

Oggetto: VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3 / 2013 di iniziativa privata.

NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI



RICHIEDENTE: Porchetto Mauro, nato a Finale Ligure il 05/02/1973, con residenza in Finale Ligure, Via Arnaldi 6/2, C.F.PRCMRA73B05D600T

Scheda n. 2: FINALBORGO - AQUILA**Ambito di conservazione e riqualificazione n. 2 - ACR2****A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**

L'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 è costituito dal centro storico di Borgo delimitato dalla cerchia muraria medioevale e posto alla confluenza dei Torrenti Pora e Aquila, oltre ad un'area in sponda destra del Torrente Pora in connessione con via Caprazoppa, ed un'area in sponda sinistra del Torrente Aquila, a monte ed a valle del Borgo, fino alla Chiesa degli Scolopi.

La zona di Borgo costituisce uno dei "poli" principali dell'organismo territoriale svolgendo a tutt'oggi un ruolo di riferimento attorno al quale gravita l'attività del Comune, specie sotto il profilo culturale e storico - artistico.

In tale ambito di fondovalle si sviluppa una struttura urbana qualificata, sia all'interno della cerchia muraria, ove si riconoscono tessuti edilizi "organizzati" di case a pseudo-schiera e tipi derivati (per la parte più interna) e tessuti lineari continui di case a schiera e tipi derivati (per le parti marginali del nucleo storico), sia all'esterno della stessa, con la presenza di una corte plurifamiliarizzata (oltre il ponte sul rio Pora) e di ulteriori tessuti lineari continui di corti plurifamiliari e di case a schiera e tipi derivati (nelle zone di espansione oltre il torrente Aquila e lungo la strada per Finale Marina); sono inoltre presenti alcuni edifici specialistici a destinazione produttiva, in stato di degrado ed in parte dismessi.

Dai documenti di archivio o da fonti storiche risulta come nel tempo siano state operate concentrazioni di proprietà di uno stesso cognome che, sul piano architettonico, hanno assunto la dimensione di "palazzi", rappresentativi del livello sociale raggiunto da alcune tra le maggiori famiglie. Risulta pure come siano avvenuti in parallelo dei frazionamenti delle unità lottizzative primitive, soprattutto per quanto riguarda gli originari tipi a corte.

I piani terreni delle case erano in genere destinati a magazzini (fondachi) o botteghe in cui si svolgevano attività produttive e commerciali ed erano spesso di proprietà diversa da quella degli alloggi soprastanti. Gli appartamenti comprendevano mezzarie di servizio nei sottotetti (solari) le cui finestrature di dimensioni ridotte caratterizzano ancora molti prospetti.

Di rado le piccole unità edilizie a schiera o pseudo-schiera, il cui impianto si può far risalire alla fondazione medievale del borgo (ne restano circa una quindicina), hanno conservato la loro unitarietà abitativa, più spesso sono state soprelevate, accorpate e suddivise in alloggi sovrapposti. In questi casi, emerge dai vecchi catasti come gli alloggi avessero spesso ingressi dalla strada separati e scale indipendenti. Le case erano coperte con terrazze su cui affacciavano logge d'uso rustico tipiche dei borghi agricoli ponentini, che i catasti storici denominano "sottene".

Gli ambiti omogenei paesistici compresi nell'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 sono gli ambiti di fondovalle F6 (porz.) ed F7.

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 quest'Ambito come SME relativamente all'intero centro storico di Borgo ricompreso all'interno delle mura medioevali oltre alla presenza di ME (Manufatti Emergenti) quali Castel San Giovanni.

La restante porzione è classificata in parte SU, in parte ID-CO ed in parte IS-MA.

Per l'esame dei caratteri geomorfologici e vegetazionali si rimanda ai successivi punti H) ed I).

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

b.1 servizi

L'ambito presenta già una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico. I principali sono:

- attrezzature culturali e museali: Complesso Conventuale di Santa Caterina
- Biblioteca Civica
- Tribunale (oggi sede del Giudice di Pace)
- Teatro Aycardi (il cui restauro è da completare)
- Ambulatorio Croce Verde
- Scuole medie inferiori e superiori (Liceo Scientifico – Istituto Alberghiero)
- Uffici comprensoriali: Comunità Montana, Consorzi Agricoli, Uffici A.S.L.
- Uffici Entrate (Conservatoria e Registro)
- Servizi Religiosi (S. Biagio ed opere parrocchiali)
- Chiesa degli Scolopi
- Ufficio Postale

b.2 dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali

Finalborgo è dotato, al contorno, di alcuni parcheggi misti pubblici e pertinenziali che, se non proprio sufficienti alla necessità dell'area, sono tali da rendere il problema della sosta delle auto meno sentito che in altre zone del territorio comunale.

In particolare sono attivi: il parcheggio pubblico di Porta Testa in parte soprastante un parcheggio privato pertinenziale; il parcheggio pubblico dell'area "Palacios"; il parcheggio pubblico soprastante il parcheggio pertinenziale di Via delle Mura.

Il sistema di parcheggi dovrà essere integrato sia dal versante della valle dell'Aquila che da quello del Pora.

Il Piano intende conservare la vocazione culturale turistico -commerciale e residenziale dell'ambito promuovendo la riorganizzazione della viabilità pedonale e dei collegamenti con le emergenze storiche per la loro fruizione ottimale.

b.3 insediamento e sue funzioni prevalenti

Le funzioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali, le attività turistico - ricettive, i servizi di interesse comune. Non sono previsti insediamenti commerciali oltre la soglia del livello di vicinato stante la morfologia ed il tessuto edilizio che non sopporterebbero un aggravio dell'indotto derivante da servizi di struttura diversa.

C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI

Le principali azioni di riqualificazione previste sono le seguenti:

A) Zona verde delle mura (AREA A)

Demolizione edificio ex “Acque Minerali” e sistemazione dell’area da destinare a verde, da eseguirsi unitamente a quanto previsto al punto E) in relazione alla sistemazione di spazi pubblici.

Trattasi dell’edificio già produttivo (ex Conceria nuova, poi deposito Acque Minerali) edificato a ridosso, in aderenza alle mura del borgo, estremamente invasivo e deturpante.

L’intervento di demolizione previsto già dai precedenti SUG non è mai stato attuato per mancanza di risorse per l’acquisizione. Si conferma pertanto la previsione di trasferimento di volume, che potrà interessare aree idonee, interne od esterne all’ambito ACR2, purché si tratti di aree urbanizzate, assai prossime all’abitato, in fregio a strade o comunque facilmente accessibili, in zone compatibili rispetto alle previsioni del P.T.C.P., dei Piani di Bacino stralcio, delle stesse indicazioni geomorfologiche ed agronomiche del PUC, all’esistenza di vincoli ambientali o di altro genere.

B) Area ex Palacios ed aree adiacenti

Definitiva acquisizione da parte del Comune e conferma dell’esistente parcheggio a raso, alberato ed organizzato. Verifica di fattibilità di un parcheggio interrato pluripiano destinato in parte all’uso pubblico e rotazione e in parte ad autorimesse private pertinenziali.

La sistemazione delle residue aree tra l’area ex Palacios, Via Fiume e Via Cavasola (parte della zona BR1 del P.R.G. (AREA B) dovrà essere progettata in stretta correlazione con le previsioni di cui sopra.

Potrà essere realizzato, tramite recupero dei volumi esistenti (demolizione/ricostruzione) ed incremento volumetrico per un volume complessivo non superiore a 1.200 mc, un completamento del tessuto edilizio esistente, da attuarsi lungo Via Fiume, a destinazione residenziale.

Potrà essere demolito e ricostruito, con incremento volumetrico non superiore al 20%, il fabbricato ex cinema da collocarsi in sito o in fregio a Via Fiume, convenientemente arretrato, con destinazione commerciale e residenziale.

Compatibilmente con le previsioni dei Piani di Bacino, potranno essere realizzati, “sotto” gli edifici consentiti, parcheggi pertinenziali destinati alle nuove residenze o a quelle esistenti nel raggio di 500 ml.

Di fronte all’area Palacios, in corrispondenza di piazza Meloria, potrà essere posata una passerella pedonale di forma idonea.

C) “Deposito Casanova” (AREA C)

Chiusura di ogni attività produttiva, bonifica dell’area e ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti con ricomposizione volumetrica e modesto ampliamento (volumetria massima realizzabile mc. 3.500). Destinazioni d’uso ammesse: commerciale, direzionale, turistico ricettivo, residenziale (max 50%). Sulle restanti aree del deposito dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici; verde pubblico ad integrazione della zona di cui al n. 1), lungo la sponda destra del Torrente Aquila e verso il lavatoio e la porta del centro antico, nonchè attrezzature sportivo - ricreative private di uso pubblico.

Tra le opere di urbanizzazione connesse all’intervento risultano prioritarie:

- restauro del lavatoio comunale

- nuovo ponte veicolare e pedonale da realizzarsi unitamente a quanto previsto al punto D, come descritto al punto H;
- sistemazioni idrauliche finalizzate alla fattibilità complessiva dell'intervento.

D) Attuazione parziale ex zona residenziale C5 del P.R.G. (compresa l'area "Parco Fontana" di proprietà Comunale)

Vengono conservate, anche se opportunamente ridotte, le previsioni inerenti la zona di espansione denominata "C5" nel vigente P.R.G.

Essendosi dimostrata impraticabile l'ipotesi di trasferire nell'area parte del volume dell'edificio ex Acque Minerali (di cui al punto A) perché ciò avrebbe portato ad una densità edilizia non sopportabile, il volume edificabile viene "ridotto" a mc. 7.000.

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazioni accessorie: ricettivo/direzionale.

Regime di attuazione: redazione di PUO e permessi di costruire convenzionati (p.d.c.c.).

Altezza massima fuori terra 3 piani + parziale 4° piano (mansarda).

L'intervento dovrà e trovare una sua adeguata organizzazione sulla base degli assi e poli di riferimento progettuale indicati nella tavola medesima.

Il verde pubblico esistente nella zona (Parco Fontana) dovrà essere trasferito in zone più baricentriche (nel senso di più accessibili e visibili all'interno della zona) ed ampliato. La restante fascia verso il torrente dovrà essere destinata a verde privato.

Le opere di urbanizzazione relative all'area di espansione "ex C5" potranno essere realizzate, in parte, nell'area ex Deposito Casanova di cui al punto C) tramite idoneo convenzionamento. Complessivamente, fra le due aree, dovranno essere reperite aree a parcheggio pubblico e verde pubblico pari ad almeno mq. 5.000 (incluse quelle esistenti, da ricollocare); inoltre dovrà essere realizzato il nuovo ponte veicolare di collegamento tra le due sponde di cui al punto H.

E) Restauro delle mura, della porta del centro antico e dei lavatoi comunali

Trattasi ancora delle opere di urbanizzazione connesse con gli interventi A), C) e D)

La realizzazione della cremagliera per Castel San Giovanni non appare, in questa fase, attuabile per motivi ambientali e geomorfologici.

F) Ristrutturazione ex Conceria nell'ambito del centro antico di Finalborgo

E' consentita la ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, con limitate modifiche della sagoma, senza aumento del volume esistente, con aumento della superficie lorda dell'ex Conceria nei pressi di Porta Becchignolo.

La SLA massima realizzabile è valutabile in mq. 2.350 circa, comunque da contenersi nell'ingombro volumetrico esistente.

Destinazione: residenziale; commerciale di vicinato o artigianale (botteghe) al piano terreno, eventualmente anche al piano primo.

Regime di attuazione: permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

L'intervento è collegato all'azione di cui al punto n. G).

G) Sistemazione di Via delle Fabbriche (pavimentazione, arredo)

L'intervento (peraltro già avviato) dovrà essere collegato alla ristrutturazione dell'ex Conceria e volto a migliorare la connessione tra il polo dell'Aquila con il centro antico di Finalborgo.

H) Nuovo ponte e passerella sul Torrente Aquila

Compatibilmente con le verifiche idrauliche ed in conformità alle indicazioni del Piano Stralcio di Bacino, dovrà essere realizzato un nuovo ponte veicolare di servizio, a monte della zona di cui al punto n. C).

Il ponte esistente dovrà essere sostituito con una passerella pedonale di forma idonea, analoga a quella prevista all'altezza di piazza Meloria.

I) Ristrutturazione dell'ex Albergo Roma (proprietà comunale)

La ristrutturazione, senza aumento del volume esistente (ma con l'eventuale utilizzo dei sottotetti) dell'edificio "ex Albergo Roma" sarà finalizzata al mantenimento delle funzioni pubbliche, presenti o da trasferire nell'edificio stesso. L'abbandono della previsione contenuta nel PUC preliminare (struttura alberghiera) è dovuto alla valutazione delle necessità di allocare altri servizi pubblici (scuola di musica, sede di enti ed associazioni).

L) Altre sistemazioni viarie

Dovrà essere prevista la riorganizzazione viaria dell'area ex Palacios al fine di realizzare un più agevole raccordo tra la strada provinciale per Fegolino e la Strada dell'Aquila nella più generale previsione di pedonalizzazione della parte terminale di Via Brunenghi.

La previsione di completamento del collegamento di via Manzoni, che ha evidenti ricadute sulla sistemazione dell'area del Borgo, è contenuta nella scheda AR6.b

Oltre agli interventi sopraelencati, che riguardano in particolare la parte del Borgo che gravita verso il torrente Aquila, sono previsti o consentiti i seguenti interventi:

M) Riqualificazione di livello urbanistico dell'isolato posto sulla sponda destra del Torrente Pora, tra il campo sportivo "Viola" a monte fino alle aree poste in asse a Via delle Mura, a valle e tra il fiume e la ex strada statale, poco oltre questa. L'intervento potrà comprendere altresì la porzione di edificato posta in sponda sinistra, immediatamente a valle della Porta dell'Annunziata tra Via Arnaldi ed il fiume.

Le finalità di interesse pubblico del progetto risiedono nel sensibile miglioramento della viabilità e dei relativi accessi e nell'adeguamento dell'alveo del Torrente Pora alle normative vigenti (Piano Stralcio di Bacino) o comunque in un sostanziale miglioramento delle attuali condizioni di deflusso delle acque. Al fine di raggiungere tali obiettivi è consentita la demolizione/ricostruzione degli edifici esistenti, con la rilocalizzazione nell'area ed un aumento volumetrico contenuto nel 30% del volume esistente oggetto di intervento.

L'intervento potrà realizzarsi per lotti funzionali autonomi così delimitati:

Lotto 1: Area tra il Campo Viola, via di Porta Testa, il fiume, la ex Statale.

Lotto 2: Area a mare di via di Porta Testa, tra il fiume e la ex Statale, compresa questa e l'edificio posto oltre la stessa (dovrà essere conservato e riqualificato il fronte su via Porta Testa, demolito e ricollocato in altra zona o in arretramento l'edificio posto oltre la ex Statale);

Lotto 3: l'area in sponda sinistra del Pora, tra via G. Arnaldi ed i fiumi (la confluenza con l'Aquila).

Nello specifico, la ristrutturazione urbanistica è finalizzata a "riaprire" la vista del borgo dalla via Caprazoppa "diminuendo" l'impatto visivo dell'edificio posto in fregio al torrente. Il volume esistente potrà essere ricollocato in parte in sito (limitando l'altezza a due piani più il sottotetto) e parte trasferito, con le modalità e metodi previsti al punto A) per l'ex Conceria Nuova/Acque Minerali.

Ognuna di queste aree potrà essere oggetto di progetto unitario e rilascio di permessi di costruire convenzionati (p.d.c.c.)

N) Sono ammessi ulteriori interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al "riammagliamento" del tessuto edilizio lineare che dal ponte sul torrente Aquila (Porta Reale) si diparte verso Finale Marina, con demolizioni di edifici tipologicamente incompatibili con la continuità del tessuto (edifici recenti, edificati in arretramento rispetto alla strada e con caratteri architettonici estranei al contesto) e ricostruzione in allineamento con i fronti edilizi storici, con aggregazioni lineari di tipi edilizi a schiera o in linea, con possibile incremento volumetrico fino al 20%, sulla base delle indicazioni del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico - insediativo.

Per gli edifici/manufatti non residenziali l'indice di riferimento è la superficie utile: essi potranno essere ristrutturati "a parità" di superficie utile o con un incremento massimo del 20% di quest'ultima.

Per gli edifici esistenti (escluse le strutture turistico – ricettive per le quali vale quanto stabilito al punto D) non ricompresi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra, sono ammessi, interventi di recupero dei fabbricati che interessino l'intera unità edilizia e, qualora compatibili con i caratteri costruttivi e tipologici, è consentito un aumento della SLA che non comporti modifica dell'ingombro volumetrico dell'edificio, né dell'impianto strutturale distributivo, con particolare riferimento al mantenimento delle murature portanti, delle quote dei solai e delle aperture.

Per gli interventi che comportino trasferimenti, e o localizzazioni di volumetrie ad oggi non definite dal PUC, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché ampliamenti superiori al 20% dovrà essere garantita in sede di progettazione la compatibilità con le norme di PTCP.

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

Nell'Ambito di conservazione e riqualificazione A2 sono consentiti gli aumenti di carico insediativo indicati ai punti A, B, C, D, F, M, N del comma 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.

Esclusivamente all'esterno della zona "ex A" di conservazione (vedi "centro storico" nelle tavole grafiche), allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità, per le destinazioni alberghiere esistenti o per cambi di destinazione da residenziale a turistico - ricettivo sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico (o all'ampliamento 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.).

E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici (non definiti sub C) dei vari interventi sono i seguenti:

Intervento A) Se l'intervento di ricollocazione è realizzato nell'ambito ACR2 i parametri saranno quelli di cui al punto D), se fuori dall'ambito saranno quelli dell'area di riferimento

Intervento B) I parametri potranno essere definiti in progetti unitari da convenzionare

Intervento C) $D_c = 5.00$ ml., $D_f = 10.00$ ml., $D_s =$ in
allineamento ai fili esistenti, H_{max} ml. 9.50

Intervento D) $D_c = 5.00$ ml., $D_f = 10.00$ ml., $D_s = 10.00$ ml.,
 H_{max} ml. 9.50

Punti M e N del comma C):

i parametri potranno essere definiti nel progetto unitario dei singoli lotti, con i seguenti limiti inderogabili:

$D_c = 3.00$ ml, $D_f = 5.00$ ml. (o in aderenza), $D_s =$ in allineamento, H_{max} inferiore agli edifici circostanti.

F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE

Tutti gli interventi si attuano direttamente sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia ovvero sulla base di Permesso di costruire convenzionato, ferma restando la facoltà del Comune o del soggetto attuatore di assumere eccezionalmente l'iniziativa di formazione di PUO;

Le modalità attuative degli interventi particolari di cui sopra sono state già indicate al punto C) che precede.

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

Dal punto di vista geomorfologico l'area presenta terreni detritici alluvionali di notevole spessore, versanti alle spalle del Borgo in roccia calcarea e versanti in rocce metamorfiche in sponda sinistra del torrente Aquila. 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 idrogeologico i sedimenti sono a granulometria variabile ed ospitano al loro interno una importante falda freatica.

Dal punto di vista idraulico le zone sono esondabili.

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.

Gli eventuali interventi devono fare riferimento alle NORME GEOLOGICO TECNICHE parte integrante del P.U.C.

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 se si eccettua la zona compresa tra le antiche mura ai piedi di Castel San Giovanni, occupata in prevalenza da forme arbustive tipiche della macchia mediterranea.

L'ambito non presenta zone boschive.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

La parte più a nord dell'ambito lungo il fondovalle dall'Aquila comprende alcune zone coltivate non specializzate, su buoni terreni pianeggianti. Considerati gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito stesso, con previsione di nuove importanti aree a verde pubblico, è accettabile un cambiamento della destinazione agricola.

Molto interessante e meritevole di conservazione è la zona agricola terrazzata con prevalenza di vigneto, presente entro le mura del Borgo.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

La posizione al termine del crinale di Rocca di Perti e del Becchignolo, rende la fortezza di Castel San Giovanni un punto di contatto privilegiato tra il centro abitato di Borgo e l'entroterra. In quest'ottica, la fortezza si può configurare come punto di partenza ideale per escursioni aventi come meta il sovrastante Castel Gavone, la frazione di Perti Alto e l'altipiano della Rocca Carpanea.

A tal fine dovranno essere migliorati i collegamenti pedonali mediante il recupero e l'attrezzatura dei percorsi storici.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

L'ambito risulta scarsamente dotato di aree di verde pubblico attrezzato. Si segnalano il parcheggio alberato nei pressi di Porta Testa, dotato di esemplari arborei significativi e ben curati; l'ampio parcheggio nell'area ex Palacios che necessita di adeguati arredi verdi e la piccola area verde posta tra la sponda del torrente Aquila e le mura del borgo nei pressi dell'edificio "ex Acque Minerali".

Gli interventi previsti all'interno dell'ambito dovranno prevedere mediante apposito studio una buona dotazione di aree verdi attrezzate in armonia con il pregio monumentale 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 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 è parzialmente interessato dall'Area Provinciale Protetta Finalese 7-PR-Fi; la zona al limite dell'Area Protetta è interessata da interventi per nuova viabilità e servizi.	Ogni intervento ricadente in Area Protetta Provinciale dovrà recepire, in sede attuativa, le indicazioni contenute nel "Piano Provinciale delle Aree Protette e dei sistemi Ambientali", così come previsto dal PTC Provinciale (indicazione del Progetto integrato PI5). Qualora emergessero possibili interferenze con l'assetto ambientale della zona interessata dall'intervento, lo stesso potrà essere realizzato sentiti i competenti uffici della Provincia.
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	II	Nella zona a nord dell'Ambito, i previsti interventi viari, indicati sulle tavole della Struttura, interessano zone destinate a nuovi interventi prevalentemente residenziali e potrebbero costituire fonte di inquinamento atmosferico.	Nelle Aree di Intervento poste a nord dell'Ambito (Zona D), all'atto della redazione del PUO, dovranno essere approntate, mediante apposite relazioni tecnico-specialistiche, tutte le possibili misure per garantire condizioni di salubrità dell'aria; in particolare la prevista progettazione delle aree verdi dovrà avvenire non solo al fine di creare spazi di svago ma anche per l'abbattimento degli inquinanti atmosferici.
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Nella zona a nord dell'Ambito, i previsti interventi viari, indicati sulle tavole della Struttura, interessano zone destinate a nuovi interventi prevalentemente residenziali e potrebbero costituire fonte di inquinamento acustico.	Nelle Aree di Intervento poste a nord dell'Ambito (Zona D), all'atto della redazione del PUO, dovranno essere approntate, mediante apposite relazioni tecnico-specialistiche, tutte le possibili misure per garantire condizioni di livello acustico compatibili con le previste destinazioni d'uso; qualora si rilevassero livelli sonori difforni rispetto all'attuale Zonizzazione Acustica, si dovrà provvedere ad azioni di risanamento e a quanto

			previsto dalla vigente normativa in materia.
INQUINAMENTO ELETTO-MAGNETICO	II	Nella parte più a nord dell'Ambito passa una linea di alta tensione.	La realizzazione di nuovi 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.	Nei PUO previsti per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione 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.

Finale Ligure , 08/06/2021

Arch Manarola Chiara

