

**Scheda n. 1: FINALMARINA**  
**Ambito di conservazione e riqualificazione n. 1 - ACR1**

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

L'ambito di conservazione e riqualificazione ACR1 coincide principalmente con il centro storico di Marina ed è costituito, a ponente, dal territorio compreso tra Via Bolla, Villa De' Raymondi e pertinenze ed il tratto iniziale di Via Brunenghi) estendendosi, a nord, fino alla Strada Aurelia (Via Torino), ed oltre, compresa Piazza Milano ed adiacenze, ricomprendendo, verso est, la Fortezza di Castelfranco fino al confine con il centro storico della frazione di Pia.

Sviluppato su un impianto viario di tipo pluri-assiale polarizzato dalla grande piazza del mercato e dall'emergenza architettonica della chiesa di S. Giovanni Battista, il tessuto edilizio storico, organizzato dai percorsi principali ad andamento parallelo alla linea di costa, è leggibile quale risultato di un lento processo di evoluzione tipologica che a partire da tipi edilizi elementari (case a schiera) ha portato per successivi passaggi trasformativi alla configurazione attuale.

I ritrovamenti archeologici che testimoniano come la Pieve paleocristiana del Finale fosse localizzata dove ora sorge la chiesa dei Cappuccini (San Francesco) in via Brunenghi, cioè in prossimità al mare, possono essere un indizio per ipotizzare da tempi molto remoti (che si allungano fino al V sec.) la presenza di abitanti nella zona della Marina.

In epoca medievale è documentato come i feudatari controllassero ogni edificazione di case e i cantieri navali sulla riva del mare. Ma la costruzione del borgo di Finalmarina con l'impianto planimetrico sino ad oggi conservato, può essere fatta risalire circa alla metà del XV secolo. Costruzione che è stata favorita dagli occupanti genovesi in contrapposizione alla Finalborgo murata dei Del Carretto.

Vediamo la città formalmente compiuta quando è rappresentata, anche in terza dimensione, alla base di un quadro del XVII secolo che è nella chiesa parrocchiale, come pure in un bel disegno della Bibliothèque Nationale parigina, datato all'inizio del XVIII secolo.

Il processo di crescita del centro storico è continuato sino ad oggi con accorpamenti, ampliamenti e sopraelevazioni, ma sempre sullo stesso tracciato di base con l'aggiunta della nuova parrocchia, come vediamo nella pianta di Matteo Vinzoni, a metà del XVIII secolo e all'inizio del successivo, nel Catasto Napoleonico.

Città aperta, non sappiamo se formalmente pianificata, difesa dalle aggressioni marittime con un sistema di trincee sulla spiaggia, oltre che dalla vicinanza del Castelfranco, ha uno sviluppo lineare parallelo alla spiaggia, percorso dal carrugio interno (da via Pertica a via Colombo) che si sdoppia nel tratto centrale scavalcando a monte la grande piazza del mercato aperta verso il mare.

Il tessuto edilizio a carattere lineare continuo di case a schiera e derivati, si sviluppa lungo un impianto viario caratterizzato da una netta gerarchizzazione dei percorsi.

In seguito ai grandi interventi infrastrutturali ottocenteschi sono avvenute solo demolizioni marginali: con la costruzione della linea ferroviaria è stata distrutta l'antica caserma o quartiere militare e con la nuova via Aurelia è stato tagliato a monte un gruppo di vecchie abitazioni. All'inizio del secolo scorso è stato demolito l'Oratorio dei Bianchi, ossia la vecchia chiesa parrocchiale di cui resta solo il campanile.

Sostanzialmente il tessuto edilizio si è mantenuto intatto ed omogeneo, salvo la presenza di alcuni fatti marginali estranei al contesto, quali alcuni edifici a destinazione alberghiera che si presentano come dei "fuori scala" all'estremità occidentale ed orientale dell'abitato, nonché per parte della fascia di pertinenza del percorso di "ristrutturazione" coincidente con l'attuale tracciato della Via Aurelia che aggira il centro storico verso monte e da cui hanno inizio le espansioni residenziali collinari.

Gli ambiti omogenei paesistici compresi nell'ambito di conservazione e riqualificazione ACR1 sono gli ambiti di fondovalle e di costa F13 ed F14 (porz.) e l'ambito di promontorio vallivo P7

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 SU relativamente all'intero centro storico di Marina oltre alla presenza di ME (Manufatti Emergenti) quali la citata Fortezza di Castelfranco. La restante porzione è classificata TU.

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

In ottemperanza ai pareri regionale e provinciale l'ambito viene meglio perimetrato, distinguendo tra le zone "conservazione" (ex zona A del P.R.G.) e zone riqualificazione (zone di margine del centro storico per le quali è possibile anche la ristrutturazione urbanistica, alle condizioni specificate nelle norme).

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

### **b.1 servizi**

Trattandosi del Centro Amministrativo del Comune, l'ambito presenta un'ampia dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico; i principali sono:

- Uffici Comunali (in due sedi)
- Polizia Municipale
- Attrezzature culturali (Teatro Domus posto a margine ma sostanzialmente connesso con il centro storico, Teatro Sivori) e servizi religiosi (Basilica con opere parrocchiali, Chiesa dei Neri)
- Servizi scolastici. Si precisa che nell'ambito di una profonda ristrutturazione dell'edilizia scolastica, il Liceo Scientifico è stato trasferito a Finalborgo (ex Colonia Rivetti), mentre l'Istituto Professionale è oggi ospitato nel Palazzo Ghiglieri. Non è più attivo l'Istituto Professionale privato delle Suore "Mater Misericordiae" ed è stato liberato dalla destinazione (parzialmente) scolastica anche l'edificio ex Asilo di via Torino).
- uffici pubblici (A.S.L., A.P.T., P.T.) e di pubblica valenza (Croce Bianca)
- verde pubblico (passeggiata a mare)

- parcheggi (in numero non ancora sufficiente al fabbisogno, ma in fase di incremento con la realizzazione dell'autorimessa interrata in Piazza Donatori di Sangue”).

Il Piano auspica il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione delle strutture e degli spazi collettivi e delle aree di margine con un più adeguato utilizzo degli spazi scoperti di pertinenza ed interventi volti al completamento di porzioni del tessuto edilizio (in particolare la ristrutturazione urbanistica dell'area di Piazza Donatori di Sangue).

Si auspicano interventi volti a migliorare i servizi e le prestazioni funzionali dell'Ambito che rappresenta il nucleo storico principale e tradizionalmente il capoluogo della città di Finale Ligure.

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

E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati pertinenziali, nelle aree a margine del centro storico al fine di consentire il progressivo completamento della pedonalizzazione del centro stesso in continuità con quella esistente e con la passeggiata a mare. La superficie di copertura di eventuali nuovi parcheggi dovrà essere destinata ad uso pubblico ovvero dovrà essere ripristinato il verde privato qualora esistente.

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

Le funzioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali e di pubblico esercizio, le attività balneari, 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.

Il Piano intende conservare la vocazione residenziale e turistico-commerciale dell'ambito promuovendo la riorganizzazione della viabilità pedonale e delle aree a parcheggio funzionali ad essa.

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

Le principali azioni di riqualificazione previste dal Piano sono:

1. realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e/o privati (ai sensi dell'art. 21 delle NGA) nelle zone a margine del centro storico. I parcheggi pubblici di uso pubblico dovranno essere oggetto di convenzionamento e potranno essere realizzati solo se l'Amministrazione Comunale valuterà la loro reale ed importante valenza pubblica.
2. realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana dell'area di Piazza Donatori di Sangue che preveda la ricollocazione (demolizione e ricostruzione dell'edificio) della Croce Bianca e quello contenente gli Uffici A.S.L.; anche al fine di valorizzare l'area di pertinenza del Teatro Sivori che fu separata dall'originario contesto con la realizzazione del percorso di "ristrutturazione" della Via Aurelia. Le destinazioni dell'edificio sostituito gli edifici Croce Bianca e ASL potranno essere: commerciali, direttive

(uffici pubblici o di interesse pubblico tra cui la nuova sede della Croce Bianca).

La piazza e l'edificio in progetto dovranno avere grande valenza architettonica, al fine di riqualificare in modo sostanziale ed evidente l'ambito; in particolare dovrà essere costruito un idoneo "sfondo" della nuova piazza, coprente, almeno parzialmente, l'edificio moderno che ha snaturato irrimediabilmente questo settore del centro storico di Marina.

Le indagini, gli studi, gli approfondimenti condotti in quest'ultimo periodo hanno escluso la possibilità di realizzare l'Aurelia in sottosuolo e di allocare volumetrie di entità superiore rispetto a quelle esistenti (appunto da demolire e ricostruire con altra collocazione e forma). Il Comune di Finale Ligure ha fatto redigere il progetto definitivo del parcheggio interrato, integralmente a rotazione, che verrà realizzato (tramite indizione di gara d'appalto) "sotto" l'intera Piazza Donatori di Sangue. Le ridotte previsioni rispetto al PUC preliminare consentono di rinunciare alla previsione della redazione del PUO: l'attuazione dell'intervento di riqualificazione potrà avvenire tramite la redazione di progetto di iniziativa pubblica, da realizzarsi da parte dello stesso Ente pubblico ovvero tramite convenzione urbanistica.

3. la recente ristrutturazione degli spazi scolastici ha liberato da tale destinazione il palazzo ex Asilo di via Torino, mentre è stata chiusa per motivi economico – vocazionali la scuola professionale delle Suore "Mater Misericordiae" già attiva nel palazzo di piazza Milano. Entrambi gli edifici potranno essere oggetto di recupero/ristrutturazione con mutamento di destinazione (senza aumento di volume se non, eventualmente, il recupero dei sottotetti) tramite interventi convenzionati che definiscano e risolvano le problematiche dell'area (piazza Milano, cortili ed accessi privati) e reperiscano o monetizzino il fabbisogno in termini di parcheggi;
4. ristrutturazione di palazzo Pertica, sede del Comune, che a seguito di un progetto complessivo di riorganizzazione degli uffici, potrà essere oggetto di un eventuale incremento volumetrico sul lato mare e conseguente ricomposizione architettonica del fronte sud, finalizzata anche al completamento del fronte mare oggi interrotto. Analogo intervento di ristrutturazione potrà essere realizzato su Palazzo Ruffini (già oggi sede di Uffici comunali e servizi pubblici) con il recupero degli ultimi piani, del sottotetto e l'eventuale collegamento con struttura leggera tra i due palazzi a scavalcare via Pertica. La destinazione degli ultimi piani del Palazzo Ruffini potrà essere una di quelle prevalenti nell'ambito di riferimento: residenziale classica, residenziale-sociale (residenza protetta o assistita), direzionale. Sarà l'Amministrazione Comunale a valutare le esigenze prioritarie ed il fabbisogno, in relazione anche ad altre situazioni che potranno verificarsi nell'ambito del territorio comunale;
5. attenta riqualificazione dell'ambito urbano di Via Unità d'Italia, Via Mameli, con diminuzione delle aree di sosta e creazione di percorsi pedonali alberati, al fine di conferire vivibilità ad un ambito degradato (anche se posto in posizione ottimale) per il soffocamento da viabilità e parcheggi;

6. completamento del recupero all'uso pubblico del cortile inserito all'interno dei palazzi formanti l'isolato tra Via Pertica, Via Bolla, Via Concezione e Vico Marassi al fine di realizzare una pubblica piazza, ricomporre e recuperare i fronti degli edifici e destinare all'uso commerciale i locali a piano terreno prospettanti in tale ambito. L'intervento potrà essere attuato tramite realizzazione di opera pubblica, ovvero tramite convenzionamento con i privati proprietari dell'area e degli edifici prospicienti su tale spazio;
7. completamento del recupero di Castelfranco con lo studio di un collegamento verticale diretto dalle aree poste alla quota della passeggiata (può essere utilizzata l'area destinata a deposito/magazzino comunale ristrutturandola ed adeguandola) agli spalti del Castello;
8. 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;
9. edificazione di una struttura turistico - ricettiva (il cui progetto è stato approvato nell'ambito dei Patti Territoriali della Provincia di Savona) in reg. Castelfranco, nel sito individuato quale zona C/9 nella Tavola allegata. Si precisa che tale previsione nel PUC preliminare, era (erroneamente) riportata nella scheda n. 10 (Finalmarina - via Caviglia) essendo al margine fra le due zone. Con la realizzazione di tale intervento l'area ("P7") deve considerarsi satura e, pertanto, deve ritenersi esclusa ogni ulteriore possibilità di nuove edificazioni nella zona;
10. *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 INSEDIATIVI**

Nell'Ambito di conservazione e riqualificazione ACR1 non sono consentiti aumenti del carico insediativo ad eccezione di quelli previsti a seguito delle opere di recupero e/o rifunzionalizzazione ai punti 2. e 3. della lettera C) comunque limitati al cambio di destinazione di volumi esistenti.

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**

Esclusivamente allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità, per le destinazioni alberghiere esistenti, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico e all'incremento della capacità ricettiva, non superiore al 25%, 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.c.c.) .

Nell'area "ex zona A" (vedi "centro storico" nelle tavole grafiche) gli incrementi dovranno essere realizzati all'interno degli ingombri esistenti, o, al massimo, adeguando le coperture nel rispetto delle tipologie esistenti.

All'esterno della "ex zona A" gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini: ml. 3.00
- distanza dai fabbricati: ml. 10.00
- altezza massima non superiore al più alto degli edifici circostanti (lotti contigui)

## **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.

## **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 proveniente da San Bernardino (M. Gottaro), mentre il versante, in rocce metamorfiche molto erodibili, presenta, 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 le antiche spiagge 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.

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 falesia ai piedi di Castelfranco e del Belvedere, su cui si sono sviluppate formazioni rupestri. L'ambito non presenta zone boschive.

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

L'unica area agricola facente parte dell'ambito è situata sul crinale tra il Belvedere e i Forti di Legnino. Per tale zona si auspica un mantenimento della destinazione agricola con una riqualificazione delle colture presenti e in particolare dell'oliveto.

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

Il complesso di Castelfranco, per la sua posizione al termine del crinale del monte Gottaro, costituisce un fondamentale punto di contatto tra il centro abitato di Marina e l'entroterra. In quest'ottica, la fortezza si può configurare come punto di partenza ideale per escursioni aventi meta sul sovrastante

altipiano di San Bernardino, verso il quale dovranno essere migliorati i collegamenti pedonali mediante il recupero e l'attrezzatura dei percorsi storici.

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

Il lungomare, costituisce la più significativa e pregiata area di verde urbano attrezzato presente sul territorio comunale.

La area di Castelfranco e del Belvedere dovrà essere riqualificata anche dal punto di vista vegetazionale, mediante la valorizzazione delle essenze già presenti e l'inserimento di nuove piantumazioni.

## **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	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, in particolare ai punti elenco secondo e terzo (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici di nuova costruzione ed esistenti).



**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 finestrate 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 sovrapposte, 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, nonché 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 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)** Riqualficazione 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) Dc= 5.00 ml., Df= 10.00 ml., Ds= in allineamento ai fili esistenti, Hmax ml. 9.50

Intervento D) Dc= 5.00 ml., Df = 10.00 ml., Ds = 10.00 ml., Hmax 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:

Dc= 3.00 ml, Df= 5.00 ml. (o in aderenza), Ds= in allineamento, Hmax 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 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**

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 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	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 ELETTRO-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.

**Scheda n. 3: FINALPIA**  
**Ambito di conservazione e riqualificazione n. 3 – ACR3**

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

L'ambito di riqualificazione ACR3 comprende i nuclei storici della frazione di Finalpia, caratterizzati dalla piazza e dal complesso conventuale di S. Maria Assunta, nonché i tessuti urbani di espansione lungo la fascia costiera tra Castelfranco ed il Capo del Castelletto (coincidenti a sud con parte della passeggiata a mare e le relative strutture turistico-balneari) e in parte risalenti le pendici collinari verso il Castelletto.

Esso comprende gli ambiti omogenei paesistici di fondovalle e di costa F14 (porz.), F15, F16, e parte dell'ambito di promontorio vallivo P5.

Il nucleo di Finalpia, il più piccolo degli insediamenti in cui si suddivide Finale Ligure, è di origine molto antica e il suo castello "*castrum Piae*" (del quale oggi non rimane alcuna traccia) fu uno dei principali del Finalese. L'attuale borgo, valorizzato dal *Santuario di S. Maria di Pia*, importante centro di cultura e di religione, è formato da due parti distinte, collegate dall'antico ponte sul torrente Sciusa: un settore occidentale, con tessuto lineare continuo di *case a schiera*, che si pone quale naturale espansione del tessuto edilizio di Finale Marina oltre Castelfranco; un settore orientale, ad impianto mono-assiale mono-polare, coincidente con il nucleo storico che, a partire dalla piazza su cui prospettano le due chiese di Finalpia (principale "polarità dell'intera vallata) si sviluppa lungo il percorso di crinale secondario con un tessuto lineare continuo di case a *corte rurale plurifamiliarizzata*

Lo sviluppo costiero dell'abitato di Finalpia è invece caratterizzato da un tessuto urbano compatto a sviluppo seriale, ad ovest del torrente Sciusa, e da un tessuto più rado di edifici a blocco aggregati occasionalmente, ad est dello stesso torrente, tra il complesso conventuale di Finalpia e la passeggiata a mare.

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 TU relativamente alla porzione di territorio di fondovalle e costiero fino al Castelletto, oltre alla presenza di ME (Manufatti Emergenti) rappresentata dal Complesso Conventuale di Santa Maria Assunta, mentre la fascia costiera compresa tra il Castelletto e Capo S. Donato è classificata ID-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 - EVOLUZIONE NORMATIVA ED ATTUAZIONI**

Gli obiettivi principali del Piano sono il sostanziale mantenimento dell'assetto attuale, con eventuali interventi di riorganizzazione e completamento, per quanto riguarda il tessuto seriale ad ovest del torrente Sciusa lungo l'asse viario principale (Aurelia) e lungo le strade secondarie ortogonali, finalizzati alla definizione di un assetto urbano omogeneo e qualificato; la riorganizzazione complessiva dell'intero settore ad est del torrente Sciusa, al fine di inserire la polarità principale di Finalpia all'interno di una struttura urbana maggiormente qualificata, fermo restando il carattere di spazio "antinodale" delle aree corrispondenti al vecchio tracciato ferroviario.

L'ambito di Finalpia è quello che, nel complesso del territorio comunale, ha visto (ed ha in corso) le più profonde modificazioni (sia normative che realizzative) da quando è stato redatto e poi adottato il PUC preliminare. Si elencano, di seguito, gli eventi formali e sostanziali, al fine di regolamentare i successivi sviluppi (punto C).

E' in fase attuativa, in via di completamento, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T2" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - zona ex Oasi; le previsioni di cui al suddetto Strumento Attuativo vengono pertanto confermate.

Tale area è costituita da una porzione di territorio della superficie di mq 12.411, pianeggiante, con dislivelli ed interventi eseguiti anche in epoche remote, sito nella parte a levante dell'abitato di Pia tra le ultime propaggini della collina e la Via Aurelia (AREA 3/1).

Il P.P. prevede la sistemazione viaria, a parcheggio e verde, delle aree in esso comprese e la trasformazione tipologica dell'ex "Colonia Marina Lancia" in Residenza Turistico Alberghiera. I due edifici ad uso Colonia sono stati sostituiti con due corpi di fabbrica di profilo analogo rispetto a quelli esistenti, uniti da un basso corpo limitato al piano terreno previa realizzazione di autorimessa interrata.

Un'autorimessa di analoghe caratteristiche è stata realizzata nel terreno sito a levante del lotto della ex Colonia; il solettone di copertura di tale autorimessa verrà destinato a parcheggio di uso pubblico. La restante area a levante (ex cimitero di Pia e strada) verrà anch'essa destinata a verde pubblico ed alla realizzazione della rotonda per il collegamento fra la via Aurelia, via Santuario ed il parcheggio stesso.

Gli altri edifici presenti (ex Stazione ed ex Casello Ferroviario) e le rispettive aree di pertinenza sono state oggetto di limitate sistemazioni ed hanno assunto assetto definitivo.

Nell'area corrispondente al vecchio edificato di Finalpia (il piccolo nucleo storico comprendente piazza Oberdan, l'asse di via Porro, fino a via Drione ed oltre, appunto via IV Novembre e fino all'asse ex ferrovia a monte - AREA 3/2) sono consentiti interventi volti al miglioramento della viabilità urbana principale, la riorganizzazione razionale degli spazi aperti pubblici e privati, la salvaguardia dei valori storici ambientali dell'area con il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche tramite limitati incrementi finalizzati all'adeguamento estetico - funzionale degli edifici.

La riorganizzazione degli spazi aperti è stata avviata con la sistemazione dell'area occupata dall'ex Cinema "Lux" che è stata recuperata alla collettività

con la creazione di una piazza su sottostanti boxes privati nella quale è inserito un corpo di fabbrica destinato a negozi e/o pubblici esercizi.

E' in corso il recupero del ponte storico sullo Sciusa mediante l'apertura della terza arcata verso levante. E' stata liberata la veduta del ponte e della Chiesa dalla Via Aurelia, demolendo il ponte dell'ex ferrovia. Per poter utilizzare in modo appropriato la suggestiva piazza del Santuario, l'obiettivo a lungo termine è la pedonalizzazione del ponte storico di Pia. Ciò potrà essere ottenuto con la costruzione del ponte a monte, connesso con le sistemazioni idrauliche del torrente Sciusa che sono in corso; il transito veicolare che a breve - medio termine, deve comunque interessare la piazza della Chiesa, nel più lungo periodo di validità del P.U.C., potrà essere eliminato con l'apertura della nuova strada in galleria, ovvero della strada di collegamento tra la Via delle Manie e Via Calvisio (vedi Ambito 11).

Alleggerendo la percorrenza viaria di via Santuario si otterrà una effettiva valorizzazione della piazza e del complesso monumentale del Santuario di Pia.

Il Piano Particolareggiato di Finalpia (AREA 3/3), adottato, prevede la demolizione e ricostruzione in forme più consone degli stabilimenti balneari e dei pubblici esercizi in fregio alla passeggiata a mare, e, nell'area sottostante la passeggiata stessa, la realizzazione di un'autorimessa in parte pubblica a rotazione ed in parte pertinenziale.

Nel Piano Particolareggiato adottato è prevista la demolizione e ricostruzione dell'Albergo "Il Molo" (AREA 3/4) e lo spostamento della stazione di servizio che in oggi ostruiscono fisicamente la continuità della passeggiata a mare verso levante consentendo una visuale solo sporadica del bellissimo fondale del castelletto e di Capo S. Donato.

Il P.U.C. preliminare prevedeva, nell'ambito ed a completamento del progetto di riarginatura dell'asta terminale del torrente Sciusa (AREA 3/5), l'ampliamento del molo esistente fino ad allinearne il filo di levante con l'argine destro del torrente. All'interno dell'area ricavata grazie a tale opera si ipotizzava la realizzazione di locali pubblici oltre ad aree di parcheggio e servizio.

Le osservazioni presentate da cittadini ed associazioni, i rilievi della Regione e della Provincia impongono alcune modifiche delle previsioni del P.P. adottato e delle indicazioni al contorno dello stesso e pertanto del PUC preliminare.

Gli obiettivi principali restano pressoché immutati:

- riqualificazione della parte terminale della passeggiata a mare dal "Boncardo" al molo (AREA 3/3);
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici in area demaniale (oggi in condizioni inidonee) e dell'albergo "Il Molo" (AREA 3/4);
- realizzazione di aree di parcheggio a rotazione, tenendo conto che obiettivo più generale è quello di dare assetto soddisfacente e definitivo alla viabilità dell'area, da sempre problematica e le cui condizioni sono aggravate dalle inevitabili opere di messa in sicurezza del torrente.

Il parere negativo della Regione Liguria relativamente al parcheggio previsto nel P.P. (parte sotto strada e parte in area demaniale) condiziona le prospettive di sistemazione dell'area e porta a formulare soluzioni alternative.

Va confermata, comunque, la necessità di realizzare nell'ambito, spazi di parcheggio: essi risultano assolutamente indispensabili per dare vivibilità all'area ed eliminare fenomeni di sosta selvaggia estremamente penalizzanti per la frazione Pia; i parcheggi potranno essere realizzati sotto le vie e piazze pubbliche, sia sul lungomare che nello spazio tra via Genova, la via Aurelia, Piazza Mamberto, nonché Piazza Oberdan ed in altri spazi idonei,

con intervento diretto dell'Amministrazione Comunale ovvero tramite convenzionamento.

Altri parcheggi, a servizio delle attività commerciali, ricettive e dei pubblici esercizi, potranno essere ricavati "sotto" gli edifici in area demaniale, senza aumento della superficie demaniale occupata – si veda il successivo punto C), lettera b).

**Si prende atto del parere negativo della Regione : La previsione relativa al Molo deve intendersi stralciata ;**

**Si conferma la necessità dello spostamento della stazione di servizio esistente, previo reperimento di sito sostitutivo (già indicato nel PUC).**

Le destinazioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali (con esclusione di grandi superfici di vendita), le attività turistico - ricettive alberghiere (ex L.R. 11/82 e s.m.) ed extra alberghiere (ex L.R. 13/92), le strutture turistico - balneari ed i servizi di interesse comune. Non sono previsti esercizi commerciale oltre la soglia dei servizi a livello di vicinato stante la morfologia ed il tessuto edilizio che non sopporterebbero un aggravio dell'indotto derivante da simili inserimenti.

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

Sono previsti e consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) per tutti gli edifici dell'ambito (esclusi quelli in area demaniale e gli edifici ricettivi, per i quali valgono le successive norme):  
interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

La ristrutturazione edilizia, qualora sia finalizzata alla riorganizzazione dei fronti stradali, al miglioramento delle visuali delle pubbliche vie, all'eliminazione/ riassorbimento delle superfetazioni ed in generale all'adeguamento tipologico degli edifici potrà essere accompagnata da integrazioni volumetriche, contenute nel 10% dell'esistente.

- b) per gli edifici in area demaniale è consentita la ristrutturazione urbanistica (demolizione/ricostruzione con spostamento di sedime) senza aumento delle superfici coperte esistenti (in altre parole senza aumento delle superfici demaniali occupate dagli edifici stessi). Il progetto di riqualificazione delle strutture esistenti ed il relativo convenzionamento attuativo sono condizione preliminare e vincolante per il rinnovo delle concessioni demaniali.

Al piano seminterrato degli edifici ristrutturati potranno essere ricavati parcheggi a servizio delle attività produttive dell'ambito, alle condizioni fissate al successivo punto E). L'attuazione delle scelte del PUC è subordinata alla progettazione di dettaglio dell'area, che dovrà porre particolare attenzione al recupero di spazi da adibire a parcheggio ed alla riorganizzazione del tratto terminale del torrente Sciusa; tale progettazione, risulta il presupposto per la valutazione di un eventuale miglior utilizzo delle risorse del sito. In assenza di tale progetto potranno quindi ammettersi esclusivamente interventi connessi alla funzione stagionale della spiaggia. In proposito si prescrive che i progetti inerenti le strutture di facile rimozione nonché le strutture stagionali, non dovranno prevedere aumenti della superficie.

rispettivamente occupata; Inoltre i manufatti dovranno mantenere le caratteristiche di facile rimozione e di stagionalità.

- c) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti, allo scopo di mantenerne e migliorarne la funzionalità, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico ed all'ampliamento della capacità ricettiva, fino al 30% dell'esistente 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.
- d) *Aree Demaniali* : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A, **NEL tratto fra i Bagni Boncardo ed il Molo che dovrà essere oggetto di redazione di SUA/PUO . Per le strutture di difficile rimozione incamerate nel Demanio Marittimo è vietato l'aumento di superficie del sedime accupato e del volume complessivo trattandosi di cubatura già rilevanti.**

*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. **Comunque Incrementi superiori al 20% della capacità ricettiva sono esclusi delle parti classificate ID-MA del P.T.C.P.***

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

Nell'Ambito di conservazione e riqualificazione ACR3 non sono previsti aumenti del carico insediativi ad eccezione di quelli indicati al punto 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 E PREVISIONI URBANISTICHE**

- Gli interventi di cui alla lettera a) del precedente punto C) potranno essere eseguiti senza aggravio (diminuzione) delle distanze esistenti tra edifici e senza incrementi dell'altezza massima.
- Gli interventi di cui alla lettera b) del precedente punto C) ossia la ristrutturazione urbanistica degli esistenti manufatti in area demaniale dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del "Piano Particolareggiato del tratto terminale della passeggiata a mare di Finalpia", come aggiornato



(deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 25/2/2004) a seguito delle osservazioni presentate.

In particolare dovrà essere garantita la libera visuale al mare dagli spazi pubblici retrostanti (piazza Mamberto, piazza Oberdan, piazza del Lido) realizzando i volumi, di entità non superiore a quella esistente, nelle posizioni indicate nel citato SUA, salvo spostamenti e variazioni adeguatamente motivate da aspetti tecnici, di entità contenute.

Limitate porzioni di parcheggio, pubblico o privato convenzionato, potranno essere realizzate in sostituzione degli attuali piani seminterrati esistenti in area demaniale, nella posizione da essi occupata, con incrementi massimi del 20% rispetto all'attuale consistenza di tali porzioni degli edifici.

Eventuali tratti di vie private di collegamento tra le varie porzioni di parcheggio potranno essere realizzate nell'interrato dell'area comunale; in tale area, previa verifica di fattibilità geologica ed idrologica ed opportuno convenzionamento sono sempre autorizzabili autorimesse interrate pubbliche o miste.

Le entrate/uscite delle autorimesse dovranno essere tali da consentire accessi pressoché diretti dalla via Aurelia (corso Europa), senza impegnare/interessare la "passeggiata" con i transiti veicolari.

Per l'albergo "Il Molo" che occupa e chiude il tratto finale della passeggiata a mare di Finalpia sono consentiti, in alternativa, i seguenti interventi (anche in parziale accoglimento delle istanze della proprietà):

- la ristrutturazione urbanistica mantenendone la destinazione alberghiera, con l'aumento di volume e la sistemazione finale contenuta nella versione aggiornata del P.P. di Finalpia (DCC n. 14 del 25/2/2004);
- la demolizione/ricostruzione con cambio di destinazione a residenziale, senza aumento di volume, purché l'edificio in progetto sia arretrato sui fili degli edifici esistenti a ponente (sia lato Aurelia che lato mare) liberando pertanto integralmente l'asse della passeggiata a mare, da cedere al Comune. Il beneficio funzionale e paesistico sarebbe in questo caso talmente elevato da consentire il cambio di destinazione e pertanto di ammettere il "sacrificio" dell'interesse pubblico relativo al mancato mantenimento della struttura ricettiva.

In entrambi i casi è consentita la realizzazione di parcheggio interrato a servizio dell'immobile, anche esteso a porzioni della passeggiata poste al contorno dell'edificio.

- Gli interventi di cui alla lettera c) del precedente punto C) potranno essere eseguiti anche mediante sopraelevazione, a condizione che l'altezza in progetto non superi quella massima degli edifici circostanti e che non vi sia aggravio (diminuzione) della distanza esistente tra edifici.

Gli edifici alberghieri oggetto di sopraelevazioni o demolizioni/ricostruzioni nel corso della vigenza dell'attuale P.R.G. non potranno modificare gli ingombri volumetrici "finali" ma unicamente utilizzare funzionalmente tali ingombri.

E' sempre consentito il recupero/ricollocazione tramite ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti nelle aree pertinenziali, purché finalizzate all'incremento della dotazione di spazi verdi e di superfici di servizio.

## **F) MODALITÀ DI GESTIONE ED OPERATIVE**

## **Individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).**

- Gli interventi di cui alla lettera a) del precedente punto C) sono attuabili mediante DIA ovvero permesso di costruire, secondo entità e caratteristiche.
- Gli altri interventi (lettere b) e c) del precedente punto C) debbono essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.), così come i parcheggi interrati o altri interventi coinvolgenti aree o interessi pubblici.

## **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 la zona è costituita dalla saldatura delle spiagge recenti ed antiche con i depositi alluvionali del torrente Sciusa. A ponente essa si spinge fino a sotto la falesia del M. Gottaro, a levante è delimitata da versanti in rocce metamorfiche e dalla falesia del Castelletto.

Nella zona di raccordo tra le spiagge ed 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.

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

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

**Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale** L'ambito non presenta alcuna zona con vegetazione spontanea se si eccettua la falesia ai piedi del Castelletto, su cui si sono sviluppate formazioni rupestri.

L'ambito non presenta zone boschive.

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

Si segnalano due importanti zone agricole periurbane, una pianeggiante inserita nel complesso monastico dei Benedettini, l'altra posta sul promontorio del Castelletto.

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 del verde pubblico**

L'ambito si presenta nel complesso scarsamente dotato di aree a verde pubblico attrezzate.

Si segnalano l'area verde attrezzata in parte destinata a parcheggio, a lato di Via Drione sul vecchio tracciato ferroviario nonché la piazza della Chiesa, in cui sono presenti importanti esemplari di leccio.

Le superfici a verde pubblico presenti sul lungomare nella parte terminale tra il Boncardo ed il molo, meritano un ampliamento e una riqualificazione.

Al fine di una effettiva riqualificazione dell'ambito, gli interventi previsti dovranno comprendere la realizzazione di aree verdi attrezzate di pregio.

#### **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. 4: VARIGOTTI**  
**Ambito di conservazione e riqualificazione n. 4 – ACR4**

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

L'ambito di conservazione riqualificazione ACR4 comprende il centro storico di Varigotti, ai piedi di Punta Crena, e le sue espansioni litoranee e collinari coincidenti con gli ambiti paesistici di fondovalle e costa F23 ed F24 e con gli ambiti di versante V27 e V29.

Collocato in un ambito paesistico tra i più suggestivi di tutto il Ponente ligure, il vecchio nucleo di Varigotti è fortemente connotato dal suo tessuto compatto di case a corte plurifamiliarizzate (nell'accezione della casa mediterranea), dotate di coperture a volta, ma è addirittura unico se si considera la situazione urbanistica.

E' infatti uno dei pochi borghi nati sul mare, che la moderna via Aurelia passando alle spalle non ha separato dal mare. Le sue case "saracene", anche se oggi pesantemente ricostruite o modificate, i suoi orti una volta chiusi da mura, oggi, piccole piazze aperte sul mare, compongono un ambiente marino di fascino eccezionale.

Il supposto stile moresco di molti edifici a monte del nucleo, non attenua la dimensione fuori scala dell'ultima espansione turistica che ha pressoché saturato il territorio trascurando ogni valenza paesistica di un ambiente che nel contatto con il mare traeva la sua prima ragione d'essere.

L'espansione lungo il litorale, stretta tra la linea ferroviaria e la strada d'attraversamento, ovvero a monte di entrambe, discreta nell'epoca del primo turismo, è continuata dopo la guerra in modo disordinato e casuale, andando ad inglobare nel tessuto urbano le due chiese gemelle che una volta si affacciavano isolate sulla spiaggia.

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.

A parte quanto resta del vecchio nucleo, la via Aurelia costituisce una barriera che ostacola l'accessibilità alla spiaggia e la comunicazione tra la zona residenziale a monte della strada e la zona turistica a mare.

La passeggiata a mare, per quanto arredata con fioriere ed alberature, è nella realtà un largo marciapiede lungo la stessa via Aurelia.

Alle spalle della zona residenziale che si stende lungo tutta la costa, esiste ancora la sede della ex ferrovia che è stata dismessa ed oggi è utilizzata come parcheggio. L'ex sede ferroviaria, di scarsa capienza in rapporto alla superficie occupata, rappresenta una risorsa disponibile, che potrà essere efficace per risolvere i problemi infrastrutturali del Borgo.

La zona tra la via Aurelia e la ferrovia è stata urbanizzata in maniera casuale. Comprende due piazze: il sagrato delle vecchie chiese e la piazza del Sole, che però non esercitano funzioni di cuore urbano.

Oltre a condomini residenziali ed a qualche villa con giardino inizio-secolo, vi sorgono due edifici pubblici (scuola materna ed ex scuola elementare).

Il nucleo storico di Varigotti è da considerarsi bene di rilevante interesse culturale, storico, ambientale, architettonico ed anche turistico.

Tutto l'ambito è sottoposto al vincolo ambientale di cui al D.Lgs 490/99 – Titolo II.

Area urbanizzata in cui il PTCP individua:

Assetto insediativo, SU (struttura urbana qualificata) il nucleo storico e la zona subito a monte;

ID - MA (insediamenti diffusi - mantenimento). La zona di espansione urbana verso ponente .

Assetto geomorfologico,

MA.(mantenimento) la spiaggia,

MO-B (modificabilità di tipo B) l'area urbanizzata.

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**

Il PUC preliminare prevedeva, per Varigotti, un progetto unitario il cui elemento caratterizzante era lo spostamento dell'Aurelia dall'attuale sede all'ex sede ferroviaria. Tutte le indicazioni/previsioni di Piano erano in qualche misura legate/derivate da tale ipotesi progettuale.

Le molte (n. 63 spesso con raccolta di firme) osservazioni pervenute, contrarie a tale previsione (a fronte di una favorevole, anch'essa con raccolta di firme) ed un mutato quadro programmatico sovraordinato, hanno determinato l'Amministrazione Comunale a modificare l'impostazione progettuale del piano, rinunciando all'ipotizzato trasferimento dell'asse viario principale.

In effetti la Provincia, che in una prima fase aveva inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento una previsione analoga a quella del PUC adottato, ha successivamente modificato tale ipotesi, inserendola nel PTC approvato ed anzi avviando (con ANAS) studi di fattibilità dell'opera: trattasi della realizzazione, quasi integralmente in galleria, di una "Nuova Aurelia" che dovrà passare alle spalle dell'abitato di Varigotti, praticamente senza interessarlo direttamente (salvo, forse, per un'uscita all'aperto per un breve tratto a mezza costa, ipotesi da verificare e possibilmente scongiurare).

A fronte di tale ipotesi progettuale (che eliminerebbe dal centro urbano di Varigotti il traffico di transito, limitando l'utilizzo dell'attuale via Aurelia a strada urbana di penetrazione) la previsione di spostamento della provinciale dall'attuale sede all'ex ferrovia (opera comunque onerosa e non "facile") non ha più ragione di essere confermata.

Anche la previsione di tre aree edificabili nell'ambito di Varigotti, indicata nel PUC preliminare, è stata oggetto di osservazioni contrarie e pareri parzialmente critici. Il PUC definitivo, pertanto, nel confermare che l'obiettivo è quello di migliorare la qualità urbana (rivitalizzando il borgo anche nei periodi di bassa affluenza turistica) si prefigge di raggiungere tale obiettivo conservando e migliorando le peculiari caratteristiche dell'ambito e recuperando all'utilizzo spazi ed aree oggi inutilizzate o sottoutilizzate.

Le previsioni per l'ambito sono pertanto le seguenti:

- inserimento nella programmazione locale e sostegno alla programmazione/progettazione sovracomunale per la realizzazione della

“Nuova Aurelia” a monte, in galleria (vedi schede AR14 – AR15, dov'è descritta);

- recupero delle ex aree ferroviarie realizzando in interrato/seminterrato, dove compatibile, autorimesse aventi almeno il 50% dei posti auto a rotazione ed in superficie aree verdi, qualche area di sosta, percorsi pedonali e ciclabili;
- limitate integrazioni dell'edificato finalizzate in particolare a ricucire/completare il tessuto edilizio/urbanistico delle aree a cavallo dell'ex linea ferroviaria; potranno essere oggetto di intervento, **le aree già indicate nel Programma Attuativo in quanto** da valutarsi tramite la gestione del Programma Attuativo, sia le aree indicate (n. 1 – 2 – 3) nel PUC preliminare (per le quali non è più prevista una disciplina specifica, bensì vengono equiparate alle altre aree libere dell'ambito) sia, appunto, altre aree aventi le caratteristiche e requisiti idonei per una reale riqualificazione ed un utilizzo compatibile con sostanziali benefici pubblici;
- l'area dell'ex edificio scolastico è confermata quale area servizi per ricavare spazi per riunioni, conferenze, proiezioni, concerti, esposizioni, ed altre attività collettive. Dovrà perciò essere ristrutturata al fine di svolgere una reale funzione sociale, per renderla idonea ad ospitare attività collettive di ogni genere. Stante l'attuale impostazione dei servizi scolastici del Comune di Finale Ligure (che ha attuato una razionale concentrazione dei poli scolastici per fini non solo economici) non appare opportuno, oggi, prevedere aree destinate a servizi scolastici, anche se è presumibile ed auspicabile, una inversione di tendenza rispetto alla attuale costante diminuzione della popolazione.

L'Amministrazione Comunale dovrà effettuare, a scadenze idonee, una verifica delle tendenze demografiche e determinare la conferma o la modifica della politica scolastica in atto (e conseguentemente verificare il fabbisogno di aree scolastiche nell'area); ad oggi è confermata la destinazione a scuola materna dell'edificio delle opere parrocchiali posto a levante del complesso religioso. Per tale edificio sono ammessi la ristrutturazione con incrementi volumetrici motivati da esigenze di adeguamento alla popolazione prescolastica esistente o prevista;

- ristrutturazione della passeggiata a mare, finalizzata a migliorarne la qualità urbana, a creare siti di discontinuità, belvedere, collegamenti/aperture verso l'arenile, distacco e protezioni verso il sedime viario. Dovrà essere effettuata una verifica delle aree in concessione e delle spiagge libere progettando una redistribuzione delle concessioni demaniali compatibile con le funzioni delle aree retrostanti, sia lungo l'attuale passeggiata sia lungo il fronte del nucleo storico.

Gli impianti balneari, dato il dislivello esistente tra la strada attuale e la spiaggia, non dovranno essere d'ostacolo alle vedute dalla passeggiata verso il mare e dovranno essere collegati alla passeggiata stessa con frequenti rampe, scalinate e scivoli anche per l'alaggio delle barche.

Nell'ambito della ristrutturazione della fascia litoranea, dovrà in particolare essere riqualificata l'area tra l'edificio di fronte alla piazza del Sole (questo compreso) e l'inizio dell'edificato a levante (attuale campo da tennis, giardinetti, ecc.) pervenendo ad uno “spazio sul mare” di qualità e pregio (ZONA A).

### C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI

Nelle zone di riqualificazione (escluso il centro storico già A2 di P.R.G., questo da considerarsi area di “conservazione”) sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione, ristrutturazioni urbanistiche e gli altri interventi sull’esistente, come classificati dalle norme e compatibilmente con le esigenze di tutela del sito. E’ esclusa la destinazione a residenza dei locali al piano terreno prospicienti su aree o spazi pubblici.

E’ auspicabile, al contrario, un’azione di recupero ad altre destinazioni dei locali ai piani terra progressivamente destinati ad abitazione, fenomeno molto diffuso in Varigotti.

A tale scopo potrebbero essere ed attuate forme di incentivazione da parte della Pubblica Amministrazione.

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere finalizzati all’integrazione ed al completamento dei tessuti edilizi seriali lungo la ex ferrovia o lungo il percorso di mezzacosta bassa, da attuarsi con case a blocco tipologicamente omogenee, aggregate per distacchi regolari in allineamento lungo il fronte stradale con gli edifici esistenti, con l’eventuale inserimento di edifici a destinazione specialistica.

La rivitalizzazione ed il rilancio economico – sociale della frazione di Varigotti presuppongono il mantenimento del patrimonio alberghiero residuo e la costruzione di nuove strutture ricettive in aree idonee connotate da spazi sufficienti ed accessi adeguati.

Per le strutture ricettive di pregio (ancora in attività ovvero la cui attività risulta potenzialmente recuperabile) è prevista la conferma della destinazione alberghiera; per esse sono consentiti interventi di riqualificazione, ristrutturazione ed ampliamento nell’ambito di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.), compatibili con le esigenze di tutela ambientale del sito.

L’edificio sottostazione (B) potrà essere ristrutturato, conservandone i caratteri estetici ed architettonici. E’ consentita la destinazione Rp) a condizione che il 40% della SLA sia destinato a funzioni pubbliche o di uso pubblico ; L’intervento è sottoposto a Permesso di costruire convenzionato.

*Si conferma l’obiettivo di rivitalizzare il rione Varigotti attraverso lo spostamento più “interno” dell’asse stradale della Statale Aurelia, dall’attuale sedime costiero ad un percorso da verificare attraverso uno studio di fattibilità dell’opera che tenga conto delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento. Il comune dovrà quindi avviare con gli enti competenti (e con ANAS) tutte le verifiche atte a definire nel breve termine la migliore soluzione tecnica relativa a tale opera da inserire nei documenti programmatici, per la successiva attuazione.*

*Ciò consentirà di riorganizzare la struttura urbana della zona costiera di Varigotti in funzione delle esigenze degli abitanti stabili, con una ordinata viabilità di accesso veicolare ciclabile e pedonale, con parcheggi sufficienti, servizi, verde, nonché, spazi sociali e attrezzature sportive e culturali che oggi sono carenti.*

*L’area dell’ex ferrovia è in uso ultraventennale all’Amministrazione Comunale, utilizzata integralmente quale urbanizzazione (parcheggi, viabilità secondaria, aree verdi); tale uso deve essere consolidato e reso definitivo: pertanto per tale area dovranno essere assunte le iniziative meglio viste per acquisirne la proprietà allo scopo di*



realizzare, (sulla base di un disegno unitario che l'Amministrazione Comunale deve far redigere): parcheggi pubblici a raso, viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, verde pubblico. Il progetto unitario delle aree pubbliche dovrà garantire un inserimento ottimale nel contesto paesaggistico delle opere e farsi carico di creare un numero di parcheggi tali da consentire una sufficiente capienza rispetto all'edificio esistente a margine dell'ambito, a quello relativo al centro storico di Varigotti nonché alle necessità turistico ricettive del contesto. .

La pista ciclabile dovrà prevedere percorrenze di collegamento con l'entroterra per gli usi più prettamente sportivi ed escursionistici che sono in grande sviluppo nel finalese.

All'area pertanto viene attribuita esclusivamente la funzione di "servizio pubblico " ai sensi del D.M. 1444/68. ~~In relazione al grande pregio di Varigotti ed alla conseguente delicatezza del sito anche per la vicinanza con il fronte mare; il progetto unitario delle opere pubbliche sarà da sottoporre ad approvazione regionale ex art. 69, 5° comma L.R. 36/1997: (oggi corrispondente all'art. 80 comma 2 punto 3 della L.R. 36/97).~~

Una volta ottenuta l'autorizzazione paesaggistica sul progetto unitario l'esecuzione delle opere potrà essere effettuata per lotti/stralci funzionali. Il comune provvederà all'esecuzione delle opere con mezzi propri , e/o finanziamenti esterni oltre che attraverso l'utilizzo dei proventi degli oneri e monetizzazioni derivanti dagli interventi nell'ambito.

11. Vengono confermate le limitate integrazioni dell'edificio previste nel PUC finalizzate a ricucire il tessuto edilizio/urbanistico delle aree a cavallo dell'ex linea ferroviaria ~~secondo le specificazioni già approvate nel Programma Attuativo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 30/11/2009.~~ Per l'ambito quindi si conferma la previsione volumetrica destinata a nuove costruzioni per un volume massimo di mc. 6.000 comprese in una volumetria complessiva ammissibile (compresi gli ampliamenti sugli edifici esistenti) di mc 18.000. Pertanto le volumetrie consentite per l'ambito oltre quelle destinate a nuove costruzioni (mc. 12000) potranno essere utilizzate esclusivamente per ampliamenti di fabbricati esistenti, attuati in conformità alla presente scheda.

Si riportano le indicazioni ~~contenute nel PA~~ parziali in ordine alla ripartizione delle volumetrie nei lotti liberi che ~~vengono integralmente richiamate e confermate e~~ divengono previsioni e limiti di PUC:

N. Scheda P.A.	FG. /Mapp.le	mc
<del>n. 23</del>	<del>fg. 30 map. 502-428</del>	<del>2722,08</del>
n. 9	fg. 29 map. 475-476-344	2154,06
<del>n. 22-57</del>	<del>fg. 29 map. 340</del>	<del>639,78</del>
<del>n. 24</del>	<del>fg. 29 map. 290</del>	<del>483,53</del>

sommano	mc	2154,06
---------	----	---------

In ordine all'individuazione dei possibili ulteriori vuoti urbani si rinvia ad un successivo provvedimento in aggiornamento al PUC ex art. 43 L.R. 36/97 (così come modificata dall'art. 21 della L.R. 18 novembre 2016, n. 29).

Le opere di urbanizzazione previste dal progetto unitario per la riqualificazione delle ex aree ferroviarie sono funzionali non solo agli interventi in loco ma a più ampie porzioni del territorio. Quindi la progettazione è affidata all'iniziativa pubblica del Comune di Finale Ligure per la successiva approvazione Regionale.

Il progetto unitario volto alla riqualificazione delle ex aree ferroviarie prevede opere infrastrutturali, esterne alle aree di intervento dei privati sopra indicate; peraltro, come esposto, per dare attuazione all'intero compendio delle aree ferroviarie sono necessari i proventi derivanti dagli oneri di queste ultime.

Il progetto unitario dovrà contenere uno schema economico funzionale programmatico che preveda nell'arco di un decennio il finanziamento certo delle opere pubbliche previste e l'esecuzione delle stesse.

L'esecuzione di tali opere infatti dovrà essere attuata per stralci, in modo da consentire una prima urbanizzazione che permetta l'insediamento dei nuovi edifici e il successivo completamento dell'opera, utilizzando gli oneri concessori ed i finanziamenti pubblici. Ne consegue che l'edificazione dei lotti potrà essere consentita solo dopo l'approvazione del progetto unitario e la formalizzazione della proprietà delle aree in capo al comune;

I privati potranno proporre la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie (anche per stralci funzionali) con il relativo scomputo per la quota di interesse esclusivo (nei termini previsti dalla normativa vigente in materia).

I richiedenti potranno proporre al Comune di Finale Ligure la realizzazione di una quota parte delle opere di interesse generale del progetto unitario equivalente al valore delle urbanizzazioni e delle monetizzazioni nelle quantità di cui all'art. 23 delle NTA o versare al Comune un importo equivalente al valore delle urbanizzazioni di interesse generale e delle monetizzazioni sempre stabilite nelle quantità di cui all'art. 23 al fine di assicurare in ogni caso il finanziamento o la realizzazione di quota parte delle opere pubbliche del progetto unitario.

In questo modo sarà assicurata sia l'attuazione degli interventi dei privati (in quanto svincolati dal progetto unitario) sia l'attuazione delle opere pubbliche previste; il Comune potrà scegliere fra la realizzazione delle opere a scomputo d'oneri ovvero realizzarle in proprio con i proventi delle monetizzazioni degli standard (vincolati all'utilizzo in tale ambito) oltre che tramite utilizzo di altre fonti finanziarie .

La/e convenzione/i attuativa/e dell'ambito ACR4, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire relativamente agli interventi contemplati dalla presente scheda , deve prevedere:

- l'assunzione, da parte del titolare della richiesta di titolo abilitativo, dell'impegno a realizzare a proprie spese gli allacci alle reti infrastrutturali pubbliche;
- l'assunzione, da parte del titolare della richiesta di titolo edilizio, dell'impegno alla partecipazione finanziaria (proporzionale) alla spese di progettazione

- sostenute dal comune per l'ambito inerenti la redazione del progetto unitario delle ex aree ferroviarie e delle opere pubbliche in esso contenuto;
- l'assunzione, da parte del titolare della richiesta di titolo edilizio, in caso di approvazione del progetto unitario dell'impegno all'esecuzione delle opere pubbliche funzionali all'intervento ed alla cessione delle stesse al Comune, ovvero in caso di ritardo o mancata approvazione del progetto unitario dell'impegno alla partecipazione finanziaria con il criterio sopra indicato;
- l'assunzione a suo carico, da parte del titolare della richiesta di titolo edilizio, delle spese di eventuali realizzazioni di allacci o sistemi di scarico temporanei, nel caso in cui non sia stato completate lo stralcio dell'opera pubblica nel contesto dell'edificato, specificando che tali opere, poiché temporanee, non saranno oggetto di scomputo ;
- l'assunzione a suo carico, da parte del titolare della richiesta di titolo edilizio, di eventuali altre spese derivate dallo schema economico funzionale programmatico del progetto unitario con eventuale scomputo per quanto nei punti precedenti;
- il conto economico derivato dalla differenza fra gli oneri dovuti, le opere a scomputo e le monetizzazioni secondo le modalità di legge al momento della sottoscrizione;
- l'avvenuta sottoscrizione a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti di una polizza fideiussoria bancaria pari al costo di realizzazione delle opere valutato tramite perizia di stima del tecnico progettista;
- il cronoprogramma delle realizzazioni previste.

~~L'ambito dovrà essere oggetto di un progetto volto alla riqualificazione del tracciato della ex ferrovia, ed al conseguente completamento e ricomposizione delle volumetrie adiacenti. La realizzazione delle eventuali ulteriori volumetrie lungo tale area a completamento dei vuoti urbani oggi esistenti dovrà essere definita in un progetto unitario che localizzi i nuovi volumi, che dovranno garantire una effettiva riqualificazione coerente con il recupero degli spazi pubblici della ex ferrovia e non dovranno interessare le aree classificate SU dal PTCP.~~

~~Tale progetto unitario dovrà farsi carico di definire l'ammissibilità delle volumetrie previste compatibilmente con le entità delle aree scariche ancora presenti e in relazione alla delicatezza del sito ed alla vicinanza con il fronte del mare, e da sottoporre ad approvazione regionale ai sensi dell'art. 69, 5° comma L.R. 36/1997;~~

~~Il rilasciamento della autorizzazione paesistica relativa al progetto della passeggiata a mare e dell'ambito A, in relazione al pregio di tale area ed alle indicazioni regionali sul demanio, è di competenza regionale dell'art. 69, 5° comma L.R. 36/1997;~~

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 ALLA FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE

a) Nelle zone edificate extra centro storico (ex A2 di P.R.G.) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione dei singoli edifici con limitati ampliamenti di volume: massimo 15% dell'esistente calcolati sull'edificio oggetto di intervento ma comunque contenuti nel 5% massimo della volumetria complessiva esistente nell'ambito di riqualificazione.

b) Nella stessa area sono ammesse limitate integrazioni del tessuto edilizio anche tramite nuove edificazioni, sempre nel limite del 5% massimo della volumetria residenziale complessiva esistente escluso il centro storico ex zona A2, nel rispetto dei caratteri tipologici, delle altezze massime, degli allineamenti e delle distanze, qualora le proposte progettuali siano volte al miglioramento dell'assetto complessivo dell'area e contengano elementi di pubblico interesse (integrazione / adeguamento delle infrastrutture e dei servizi).

c) 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.).

~~Lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo di cui all'art. 27 delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R. Complessivamente la volumetria edificabile per tutto quanto indicato alle lettere a), b) c) che precedono (pari al 5% dell'esistente) è pari a 18.000 mc. L'Amministrazione Comunale potrà graduare nel tempo l'attuazione degli interventi ammissibili nell'ambito della gestione del P.A approvato con deliberazione n. 118 del 30.11.2009~~

Non sono ammessi altri incrementi volumetrici, salvo quelli consentiti dalla L. 24/2001, da considerarsi comunque, ai sensi della citata norma, quali interventi di ristrutturazione.

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.

~~Nell'area ex ferrovia, in tutti i punti compatibili potranno essere realizzate autorimesse interrate o seminterrate, sulla base di un disegno unitario che l'Amministrazione Comunale dovrà far redigere entro un anno dalla approvazione del PUC (ovvero sulla base di proposte progettuali di privati, riguardanti peraltro lotti congrui e funzionali che si facciano carico anche dello studio di fattibilità complessivo delle aree ferroviarie dismesse.~~

~~Almeno il 50% dei posti auto dovrà essere "a rotazione d'uso", pubblici o privati di uso pubblico convenzionati.~~

~~Non sono ammesse altre destinazioni oltre ai parcheggi pubblici o privati ed alle aree verdi pubbliche, libere o attrezzate.~~

## E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica (lettere a – b – c del punto D) devono rispettare i seguenti parametri:

Dc = 5.00 ml, Df = 10.00 ml, Ds = allineamenti stradali esistenti, Rc = 25%, H

max = 10.00 ml (3 piani fuori terra), superfici da destinare a verde, spazi e parcheggi pubblici almeno il 25% del lotto.

Fatte salve le norme speciali per gli alberghi, nel centro storico (zona di conservazione ex A2) sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza mutamento di destinazione d'uso, salvo l'auspicato recupero a destinazioni compatibili delle residenze ai piani terreni o seminterrati.

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti potranno essere eseguiti senza aggravio (diminuzione) delle distanze esistenti fra edifici e senza incrementi di altezza massima.

## F) MODALITÀ DI GESTIONE ED OPERATIVE

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a 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 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 linea di costa a falesia, anticamente più arretrata dell'attuale, che ha lasciato come retaggio sia le antiche falesie, sia il materiale di crollo proveniente dalle stesse, parzialmente coperto dalle formazioni sabbiose più recenti. La spiaggia attuale, e probabilmente quella più antica, ricoprono anche una formazione rocciosa

(beach rock) che si estende ancora per qualche decina di metri oltre l'attuale battigia.

Le falesie morte sono state colonizzate dalla vegetazione rupestre che, insinuando le proprie radici 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.

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.

Gli eventuali interventi devono fare riferimento alle **NORME GEOLOGICO TECNICHE** allegate.

## **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 falesia in sponda sinistra del Rio Fontana, all'estremità nord-est dell'ambito, su cui si sono sviluppate formazioni rupestri.

L'ambito presenta una limitata zona boschiva nei pressi del rio Armareo

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

Si segnalano importanti zone agricole disposte lungo una fascia quasi continua alle spalle dell'abitato sul limite settentrionale dell'ambito. Si tratta in genere di superfici terrazzate, in parte costituite da propaggini della sovrastante zona agricola che scende da Isasco, in parte di appezzamenti isolati, alle pendici della Pietra Grossa e infine da orti inseriti nel tessuto urbano.

Tutte queste aree godono di un'esposizione favorevolissima che consente la coltivazione di primizie e soprattutto di agrumi che costituiscono un elemento caratterizzante del paesaggio vegetale di Varigotti.

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**

Da Varigotti partono significativi e panoramici percorsi pedonali, che passando per gli importanti nuclei di Ca' dei Mori, Giardino, Pino, Kien e Isasco, risalgono sull'altopiano delle Manie.

Tali percorsi dovranno essere conservati e valorizzati.

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

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

Si segnalano unicamente le alberature presenti sul lungomare e numerosi olivi, con esemplari anche notevoli, sparsi all'interno del tessuto urbano.

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

## **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	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). Dovranno essere individuate soluzioni compatibili con le specifiche caratteristiche del contesto.

