvero le condizioni di vendita o di locazione. La realizzazione degli edifici residenziali è connessa e condizionata dalla contestuale realizzazione dell'area sportiva (Zona 1). Pertanto i terreni costituenti i lotti edificabili a fini residenziali e quelli compresi nella zona 1 dovranno essere oggetto di convenzionamento finalizzato all'attuazione, su iniziativa dei proprietari, di entrambe le realizzazioni previste.
- b) Edifici destinati ad attività produttive legate alla produzione agricola ed alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Tali edifici (che potranno avere superficie coperta massima pari al 12% dell'intera Zona 3/4 e pari al 30% del lotto di riferimento) dovranno avere caratteristiche architettoniche di pregio (sono esclusi i "capannoni" ed edifici prefabbricati in genere); dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale, la compatibilità nel contesto, dovranno essere dettagliatamente progettate le aree esterne, privilegiando zone di verde, parcheggi alberati frazionati (sono esclusi piazzali di superficie maggiore di 400 mq).

Negli edifici agroindustriali ammessi, ovvero in edifici autonomi connessi a tali realizzazioni potranno essere previste destinazioni ricettive finalizzate al soggiorno degli ospiti ed alla degustazione, divulgazione, pubblicizzazione dei prodotti, delle lavorazioni e delle tradizioni. In tal caso la superficie coperta massima potrà essere elevata al 18% di quella complessiva dell'area (sempre limitata al 30% del lotto edificatorio).

Nella Zona 3/4, in caso di adeguata proposta (integrativa o alternativa di quella prevista per la Zona 2) potranno essere realizzate anche strutture turistico-ricettive (alberghi) di pregio, sempre nei limiti fissati al precedente punto e secondo i parametri indicati al punto E).

L'area restante della Zona 3/4 potrà essere destinata ad orto, giardini, verde privato in genere (una volta assolta la necessità in termini di parcheggi pubblici e privati, di verde pubblico e viabilità).

Qualora l'ipotesi principale per il "trasferimento" della sede della Cooperativa Agricola di Finalpia (si veda scheda AR11) non fosse attuabile, potrà essere condotta valutazione per allocarla in quest'ambito.

**Zona 5:** Le restanti aree dell'ambito AR13 restano destinate a verde privato, di pertinenza degli edifici esistenti ovvero destinato ad orto, salvo la realizzazione delle strade di penetrazione il cui tracciato è stato orientativamente indicato nella planimetria allegata.

Peraltro le aree comprese nella Zona 5 potrebbero, in esito a quanto indicato al successivo punto, rientrare nelle ipotesi revisionali di cui sopra (punti precedenti) integrando le aree edificabili sia qualora occorressero aree per

urbanizzazioni e standard, sia in caso di inerzia di potenziali attuatori (fermi restando gli indici e parametri indicati che costituiscono un tetto massimo per l'ambito).

Altre precisazioni relative all'Ambito:

Le delimitazioni delle singole zone debbono ritenersi indicative, eventualmente modificabili con la finalità di raggiungere gli "obiettivi irrinunciabili" indicati, purché non vengano incrementate le previsioni edificatorie previste.

La rettifica dei limiti di zona rientra nella flessibilità del Piano.

A parte il tratto di completamento di via Lungo Sciusa fino ad incrociare vico Beppe/Rosciano, il restante tracciato stradale avrà larghezza contenuta (ml. 4.00) e caratteristiche minimaliste (tipo strada rurale tra siepi o filari di alberi).

Estrema cura dovrà essere posta nello studio dell'inserimento architettonico ed ambientale degli ampliamenti e dei nuovi edifici, sia alberghieri che residenziali, stante il pregio paesistico della zona ed il fine qualitativo dell'offerta turistica che si dovrà realizzare. Dovrà essere salvaguardata la percorrenza assiale di Vico Beppe (salvo attraversamenti puntuali).

#### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Relativamente alla funzione residenziale, oltre a quanto previsto al punto C) sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con limitati ampliamenti di volumi nella misura massima del 20% dell'esistente, calcolati in base alla volumetria dell'edificio oggetto d'intervento.

#### **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Gli altri parametri urbanistici degli interventi sono i seguenti:

- Area sportiva: superficie coperta edifici di servizio max 10% dell'area, Hmax ml. 3.50
- Area alberghiera: Dc = 5.00 ml. - Df = 10.00 ml. – Ds = 5.00 ml. – Hmax = 7.50 ml.
- Area residenziale: Dc = 5.00 ml. - Df = 10.00 ml. – Ds = 5.00 ml. – Hmax = 10.00 ml. (3 piani fuori terra)
- Edifici produttivi: Dc = 5.00 ml. - Df = 10.00 ml. – Ds = 5.00 ml. – Hmax = 7.50 ml. Parcheggi privati pari almeno al 30% della superficie utile in progetto.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere realizzati anche a distanze inferiori da confini e fabbricati rispetto a quelle indicate, qualora le distanze esistenti siano già inferiori, ma senza diminuire ulteriormente i valori attuali.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento soggetta a rilascio di singoli permessi di costruire convenzionati (p.d.c.c.).

Lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo di cui all'art. 27 bis delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R. (salvo la viabilità nonché le Zone 1 e 2 realizzabili anche prescindendo dal P.A.)

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo sto di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito risulta essenzialmente costituito dalla pianura di fondovalle, parzialmente esondabile. Nella zona di raccordo tra la piana alluvionale e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare l'energia sufficientemente accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una “zonizzazione sismica” del territorio, in modo da poter stabilire norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

A monte e a Valle di Via Pertica esistono due rii che devono essere sistemati per evitare problemi di tipo idraulico legati a trasporto solido in caso di forti piogge.

Si rimanda alle norme contenute nell’elaborato C.F.2.B “indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici” per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell’ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI - INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L’ambito non presenta superfici con vegetazione spontanea significative

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

L’ambito presenta dal punto di vista agronomico caratteristiche simili a quello di Calvisio (AR12) con un’ampia zona pianeggiante con seminativi e arboreti e una limitata zona terrazzata in parte sottoutilizzata.

La necessità di reperire spazi per il trasferimento di strutture sportive e ricettive altamente qualificate, può giustificare un cambio di destinazione di una parte considerevole della parte pianeggiante, progettando un adeguato inserimento anche dal punto di vista vegetazionale.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico**

L’ambito attualmente non comprende attualmente superfici con destinazione a verde pubblico. Il trasferimento delle strutture sportive dovrà prevedere anche l’inserimento di adeguati spazi verdi attrezzati.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL’AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all’individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	L'Ambito prevede interventi di riqualificazione, nuova costruzione, riassetto viario e dei servizi tali da determinare un deciso cambio di destinazione d'uso; ciò potrebbe comportare incompatibilità con l'attuale classe di Zonizzazione Acustica. Inoltre l'area è adiacente alla Strada Provinciale Finale-Vezzi Portio-Spotorno e in futuro, secondo il tracciato in progetto per l'Aurelia Bis, potrà essere interessata da un'ulteriore fonte di inquinamento acustico.	In sede attuativa occorre una verifica dell'attuale Zonizzazione Acustica e, contemporaneamente, la definizione di misure per far fronte alle eventuali criticità inerenti.
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	All'atto dell'attuazione degli interventi edilizi dell'Ambito dovrà essere realizzata un'analisi specifica, circa le possibilità di sfruttamento dell'energia solare per gli edifici, sia con sistemi attivi che passivi. La non adozione di queste strategie di produzione energetica (termica ed elettrica) dovrà essere specificatamente motivata.

**Scheda n. 14: ZONA COSTIERA TRA PIA E VARIGOTTI**  
**Ambito di riqualificazione n. 14 – AR14**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

Trattasi della stretta striscia costiera tra il Castelletto di Finalpia e l'abitato di Varigotti, alla base della collina che sale verso il Monte, la Selva, l'altopiano delle Manie, caratterizzata da edificazione sparsa di tipo estremamente vario, sia come dotazione che come tipologia.

L'ambito di riqualificazione AR14 comprende gli ambiti paesistici di promontorio P5 (porz.) e di versante V26 (porz.).

Il primo, incentrato su capo S. Donato e sul volume emergente della torre omonima, ha un impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati dal percorso di crinale secondario e tessuti di tipo seriale organizzati secondo gli assi di mezzacosta che attraversano l'intero ambito, mentre il secondo, rappresentato dalla sola fascia costiera, ha uno sviluppo prevalentemente lineare lungo la strada litoranea o i percorsi di mezzacosta bassa.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Dal punto di vista insediativo la zona presenta due agglomerati più coesi e un po' più omogenei: le ville di Capo S. Donato ed il Villaggio Olandese che deriva il suo nome dall'originario impianto di bungalows e casette prefabbricate posate da nordici: necessariamente ristrutturato è oggi un agglomerato di ville in stile provenzale piuttosto ben inserito anche se ad alta densità fondiaria.

Sono inoltre presenti due importanti aree, già destinate a colonie oggi in via di recupero: la "Cremasca" e "La Fiorita" i cui edifici principali hanno evidenza ed importanza ambientale notevole.

Il P.T.C.P. individua tali aree in parte in zona ID-MA ed in parte in zona IS-MA.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

L'area per la sua conformazione e per la sua valenza paesistica, non consente significative integrazioni del tessuto edilizio, né modificazioni urbanistiche di rilievo.

Qualora potesse essere attuata l'auspicabilissima previsione contenuta nel primo livello del P.U.T., ossia la costruzione di una galleria che "elimini" l'Aurelia tra la zona della Cremasca e Finalpia, si potrebbe attuare il recupero a strada urbana e viale a mare a traffico limitato dell'asse litoraneo tra il porto ed il Castelletto con enormi benefici per gli aspetti urbanistico, ambientale, turistico.

A tal proposito va precisato che la recente proposta progettuale redatta dall'ANAS di concerto con la Provincia (la Nuova Aurelia tra Vado/Bergeggi e Finale che "sbarcherebbe" all'altezza della Cremasca, reimettendosi sull'Aurelia in quel punto), pur sostanzialmente condivisibile ed auspicabile, non può essere limitata, nello studio e nell'attuazione, come ipotizzato da tali Enti.

E' impensabile, appunto, canalizzare il traffico fino a quel delicatissimo punto e poi "ributtarlo" sull'Aurelia e pertanto dentro Finale. Va studiato (ed attuato) contestualmente il tratto tra la Cremasca e Finalpia ed almeno studiato (ma anche programmato) il tratto successivo per passare Finale, almeno fino alla strada che conduce allo svincolo autostradale (S.P. 490).

Relativamente al patrimonio immobiliare presente va detto che gli interventi di recupero delle aree adibite a ricettività alberghiera ed extraalberghiera in corso di completamento (complessi "La Fiorita" e "Cremsca") potranno dare nuova vivacità all'area e sostanzialmente conferire assetto urbanistico definitivo alla stessa.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Sono consentiti:

- 1 mantenimento dell'attuale assetto insediativo di zona "satura", senza ulteriori aumenti del carico insediativo, né ulteriori trasformazioni della morfologia del terreno ad esclusione di quanto previsto al punto D);
- 2 interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia **con ricostruzione** e gli interventi di sostituzione edilizia che comportino limitati aumenti di volume o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico–architettonico ed all'adeguamento tipologico (ottenuto anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio) al fine di conseguire un definitivo assetto dell'Ambito.
- 3 Interventi di completamento delle strutture ricettive secondo i parametri indicati ai punti successivi.

Potrà essere realizzato un collegamento viario alla parte alta del Complesso Residenziale del "Villaggio Olandese" prestando estrema attenzione all'inserimento ambientale dell'opera, per evidenti ragioni ambientali.

Dovrà essere completato il percorso pedonale litoraneo (in corso di realizzazione) anche per i brevi tratti non ancora definiti (Galleria del Castelletto, tratto a levante del porto turistico) e realizzato un idoneo collegamento con il poggio di San Donato, da valorizzare, essendo stupendo balcone panoramico sull'intera costa.

*La ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia deve essere preordinata ad una effettiva riqualificazione di volumi incongrui senza determinare disaggregazioni dei volumi esistenti in sedimi diversi o comunque tali da comportare sostanziali alterazioni delle connotazioni di tale ambito.*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia dovranno garantire uno sviluppo congruo e compatibile con i caratteri paesistici dei luoghi, in conformità alle norme di PTCP. In ogni caso sono esclusi dagli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia degli edifici edificati ante 1950 che presentano caratteristiche di pregio ambientale.*

*Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A.;*

#### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia ed alla demolizione/ricostruzione e di sostituzione edilizia con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamenti tipologico-funzionali di edifici residenziali. E' consentito il cambio di destinazione di edifici autonomi o pertinenziali, per destinarli a residenza, senza aumento di volume.

Per motivate esigenze, anche di pubblico interesse, potrà essere consentita la ristrutturazione urbanistica (demolizione/ ricostruzione del volume esistente con migliore collocazione nel lotto di pertinenza).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

#### **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Vale quanto previsto ai punti C) e D). Sono confermate le previsioni del P.P. della Fiorita e pertanto le volumetrie, destinazioni, sistemazioni in esso previste.

E' confermata la destinazione ricettiva extralberghiera (Casa per ferie) della ex Colonia Cremasca, come previsto nel progetto in corso di attuazione.

#### **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso rilascio di permesso di costruire o presentazione di D.I.A., in base alle norme vigenti.

#### **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e*

*compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*

- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è molto eterogeneo e presenta situazioni assai differenziate.

Il sottoambito 14A presenta situazioni di costa alta a falesia tra Castelletto e S. Donato, con pericolo di caduta massi accentuato dalla presenza della S.S.1 Via Aurelia. L'impluvio ad ovest di S. Donato presenta problemi di stabilità per la presenza di una paleofrana riattivata. Ad est di Capo S. Donato il versante risulta meno acclive, ma la presenza di rocce metamorfiche piuttosto erodibili causa anche qui la riattivazione di paleofrane. Situazioni critiche si hanno ancora alle spalle della Colonia Cremasca, legate all'azione erosiva del rio De', lungo il corso del quale è necessaria un intervento di regimazione delle acque.

Il sottoambito 14B, che si estende lungo la costa tra il Porto e Varigotti, è caratterizzato da un versante in rocce metamorfiche caratterizzato dall'alternanza di zone a diversa stabilità, legate sia all'acclività, sia alla presenza di rii in erosione, sia alla presenza di accumuli detritici dovuti all'azione demolitrice del mare su una antica costa a falesia. Il versante risulta essenzialmente costituito dalla pianura di fondovalle, parzialmente esondabile. Una azione importante da realizzare è quella della regimazione di tutti i rii di cui sopra, che sono assolutamente privi di manutenzione.

Nella zona di raccordo tra i terreni detritici e il versante è in genere presente una fascia di terreno che, in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI - INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito tipicamente costiero comprende diverse zone vegetazionali di elevato interesse.

La falesia tra il Castelletto e Capo San Donato riveste una notevole importanza naturalistica per la presenza di entità botaniche di pregio e la nidificazione di specie avi-faunistiche a rischio di estinzione.

Ogni intervento in tali aree, compatibilmente con i problemi relativi alla sicurezza, dovrà salvaguardare tali habitat, che costituiscono una nicchia ecologica di assoluto rilievo.

Sono comprese in tale ambito anche alcune aree boscate con prevalenza di pinete a pino domestico e a pino d'Aleppo miste a macchia mediterranea, per le quali sono necessari interventi di riqualificazione boschiva al fine di stabilizzare il versante che risulta particolarmente soggetto a frane.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Tra le aree boscate e i nuclei insediati sono presenti importanti zone agricole litoranee connesse all'importante ambito agricolo sovrastante e meritevoli di essere pienamente recuperate ad un utilizzo agricolo.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

La parte sommitale del promontorio di Capo San Donato di notevole pregio paesistico, merita un intervento di valorizzazione, legato alla figura del Generale Caviglia e agli aspetti vegetazionali, al fine di sviluppare a pieno le potenzialità fruttive di tale area.

## **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'Ambito è carente il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	In fase di attuazione del Piano dovrà essere considerato quale aspetto prioritario la necessità di integrazione di contenitori per la raccolta differenziata; considerato che gli interventi previsti non implicano la convenzione il Comune dovrà farsi carico di trovare altre forme per la risoluzione di questo problema, vista anche la valenza turistica dell'area.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici). Dovranno essere individuate soluzioni compatibili con le specifiche caratteristiche del contesto.

<p style="text-align: center;"><b>Scheda n. 15: PORTO TURISTICO S.DONATO</b> <b>Ambito di riqualificazione n. 15 - AR15</b></p>
---

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito costiero di riqualificazione AR15 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. L'area così individuata è oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in variante connessa al P.R.G. 1978 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.02.2000.

Il P.T.C.P. assetto insediativo classifica la zona AI-CO.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Gli interventi previsti nel citato P.P. vigente sono finalizzati al raggiungimento degli obiettivi per l'area; sinteticamente essi riguardano:

**b. 1 infrastrutture**

E' prevista la razionalizzazione dell'accesso al porto di Finale Ligure, mantenendone la posizione attuale. La precedente previsione di accesso sul lato levante è stata abbandonata per l'eccessivo impatto che avrebbe avuto sugli spazi e le attività portuali.

**b.2 servizi**

Il P.P. vigente prevede il completamento dei servizi interni al Porto (parcheggi, uffici, sedi Circoli ed Enti, aree commerciali, ecc.).

**b.3 dotazione parcheggi pubblici**

E' prevista la razionalizzazione del sistema di viabilità e dei parcheggi interni che, ad esclusione di quelli pertinenziali, saranno pubblici a rotazione in funzione del numero di posti barca e del traffico relativo.

**b.4 insediamento e sue funzioni prevalenti**

Il Piano si articola in comparti di intervento urbanistico, a loro volta suddivisi in lotti o unità minime di intervento edilizio così come identificati nelle Norme di Attuazione ed alla tavola B.5.3.5 del P.P.

Sia il P.T.C.P. che il Piano della Costa contengono la previsione dell'ampliamento del Porto turistico.

L'Amministrazione Comunale non ha ritenuto e non ritiene di avviare alcuno studio o verifica di fattibilità dell'ampliamento e conferma, pertanto, l'attuale dimensione e configurazione del Porto turistico.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Il P.P. approvato ha perseguito le principali azioni di riqualificazione paesistico - ambientale sia per le opere a terra che per le opere a mare (risagomatura dei moli e dei pontili, razionalizzazione dei posti barca ecc.).

In particolare, per quanto riguarda le opere a terra, il Piano tende al conseguimento di un'omogeneità complessiva attraverso l'utilizzo di soluzioni modulari che accomunano, appunto in quanto multipli di due moduli-base, tutti i nuovi volumi previsti; ciò vale sia a livello di impianto strutturale-distributivo, pur con le necessarie differenziazioni in relazione al ruolo di ciascun corpo di fabbrica nel contesto complessivo, sia a livello di materiali costruttivi, di finiture e di elementi di arredo.

Per quanto riguarda il comparto 4, a seguito dello stralcio operato in sede di prima approvazione regionale, è stata successivamente approvata apposita variante in adeguamento alle prescrizioni regionali di cui al D.P.G.R. n. 233 del 29.12.2000, nella quale si tiene conto delle indicazioni ed osservazioni sotto il profilo paesistico - ambientale espresse nei pareri regionali allegati al medesimo D.P.G.R., in particolare per quanto riguarda l'arretramento verso il capo S. Donato del volume autorimessa e sua articolazione su due livelli, e collocazione in diretta connessione con la banchina dei volumi commerciali e dei relativi spazi e percorsi pubblici pedonali.

A margine di tale comparto, risulta auspicabile la ristrutturazione/riqualificazione dell'edificio "Discoteca Il Covo", sul promontorio/scoglio a ponente del porticciolo, unica area in proprietà privata posta all'interno dell'ambito AR14.

Tale intervento (ed il relativo accordo con tale proprietà) appare indispensabile soprattutto per definire le caratteristiche dei percorsi pedonali e carrabili, nonché delle aree a parcheggio a servizio dell'area.

### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLA FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono previsti aumenti volumetrici in funzione della realizzazione degli edifici atti ad ospitare i servizi portuali (Ufficio Comunale del Porto, Delegazione di spiaggia, ecc.) e le sedi delle associazioni sportive (Circolo Nautico, Lega Navale) peraltro sostitutivi dei manufatti esistenti, nonché attività commerciali e pubblici esercizi, destinazioni artigianali e di rimessaggio.

Le volumetrie realizzabili sono fissate dal P.P. approvato.

L'edificio oggi "Discoteca Il Covo" potrà essere ristrutturato recuperando ed integrando nell'edificio i corpi e manufatti anche inidonei oggi esistenti. Le destinazioni consentite sono quelle di pubblico interesse (ricettivo e/o pubblico esercizio quale ristorante/bar oltre alla eventuale riconferma della destinazione attuale, comunque da riqualificare). In caso di realizzazione di edificio ricettivo (albergo) potrà essere considerato un ragionevole incremento volumetrico, da valutarsi con l'attenzione dovuta alla particolarità ed unicità del sito.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistici sono definiti dalle Norme di Attuazione del P.P.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

### **f.1 individuazione delle aree e dei casi in cui gli interventi sono assoggettati ad obbligo di Permesso di costruire convenzionato.**

La soluzione alternativa del comparto 4 con destinazione ad autorimessa e a struttura commerciale potrà essere oggetto di specifica convenzione attuativa con i soggetti realizzatori degli interventi e dovrà darsi carico di soddisfare le relative dotazioni di spazi pubblici previsti ai sensi del D.L. 1444/68.

Tutte le restanti previsioni verranno attuate dal Comune con intervento diretto.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si farà esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

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. Nella zona di raccordo tra i terreni detritici di riporto artificiale e il versante può essere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il

passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati. Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una “zonizzazione sismica” del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell’elaborato C.F.2.B “indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici” per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell’ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia  
3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL’AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Scheda sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all’individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L’area presenta buone caratteristiche di esposizione solare.	In sede di attuazione delle previsioni di riqualificazione degli edifici dell’Ambito, dovrà essere valutata la possibilità di utilizzo di sistemi solari attivi o passivi per il guadagno energetico, realizzando specifica relazione di progetto.

**Scheda n. 16: GORRA - BRACCIALE**  
**Ambito di riqualificazione n. 16 – AR16**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI  
DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO  
AMBIENTALE**

L'ambito di riqualificazione AR16, a sua volta articolato nei sub-ambiti AR16.a e AR16.b, si estende in prevalenza lungo il crinale collinare che dalla "sella" di Ca del Moro si prolunga fino al capo di Caprazoppa, ed in piccola parte su aree poste lungo i versanti collinari ai due lati del crinale medesimo; esso comprende gli insediamenti di crinale di Gorra e di Bracciale, con le loro espansioni di mezzacosta (AR16.a) ed il sito compromesso (impianto di betonaggio) posto verso la Valle di Bottassano, vicino all'uscita della galleria autostradale del Bracciale (AR16/b).

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti nell'ambito di riqualificazione AR16 sono gli ambiti di crinale C2 e C3 (porz.) e parte degli ambiti di versante vallivo V2 e V4.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Gli insediamenti di Gorra e Bracciale si collocano a ponente nel territorio finalese, lungo il crinale tra i rivi Pora e Bottassano, dove la strada statale che sale da Finalborgo al Colle del Melogno si affaccia al mare.

La zona comprende più nuclei edificati, tra i quali Gorra si configura come centro principale. Come l'insediamento sia antico può dedursi dalla sua struttura urbanistica originaria a nuclei disaggregati, che è tipica di tanti borghi rurali minori in Liguria, come ad esempio il vicino Verezzi. A Gorra come a Verezzi l'insediamento è costituito da raggruppamenti di abitazioni - case a corte rurale nella accezione di "*case mediterranee*" (cellule elementari o unità-edificate ai margini di un recinto e cresciute nel tempo con successive addizioni) - tra loro distaccati, disposti in relazione all'acclività e all'orientamento dei terreni coltivati ed alle esigenze della difesa. A Gorra la chiesa e gli oratori sorgono isolati, ponendosi quale "polarità" esterna al nucleo insediato.

Come datazione ci si può riferire ad epoca tardo medievale in relazione agli elementi stilistici che conservano alcuni monumenti come il campanile gotico della vecchia parrocchia di San Bartolomeo e, nella piazza centrale, la loggia pubblica a tre arcate con colonne e capitelli scolpiti.

Il complesso frazionale di cui si tratta comprende, in primo luogo, il nucleo di Gorra, quello di maggiore consistenza allungato seguendo la strada del Melogno, che si dilata al centro in una piazza, caratteristica degli insediamenti medievali su strada, sia per la sua forma che per le funzioni di mercato che accoglieva.

Verso sud, lungo la strada per Verezzi, sorge Bracciale, un secondo nucleo di crinale, più piccolo, ma altrettanto antico. E' formato da case a corte rurale, nell'accezione di "*casa mediterranea*", affiancate ai lati della vecchia strada. L'accesso al nucleo insediato avviene attraverso un archivolto sulla via centrale.

La nuova strada che passa oggi a ponente esterna al borgo rovescia il punto di vista scoprendo un fronte esterno, formato dai prospetti che in precedenza erano i retro delle case, aperti verso gli orti.

Tra Gorra e Bracciale si collocano l'oratorio di Santa Rosalia del 1630 e più in basso verso Finale, l'originaria chiesa parrocchiale di San Bartolomeo. Una nuova chiesa, edificata circa cinquanta anni fa, ha condannato l'antica chiesa all'attuale rovina, malgrado l'importanza artistica ed ambientale del suo bellissimo campanile.

Raggruppamenti minori di abitazioni rurali e qualche casa di villa, formano la frazione di Olle (non compresa nell'ambito di riqualificazione AR16) in posizione di versante, verso il Melogno, in mezzo a coltivi e giardini. Le case appaiono in buona parte restaurate, molte recuperate ad usi turistici.

C'è un piccolo oratorio o cappella rurale. Le previsioni di P.U.C. relativamente all'areale di Olle sono contenute nella relativa scheda "agricola".

Ancora esterna all'ambito di riqualificazione AR16 si erge la torre della Bastia isolata oltre Bracciale sulla sommità del colle, verso il mare.

Gli abitati di Gorra, Bracciale ed Olle dominano la valle del Torrente Bottassano, verso ponente, nella quale erano posti gran parte dei terreni di proprietà ed in uso degli abitanti di questi nuclei. Le difficoltà di accesso e lo spopolamento delle campagne hanno provocato la cessazione dell'utilizzo di tali aree e l'abbandono pressochè totale dell'attenzione comunale sul fondovalle del Bottassano.

Il P.T.C,P, per l'assetto insediativo, classifica:

Gorra, come nucleo isolato soggetto a consolidamento, NI-CO,

Bracciale, come nucleo isolato da mantenere, NI-MA,

Zone ID MO A (insediamenti diffusi modificabili di tipo A) sono vicino a Gorra e in particolare tra Gorra e Bracciale l'area che separa i due borghi il cui riassetto deve essere studiato in modo da confermare la leggibilità delle componenti storiche.

E' evidente come in generale, il P.T.C.P. intenda imporre un regime di mantenimento della struttura urbana ed in particolare dei caratteri peculiari dei nuclei.

E' trattato nella presente scheda anche il sito degradato posto verso la Valle di Bottassano, all'uscita della galleria autostradale del Bracciale (AR16/b); trattasi di impianto di betonaggio di ditta locale, sito da adeguare e meglio inserire nel contesto.

Al fine di comprendere nell'area AR16/b tutta la zona per la quale risulta necessaria un'azione di riqualificazione e recupero, l'area stessa viene ampliata rispetto alle originarie previsioni del PUC preliminarmente estendendola ai piazzali utilizzati inadeguatamente, posti nei pressi dell'autostrada e residuati appunto dalla costruzione di quest'ultima.

## **B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

Il P.U.C. definitivo si propone di raggiungere per i vecchi borghi rurali che formano l'insediamento di Gorra e Bracciale, degli obiettivi primari che sono:

- ottenere migliori condizioni abitative per la popolazione stabile, favorendo gli interventi di recupero edilizio,
- favorire un richiamo turistico rivolto alla qualità ambientale;
- tutelare i caratteri ambientali, urbanistici, edilizi e storici che sono peculiari e distintivi della zona.

Il P.U.C. si propone altresì di pervenire ad una limitata integrazione del tessuto urbano, contestuale alla risoluzione del problema delle aree di parcheggio e sosta nell'area del centro urbano principale.

### **b.1- b.2- b.3 infrastrutture – servizi - dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali**

L'obiettivo primario e principale del P.U.C. è innanzitutto quello di migliorare la viabilità dell'ambito recuperando all'utilizzo dei cittadini il centro vitale di Gorra, la piazza centrale.

L'impegno tecnico-finanziario per la realizzazione di ciò non è secondario ma i benefici saranno talmente importanti da giustificare tale scelta. Infatti la "variante" alla ex Strada Statale n. 490 (ora Provinciale), da una parte andrà a risolvere i problemi della viabilità (la strozzatura nella parte alta dell'abitato è penalizzante e pericolosa), ma soprattutto farà ritornare Gorra ad essere un "paese" con un suo centro di aggregazione ed una vita sociale.

La ex Statale che attraversa l'abitato rendendo pressochè non usufruibile la piazza di Gorra, dovrà essere oggetto di sostanziale modifica. Vengono mantenute, di seguito, le due ipotesi progettuali già contenute nel PUC preliminare.

La Provincia di Savona sta studiando e progettando la "variante" che verrà senz'altro recepita nella programmazione comunale, rientrando eventuali modifiche nei margini di flessibilità del PUC.

La scelta progettuale che appare più idonea è quella indicata nell'allegata Tav. AR16.b, ovvero la variante ad ovest dell'abitato, e successiva reimmissione sulla Statale prima del secondo nucleo di Gorra. Una prima ipotesi comporta il sacrificio di una porzione del cortile del Palazzo Barusso ed il taglio del tessuto edificato nel tratto meridionale della piazza, in corrispondenza di un significativo punto nodale di intersezione dei percorsi generatori del tessuto edilizio. La seconda ipotesi riguarda la possibilità di oltrepassare in galleria il tratto iniziale del crinale di Bracciale, realizzando poi la variante della Statale ed il collegamento con Verezzi a sud-ovest dell'abitato.

*La provincia di Savona ha redatto studio di fattibilità che sviluppa la 1° soluzione da considerarsi pertanto prioritaria.*

La variante di percorso della Strada ex Statale consentirà infatti di eliminare l'altra pesante anomalia relativa alla viabilità dell'Ambito: l'attacco della strada verso Bracciale e Verezzi, inidoneo, pericoloso e praticamente imm modificabile in sito.

Il bivio da e per Verezzi, potrà essere realizzato "a monte" dell'abitato di Gorra collegando la nuova strada, con tracciato pressochè pianeggiante, alla strada di Bracciale in Loc. S. Rosalia, lasciando la porzione dismessa dell'attuale strada per Bracciale – Verezzi quale via di penetrazione e percorso pedonale da alberare ed arredare.

Un'altra importante modifica della rete viaria è necessaria e possibile nell'ambito della Frazione Valgelata di Gorra, all'altezza della vecchia Chiesa di S. Bartolomeo (da recuperare anche per usi "pagani", sentita la Soprintendenza, prima della completa rovina).

Ciò al fine di eliminare il pericoloso incrocio, la rampa inidonea, risolvendo un sentitissimo problema della frazione.

Il progetto dell'opera è già stato finanziato ed avviato: prescinde dalla realizzazione di un nuovo tratto stradale (come ipotizzato dal PUC preliminare) e prevederà, invece, un adeguato allargamento in sito, in corrispondenza del citato incrocio.

Le modifiche della viabilità dovranno essere accompagnate dal reperimento di aree di parcheggio esterne al centro urbano (ovviamente va scongiurato l'evento che la piazza centrale, liberata dal transito, diventi un'area di sosta).

E' ipotizzabile anche un collegamento tramite strada rurale di modesta ampiezza tra la Borgata Fontana e Loc. Bracciale risultando la stessa di agevole realizzazione, pressoché pianeggiante e costituendo necessaria alternativa all'esistente strada, molto pendente, quasi impraticabile in caso di tempo inclemente.

Il P.U.C. prevede, infine, il collegamento dell'area di Gorra - Olle con la valle del Torrente Bottassano per porre fine all'abbandono dell'area e recuperare ad una effettiva attenzione amministrativa, il fondo valle di regione Bottassano, oggi abbandonato a se stesso.

Vengono indicate in cartografia le due strade alternative (o integrative l'una dell'altra) che dovranno essere oggetto di valutazione di fattibilità, in ordine ai costi, all'impatto ambientale, alle problematiche tecniche. La realizzazione di tali collegamenti potrà essere contestuale al recupero del sito occupato dall'impianto di betonaggio di Bottassano e delle aree di contorno, oggi degradate ed abbandonate ad usi impropri.

In tale area sono possibili destinazioni produttive, ricettive o sportive compatibili o collegate, con esclusione di quella residenziale. Il collegamento con il Bottassano consentirà, altresì, di valorizzare l'area ricettiva in corso di formazione "Campeggio Villa Messea" e le aree ad esso adiacenti, a vocazione agricola.

### **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Le scelte del P.U.C. sono finalizzate al completo recupero ai fini abitativi dei nuclei di Gorra e Bracciale, con interventi di manutenzione e risanamento conservativo dei tipi edilizi a corte rurale e a schiera o derivati che compongono i tessuti edilizi lineari dei nuclei medesimi. Sono concesse modeste addizioni volumetriche (max 15%), per risolvere problemi di inserimento di impianti tecnologici o di servizi purché siano realizzate nell'ambito di interventi di adeguamento tipologico e con l'impiego di materiali, tecniche costruttive, forme e finiture tradizionali.

Sono sempre consentiti cambi di destinazione per ricavare edifici ricettivi. In tal caso l'incremento volumetrico per l'inserimento di parti comuni o servizi o comunque, per adeguare l'edificio, potrà arrivare al 30% dell'esistente.

Oltre agli indicati ampliamenti possibili in caso di restauro o ristrutturazione attenta ai caratteri tradizionali, un limitato incremento (10/12 alloggi destinati a

soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per interventi di edilizia convenzionata) del tessuto urbano, è previsto nell'area terminale dell'abitato di Gorra, ai margini della ex S.S. n. 490, a completamento di una zona già urbanizzata negli anni '60/'70, a condizione che siano reperite (in questa zona od in zone limitrofe) le aree a parcheggio pubblico necessarie al soddisfacimento degli standard relativamente al nucleo di Gorra (in aggiunta ai parcheggi esistenti ed in sostituzione dei parcheggi oggi esistenti nella Piazza centrale, da eliminare per pedonalizzare).

Le nuove edificazioni, che saranno finalizzate all'integrazione del tessuto lineare del nucleo di Gorra, saranno realizzate con tipi a schiera allineati lungo l'asse di mezzacosta.

Nell'area AR16/b sono possibili insediamenti produttivi compatibili, ovvero strutture ricettive con impianti sportivi dotati di edifici di servizio.

*L'area potrà essere attuata mediante P.U.O. di competenza regionale. Destinazioni Alternative: AI e TA.*

*Parametri edilizi in caso di destinazione AI:*

*Rc: 10 %*

*Hmax : 10m*

*Dc = 8,00 ml.*

*Df = 16,00 ml.*

*Ds = 5,00 ml.*

*Parametri edilizi in caso di destinazione TA:*

*Iv: 0.09 mc/mq*

*Hmax : 10m*

*Dc = 5,00 ml.*

*Df = 10,00 ml.*

*Ds = 5,00 ml.*

*L'entità di tali interventi dovrà comunque essere valutata nel contesto di un progetto dal quale si possa desumere l'esito conclusivo di riqualificazione o di trasformazione, che dovrà prevedere la variante al PTCP di competenza Regionale.*

***Tutti i progetti di opere ed infrastrutture ricadenti nell'ambito AR16 anche quando non insistenti in area S.I.C. dovranno essere sottoposti allo studio di cui all'allegato A del D.G.R. n. 328 del 07/04/2006.***

#### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Sono consentiti esclusivamente gli aumenti del carico insediativo previsti al punto C). L'integrazione del tessuto urbano dovrà essere contenuta nel 5% del volume complessivo esistente nella area centrale di Gorra (max 3.200 mc).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

## **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistico/edilizi per le nuove edificazioni o gli ampliamenti sono i seguenti:

Dc: 5.00 ml.

Df: 10.00 ml.

Ds: 10.00 ml.

Hmax ml. 7.50 (due piani più seminterrato)

In caso di ampliamenti, qualora le distanze Dc-Df-Ds attuali fossero già inferiori a quelle indicate, l'intervento sarà attuabile a condizione che tali parametri non risultino peggiorati dall'opera in progetto (ossia le distanze finali non siano diminuite).

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Tutti gli interventi possibili nell'Ambito di riqualificazione n. 16 sono soggetti a rilascio di titolo edilizio diretto (o convenzionato qualora l'intervento sia accompagnato da realizzazioni di pubblico interesse o trattasi di destinazioni ricettive).

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è caratterizzato da una zona stabile in corrispondenza del crinale, mentre i due versanti, entrambi in rocce metamorfiche molto erodibili, presentano, soprattutto in relazione all'acclività, alcuni problemi di stabilità, sia per eventi pregressi (paleofrane), sia per zone in assestamento (frane attive).

Nella zona di raccordo tra accumuli detritici e versante è presente una fascia di terreno che, in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMOICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVO - INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

L'ambito comprende alcune piccole superfici boscate miste con latifoglie e conifere di importanza limitata. Si segnala il bosco ai piedi della chiesa di San Bartolomeo che necessita di una gestione mirata in funzione del consolidamento del versante.

Il sito degradato posto verso la Valle di Bottassano, all'uscita della galleria autostradale del Bracciale (AR16/b) si risulta dissestato anche sotto il profilo vegetazionale e pertanto gli interventi ivi previsti dovranno prendere in considerazione anche una riqualificazione naturalistica.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico**

Ad esclusione dei nuclei abitati, la quasi totalità della superficie dell'ambito è ad uso agricolo e presenza interessanti appezzamenti terrazzati con colture promiscue e oliveti.

Considerata l'importante funzione paesistica esercitata e visti gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito, si prevede per tali aree la conservazione dell'attuale destinazione, al fine di assicurare il mantenimento del carattere agricolo della frazione.

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

L'ambito è in una importante posizione di collegamento con zone di elevato interesse fruitivo sia nel territorio comunale, come la Torre di Bastia, la foresta dell'Orera e l'altipiano della Caprazoppa, sia del confinante comune di Borgo Veruzzi, con le sue splendide borgate.

La riqualificazione dell'ambito dovrà prevedere un'adeguata valorizzazione dei percorsi che portano a queste località, e un congiungimento con la rete sentieristica di Borgo Veruzzi su cui il comune ha già eseguito importanti interventi.

### **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

<b>TEMI AMBIENTALI</b>	<b>LIVELLI DI CRITICITA'</b>	<b>RILIEVI</b>	<b>MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE che il PUC deve recepire nell'ambito delle Norme di Conformità e Congruenza</b>
ASPETTI ECOSISTEMICI	II	L'Ambito AR16a è interessato, per una zona limitata, dal SIC IT1323201 Finalese-Capo Noli e prevede, al contempo, rilevanti variazioni dell'assetto viabilistico.	La realizzazione di nuova viabilità dovrà considerare la presenza del SIC IT1323201 Finalese-Capo Noli anche per gli effetti che potrà produrre in termini di inquinamento da traffico veicolare. Ogni previsione inerente il SIC citato dovrà essere accompagnata da specifica relazione di incidenza (a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.).
RIFIUTI	II	L'Ambito AR16a è solo in parte coperto dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti. L'Ambito AR16b non è coperto dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.	In fase di attuazione del Piano dovrà essere considerato quale aspetto prioritario la necessità di integrazione di contenitori per la raccolta differenziata nell'ambito AR16a. Nell'Ambito AR16b, all'atto della attuazione delle previsioni di Piano, dovrà essere esplicitamente affrontato, in sede progettuale, il problema della gestione dei rifiuti definendo specifici accordi in sede di convenzione.
INQUINAMENTO	II	L'Ambito AR16a è	All'atto dell'attuazione delle

ARIA		interessato da rilevanti variazioni dell'assetto viabilistico che potrebbero avere ripercussioni anche in relazione alla qualità dell'aria. Nell'Ambito AR16b sono previste attività produttive, non meglio specificate, che potrebbero determinare problemi di inquinamento atmosferico.	previsioni di Piano dovranno essere realizzati specifici studi volti ad evidenziare i possibili impatti delle nuove strutture viarie e produttive sulla qualità dell'aria e a definire idonee misure di mitigazione e compatibilità anche in relazione alle valenze ecosistemiche presenti. Tali studi dovranno far parte dei documenti di progetto.
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Nell'Ambito AR16b sono previste attività produttive, non meglio specificate, che potrebbero determinare cambiamenti relativi alla Zonizzazione Acustica Comunale.	In sede di attuazione delle previsioni di Piano dovrà essere riverificata la Zonizzazione Acustica Comunale in funzione delle specifiche attività che verranno introdotte nell'Ambito AR16b.
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	II	Nell'Ambito di Riqualificazione AR16b sono inesistenti le reti comunali di servizio.	Gli interventi previsti nell'ambito AR16b potranno essere realizzati solo previo collegamento alle reti di servizio comunali.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

**Scheda n. 17: MALPASSO - PUNTA CRENA**  
**Ambito di riqualificazione n. 17 - A17**

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO  
SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito costiero di riqualificazione A17 si sviluppa lungo la S.S. n. 1 Aurelia nel tratto che va da Punta Crena (Varigotti) al confine con il Comune di Noli, comprendendo la Baia dei Saraceni ed il Malpasso.

Comprende gli ambiti paesistico-insediativi di crinale C9 (porz.) e di fondovalle e costa F25 ed F26.

E' caratterizzato, da un tessuto fondiario occasionale, scarsamente insediato posto in parte all'interno di un'ansa della parete rocciosa prospiciente il mare, in parte con affaccio sulla Baia dei Saraceni, in una zona di particolare pregio ambientale, che fino agli anni sessanta non era insediata. La recente edificazione è costituita da case a blocco aggregate in modo occasionale, con caratteri tipologico-architettonici estranei al contesto. Lungo la spiaggia denominata del "Malpasso", sorge un chiosco-bar anch'esso di recente costruzione.

La costa è caratterizzata da tratti di arenile (Malpasso e Baia dei Saraceni) delimitati da pareti rocciose scoscese di pregevole valore ambientale caratterizzate da falesie vive.

La spiaggia, originariamente formata al piede delle falesie, oggi si trova separata da esse a seguito della presenza della S.S. n.1 Aurelia e del vecchio tracciato della ferrovia Genova-Ventimiglia del quale restano parte della massicciata e le due gallerie paramassi in c.l.s. a vista.

Durante la stagione balneare la spiaggia del Malpasso è meta ambita di turisti giornalieri che determinavano gravi problemi igienico-sanitari nonché viabilistici a cui l'Amministrazione ha in gran parte ovviato istituendo una spiaggia attrezzata e controllata nella quale vengono poste, a carattere precario e stagionale, le strutture e dotazioni minime per il funzionamento della stessa.

In accoglimento di un'osservazione pervenuta, le aree di San Lorenzo e di Punta Crena vengono stralciate dal presente ambito AR17 e comprese nell'ambito naturalistico n. 12; ciò essendo finalizzato ad una maggiore attenzione alla tutela di tali siti.

Il P.T.C.P. assetto insediativo classifica la zona in parte ANI-CE, in parte IS-CE ed in parte ID-MA.

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL  
PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**

**b. 1 infrastrutture**

E' prevista l'eliminazione del terrapieno ferroviario fra la galleria di Varigotti ed il Malpasso, realizzando un viale alberato che, consentendo di raggiungere tale area, completerà il percorso pedonale su tutto il litorale finalese. Tale opera dovrà essere oggetto di attenta progettazione, valutando se sia preferibile

spostare il sedime dell'Aurelia realizzando il viale a mare (vedi P.U.T.) o viceversa, lasciare in sede l'Aurelia e realizzare il viale a monte della stessa.

## **b.2 servizi e parcheggi pubblici**

L'area compresa tra la via Vecchia Aurelia e l'attuale terrapieno ferroviario potrà essere destinata, oltrechè a parcheggi, anche ad area sportiva/ricreativa con limitate strutture di servizio inserite in ampie aree verdi (AREA 1).

Parcheggi pubblici potranno essere ricavati lungo l'asse dell'ex ferrovia (comunque subordinati rispetto alla creazione del percorso pedonale che invece è obiettivo prioritario).

Anche l'area retrostante la spiaggia del Malpasso potrà essere parzialmente adibita a parcheggio, oltrechè ad area verde ed a quanto indicato più dettagliatamente al punto C). (AREA 2)

E' in corso il collegamento dell'area alla fognatura comunale (e quindi al depuratore di Savona) cui tutte le strutture (esistenti o nuove) dovranno, ovviamente, allacciarsi.

## **b.3 funzioni prevalenti ed insediamenti**

La funzione prevalente dell'area è quella creatasi e consolidatasi nel tempo: garantire una accoglienza turistica/balneare attrezzata ma non particolarmente strutturata, consentendo ai fruitori un uso abbastanza "libero" anche se organizzato dell'area.

Per pervenire a ciò, ovviamente, gli spazi di sosta devono essere adeguati, i collegamenti pedonali idonei e gradevoli, i servizi offerti completi anche se non invasivi, discreti, defilati.

Per questo motivo, in accoglimento delle osservazioni e delle proposte progettuali pervenute, si ritiene di consentire la ristrutturazione urbanistica della struttura esistente sull'arenile del Malpasso utilizzando un ingombro esistente (il terrapieno sottostante il parcheggio) ed inoltre di realizzare (in forme idonee per gli aspetti architettonici ed ambientali) pubblici esercizi e/o piccole ricettività all'interno delle gallerie paramassi ("artificiali") esistenti.

## **C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**

Gli interventi ammessi, che dovranno avere, tutti, un'alta qualità ambientale ed una particolare attenzione nelle scelte tipologiche, sono pertanto:

- realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso in tutte le aree indicate sub B ovvero interrati o seminterrati nell'area tra la Vecchia Aurelia e l'attuale terrapieno, compatibili con quanto indicato al punto successivo;
- realizzazione di un'area sportiva nello stesso sito di cui sopra (area tra Vecchia Aurelia e terrapieno), con volumi di servizio ridotti alle essenziali necessità;
- realizzazione della passeggiata pedonale dalla galleria "Varigotti" fino al Malpasso;
- "trasferimento" del chiosco del Malpasso nel terrapieno sottostante l'attuale parcheggio, ricavando spazi anche per ospitare le strutture pubbliche a servizio della spiaggia attrezzata (AREA 3);

- utilizzo delle gallerie ex ferroviarie (sia di parte delle gallerie vere e proprie che delle “paramassi” esterne rispetto alla porzione interna alla montagna per destinazioni commerciali (ossia esclusivamente pubblici esercizi quali bar, ristoranti) o ricettive. (AREA 2 bis)

L'attuazione delle scelte del PUC è subordinata alla progettazione unitaria dell'area, la cui approvazione è di competenza regionale, finalizzata alla rinaturalizzazione delle aree degradate e al recupero di spazi pubblici o di interesse pubblico; tale progettazione, risulta il presupposto per la valutazione di un eventuale miglior utilizzo delle risorse del sito, nell'ambito del quale potrà valutarsi anche un'eventuale variante al PTCP.

In assenza di tale progetto potranno quindi ammettersi esclusivamente interventi connessi alla funzione stagionale della spiaggia o interventi di manutenzione o di sistemazione superficiale delle aree.

*Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A.*

Due azioni di iniziativa pubblica appaiono assai importanti nell'area: la riapertura di Strada Vecchia (tramite messa in sicurezza dei versanti) e la “difesa” del litorale tra la Baia dei Saraceni ed il Malpasso che, a causa della incombente presenza del muro dell'Aurelia, è ridotta ad una esigua striscia di scogli.

#### **D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLA FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

Non sono previsti aumenti del carico insediativo residenziale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti, senza aumenti di volume.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

#### **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Gli interventi indicati al punto C) debbono essere contenuti negli “ingombri volumetrici” esistenti (il “chiosco” del Malpasso “dentro” il terrapieno, gli altri manufatti “dentro” le gallerie paramassi, eventuali parcheggi interrati “entro” il profilo attuale del terreno).

Per quanto riguarda l'area sportiva, debbono essere previsti impianti che non richiedano coperture o chiusure (salvo manufatti temporanei).

Sotto i campi da gioco e le aree di servizio potranno essere ricavati parcheggi a rotazione (interrati o seminterrati rispetto all'attuale profilo del terreno); l'edificio di servizio (ufficio, bar, spogliatoi, servizi igienici, saletta riunioni) dovrà essere di dimensioni contenute, ben inserito, mascherato da rivestimento analogo a quello dei terrazzamenti esistenti.

## **F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE**

Tutti gli interventi previsti sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ovvero ad intervento diretto dell'Ente pubblico.

## **G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.**

*Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :*

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli ( descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo sto di fatto, debitamente documentata e provata.*

*In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..*

## **H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME**

L'assetto geomorfologico classifica la zona in Mo-A ed in CE.

Sotto l'aspetto geo-morfologico l'ambito rappresenta una linea di costa a falesia, anticamente parzialmente più arretrata dell'attuale, lungo la quale sono ancora perfettamente distinguibili le falesie (vive e morte), il materiale di crollo proveniente dalle stesse, parzialmente coperto dalle formazioni sabbiose più recenti, le spiagge (attuali e antiche). La spiaggia attuale, come quella più antica, ricoprono anche una formazione rocciosa (beach rock) che si estende ancora per qualche decina di metri oltre l'attuale battigia.

Nella zona di raccordo tra i terreni detritici e il versante è in genere presente una fascia di terreno che , in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza , non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una “zonizzazione sismica” del territorio, cosicché possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Le falesie morte sono state colonizzate dalla vegetazione rupestre che, con l'azione delle proprie radici insinuate nelle fessurazioni esistenti, può provocare qualche caduta di massi sulle sottostanti zone (vedi di seguito A3), specie nelle condizioni di maggiore verticalità. Analoga situazione di rischio può presentarsi in occasione di eventi sismici.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B “indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici” per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

## **I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMOICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI**

### **Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale**

Come indicato al punto A), l'ambito AR17 viene ridotto, comprendendo più opportunamente parte dell'area di San Lorenzo e di Punta Crena, nel vicino ambito naturalistico n. 12.

Le note relative all'assetto vegetazionale (come peraltro quelle relative all'aspetto geomorfologico) vengono peraltro confermate, a sottolineare il fatto che qualsiasi intervento nell'area dovrà tener conto dello straordinario scenario di cui si tratta.

L'ambito risulta di eccezionale valore naturalistico in quanto comprende uno dei tratti di costa più integri nel ponente ligure.

Spicca in particolar modo l'abbondante presenza di ambienti rupestri sulle grandi falesie di Punta Crena e del Malpasso che circondano l'area in oggetto, su cui vegetano le tipiche e rare specie alofite accompagnate da alcuni importanti endemismi botanici.

Ogni intervento in tali aree, compatibilmente con i problemi relativi alla sicurezza, dovrà salvaguardare tali habitat, che costituiscono una nicchia ecologica di assoluto rilievo.

Sono presenti inoltre limitatissimi esempi di vegetazione psammofila ai margini della spiaggia del Malpasso.

Si dovrà prevedere di riservare un limitato tratto di arenile per la reintroduzione controllata di queste forme botaniche e in particolare del giglio delle spiagge (*Pancratium maritimum*), un tempo comune in questo ambiente.

Sono comprese ai margini di tale ambito anche alcune aree boscate di elevato pregio naturalistico con prevalenza di pineta a pino d'Aleppo mista a macchia mediterranea sulla sommità della falesia del Malpasso e di Capo Noli, per le quali è auspicabile un regime di conservazione e di tutela con limitati interventi di riqualificazione boschiva e per la difesa dagli incendi.

Tra la Via Vecchia Aurelia e l'ex tracciato ferroviario è presente una zona agricola in prevalenza pianeggiante attualmente utilizzata per colture orticole e arboree (in particolare agrumeti).

L'intervento previsto (punto C) ed E) non dovrà compromettere ed anzi implementare l'importante funzione paesistica esercitata da tale area.

Dovranno pertanto essere conservate, per quanto possibile, le essenze arboree presenti, integrandole ed arricchendole con impianti di nuovi alberi ed arbusti di identica specie.

#### **Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale**

L'eccezionale valore paesistico e ambientale dell'ambito lo rende sede ideale di un polo naturalistico di grande attrazione comprendente l'area naturalistica di Punta Crena, l'emergenza architettonica di San Lorenzo e l'Oasi Blu sul litorale. Gli interventi dovranno essere pertanto funzionali ad un utilizzo fruitivo di tipo culturale.

In particolare per il promontorio di Punta Crena si dovrà prevedere la messa in sicurezza dei percorsi di accesso, il recupero dell'oliveto attualmente in fase di abbandono, il recupero degli immobili presenti sulla sommità in modo funzionale ad una gestione mirata dell'area, la connessione alla rete idrica ed elettrica, l'impianto di specie botaniche autoctone ai fini della realizzazione di un giardino botanico mediterraneo e la possibilità di allestire piccole aree faunistiche.

Per quanto riguarda San Lorenzo, si dovrà prevedere la connessione alla rete idrica ed elettrica, la migliore attrezzatura del sentiero di accesso con particolare attenzione al vialetto finale e dell'area circostante la chiesa.

Contestualmente dovranno essere adeguatamente attrezzati e valorizzati i percorsi verso Capo Noli e verso l'altopiano delle Manie.

#### **L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME**

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicata, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE che il PUC deve recepire nell'ambito delle Norme di Conformità e Congruenza
ASPETTI ECOSISTEMICI	I	L'ambito in questione è di elevatissima valenza ambientale; ricade completamente in area SIC (IT1323201 Finalese-Capo Noli) e in Area Protetta Provinciale (Finalese VII-PR-Fi) ed è in buona parte caratterizzato dalla presenza della Parete di Roccia Tutelata denominata Falesia Capo Noli, con la segnalazione di scogliere con vegetazione delle coste mediterranee (Cata Bionaturalistica) e da aree con elementi morfologici che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità generale e l'eventuale insediamento di specie stenocie; numerose sono le specie vegetali endemiche e di interesse scientifico ed è presente anche una specie vegetale endemica protetta riportata nell'Allegato II della Direttiva Europea Habitat 92/43 (Campanula Sabatia).	Dato l'elevato livello qualitativo di biodiversità di quest'area, qualunque intervento previsto nell'Ambito dovrà essere valutato sotto il profilo ambientale ed accompagnato da specifica relazione di incidenza (a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i.). In questa relazione dovranno essere considerate non solo le possibili interferenze ambientali derivanti dall'intervento in se stesso ma anche quelle legate ad ogni attività connessa (con particolare riferimento all'introduzione di attività turistiche). Ogni progetto dovrà basarsi sul preventivo e fondante rilievo delle valenze naturalistiche presenti redatto ad opera di professionista con esperienza in ambito bio-naturalistico che dovrà considerare, in modo specifico, oltre alla presenza dei SIC, anche la presenza dell'Area Protetta Provinciale Finalese VII-PR-Fi e ogni altra valenza naturalistica evidenziata dalla Carta Bionaturalistica della Regione Liguria. La sistemazione dell'area dovrà avvenire preferibilmente attraverso un progetto unitario e non per singoli interventi non relazionati tra loro e con il contesto; in ogni caso

			i progetti dovranno evidenziare gli elementi di connessione con le aree circostanti prevedendo i loro possibili sviluppi. Il Programma di Attuazione dovrà preventivamente dettare linee guida tali da rendere coordinabili i singoli interventi tra loro, nel rispetto delle valenze ambientali del sito.
RIFIUTI	II	Nell'area il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	Nell'ambito degli studi di cui sopra dovrà essere individuata idonea modalità di raccolta differenziata dei rifiuti compatibilmente con le valenze ambientali del sito.
INQUINAMENT O ARIA	III	-	-
INQUINAMENT O ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENT O ELETTRO- MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	II	L'area non è adeguatamente allacciata alle reti dei pubblici servizi.	In sede di attuazione delle previsioni di Piano l'area dovrà essere allacciata alle reti di servizio pubbliche, considerando che le specifiche modalità di allaccio dovranno anch'esse essere valutate sotto il profilo della loro compatibilità ambientale.
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-