

**Scheda n. 2: ZONA PRODUTTIVA/COMMERCIALE/SPORTIVA -
VIA CALICE
Distretto di Trasformazione n. 2 – DT2**

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

Il Distretto si sviluppa, a monte del centro storico di Borgo, lungo la sponda sinistra del Torrente Pora, in fregio alla Strada Provinciale per Calice fino a S. Sebastiano includendo, altresì alcune porzioni di territorio in sponda destra dello stesso Torrente Pora subito a monte del nucleo sorto in prossimità del ponte di Porta Testa fin oltre il Cimitero di Borgo, comprendendo un'area sportiva semi-dismessa, aree ex agricole e lo stesso Camposanto.

Sempre in sponda destra, più a monte, di fronte a S. Sebastiano, il Distretto comprende un'area ancora parzialmente agricola, interessata dall'edificazione di un campeggio (area in parte pianeggiante, in parte già collocata sulle prime propaggini della collina di Gorra) ed ancora a nord un'area posta su entrambe le sponde del Pora, a valle del tracciato autostradale e del relativo svincolo "aereo" di Finale (aree pianeggianti, già agricole, oggi incolte ovvero oggetto di svariate destinazioni).

La porzione a monte dell'autostrada, già identificata come zona DT2.4 nel progetto preliminare di PUC, viene stralciata sulla base del parere regionale.

L'estensione del Distretto è di circa 43 ettari ed ha oggi una densità superficiale di circa 1.500 mq/ha, rappresentate soprattutto dagli edifici ad uso produttivo realizzati lungo la strada per Calice, tra Borgo e Perti, in attuazione del P.P. della zona artigianale D2) del vigente P.R.G.

I più rilevanti e positivi fattori di caratterizzazione ambientale sono, in alto, le pareti di roccia della Rocca di Perti e lo straordinario profilo monumentale composto dalla chiesa di Perti, da Castel Gavone e da Castel San Giovanni, fino alle mura di Finalborgo.

I fattori negativi sono l'estesa edificazione di immobili produttivi e, a monte, la presenza dell'autostrada e dello svincolo autostradale che è inserimento veramente devastante ed irrecuperabile, almeno in tempi programmabili.

L'area di fondovalle sulla sponda sinistra del Torrente Pora presenta un impianto monoassiale, con tessuti fondiari seriali organizzati dal percorso di fondovalle principale. Tale ambito, dopo un uso agricolo, ortivo e prativo durato per secoli, come indica l'antica denominazione di "Prato del re", ha subito una modificazione dovuta allo svilupparsi di un tessuto seriale di edifici ad uso produttivo disposti in modo casuale rispetto alla profondità dell'ambito e pertanto la strutturazione agricola storica, formata dagli orti di fondovalle e sulle pendici, da boschi e fasce coltivate, con i recinti delle ville e le crose tra muri che collegano i nuclei in cui si concentrava la residenzialità agricola, è ormai poco leggibile, perché in gran parte cancellata dalla presenza delle volumetrie e delle strade di impianto produttivo di recente edificazione (e tuttora in fase di completamento).

In zona adiacente, a mare rispetto l'ambito di attuazione del P.P. della Zona D2, sono altresì presenti edifici di tipo seriale ad uso commerciale privato ed i Magazzini Comunali con il deposito dei mezzi della N.U., oltre al Palazzetto dello Sport.

Per quanto riguarda l'accessibilità del Distretto, il collegamento tra la zona produttiva ed il centro di Marina comporta o l'attraversamento del vecchio nucleo di Borgo o il passaggio sull'unico ponte esistente in prossimità di Porta Testa (entrata ovest del Borgo), che costituisce anche il collegamento essenziale con lo svincolo autostradale (ma è di larghezza, posizione, accessi assolutamente inadeguati).

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti all'interno del Distretto di Trasformazione 2) sono gli ambiti di versante V5 (porz.) e di fondovalle F1 (porz.), F2 (porz.), ed F8.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini degli ambiti paesistici compresi nell'ambito ACR4 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 la zona come IS-MA (in sponda destra del Torrente Pora) e come IS-MO-B (in sponda sinistra del Torrente Pora).

Mentre per la porzione in sponda destra le previsioni di P.T.C.P. sono congrue con la destinazione di progetto, in sponda destra si propone una variazione della classificazione di P.T.C.P. da IS-MA ad IS-MO-B.

Sotto il profilo geomorfologico la zona produttiva è costituita prevalentemente da terreni alluvionali di fondovalle, parzialmente esondabili, e, in subordine, da versanti su cui sono presenti fenomeni di instabilità latente pregressa (paleofrana).

Nella zona di raccordo tra i terreni 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.

Gli eventuali interventi devono fare riferimento alle NORME GEOLOGICO TECNICHE allegata .

Per l'esame dei caratteri vegetazionali si rimanda al punto H).

B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA TRASFORMAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI – INFRASTRUTTURE E SERVIZI

B.1

Sono previsti interventi rivolti a:

- 1. migliorare l'accessibilità incrementando il sistema infrastrutturale;*
- 2. completare ed ampliare le funzioni produttive, arricchire la zona di funzioni commerciali/direzionali ;*
- 3. dare assetto definitivo e più gradevole all'area nella quale è in via di completamento una struttura ricettiva all'area aperta;*
- 4. salvaguardare quanto rimasto dell'ambiente agricolo e delle strutture di villa.*

Allo scopo di raggiungere tali obiettivi, il P.U.C. prevede una riorganizzazione urbanistica ed edilizia della parte sud della attuale "zona industriale" e dell'area a valle della stessa, con l'inserimento di funzioni urbane quali un centro commerciale/direzionale e la ristrutturazione dell'area sportiva in sponda destra connessa e conseguente alla realizzazione del collegamento tra le due sponde. La zona produttiva è estensibile solo in parte verso monte, sulla sponda sinistra per la conformazione del terreno e per la presenza del nucleo storico di San Sebastiano che richiede un intorno agricolo di rispetto.

Allo scopo di recuperare spazio per le attività produttive industriali è stata inclusa nella zona artigianale industriale un'area più a monte, pianeggiante, che già ha subito una pesante alterazione con la costruzione del viadotto autostradale e con la presenza di attività artigiane di tipo sporadico, sparse.

L'area peraltro viene ridotta, nel P.U.C. definitivo, limitandola alla porzione a valle dell'autostrada sulla base del parere regionale.

L'accessibilità della zona industriale, oggi è molto difficoltosa in quanto l'unico collegamento esistente tra le due sponde del torrente Pora è rappresentato dal ponte situato in corrispondenza di Porta Testa a Borgo. Data l'inadeguatezza di questo collegamento, si ritiene sia necessario creare una nuova bretella per il traffico pesante che, con un nuovo ponte, connetta direttamente la strada provinciale di fondovalle con lo svincolo autostradale. Tale realizzazione dovrà comunque essere integrata dal secondo collegamento fra le due sponde del Torrente Pora, rappresentato dal ponte che dovrà collegare l'area in sponda destra con quella commerciale/direzionale in sponda sinistra.

Per quanto riguarda il cimitero, volendo evitare una commistione tra questo servizio e la vita urbana che si vuole attivare sulla sponda sinistra, se ne conferma l'attuale indipendenza d'accesso, inserendo la previsione di un piazzale con annesso un parcheggio di adeguata dimensione, alberato da realizzarsi nell'area antistante l'ingresso principale del cimitero stesso.

Un modesto ampliamento dell'area cimiteriale è previsto, verso monte, in corso di progettazione e di prossima attuazione.

Il P.U.C. individua all'interno del Distretto cinque sub-distretti di intervento:

- 1. il sub-distretto 1 (DT2.1) che dovrà essere oggetto di ristrutturazione urbanistica e potrà prevedere funzioni commerciali/direzionali in sponda sinistra, garantendo le necessarie aree di rispetto verso le mura del*

borgo. Dovrà essere realizzato, all'interno di questo sub-ambito, il collegamento tra le due sponde del torrente e pertanto tra la Strada Provinciale ex Statale n. 490 del Melogno, che conduce all'autostrada e la Strada Provinciale per Calice, di fondovalle. Tale realizzazione imporrà il trasferimento o, laddove possibile, la ricollocazione in sito degli impianti sportivi presenti (campo da calcio "Viola", parco bikers e quant'altro). Stante la vicinanza del centro storico di Finalborgo, il recupero degli edifici esistenti o i nuovi edifici in sponda sinistra dovranno avere caratteristiche di grande pregio architettonico e tipologico e le aree esterne dovranno essere sistemate con estrema cura, evitando grandi aree di parcheggio visibili (in tale contesto risulta incompatibile il deposito di mezzi pubblici che dovrà essere trasferito). L'attuazione di quest'area potrà avvenire tramite redazione di PUO ovvero con permessi di costruire convenzionati, su articolata proposta di soggetti attuatori.

- 2. il sub-distretto di intervento 2 (DT2.2) nel quale dovrà essere realizzato il completamento della zona industriale artigianale con destinazioni anche commerciali con esclusione della grande distribuzione.*
- 3. i limiti dell'area sono stati precisati rispetto alle previsioni dell'area D2 del P.R.G. ma i parametri di utilizzo sono confermati.*
- 4. il sub-distretto di intervento 3 (DT2.3) nel quale dovrà essere salvaguardata e mantenuta l'attività agricola trattandosi di area di rispetto del nucleo storico di Casa Prato;*
- 5. il sub-distretto 4 (DT2.4) nell'area in sponda destra e sinistra del torrente, a valle dell'asse autostradale e del relativo svincolo, nel quale, previa riarginatura e messa in sicurezza del torrente potrà essere previsto un ampliamento dell'area produttiva artigianale con destinazioni indirizzate in particolare al settore ecologico-ambientale. Anche per quest'area dovrà essere redatto studio di fattibilità, nonché apposito studio di inserimento ambientale che rivolga particolare attenzione alla tipologia e qualità degli inserimenti immobiliari al fine di non compromettere, in particolare, la "vista" che dell'area si ha dall'autostrada e pertanto l'immagine del territorio finalese. Sono comunque assolutamente escluse destinazioni che comportino emissioni o scarichi non assimilabili a quelli civili, o attività che comportino depositi o accumuli di materiali nelle aree esterne o pertinenziali. In particolare sono escluse attività inerenti il trattamento dei rifiuti urbani ed industriali (inceneritori, impianti di compostaggio o simili). Sia in questo sub distretto che nel n. 2 deve essere data priorità al trasferimento in sito delle residue attività artigiane ancora presenti nelle aree urbane finallesi: le convenzioni attuative dovranno pertanto riservare almeno il 40% della superficie utile ad attività esistenti, da confermare o da trasferire. L'effettiva realizzazione del sub distretto 4 è subordinata (e dovrà pertanto essere successiva o contestuale) alla redazione del progetto e finanziamento di almeno uno dei due possibili collegamenti viari con la Statale del Melogno e pertanto con l'Autostrada.*

6. *il sub-distretto 5 (DT2.5) nell'area in sponda destra del Torrente Pora, "di fronte" a S. Sebastiano, parte della quale è interessata, oggi, alla edificazione di un campeggio-villaggio turistico, mentre la parte a valle mantiene caratteristiche agricole; in tali aree oltre al completamento della struttura ricettiva citata, potranno essere recuperati gli immobili esistenti anche con destinazioni ricettive alberghiere o extra-alberghiere e realizzati impianti e strutture di supporto all'attività turistica, comportanti volumetrie limitate e spazi verdi preponderanti (parchi giochi, parchi floreali, piccoli impianti ludico-sportivi collegati alle attività outdoor tipiche del territorio finalese, ecc.)*

B.2 Infrastrutture

Il Piano prevede, in corrispondenza del sub-distretto DT2.1, la realizzazione di un ponte che colleghi la Strada Provinciale ex Statale N. 490 del Melogno con la Strada Provinciale per Calice e Rialto e, contestualmente, connessa in maniera più funzionale l'area commerciale/direzionale prevista in sponda sinistra, con quella sportiva prevista in sponda destra. Per quanto riguarda il Cimitero, al fine di evitare una commistione tra questo servizio e le attività che saranno localizzate sulla sponda destra, se ne conferma l'attuale indipendenza d'accesso che verrà resa più funzionale con la realizzazione di un adeguato parcheggio.

E' prevista altresì la realizzazione di una strada di collegamento diretto fra lo svincolo autostradale e la strada provinciale di fondovalle, a servizio della zona artigianale esistente e delle altre aree, ma anche e soprattutto a servizio della viabilità generale sovracomunale, costituendo collegamento verso Calice e Rialto prescindendo dall'area di Borgo e sgravandola perciò dal traffico principale.

Per l'esecuzione di tale opera sarà necessario intervenire con speciali opere di bonifica del versante, migliorandone le attuali condizioni di stabilità, e con la sistemazione idraulica dei due rii da attraversare, che oggi sono privi di manutenzione, in fase erosiva ed inoltre ospitano (quello più a sud) la tubazione dell'Acquedotto irriguo di Gorra-Olle.

I suddetti interventi sono correlati alla sistemazione idraulica del Torrente Pora nel tratto compreso tra Porta Testa e San Sebastiano e, per quanto riguarda il sub-ambito DT2.4, oltre S. Sebastiano fino al confine con Calice.

I progetti e/o piano attuativi che prevedano delle nuove strutture di collegamento devono farsi carico di un'attenta valutazione dei nuovi punti di innesto alla strada provinciale, in modo che le nuove connessioni tra la stessa e i ponti previsti, si integrino funzionalmente, in modo da garantire sezioni e geometrie adeguatamente dimensionate che assorbano senza criticità, il prevedibile traffico indotto dal distretto. Tali progetti pertanto non potranno essere posti in attuazione senza il preventivo parere dell'amministrazione provinciale.

B.3 Servizi

Nel Distretto è già localizzato il Cimitero di Borgo, del quale è stato redatto progetto per un modesto ampliamento a monte; il PUC conferma tale previsione che consentirà di raggiungere il definitivo assetto della struttura.

Tale ampliamento, con le altre recenti realizzazioni (ampliamenti dei cimiteri di Calvisio e Perti) e la razionalizzazione – completamento di quello di Marina, consentirà di dare definitiva funzionalità all'articolata situazione delle aree cimiteriali di Finale Ligure.

In sponda destra, compatibilmente con la realizzazione del collegamento viario, potranno essere confermate parte delle strutture sportive out-door presenti, integrate da aree verdi e percorsi pedonali anche a servizio dell'area cimiteriale a monte.

B.4 Parcheggi pubblici e pertinenziali

Sono previste aree a parcheggio, a servizio delle strutture produttive, commerciali/direzionali e sportive dei sub ambiti DT2.1, DT2.2, DT2.4 e DT2.5, in funzione delle attività insediabili. Verranno inoltre potenziate le aree di sosta di pertinenza del cimitero di Borgo.

C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI

Gli interventi ammissibili nei vari sub distretti sono i seguenti:

Il sub distretto DT2.1 dovrà prevedere attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti (con un aumento della superficie coperta non superiore al 20% e comunque non superiore al 40% del lotto di riferimento), la realizzazione di strutture commerciali con tipologia funzionale di media dimensione nel rispetto delle L.R. n. 1/2007. Nei lotti liberi è consentita l'edificazione di nuovi edifici a destinazione commerciale per una superficie coperta massima del 40% ed altezza massima pari a ml 10,50. Le aree più prossime al Borgo dovranno essere destinate a parcheggio e verde pubblico.

- 1. Le aree del DT2.1 in sponda destra sono destinate al completamento dei servizi esistenti con esclusione di nuove costruzione produttive ricettive e residenziali.*
- 2. L'attuazione di quest'area potrà avvenire tramite redazione di PUO ovvero con permessi di costruire convenzionati, su articolata proposta di soggetti attuatori.*

Il sub distretto DT2.2 corrisponde all'area già facente parte della zona D2 del P.R.G. con modesti aggiustamenti della perimetrazione: in tale area sono consentiti interventi di ristrutturazione e completamento con possibilità di aumenti della SLU esistente purché tali aumenti restino nei limiti della superficie coperta del lotto pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml 12.

Gli interventi di completamento (di ampliamento degli edifici esistenti nei lotti edificati o di nuova costruzione nei lotti liberi) e di ristrutturazione (anche con cambio di destinazione) potranno essere attuati tramite permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione di aree standard sufficienti in ordine alle destinazioni ammesse (artigianale o commerciale).

Per entrambi tali sub-distretti (DT2.1 e DT2.2) valgono i seguenti ulteriori parametri:

Dc = 5,00 ml.

Df = 10,00 ml.

Ds = 5,00 ml.

La "Casa Prato" e le sue pertinenze sono ricomprese nel sub distretto DT2.3 nel quale saranno possibili interventi volti al mantenimento dell'attività agricola residua e saranno consentiti compatibilmente con la tipologia degli edifici, aumenti della SLA in misura non superiore al 20% di quella esistente e che comportino aumento della volumetria in misura non superiore al 10%.

Il sub distretto DT2.4 potrà prevedere l'insediamento di edifici a destinazione produttiva (artigianale-industriale escluse attività nocive ed inadatte all'ambiente) con limitate porzioni commerciali (max 20%) strettamente connesse all'attività artigiana. I parametri edilizi sono i seguenti: superficie coperta max pari al 40% del lotto, altezza massima ml 10,00, superficie per verde e parcheggio pubblico pari al 20% dell'area complessiva.

Inoltre:

Dc = 5,00 ml.

Df = 10,00 ml.

Ds = 5,00 ml.

Tramite redazione di Studio di Fattibilità e di PUO corredato di Studio di Inserimento Ambientale dovranno essere valutate con estrema attenzione le caratteristiche, le tipologie, le dimensioni degli insediamenti, nell'ottica di quanto già esposto al precedente punto B).

Il sub distretto DT2.5 prevede l'insediamento di strutture ricettive alberghiere, extraalberghiere ed attività pertinenziali a tali attività, di strutture sportive o ludiche e la realizzazione di aree verdi collegate a tali attività.

E' ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti anche per convertirli all'attività turistico-ricettiva (nel qual caso sono consentiti aumenti volumetrici fino al 40% dell'esistente).

Sono ammessi insediamenti di strutture ludico-sportive purché l'area coperta degli edifici di servizio non superi il 10% della superficie del sub-distretto, con altezza massima pari a ml 4,50.

La struttura ricettiva all'aria aperta potrà essere completata senza aumenti territoriali secondo la tipologia del villaggio turistico, nell'ottica di una attenta e specifica qualificazione dell'area nei limiti fissati per esigenze ambientali nel corso dell'iter procedurale della pratica.

Gli edifici esistenti nei vari sub-ambiti che conservano destinazione residenziale possono essere ristrutturati, con aumento fino al 10% del volume per adeguamenti igienico-sanitari. Dovranno rispettare le distanze di ml. 5,00 dai confini, di ml. 10,00 tra fabbricati e di ml. 5,00 dalle strade (salvo distanze esistenti minori, che non dovranno essere ulteriormente diminuite).

Gli interventi dovranno risultare conformi a quanto indicato dalla disciplina paesistica di livello puntuale, relativamente alla rispondenza alle più generali attitudini dell'ambito, per quanto riguarda le scelte ai successivi livelli dell'impianto insediativo (localizzazione degli interventi, assi e poli di riferimento) del tessuto (passo e orditura del tessuto lottizzativo, modalità aggregative) e dei tipi edilizi (rapporto edificio-lotto, impianto strutturale-distributivo, caratteri architettonico-formali).

D) DENSITÀ TERRITORIALE DEL DISTRETTO

Non è previsto incremento della funzione residenziale, salvo quella consentita ai sensi della L.R. 24/01, e quella consentita per adeguamenti igienico sanitari, in misura ridotta (10%).

La previsione di incremento extra residenziale previsto, esclusi i servizi e le autorimesse, riguarda le seguenti destinazioni:

1. *artigianale/commerciale;*
2. *ricettivo alberghiero ed extra alberghiero;*
3. *commerciale.*

Il volume complessivo per la funzione produttiva esistente nel Distretto, è pari a mc. 350.000 circa corrispondente ad una S.L.U. di circa mq. 90.000 e ad una superficie coperta di circa 36.000 mq.

L'incremento previsto per i completamenti e per gli ampliamenti consentiti potrà essere pari a mq. 12.000 circa di superficie coperta, per una SLU di mq. 30.000 circa.

F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE

Il sub-distretto DT2.1, sponda sinistra potrà essere attuato tramite redazione di PUO, eventualmente escludendo dalle aree soggette a tale modalità attuativa quelle già costruite ed urbanizzate poste a monte ed a valle rispetto alle aree libere del sub-ambito, ovvero, stante l'esiguità dell'area di espansione, tramite redazione di progetto preliminare unitario e rilascio di permessi di costruire convenzionati.

La porzione di sub-distretto 1 sponda destra, dovrà essere oggetto di progetto di opera pubblica (collegamento viario) che si faccia carico anche della ricollocazione degli impianti sportivi.

I sub-distretti DT2.2- DT 2.3 potranno essere attuati tramite rilasci di permessi di costruire convenzionati; gli atti convenzionali dovranno essere finalizzati al completamento delle urbanizzazioni relativamente ai lotti già previsti nel P.P. della zona D2 del P.R.G. vigente ed alla integrazione delle stesse per gli eventuali lotti di nuova formazione.

Il sub - distretto di ristrutturazione urbanistica DT2.4 e DT 2.5 è assoggettato ad obbligo di progettazione unitaria (P.U.O.) e conseguente convenzionamento, *nonché a obbligo di redigere valutazione di incidenza ambientale (da sottoporre ad approvazione regionale) per ogni previsione relativa.*

Le aree residue sono attuabili tramite rilascio di titolo autorizzativi diretto, eventualmente convenzionato.

Relativamente al sub-distretto DT2.5, prima dell'attuazione di interventi di nuova costruzione o contestualmente ad essi dovrà essere risolta la problematica

dell'accesso (con la realizzazione dell'infrastruttura descritta al punto B.2 ovvero tramite accordo/convenzionamento finalizzato all'utilizzo del ponte che serve la struttura ricettiva all'aria aperta.

G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ, AGGIORNAMENTI E VARIANTI

- FLESSIBILITÀ DEL PUC

Valgono i margini di flessibilità previsti dall'art. 53 comma 1 della L.R. 36/97 purché ne sia dimostrata la compatibilità con le generali previsioni del PUC ed i miglioramenti conseguenti; (art. 53 comma 2).

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

H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI - INDIRIZZI

DT2 SUB-1

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Il sub-distretto comprende zone agricole specializzate, con colture ornamentali in serra e altre colture meno specializzate, che pur rivestendo una certa importanza produttiva (anche per la posizione "strategica" vicino al cimitero), non esercitano funzioni paesistiche di rilievo.

La scelta di utilizzare tali aree per dotare la città di servizi diventati vitali per il proprio sviluppo e di riqualificare nel complesso la periferia occidentale del Borgo non comporta gravi sacrifici per le attività agricole, che potranno essere trasferite in ambiti più vocati attualmente sottoutilizzati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

Attualmente il sub-distretto risulta nel complesso degradato anche per quanto riguarda la dotazione di arredi verdi.

Gli interventi previsti dovranno pertanto comprendere un'adeguata presenza di aree verdi attrezzate e di arredo verde, optando per essenze autoctone accompagnate da limitati inserimenti di specie esotiche di pregio che per le caratteristiche microclimatiche del sito dovranno essere di tipo mesofilo.

DT2 SUB-2

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Il sub-distretto presenta nel complesso limitate superfici con destinazione agricola che non rivestono importanza significativa né sotto il profilo produttivo, né sotto quello paesistico.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

Attualmente il sub-distretto risulta nel complesso scarsamente dotato di arredi verdi.

Gli interventi previsti dovranno comprendere un'adeguata presenza di arredo verde, optando per essenze autoctone accompagnate da limitati inserimenti di specie esotiche di pregio che per le caratteristiche microclimatiche del sito dovranno essere di tipo mesofilo.

DT2 SUB-3

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Il sub-distretto risulta in buona parte occupato da zone agricole specializzate, con colture ornamentali e altre colture promiscue di un certo rilievo produttivo e paesistico. Considerata la presenza della Casa Prato, è previsto il mantenimento dell'attuale destinazione e di interventi di riqualificazione finalizzati allo svolgimento di attività agricole o affini.

DT2 SUB-4

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

L'area ha mantenuto caratteristiche prettamente agricole e presenta buone caratteristiche agronomiche per quanto riguarda la giacitura e la fertilità dei terreni, in particolare per l'area posta a monte del viadotto autostradale.

Sono presenti soprattutto seminativi e arboreti accanto ad aree incolte o sottoutilizzate.

La compromissione ambientale determinata dalla presenza del viadotto e dello svincolo autostradale, rendono la trasformazione dell'area a valle dell'autostrada come la soluzione a minore impatto, al fine di trasferire le attività artigianali rimaste in siti inidonei e a soddisfare la domanda di nuovi spazi produttivi.

In accoglimento del parere Regionale, l'area oltre il viadotto autostradale viene esclusa dal sub-distretto, riacquistando in parte la vocazione agricola ed in parte essendo destinata ad ospitare il Centro Ippico, attività comunque compatibile con il complessivo assetto della zona.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

Gli interventi previsti dovranno comprendere un'adeguata presenza di aree verdi attrezzate e di arredo verde, optando per essenze autoctone accompagnate da limitati inserimenti di specie esotiche di pregio che per le caratteristiche microclimatiche del sito dovranno essere di tipo mesofilo.

DT2 SUB-5

Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale

La parte collinare del sub-distretto comprende un'ampia fascia boscata con prevalenza di pino marittimo in pessime condizioni fitosanitarie, misto a macchia mediterranea e a roverella.

Considerata la notevole instabilità del versante, contestualmente agli interventi previsti, a seguito di studio specifici, dovranno essere realizzate opere di miglioramento boschivo, con progressiva eliminazione dei pini a vantaggio di essenze più idonee quali roverella e carpino.

Il bosco migliorato dovrà poi essere gestito in modo adeguato al fine di garantire un'ottimale funzione di difesa idrogeologica.
Nel caso si rendessero necessarie interventi di sistemazione idraulica si dovranno prediligere tecniche di ingegneria naturalistica.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Buona parte delle superficie agricole un tempo presenti è in corso di trasformazione e la parte residua pur dotata di buone caratteristiche agronomiche non presenta impianti di particolare pregio produttivo o paesistico.

La trasformazione dovrà tuttavia, mediante opportune sistemazioni e piantumazioni, conferire al sub-distretto un aspetto agricolo di pregio, tale da consentire un inserimento paesistico ottimale.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

La trasformazione in polo turistico e ludico-sportivo rende quest'area interessante soprattutto per i turisti dell'entroterra.

Gli arredi e le attrezzature dovranno pertanto essere studiati in funzione di una fruizione da parte di turisti amanti delle attività all'aria aperta.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

Gli interventi previsti dovranno comprendere un'adeguata presenza di aree verdi attrezzate e di arredo verde, optando per essenze autoctone accompagnate da limitati inserimenti di specie esotiche di pregio che per le caratteristiche microclimatiche del sito dovranno essere di tipo mesofilo.

H) 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 misure 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.

SCHEDA DI SOSTENIBILITA' - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – DT2.1

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	II	Nel DT2.1, è segnalata dalla Carta Bionaturalistica della Regione Liguria la presenza di "zone nelle quali è possibile il ripristino di ambienti naturali di pregio, scomparsi o degradati", in corrispondenza del Torrente Pora (SdP tavola 10).	In fase attuativa (P.U.O. – Permessi di Costruire Convenzionati) dovranno essere previste, nell'atto di convenzione, specifiche opere volte al ripristino degli ambienti segnalati dalla Carta Bionaturalistica, previa realizzazione di studi di approfondimento in merito, prevedendo altresì accordi relativi con i soggetti attuatori del confinante Ambito Agricolo 9.
RIFIUTI	II	L'area attualmente è solo parzialmente coperta dal servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi urbani.	Prima dell'attuazione delle previsioni di Piano relative alla zona in oggetto, dovrà essere garantita una revisione del sistema di gestione rifiuti per l'area interessata, al fine di far fronte alle attuali carenze e alle nuove esigenze dovute all'attuazione delle previsioni stesse.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	II	L'area in oggetto è attraversata da un elettrodotto.	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	III	-	-

SCHEDA DI SOSTENIBILITA' - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – DT2.2

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	II	L'area attualmente è solo parzialmente coperta dal servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi urbani.	Prima dell'attuazione delle previsioni di Piano relative alla zona in oggetto, dovrà essere garantita una revisione del sistema di gestione rifiuti per l'area interessata, al fine di far fronte alle attuali carenze e alle nuove esigenze dovute all'attuazione delle previsioni stesse.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

SCHEDA DI SOSTENIBILITA' - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – DT2.3

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	II	L'area attualmente non è coperta dal servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi urbani.	Prima dell'attuazione delle previsioni di Piano relative alla zona in oggetto, dovrà essere garantita una revisione del sistema di gestione rifiuti per l'area interessata, al fine di far fronte alle attuali carenze.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-

SCHEDA DI SOSTENIBILITA' - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – DT2.4

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	Attualmente l'area ricade nel SIC Finaiese – Capo Noli IT1323201 in una zona di particolare importanza poiché costituisce collegamento tra due porzioni dello stesso SIC, altrimenti separate. Qualunque intervento in quest'area è da considerarsi di particolare criticità, soprattutto in relazione alle finalità per le quali è stata realizzata Rete Natura 2000. Nel DT2.4, è segnalata inoltre, dalla Carta Bionaturalistica della Regione Liguria, la presenza di "zone nelle quali è possibile il ripristino di ambienti naturali di pregio, scomparsi o degradati", in corrispondenza del Torrente Pora (SdP tavola 10).	Nell'ambito del PUO, in attuazione delle previsioni di questa area, si dovrà prevedere la redazione di una specifica Relazione di Incidenza che dimostri come sia possibile, nonostante gli interventi, mantenere la continuità morfologica e funzionale del SIC. Dovranno pertanto essere affrontati specifici studi di dettaglio relativi all'assetto ecosistemico locale, con particolare riferimento alla funzione di corridoio ecologico. Tali studi dovranno anche essere volti al ripristino degli ambienti segnalati dalla Carta Bionaturalistica. Gli interventi in quest'area potranno evidentemente essere realizzati solo in seguito alla Valutazione di Incidenza da parte dei competenti settori dell'Amministrazione Regionale e solo in funzione delle prescrizioni di questi ultimi. Nel caso in cui le previsioni di Piano non riuscissero a trovare attuazione, in seguito ai suddetti approfondimenti di dettaglio, l'area dovrà essere comunque considerata come zona da tutelarsi a fini ecologici-naturalistici.
RIFIUTI	II	L'area attualmente è solo parzialmente coperta dal servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi urbani.	Prima dell'attuazione delle previsioni di Piano relative alla zona in oggetto, dovrà essere garantita una revisione del sistema di gestione rifiuti per l'area interessata, al fine di far fronte alle attuali carenze e alle nuove esigenze dovute all'attuazione delle previsioni stesse.
INQUINAMENTO ARIA	II	Attualmente nella zona non sono presenti attività di tipo produttivo e industriale.	Nell'ambito del PUO, per l'attuazione delle previsioni di Piano, dovranno essere previsti specifici studi specialistici volti a dimostrare che le emissioni in atmosfera delle nuove attività e della nuova viabilità siano tali da non esercitare alcun effetto di rilievo sull'assetto ecosistemico locale, di cui si è sopra evidenziata l'importanza.
INQUINAMENTO ACUSTICO	II	Nel Piano di Zonizzazione Acustica l'area risulta censita come "area ad intensa attività umana", con limiti di immissione pari a 65 db diurno e 55 db notturno (classe IV).	Nell'ambito del PUO, per l'attuazione delle previsioni di Piano, dovrà essere riverificata la zonizzazione acustica comunale nel suo complesso o dovranno essere previste idonee misure per il contenimento delle emissioni acustiche delle nuove attività previste nell'area o, ancora, dovranno essere fissati limiti di emissione sonora per le nuove attività compatibili con quelle dell'attuale classe.

SCHEDA DI SOSTENIBILITA' - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – DT2.5

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	II	Nel DT2.1, è segnalata dalla Carta Bionaturalistica della Regione Liguria la presenza di "zone nelle quali è possibile il ripristino di ambienti naturali di pregio, scomparsi o degradati", in corrispondenza del Torrente Pora (SdP tavola 10).	In fase attuativa (P.U.O. – Permessi di Costruire Convenzionati) dovranno essere previste, nell'atto di convenzione, specifiche opere volte al ripristino degli ambienti segnalati dalla Carta Bionaturalistica, previa realizzazione di studi di approfondimento in merito, prevedendo altresì accordi relativi con i soggetti attuatori del confinante Ambito Agricolo 9.
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRICO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	III	-	-