

Documenti che costituiscono il Piano Urbanistico Comunale

Il PUC é costituito dai seguenti elaborati:

A. Descrizione fondativa contenente, oltre agli elaborati già allegati al progetto di PUC preliminare (delibera di C.C. 27 n. del 06/05/2003) ed in quello definitivo approvato con deliberazioni di consiglio comunale n. 48 del 12 luglio 2006 e modificato con delibera di C.C. n. 80 del 28/11/2006 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 15/05/2007:

Tav. 2 a- Carta Geologica;

Tav. 2 b- Carta Geomorfologia;

Tav 2 c- Carta Idrogeologica;

Tav. 16 - Energie rinnovabili – irraggiamento solare, aree non idonee per impianti eolici;

A.2 - Relazione geologica generale;

B. Documento degli obiettivi

C. Elaborati costituenti la Struttura del Piano e le Norme di conformità e congruenza e cioè:

C.a) Relazione illustrativa generale contenente criteri di individuazione di ambiti e distretti, la capacità turistico-ricettiva, il peso insediativo;

C.b) N. 21 Tavole grafiche individuanti:

- gli ambiti di conservazione e riqualificazione, gli ambiti di riqualificazione, i distretti di trasformazione, gli ambiti agricoli, gli ambiti naturalistici, il sistema delle infrastrutture e dei servizi e precisamente:

Tav. 1 Progetto: Ambiti di P.U.C. – scala 1:10.000;

Tav. 2 Ambiti di P.U.C.: sovrapposizione con ambiti paesistici–scala 1:10.000;

Tav. 3a Carta di zonizzazione geologica - scala: 1/10.000;

Tav. 3b Carta di zonizzazione idraulica - scala: 1/10.000;

Tav. 4 Indirizzi agronomici e forestali - scala: 1/10.000;

Tav. 5 Progetto Ambiti di P.U.C. - scala 1/5.000 – Tavole 5A e 5B;

Tav. 6 Progetto Ambiti di P.U.C. - scala 1/2.000 – Tavole 6A-6B-6C-6D;

Tav. 7 S.I.C. A.P.P. – Aree percorse dal fuoco – scala 1/10.000;

Tav. 8 Ambiti di P.T.C.P – Varianti – scala 1/10.000;

- Tav 9 Infrastrutture – Viabilità;
- Tav. 10 Sovrapposizione con Aspetti ecosistemici-Valenze naturalistiche-
Carta di Analisi
- Tav. 11 Sovrapposizione aspetti ecosistemici-Valenze naturalistiche-
Carta di sintesi
- Tav. 12 - Sovrapposizione con Raccolta differenziata rifiuti
- Tav. 13 - Sovrapposizione con Zonizzazione acustica, strade a forte
traffico veicolare, elettrodotti
- Tav. 14 - Sovrapposizione con Reti di servizio – Fognature
- Tav. 15 - Sovrapposizione con Reti di servizio – Acquedotto
- Tav. 16 - Sovrapposizione con irraggiamento solare, aree non idonee
per impianti eolici

C.c) Norme di congruenza relative ai Distretti di Trasformazione (n. 2 schede)

- C.c.1 - Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT1
- C.c.2 - Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT2

C.d) Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e di riqualificazione

- C.d.1 - Norme di conformità relative agli ambiti di riqualificazione (n. 13
schede)
- C.d.2 - Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e
riqualificazione (n. 4 schede)

C.e) Norme di conformità relative agli ambiti e territori agricoli

- C.e.1 – Norme di conformità ambiti agricoli (dal N. 1 al N. 11)
- C.e.2 - Norme di conformità ambiti naturalistici (dal N. 12 al N. 19)

C.f) C.f.1 - Norme generali di attuazione con allegati:

- C.f.1.a - Disciplina delle strutture turistico ricettive
- C.f.1.b - Stazioni di servizio
- C.f.1.c - Aree demaniali

C.f.2 - Indirizzi operativi per gli aspetti:

- C.f.2.a I. Paesistico – Insediativo
- C.f.2.b II. Geomorfologico
- C.f.2.c III. Agronomico Vegetazionale
- C.f.2.d IV. Studio di sostenibilità ambientale

D) Disamina degli indirizzi del PTC della Provincia di Savona e confronto con le previsioni di P.U.C. – verifica di coerenza interna.

E) Documento di disamina dei rilievi di legittimità contenuti nel voto provinciale n. 648/07 del 18/07/2007 e conseguenti adeguamenti degli elaborati del PUC definitivo.

Relazione generale

Premessa

Per un'ordinata illustrazione delle soluzioni proposte dal PUC sono state affrontate nelle singole schede le specifiche problematiche ma si segnalano in premessa le frequenti interferenze che esistono tra i diversi problemi e come gli stessi interagiscano tra loro e siano a volte difficilmente separabili. Ciascuna prescrizione di piano è correlata ad un'intenzione che non deve essere intesa in modo settoriale, cioè come fine a se stessa, ma come partecipe di un progetto integrato.

Così, le argomentazioni relative alla salvaguardia dell'identità fisica e storica del comprensorio sono condizionanti per la riqualificazione del turismo, e quelle relative alla riorganizzazione delle infrastrutture anche se riferite ai problemi del traffico, riguardano strettamente le condizioni di vita degli abitanti, l'attrattività dei luoghi, l'economia turistica ed altro.

1. Tutela e conservazione dei caratteri di identità fisica e culturale del territorio

1.1 Salvaguardia dell'identità della struttura storica degli insediamenti

L'obiettivo di una salvaguardia di identità si traduce nella volontà che il territorio di Finale possa mantenere i propri peculiari caratteri, maturati nel tempo, in modo tale da essere riconoscibile e unico, malgrado le ultime espansioni urbane attuate con tipologie edilizie anonime, se non del tutto estranee al contesto locale. Fattori di identità sono stati riconosciuti nella particolare natura del territorio e nella singolarità dello sviluppo insediativo storico, concluso in età preindustriale con nuclei urbani e nuclei rurali compatti, distribuiti secondo una logica storica difensiva ed economica che esclude una uniforme distribuzione di edifici sul territorio.

Diverso carattere hanno assunto gli sviluppi costieri, con il turismo e l'industrializzazione.

Le prescrizioni di salvaguardia del PUC, a livello urbanistico, per mantenere leggibile la struttura storica a nuclei sparsi, prevedono la conservazione del connettivo verde formato da fasce coltivate, da oliveti e da boschi. A questo fine, muovendo dalle indicazioni del PTCP regionale, è confermata una tutela conservativa delle zone non insediate rimaste nello stato naturale. Inoltre, considerata l'importanza del rapporto tra i nuclei rurali e il loro intorno coltivato, le zone agricole sono state individuate come "zone di conservazione": per cui sono ammessi aggiornamenti ed integrazioni utili ad una moderna produttività agricola, mentre dovrà essere rispettato e se necessario restaurato, l'assetto morfologico e sono ammesse nuove edificazioni solo in limitate situazioni, a condizioni ben definite, in aree circoscritte.

La conurbazione che si è formata tra Finalpia e Finalmarina e tra quest'ultimo centro e Finalborgo è un fatto compiuto. Il PUC si propone di arrestare alcune tendenze in atto, per cui si rischia di realizzare una saldatura tra altre frazioni o nuclei, eliminando o perdendo l'identità delle singole componenti del territorio. Il PUC interviene pertanto con vincoli e con destinazioni a verde delle zone di possibile connessione. Hanno queste finalità: l'area di servizi scolastici esistente a monte di Finalmarina, che dovrà essere integrata con spazi di verde pubblico, le installazioni sportive, zone a verde pubblico della Punta Crena e del Castelfranco / Belvedere e soprattutto ampie zone verdi di rispetto estese a tutte le pendici che sono gli elementi di più immediato impatto paesistico..

A livello edilizio, considerato come il mercato immobiliare sia "falsato" dalla richiesta turistica, il fabbisogno abitativo dei residenti, in realtà più qualitativo che quantitativo, può essere risolto in parte con la previsione di aree riservate all'edificazione di prime abitazioni e, per la maggior parte, con interventi di recupero del costruito. Perciò la gran parte delle nuove edificazioni previste dal PUC sarà destinata all'edilizia convenzionata o agevolata. Il recupero dell'esistente è regolamentato e favorito: i modi di intervento previsti dalla legge sono articolati in relazione alle diverse zone ed alle diverse categorie di

edifici, dall'edilizia storica da restaurare con attenzione e rispetto dei caratteri originari agli immobili più recenti da ristrutturare senza particolari vincoli.

1. 2. Valorizzazione delle risorse naturalistiche e culturali del territorio.

Per la gestione del patrimonio naturale e culturale si considera che:

- l'intero patrimonio naturale, paesistico, storico culturale è ancora di estremo pregio, ma è soggetto a pressioni e a rischi di alterazione che, se non correttamente compresi e contrastati, possono portare ad un progressivo impoverimento.
- i processi di alterazione non sono omogenei nell'intero territorio comunale e se nelle parti costiere la pressione antropica e l'occupazione del suolo sono i fattori preponderanti nell'innescare processi di degrado, nelle aree collinari l'abbandono della manutenzione attiva del paesaggio e la semplificazione delle pratiche agricole comporta trasformazioni non sempre reversibili.
- il valore del patrimonio non è dato solamente dalla somma dei singoli valori, ma dal fatto che essi nel loro insieme costituiscono il paesaggio nella sua complessità di relazione ecosistemica.
- Le possibilità di contrastare le tendenze negative dipendono dalla possibilità di modificare i modi d'uso abituali. Questi dipendono da fattori culturali che possono essere migliorati, attraverso la diffusione della conoscenza delle risorse ambientali e delle loro potenzialità per arrivare ad una riappropriazione del territorio ed ad una sua valorizzazione a scopo anche economico e turistico.

Alla luce di quanto sovraesposto le strategie di piano possono essere articolate come segue:

- Conservazione e valorizzazione del patrimonio complessivo di risorse naturali, paesistiche, storiche e culturali come unità complessa di componenti interagenti

- Miglioramento della naturalità del territorio e degli equilibri ecosistemici con la riduzione dei fattori di disturbo e di isolamento e la valorizzazione delle diversità e delle specificità territoriali
- Valorizzazione del paesaggio tramite la conservazione dei caratteri e delle relazioni strutturali delle emergenze di valore con il miglioramento delle condizioni di leggibilità
- Conservazione, recupero e valorizzazione delle relazioni tra sistema antropico e territorio di riferimento
- Promozione della conoscenza e dell'apprezzamento del patrimonio naturale, storico e culturale sia nei confronti delle comunità locali, sia nei confronti dei potenziali fruitori esterni.

Le strategie indicate sono perseguite secondo due linee strategiche diverse. In relazione a due componenti che sono: il patrimonio naturale e il patrimonio agricolo.

1. 2. 1. I boschi

La salvaguardia della risorsa boschiva passa attraverso una riqualificazione del suo ruolo ecologico e produttivo, integrato ad un progetto di riappropriazione culturale che porti ad uno sviluppo sostenibile.

I boschi presenti nel territorio comunale di Finale Ligure si possono distinguere, oltre che sotto il profilo delle specie vegetazionali, per il ruolo che svolgono all'interno del sistema ecologico territoriale. Una strategia di piano è proprio la valorizzazione di tali funzioni: quella stabilizzante delle aree più interne e quella protettiva delle aree costiere. La funzione stabilizzante ha il ruolo di regolare e proteggere gli altri ecosistemi e di resistere alle perturbazioni ed è garantita attraverso un potenziamento della biomassa e della biodiversità.

Quella protettiva ha il ruolo di consolidare i versanti e di mitigare gli impatti ambientali dovuti alle attività antropiche ed è garantita dalla riqualificazione

delle biocenosi vegetali e dalla realizzazione di corridoi ecologici per assicurare il collegamento tra sistemi naturali.

La riappropriazione culturale dei boschi è perseguita attraverso la previsione di attività di informazione e promozione del patrimonio naturale, economico e del suo uso storico e la formazione di percorsi didattici naturalistici attrezzati sostenuta da attività ricettive agroturistiche.

E' comunque indispensabile una manutenzione dei boschi con la pulizia del sottobosco e l'eliminazione delle essenze parassitarie che permetta lo sviluppo delle essenze primarie e che renda i boschi leggibili e percorribili.

Altra azione di fondamentale importanza è la difesa e prevenzione del territorio dagli incendi. Il gravissimo episodio che ha colpito l'Altipiano delle Manie, con la perdita di circa 1,8 Km² di macchia mediterranea, deve portare ad una diversa, più capillare attenzione rispetto a questa problematica.

1. 2. 2 Le aree protette

Per quanto riguarda le aree protette esse ricadono all'interno degli Ambiti Naturalistici e, oltre a confermare la tutela del valore ecologico dei biotopi di maggiore integrità e interesse, si vuole migliorare l'equilibrio e l'interconnessione tra valori naturalistici e paesistici non solo interni all'area, ma anche in relazione al territorio circostante. Per questo risulta strategica la riqualificazione del sistema dei percorsi, e in particolare delle vecchie croce e delle vie mulattiere oggi in abbandono, affinché siano messi in rete tutti i collegamenti tra le diverse realtà naturalistiche (le valli e gli altopiani, le Manie e la costa, e così via).in un più ampio sistema di fruizione.

1. 2. 3. La rete ecologica

La varietà dei sistemi naturali presenti all'interno del territorio comunale e la necessità di procedere ad una lettura ecosistemica, per garantire la sostenibilità delle politiche di Piano, rende strategica l'individuazione dei

sistema di connessione. Questi sono intesi come struttura portante, ossatura naturale dell'intero territorio.

Il processo di frammentazione o insularizzazione dei diversi ecosistemi è dovuto ad un insieme di fattori tra cui spiccano l'urbanizzazione e l'infrastrutturazione del territorio, la modificazione e la specializzazione delle pratiche colturali agricole e forestali e l'inquinamento in tutte le sue forme. A fronte di tali processi è stata attribuita grande importanza ai residui o potenziali corridoi ecologici, vale a dire a quelle fasce di territorio di diversa consistenza che, anche se di limitato valore naturalistico, assicurano il funzionamento equilibrato dei processi naturali.

La rete di base che assolve alla funzione di connessione ecologica è costituita dalle aree che circondano il territorio urbanizzato, ne definiscono il margine, ne individuano l'immagine e ne assicurano il collegamento naturale con le aree naturali dell'interno.

Altro elemento connettivo diffuso, da conservare e reintrodurre dove possibile anche con l'ausilio di specifici finanziamenti europei, è costituito dalle aree a verde privato e dalle fasce di rispetto stradale, che si strutturano come una rete di microcorridoi diffusi su tutto il territorio anche se ormai spesso solo residuali.

Le strade costituiscono normalmente sorgenti di impatto e di barriera, ma il mantenimento lungo il loro sviluppo di fasce di verde alberato garantirebbe un ruolo rilevante nella costituzione di corridoi ecologici che, oltre a interconnettere le unità naturali, svolgono un ruolo di mitigazione degli impatti.

Così strutturata la rete ecologica diventa occasione per favorire la costruzione di una rete di percorsi, pedonali e in parte ciclabili che attraversano l'intero territorio, permettendo una mobilità dolce, sia all'interno delle aree urbanizzate, sia favorendo percorsi di collegamento e fruizione tra abitato e territorio aperto.

1. 2. 4. Le aree agricole

La definizione di strategie per la salvaguardia del patrimonio agricolo mette in evidenza l'importanza dell'agricoltura in riferimento alla tutela dei caratteri specifici del paesaggio, della difesa del suolo, degli equilibri ecologici, della conservazione del patrimonio culturale diffuso, oltre che ai fini dello sviluppo sostenibile delle popolazioni locali.

Si ritiene quindi necessaria la valorizzazione delle attività agricole e l'integrazione dei redditi agricoli favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione, dall'agriturismo, al cooperativismo, alla valorizzazione dei prodotti tipici. Attraverso il miglioramento dei servizi e del patrimonio edilizio esistente è possibile mantenere le attività tradizionali e consentire sviluppi innovativi coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio e con quegli elementi che lo caratterizzano: dai terrazzamenti, alle crose murate, alle recinzioni di villa, ai sistemi irrigui di bonifica.

Le poche aree *realmente* agricole nel territorio di Finale sono soggette a processi di semplificazione che comportano un'alterazione degli equilibri ecologici e dell'assetto paesistico. In queste aree si prevede quindi di frenare la semplificazione della maglia podereale, conservare le zone dove permane l'agricoltura tradizionale, anche per il riconosciuto valore storico testimoniale. Laddove il territorio agricolo ha perso la propria valenza di attività produttiva, ma rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio (aree agricole di valenza paesistica), il piano intende introdurre una normativa specifica volta a tutelare l'immagine e l'identità di quel tipo di paesaggio, compatibilmente con l'uso residenziale e turistico.

Appare quindi importante ridefinire il ruolo dell'agricoltura, che punti alla produzione di qualità e consideri gli ambienti rurali come ecosistemi agrari, volti al criterio di stabilità dell'agricoltura sostenibile, capace di reintegrare il delicato equilibrio un tempo esistente tra attività agricole e ambiente naturale. Rapporto che ben si esprime nella sapienza costruttiva sedimentata nel paesaggio agrario collinare, che nell'oliveto terrazzato racchiude i segni di un intervento dell'uomo consapevole e capace di rendere il territorio produttivo tramite la valorizzazione e conservazione delle risorse. Puntare su

un'agricoltura che valorizzi la produzione locale permette di riconoscere il ruolo decisivo che le attività agricole esercitano per la produzione economica e per la ricchezza territoriale

1. 2. 5. Nuclei sparsi e viabilità rurale

Il recupero dei sistemi insediativi di interesse storico e culturale, costituiscono la struttura fondamentale di supporto per la valorizzazione e la fruizione del territorio e per la definizione della sua immagine complessiva.

La riqualificazione degli insediamenti rurali, in quanto elementi costitutivi della trama diffusa del paesaggio agrario, tipologicamente caratterizzanti comporta la conservazione del disegno d'insieme comprensivo di strade, manufatti ed opere di sistemazione del suolo e dei caratteri dei materiali tipici, delle regole d'impianto e delle regole aggregative.

Il recupero e la valorizzazione dei sistemi infrastrutturali d'interesse storico culturale, testimonianza dei processi d'antropizzazione del territorio diventano strumento per la creazione di una trama di riferimento per la fruizione differenziata (carrabile, pedonale e ciclabile del territorio): la viabilità con le relative alberate, le siepi, i punti di sosta, formano una rete di percorsi che attraversa capillarmente il paesaggio, rete strategica per lo sviluppo di attività agricole compatibili, attività turistiche, didattico conoscitive e in generale di svago.

1. 2. 6. Attività integrative

La valorizzazione equilibrata delle risorse del territorio e la promozione di forme di fruizione più adatte all'ambiente richiede un'azione di stimolo e coordinamento che possano concorrere nel loro insieme a configurare l'offerta per i turisti e i visitatori. L'agriturismo, per il quale, data l'attuale debolezza del comparto e per contro il rilievo che potrebbe assumere ai fini dell'integrazione dei redditi agricoli e della fruizione dell'ambiente rurale è incentivato sull'intero territorio.

In questo senso le strategie sono individuate nella promozione di forme diversificate di fruizione delle risorse con l'organizzazione di sistemi di accesso e la valorizzazione dei percorsi di collegamento. Si promuove una valorizzazione diffusa delle risorse in funzione di un loro uso più equilibrato, con una più estesa distribuzione delle attività e opportunità culturali, ricreative, sportive, turistiche e con il recupero e valorizzazione del patrimonio culturale minore (le grotte, i nuclei, le cascine, le cappelle rurali, le palestre di roccia).

La qualità dell'offerta è garantita oltre che dalle risorse ambientali, dalla disponibilità di produzioni locali tipiche, che vengono in questo modo valorizzate anche economicamente.

1. 3. Fruizione dei valori ed economie compatibili: il Sistema delle Aree protette del Finalese

La Regione Liguria ha individuato il territorio del Finalese come futura area protetta, avendo caratteristiche naturalistiche, ambientali e territoriali di particolare pregio.

Del resto il sistema dei vincoli presenti sul territorio del Comune di Finale Ligure già oggi consente di affermare che molte delle aree collinari e montane si configurano come "aree protette", tutelate.

Spesso, anche nella presente relazione, il sistema delle aree protette del territorio finalese viene per comodità e brevità definito "parco". Trattasi di parco non nel senso formale o istituzionale del termine, cioè non il Parco con la P maiuscola di cui alla L.R. 12/95 ed altre; bensì più semplicemente e naturalmente dell'insieme delle aree protette e vincolate del territorio finalese: un parco con la p minuscola ma che è già oggi un sistema di eccezionale bellezza e valenza e che potrà divenire, se valorizzato, un comparto naturalistico di straordinaria valenza culturale.

La gestione integrata e completa del sistema territoriale delle aree non insediate non può prescindere dal coinvolgimento dei Comuni confinanti e

delle Comunità Montane; in tal senso dovrà indirizzarsi l'operato dell'Amministrazione Comunale nel prossimo futuro.

Infatti tra Finale Ligure e Noli, e poi verso ovest, Vezzi Portio, Orco Feglino, e poi ancora Calice Ligure, Tovo S. Giacomo, Borgio Verezzi, a poca distanza dal mare, si colloca un sistema di altopiani e valli profonde, falesie calcaree e distese di macchia mediterranea; tale area comprende una eccezionale rassegna di fenomeni carsici, con grotte e testimonianze di civiltà passate, dalle incisioni rupestri ai manufatti della viabilità romana. Una ricca collezione di reperti preistorici è conservata presso il Civico Museo di Finale Ligure. Flora e fauna comprendono specie rare quali il *convolvulus sabatius* e la *campanula isophylla* che crescono solo sulle rupi attorno a Capo Noli o i rapaci ai quali, grazie al senso civico dei fruitori delle numerose palestre di arrampicata sportiva, sono riservati siti per la nidificazione.

In questo senso, il territorio finalese presenta un'alta concentrazione di potenzialità turistiche che fino ad oggi sono state intensamente sfruttate solo relativamente al mare e alla costa, con la balneazione e altre attività marittime, ludiche e sportive.

In minor misura è stato comunque attivato un turismo nell'entroterra, richiamato dalle palestre di roccia, da altri sport e da possibili attività all'aperto nel tempo libero, che fino ad ora è accompagnato da soggiorni di breve periodo, ridotti spesso ad escursioni giornaliere.

Il territorio dell'immediato entroterra, specialmente per quanto riguarda le alture, ha conservato forti caratteri paesistici, morfologici, geologici e vegetazionali, di natura incontaminata. Come si è già detto, è un complesso ambientale eccezionale in Liguria, con altopiani carsici, alte pareti di rocce verticali, valli sospese, torrenti sotterranei, grotte, boschi e vegetazione spontanea di macchia. Questo territorio, miracolosamente conservato, contiene antichissime tracce di una frequentazione umana che risale ad epoche preistoriche e protostoriche.

Ma anche le zone antropizzate interessate dall'uso agricolo, se pur oggi in parte abbandonato, dalle valli maggiori alle vallette in cui si articolano gli altopiani, presentano una loro singolare identità ambientale a cui ha

contribuito l'azione dell'uomo con i terrazzamenti che articolano i versanti, i contrasti cromatici delle coltivazioni, gli antichi nuclei rurali di tipologia mediterranea, in certi casi di origine medievale.

Nel territorio interno degli altipiani, si è conservata un'eccezionale dimensione paesistica di natura selvaggia. Molte zone inoltre sono estremamente preziose oltre che sul piano ambientale, su quello culturale per la rarità dei reperti che contengono. Una loro maggiore apertura al turismo è possibile, ma richiede che siano assolti due compiti difficili: attivare un turismo diverso, di tipo culturale, oltre che sportivo e mettere d'accordo il principio della fruizione con quello della protezione. A questo fine sarà da evitare ogni intervento che comporti rilevanti trasformazioni ambientali, ed ogni sia pur piccola necessità di cambiamento, richiesta per facilitare l'accessibilità ai punti di maggiore interesse. Per l'assetto ed il restauro conservativo dei reperti, sarà necessario procedere con estrema cautela, dopo attente verifiche d'accettabilità, con opere di manutenzione e di accessibilità.

Attraverso la Descrizione Fondativa e l'individuazione delle unità paesaggistiche si è proposta una lettura attenta dei caratteri del territorio per capire quali dovranno essere i modelli operativi che consentono di connettere le aree di pregio dell'entroterra con quelle da tutelare sulla costa.

Nel Documento degli Obiettivi è stato poi esplicitato il fine della tutela e conservazione dei caratteri di identità fisica e culturale del territorio, nelle sue peculiarità e differenze. Risultano, perciò di importanza prioritaria la tutela e fruibilità dei beni ambientali, cioè delle componenti paesistiche, naturalistiche, ecosistemiche e culturali che caratterizzano il territorio.

Questo significa favorire il mantenimento o il ristabilimento degli equilibri naturali per quanto riguarda l'assetto geomorfologico e vegetazionale del territorio. Questo intento coincide con l'interesse turistico che domina l'economia del comprensorio ed i cui fattori con il Piano possono essere dilatati dal mare all'entroterra.

Nell'ambito delle aree costituenti il Sistema delle Aree Protette sono presenti anche aree agricole, in parte utilizzate e in parte in graduale abbandono. Poiché anche il territorio agricolo è un elemento strutturale del paesaggio

finalese è fondamentale che nelle politiche di tutela sia prevista un'azione mirata a quel settore.

Per le attività agricole oggi esiste la consapevolezza di un mutamento di ruolo entro il contesto economico complessivo, in quanto le aree agro-forestali rappresentano una quota rilevante del territorio. L'agricoltura non può più essere vista esclusivamente come un'attività produttiva, ma anche quale componente ambientale e, pertanto, deve essere considerata anche sotto l'aspetto di produttrice di servizi. In particolare di servizi paesaggistici, con compiti che vanno dalla conservazione delle risorse naturali e del paesaggio rurale, all'equilibrio idro-geologico, agli spazi ricreativi. Il ruolo ambientale dell'agricoltura, integrato alla gestione delle risorse territoriali, è riconosciuto dall'Unione Europea che ha disposto sussidi economici per l'incentivazione di specifiche attività agricole e per la gestione naturalistica ed idrogeologica del territorio. Anche le disposizioni CEE (2081 e 2082 del '92 e successive) per il riconoscimento della qualità dei prodotti agricoli e della loro provenienza geografica, hanno obiettivi che, oltre al benessere dei consumatori, si allargano a fattori socio-economici e "culturali" come, la qualità della vita e l'identità territoriale.

Il territorio rurale e più genericamente extra-urbano di Finale Ligure è caratterizzato, salvo rare eccezioni dalla precisa identità del paesaggio agrario. Il rapporto tra l'armatura insediativa esistente (in particolare quella di origine storica a nuclei sparsi) ed il presidio dell'ambiente naturale ed antropico, risulta ancora ben definito, anche se molte aree agricole sono abbandonate e soggette a degrado. Pertanto, le forme di presidio non saranno basate su una nuova edificazione diffusa, ma sul recupero dell'esistente e, in qualche caso, sulla previsione di nuclei situabili in punti nodali degli ambiti agricoli. Il mantenimento e la rivitalizzazione del presidio esistente sarà comunque da affidare preferibilmente all'armatura insediativa storica esistente, e solo limitatamente ed attentamente, alla formazione di piccoli nuclei ispirati al mantenimento delle forme tradizionali di organizzazione del paesaggio.

Solo in presenza di un'attività agricola strutturata (un'azienda agricola di reale e comprovata potenzialità) saranno possibili limitati inserimenti di edificato

rurale, finalizzati alla coltivazione dei fondi ed al recupero e valorizzazione delle risorse territoriali.

Le colture di viti, ulivi, frutta ed ortaggi sono parte essenziale del paesaggio antropizzato. Il potenziamento di una moderna agricoltura, introducendo nuove colture e nuovi modi - come l'allargamento delle fasce per l'uso dei mezzi meccanici, la costruzione di serre, l'introduzione dell'ulivo a cespuglio, ecc. - potrà avvenire solo in misura non contrastante con l'assetto paesistico storico, cioè conservando le vecchie fasce sostenute da muretti di pietra a secco, le crose strette tra i muri di cinta, le colture tradizionali, ecc.

Lo strumento urbanistico indica una specifica disciplina urbanistica per gli ampi ambiti di tutela presenti sul territorio comunale ed individua le strategie di sviluppo e di promozione dell'area protetta. Tali indicazioni potranno essere le linee guida su cui impostare una conferenza di pianificazione che porti al confronto i diversi enti (Regione, Provincia, Comuni, Comunità ed associazioni), che potrebbe essere la base per la futura gestione delle aree protette (ricadenti nel territorio di Finale Ligure e dei comuni contermini). Se questo avvenisse si avrebbe un caso estremamente positivo, in cui gli Enti locali non subiscono una politica di protezione ambientale dall'alto ma ne sono soggetti propulsori.

1. 3. 1. Prospettive di sviluppo

Lo stato del territorio ricadente nell'ampio sistema delle aree protette presenta molte contraddizioni. Alcune parti conservano una alta densità di valori storici ancora leggibili. In altre esiste invece il rischio che le possibilità di conservare tali elementi siano compromesse per lo stato di abbandono, ma anche per l'uso negativo che si fa di tale patrimonio.

Una politica di conservazione attiva deve portare a cogliere tutti gli aspetti per potere legare le modalità di conservazione del patrimonio, insieme al loro uso ed allo sviluppo innovativo e sostenibile, della fruizione.

Negli ultimi anni è emersa e si manifesta una diversa attenzione nei confronti delle aree naturali dell'entroterra, viste in relazione ad un possibile recupero di ruoli economici e sociali di questi territori.

Le politiche territoriali e di sviluppo da parte delle Istituzioni non sono ancora altrettanto sensibili a questi aspetti, ma le indicazioni delle iniziative comunitarie ed alcune recenti leggi stanno avvicinandosi ad un diverso punto di osservazione, rendendo le comunità locali soggetto attivo della crescita.

Occorre superare l'immagine per cui le aree interne sono considerate aree più arretrate rispetto alla costa, a causa della ridotta offerta di servizi, di infrastrutture e di relazioni. Se si riesce a prendere le distanze da questa logica, si inizia a ragionare su altre nozioni, affermando una diversa interpretazione della natura e della identità dello spazio dell'entroterra, definito non più per negazione – ciò che manca per rendere tale paesaggio come quello costiero – ma in funzione delle peculiarità positive presenti in queste zone. Individuare questi elementi di peculiarità porta a interpretare queste aree come sistemi territoriali competitivi, capaci di attrarre risorse e di scambiare opportunità con altri sistemi territoriali, luoghi della tradizione, ma anche dell'innovazione.

Questi elementi di identità, specificità, competitività dei sistemi naturali sono ancora da sottolineare per le loro potenzialità, attraverso sperimentazioni, riconducibili alla nozione di "offerta ambientale". Le aree non insediate trovano la loro identità nella possibilità di organizzare il territorio, le attività ed i soggetti in esso operanti in forme tali da potere assicurare la produzione di una gamma di servizi ambientali sul versante della funzionalità ecologica, come su quello della funzione ricreativa a matrice naturalistica, salutistica sportiva, e culturale.

La chiave interpretativa delle aree non costiere come sistema di offerta ambientale (turistica, d'informazione e di formazione) non deve passare attraverso la omologazione di tutto il territorio entro un unico percorso di sviluppo. Ridurre le differenze e le particolarità dei diversi ambiti di paesaggio non può contribuire a rendere più efficace una politica regionale, nazionale e comunitaria per il territorio naturale. Viceversa ridurrebbe la capacità dei

diversi territori rurali di polarizzare interessi ed attenzioni in un mercato che richiede segmentazione e differenziazione.

Il progetto delle aree protette del territorio finalese, dovrà comprendere tutte le zone di interesse paesistico e naturalistico del Finalese e dovrà perseguire finalità ecologiche, esaltare le diversità esistenti fra le unità ambientali oltre che valorizzare e rendere accessibili quali attrattive turistiche, i luoghi e i manufatti di grande interesse paesistico, naturalistico, storico e culturale di cui è ricco il territorio

L'ambito o il sistema di ambiti dovrà essere progettato in termini di accessibilità, senza incidere sugli equilibri ambientali, e in termini di attrattività con una gestione attiva in molte iniziative e con adeguate risorse umane e finanziarie.

Nelle singole schede ed in particolare nelle schede degli ambiti naturalistici sono indicate le azioni ed iniziative ammissibili per l'attuazione del sistema delle aree protette e per la sua "gestione" a fini turistici – ricreativi.

La valorizzazione dell'entroterra, quale area di richiamo turistico alternativa alla costa e al turismo balneare, dovrà prevedere anche una disciplina che favorisca il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole esistenti, per quanto riguarda sia le colture, sia l'accessibilità ai fondi e le strutture di servizio. Inoltre potranno essere previste le attrezzature, per attività sportive e ricreative (escursionismo, palestre di roccia, visite culturali, gastronomia, ecc.).

Il tentativo di offrire nuove prospettive di sviluppo connesse all'istituzione dell'"area protetta", necessita anche della costruzione di un quadro ben definito in merito ai riferimenti finanziari, a programmi differenziati di sviluppo, costruiti a partire da una specifica e attenta considerazione delle realtà locali.

L'azione delle comunità locali che attorno alla valorizzazione del proprio territorio come luogo dell'offerta di servizi ambientali, collegati con nuovi segmenti della domanda di "natura", oltre che come luogo della produzione agroalimentare e del presidio idrogeologico, dovrà costruire la convergenza di un'ampia gamma di interessi sociali e di attenzioni istituzionali.

2. Valorizzazione e riqualificazione delle risorse ambientali e socio-economiche esistenti

2.1. - Riorganizzazione delle reti infrastrutturali e della mobilità.

Problema chiave per un riassetto urbanistico dell'intero territorio finalese è stato riconosciuto nella razionalizzazione della rete stradale e nella riorganizzazione della mobilità locale, particolarmente dove si somma al transito costiero. Si tratta di movimenti di autovetture, ma anche di mezzi pesanti, interni al comprensorio, costretti nelle strettoie di una orografia accidentata, in buona parte provocati dalla necessità di raggiungere il raccordo autostradale, marginale ed eccentrico.

Altre disfunzioni del sistema viario riguardano situazioni locali. Sono le insufficienze dei ponti per il passaggio dei torrenti, sono gli squilibri che portano (per esempio) all'attraversamento obbligato dentro le mura di Borgo e all'inidoneo collegamento con la zona artigianale, all'unicità della strada litoranea, ecc.

Per ciò che concerne l'analisi delle problematiche connesse con la viabilità e la sosta, si fa riferimento alla Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare del P.U.T.

2.1.1. - La viabilità alternativa, ossia la cosiddetta via Aurelia – bis

Come soluzione radicale al primo e fondamentale nodo strutturale del territorio finalese, il PUC definitivo propone il trasferimento del traffico da e per l'autostrada, dall'attuale rete stradale urbana ad una nuova sede viaria.

E' stato studiato, sia pure in linea di massima, il tracciato di una strada che, detta forse impropriamente Aurelia-bis, a monte dell'attuale via Aurelia, attraverserà le valli di Finalpia e di Finalmarina, collegando Varigotti con lo svincolo dell'autostrada.

E' evidente come la nuova strada rappresenti, anche per la viabilità urbana, un'alternativa che alleggerirà sensibilmente le comunicazioni veicolari tra i poli urbani che, in corrispondenza dei vecchi nuclei, articolano l'insediamento finalese. Il tracciato potrà essere spostato nel punto più opportuno, in sede di progettazione attuativa, ma, salvo i tratti di fondovalle, il percorso sarà in buona parte in galleria, obbligato dalla situazione orografica e dal delicato problema di un inserimento paesistico che si porrebbe altrimenti in termini di insolubile difficoltà.

Il primo tratto verso ponente potrà superare l'urbanizzazione costiera di Varigotti in galleria, consentendo di recuperare all'uso urbano l'attuale via Aurelia e recuperando le ex aree ferroviarie per verde e parcheggi.

Anche tra le valli dello Sciusa e del Pora dovrà essere previsto un idoneo collegamento in galleria, per evitare che l'attraversamento di Finale, in particolare nel periodo estivo, generi situazioni di intasamenti, code e conseguente inquinamento atmosferico e sonoro.

A minore scala, è ancora una breve galleria, a monte di Finalborgo, tra la valle dell'Aquila e la valle del Pora, la soluzione più logica per poter eliminare dalle strade interne della città storica, l'attuale transito di veicoli che non hanno altra via per andare dai sobborghi di levante a Calice o salire all'autostrada e alla statale del Melogno.

2. 1. 2. - Interventi a breve termine

Tra le previsioni a breve termine sono state poste quelle relative ad un incremento e ad una razionalizzazione nella disponibilità di parcheggi.

Obiettivo primario è il recupero alle loro originarie funzioni di relazione, degli spazi urbani pubblici occupati oggi da posteggi di auto. In particolare: sono da liberare dalle auto il cuore centrale di Finalmarina, cioè la sua piazza aperta sul mare, tutte le vie dentro alle mura di Finalborgo, le aree attorno al complesso monumentale di Finalpia, le passeggiate a mare di Marina e di Varigotti.

La soluzione già attuata di parcheggi misti: privati per una parte interrata e pubblici in superficie risolve solo parzialmente il problema. Comunque le realizzazioni attuate e quelle in corso di attuazione sono state una prima risposta alla grande criticità del settore.

Previsioni di nuovi parcheggi, quasi sempre ricavati in sottosuolo, sono state localizzate in modo strategico ai fini sopra detti. Rinviano alla cartografia, si citano solo i maggiori: a Marina un parcheggio nell'area tra la Piaggio e la Caprazoppa (o parcheggio nell'area Piaggio qualora si attui la trasformazione), in piazza Donatori di Sangue (circa 200 posti sotto la piazza, più 40 circa realizzati da privati sotto l'ex cinema); a Pia, un parcheggio seminterrato sulla pendice alle spalle del Castelfranco (100 posti circa), a Varigotti una nuova e più capiente organizzazione di posteggi sull'area del rilevato ferroviario.

Il PUC prevede una ristrutturazione dei ponti esistenti, che hanno a volte caratteri di provvisorietà, in relazione alle esigenze del traffico ed anche in relazione ai nuovi livelli di piena imposti dai piani idrogeologici di bacino.

Prima ancora che per la costruzione di nuovi ponti, risulta necessario intervenire sulle situazioni inidonee esistenti. Il rifacimento del ponte sul Pora è un intervento che deve essere programmato a breve termine. In futuro il ponte dovrà collegare la Nuova Aurelia con la statale del Melogno e con l'autostrada, mentre il ponte attuale è gravemente insufficiente per il traffico attuale.

Un altro ponte nuovo sul Pora è necessario per collegare la zona industriale con l'autostrada, in quanto oggi il ponte esistente conduce il traffico pesante ad interferire con l'accessibilità della città storica di Finalborgo.

Risulta necessario anche un collegamento diretto tra l'Autostrada e la Via Calice immediatamente a valle del casello autostradale.

Le opere di messa in sicurezza del torrente Sciusa, in corso di esecuzione, prevedono la costruzione del ponte mobile e la ristrutturazione del ponte settecentesco. Sono solo le prime misure per rendere razionale e funzionale la circolazione nel rione: dovrà essere costruito almeno un altro ponte a monte,

per il collegamento tra le due sponde e per consentire una idonea viabilità a sensi unici, sicuramente più idonea per l'aspetto viario e per l'aspetto ambientale.

Nelle Tavole e nelle singole schede del PUC sono indicate le soluzioni viarie ai problemi suesposti.

2.2. Riqualificazione dei servizi pubblici per i residenti e i turisti

Trattando il tema dei servizi pubblici emergono anche per Finale, come per tutti i comuni rivieraschi, problemi derivanti da uno sviluppo non equilibrato del settore turistico. Infatti gli standard di servizi prescritti dalla legge sono da riferire ad abitanti stabili che si collocano in certi rapporti con le risorse territoriali. Ma nel nostro caso questi rapporti vengono periodicamente sconvolti dalla presenza di una popolazione fluttuante stagionale che nel periodo estivo triplica la componente demografica. A Finale ai 12.700 residenti o abitanti stabili si devono sommare circa 30.000 residenti stagionali (24.000 ospiti in seconde case e 6.000 circa in strutture ricettive). Sono due popolazioni che si sommano, ciascuna con una diversa domanda di servizi. Si calcola sui 12.700 il "fabbisogno attuale" in quanto risultano essere questi gli abitanti "stabili" di Finale (compresi i non residenti che vivono pressochè stabilmente nel territorio)

Il PUC ha preso in considerazione le diverse situazioni temporali verificando che, soddisfatte per tutto l'anno le esigenze della popolazione stabile, lo siano anche quelle della popolazione estiva (circa 40.000 abitanti, tra residenti e stagionali). Ma in quest'ultimo caso, cioè nel periodo delle vacanze estive, la gamma dei servizi può essere ridotta a quelli relativi al tempo libero, in particolare alle dotazioni di verde pubblico e di attrezzature per lo sport e la cultura, oltre che di parcheggi.

Il confronto delle previsioni del PUC relativamente agli spazi occupati da servizi pubblici, rispetto agli standards stabiliti dal D.M. 1444/ 68, che fissa il parametro minimo inderogabile di 18 mq.per abitante, ripartito tra istruzione

(4,50 mq.), attrezzature di interesse comune (2 mq.), spazi per il gioco e lo sport 9 mq.), parcheggi (2,50), ha dato i seguenti risultati.

Nota - Si richiamano i dati raccolti nella Descrizione Fondativa utilizzati per la valutazione delle presenze di abitanti stabili e stagionali:

SECONDE CASE STAGIONALI

Case non occupate (Istat)	5.073
Case costruite nel decennio 525 – 55 (residenti)	470

2° Case **5.543 alloggi**

RICETTIVITA' STAGIONALE, POSTI LETTO

5543 (2° case) x 3/4 pers.(campione scelto)	16.629 / 22.172 persone
Vani in esubero nelle case occupate (affittacamere, ospiti,ecc.)	4.735 vani = persone
posti letto in strutture ricettive	6.021 letti = persone

Totale **27.385 / 32.928 persone**

POPOLAZIONE ESTIVA

Stagionali	27.385 / 32.928 persone
Residenti	12.700 persone

Totali **40.085 / 45.628 persone**

UTENTI DELLA SPIAGGIA

Stagionali	27.385 / 32.928 persone
Residenti (1/10 popolazione)	1.200 persone

Totali **28.585 / 34.128 persone**

2.2 Dimensionamento dei servizi

STATO ATTUALE

Anche se le previsioni del vigente PRG non sono state integralmente attuate, in particolare per quanto concerne la realizzazione delle aree pubbliche (comunque dimensionate nello stesso PRG in modo molto sovrabbondante) la dotazione di servizi dal Comune di Finale Ligure, oggi, appare abbastanza soddisfacente. Con l'eccezione delle aree di parcheggio che sono fortemente insufficienti in particolare per ciò che concerne le aree urbane più frequentate (Marina, Pia ed in misura un po' minore Borgo e Varigotti).

Strutture per l'istruzione

Standard: 12.700 abitanti x 4,5 = 57.150 mq

Esistenti (Schede istruzione): istruzione primaria (utenti locali) = 67.389 mq
Complessive (anche utenti comprensoriali) = 89.000 mq
(a seguito ristrutturazione, vedi successiva nota di precisazione)

Servizi di interesse comune

Standard residenti: 12.700 x 2 = 25.400 mq

Standard ottimale: 21.800 x 2 = 43.600 mq

(residenti + 1/3 stagionali)

Esistenti (schede servizi) = 47.985 mq (esclusi servizi religiosi)

Verde attrezzato – gioco - sport

Standard: 40.000 x 9 = 360.000 mq

Aree verdi (vedi schede): mq 52.700. trattandosi di aree verdi in zona urbana ai sensi dell'art. 4, comma 2, D.L 1444/68 la quantità si intende raddoppiata: mq 105.400

Impianti sportivi (vedi schede): mq 46.700

Altre aree recentemente recuperate e destinate a standard (Punta Crena, San Donato, area di Castel S. Giovanni, Castelfranco) mq 34.000

Altre aree minori non censite: circa mq 21.000

Sono altresì presenti, nel territorio finalese, spiagge attrezzate per mq 157.000 così suddivise:

Caprazzoppa mq 8.000

Finalmarina mq 42.000

Finalpia	mq 47.000
Varigotti	mq 48.000
Baia Saraceni Malpasso	mq 12.000

Totale Spiagge	mq 157.000
----------------	------------

TOTALE standard aree verdi – gioco – sport esistenti
(escluse le spiagge) mq 211.100

Parcheggi

Standard: residenti + stagionali (o fluttuanti) $40.000 \times 2,5 = 100.000$ mq
Esistenti: (vedi schede esclusi parcheggi lungo strada) circa 50.000 mq

In relazione ai conteggi di cui sopra va precisato che:

- Il comparto dell'istruzione primaria e secondaria è stato oggetto di una recente profonda ristrutturazione, sono stati integrati i complessi scolastici ospitanti le scuole primarie e, nell'ambito di un'intesa complessiva ed articolata con la Provincia di Savona, sono stati ricollocati il Liceo Scientifico e l'Istituto Professionale IPSIA, confermando invece sede e struttura dell'Istituto Professionale Alberghiero. Ha definitivamente chiuso, invece, l'Istituto Professionale Privato (Suore di Finale) per carenza di iscrizioni e conseguente scelta dell'Istituto Mater Misericordiae. Il migliore, più razionale utilizzo degli spazi ha portato ad un complessivo miglioramento dell'offerta di servizi nel settore. Le integrazioni previste dal PUC potranno stabilizzare e consolidare le prestazioni offerte.
- Le aree di servizio per verde, gioco e sport sono state verificate in relazione alle massime presenza stagionali, stimate in 40.000 unità (che vengono superate, qualche volta, nei pochi giorni attorno a ferragosto e, forse, nel fine settimana pasquale: trattasi di punte anomale che andrebbero "calmierate" più che considerate per la programmazione); in

conseguenza di ciò sono state riportate le aree delle spiagge in concessione o attrezzate per la balneazione e gli sport nautici., che vengono peraltro escluse dalla verifica formale (anche se potrebbero senz'altro rientrare tra quelle atte al soddisfacimento dei bisogni del settore); lo standard non risulta verificato anche se occorre tenere conto che non sono considerate tra le aree servizio le grandi superfici delle zone verdi periurbane, dei parchi, dei sentieri che in una realtà come quella finalese hanno grande valenza; comunque il PUC, si fa carico di prevedere un'adeguata integrazione delle aree verdi e ludico – sportive.

- Anche il fabbisogno di servizi di interesse comune è stato computato rispetto ad un'utenza allargata rispetto ai residenti (anche se non totale in quanto l'utenza stagionale è ovviamente interessata a servirsi solo di una parte delle funzioni pubbliche di interesse comune).

Il Comune di Finale Ligure ha ultimamente integrato in modo sensibile e sostanziale l'offerta nel settore. La modesta carenza ancora esistente è affrontata con le scelte di PUC.

- Per quanto riguarda i parcheggi, sono stati computati fra gli esistenti solo quelli in sede propria ed appropriata, escludendo pressoché in toto quelli lungo le strade, che pure sono numerosi. Comunque la carenza (non solo nei numeri, soprattutto nei fatti) è qui evidente, in particolare in alcune aree centrali dove i parcheggi stessi sono più importanti in quanto correlati alla maggior presenza dei servizi di pubblico interesse, e dove la mancanza è nota e cronica.

PROGETTO

Il sostanziale equilibrio e la sostanziale quasi positiva verifica nella dotazione dei servizi (esclusi i parcheggi) è dovuto però anche a fattori piuttosto negativi ed a problematiche complesse e delicate.

Trattasi in particolare del progressivo ed apparentemente inarrestabile decremento dei residenti e della mancata espansione delle presenze turistiche (in particolare è sempre più ridotta la durata dei soggiorni), soprattutto di quelle “classiche” legate all’uso della spiaggia, del mare attraverso l’utilizzo delle seconde case e delle strutture ricettive.

Le scelte del PUC, come già ampiamente esposto, si pongono l’obiettivo di invertire la negativa tendenza al decremento demografico e di incentivare le attività economiche, legate in parte profondamente al turismo non solo balneare, ma culturale, sportivo, escursionistico.

Tali scelte, contenute ed esplicitate nelle schede costituenti la struttura del Piano, e sintetizzate nella tabella allegata, allorché attuate porteranno il numero dei residenti a 14.700: questo dovrà essere l’effetto della destinazione a vincolo a prima casa di gran parte delle previsioni di integrazione del tessuto edilizio residenziale che comportano, appunto, l’ipotesi di circa n. 2.000 nuovi abitanti insediabili (residenti).

Allorché sarà risolta e definita la previsione alternativa contenuta nel PUC relativamente al sub-distretto DT1/b (aree Piaggio e contermini) dovranno essere verificati gli esiti di tale trasformazione prevista sul territorio comunale; in particolare dovrà essere verificata la ricaduta degli interventi consentiti in tale area in termini di fabbisogno di aree e strutture ed anche, ovviamente, l’apporto che le stesse aree potranno dare in termini di servizi alla città.

Le previsioni in materia di incremento della ricettività turistica, alberghiera ed extralberghiera (circa 2.650 posti letto) la parte di edilizia residenziale presumibilmente destinata a residenze stagionali (in particolare l’attuazione

del sub distretto di trasformazione relativo alle cave Ghigliazza per un incremento stimabile in circa 1.800 presenze e quota / parte di alcune altre previsioni edificatorie per complessive n. 950 presenze circa) e le altre "offerte" in materia turistica / agriturismo / commerciale / direzionale, potranno elevare le presenze stagionali (extraresidenze) di circa n. 5.400 unità e pertanto le massime presenze stagionali complessive a circa n. 48.000 unità.

Le esigenze quantitative di aree servizi saranno pertanto le seguenti, cui corrispondono le previsioni del PUC indicate:

Istruzione

$14.700 \times 4,5 = 66.150$ mq (primaria e secondaria comunale)

Resta la richiesta aggiuntiva dovuta alla presenza delle scuole secondarie comprensoriali piuttosto stabile ed articolata.

Le previsioni di PUC, soprattutto indirizzate alla riorganizzazione ed alla riqualificazione, confermano in mq 70.000 la superficie delle strutture destinate alla scuola primaria e in mq 90.000 quelli delle strutture destinate alla scuola secondaria.

Saranno i completamenti / riqualificazioni / adeguamenti dei poli scolastici esistenti (via Brunenghi, piazza Deledda, Via Fiume, Calvisio) che consentiranno di adeguare l'offerta di servizi (comunque già di buon livello) alla richiesta crescente, soprattutto in termini di qualità.

Servizi di interesse comune

Standard minimo: $14.700 \times 2,0 = 29.400$ mq

Standard ottimale: $14.700 + 16.200$ (1/3 stagionali) $= 30.900 \times 2 = 61.800$ mq

Il Comune di Finale Ligure ha completato, ha in corso o sta avviando molte opere di recupero di spazi pubblici che andranno ad integrare il già cospicuo patrimonio immobiliare destinato a servizi di interesse comune.

Tra gli altri sono in corso il completamento della ludoteca, il recupero / ampliamento del Teatro Sivori, la ristrutturazione degli Uffici Comunali, il recupero degli spazi residui nel Palazzo Ruffini, l'adeguamento di Palazzo Ricci, il recupero completo del Teatro Aicardi, di altri spazi negli edifici comunali, la ristrutturazione della ex scuola di Varigotti.

E' stato completato il recupero funzionale dell'ex Ospedale di via Pineta, destinato a Residenza Servita (gestita in parte dall'ASL ed in parte dal Comune) uffici e servizi sanitari. La definitiva sistemazione delle aree esterne ed il potenziamento dei collegamenti garantirà dell'efficienza e funzionalità di un importante polo-servizi.

Altri edifici e spazi comuni (Castel San Giovanni, Gorra, Perti) già fruibili e nella disponibilità del Comune dovranno essere meglio utilizzati, attribuendo loro una precisa funzione pubblica.

Nell'ambito del recupero delle Cave Ghigliazza è prevista la costruzione di un edificio di servizio collegato alla Caverna delle Arene Candide ed al Museo del Finale.

Complessivamente la dotazione integrativa di spazi per servizi di interesse comunale previsti dal PUC assomma a circa mq 20.000, portando la dotazione complessiva a mq 68.000 circa.

Verde attrezzato – gioco - sport

Standard: $48.500 \times 9 = 436.500$ mq

In questo settore le integrazioni e valorizzazioni previste dal PUC sono importanti e qualificanti.

Oltre alla ristrutturazione dell'area "Borgosport", condizionata dalla costruzione del ponte sul Pora, sono previste nuove localizzazioni sportive a Finalpia, nell'area ex Cava Ghigliazza: complessivamente la dotazione di impianti sportivi salirà a mq 76.000 circa.

Le aree verdi verranno integrate con il sistema culturale di Castel S. Giovanni / Castel Gavone (circa mq 40.000), con il recupero delle aree rinaturalizzate della Cava Ghigliazza (circa mq 80.000) con il recupero vegetazionale delle aree circostanti il polo scolastico (circa mq 30.000) con l'integrazione nei percorsi urbani dell'area Castelfranco – Belvedere – Via Castelli (circa 60.000 mq) con il completamento delle sistemazioni di Punta Crena / S. Lorenzo (circa mq 46.000) e delle aree ex ferroviarie tra Baia dei Saraceni e Malpasso (circa mq 15.000), nonché altre minori, diffuse sul territorio (circa mq 17.000).

Le spiagge esistenti con i ripascimenti necessari e con la ricostruzione della spiaggia della Caprazoppa dovranno aumentare dimensione della porzione fruibile di circa mq 30.000 (peraltro non sono inserite in verifica).

Le integrazioni indicate, aggiunte alle dotazioni esistenti portano il totale in progetto a mq 500.000 circa. L'eccedenza rispetto allo standard richiesto è sensibile: del resto è sul settore ecologico – culturale che dovrà puntare l'azione amministrativa per la qualificazione della città.

Naturalmente neppure in sede di progetto è stata calcolata la grande estensione del sistema delle aree protette in quanto si tratta di un servizio a livello comprensoriale: le sue peculiari caratteristiche (in particolare dell'Altipiano delle Manie, della Val Ponci, dei monti tra San Bernardino e Orco Feglino) consentirebbero peraltro di considerarlo a tutti gli effetti un parco urbano.

Parcheggi

$48.500 \times 2,5 = 121.500 \text{ mq}$

Ai parcheggi esistenti (mq 50.000) debbono essere aggiunti quelli in fase di attuazione, in corso di realizzazione e comunque autorizzati (mq 12.000).

Il PUC prevede di recuperare alla pedonabilità (per esempio Piazza Vittorio Emanuele) circa mq 5.000 di aree oggi a parcheggio, da detrarre pertanto dal "progetto".

A fronte di ciò sono previsti nel PUC nuovi parcheggi per circa 71.000 mq.

Il bilancio finale è pertanto di aree di parcheggio in sede propria (esclusi i parcheggi stradali) di circa 128.000 mq.

Considerando che alcuni assi stradali hanno idonee caratteristiche di parcheggio, lo standard richiesto appare ampiamente verificato.

Peraltro va detto che ovviamente il problema dei parcheggi non può considerarsi risolto dal semplice soddisfacimento numerico dello standard richiesto.

La strategia seguita e le scelte operate dal PUC sono ampiamente esplicitate nelle schede e sono tese alla risoluzione dei noti problemi di parcheggio/sosta dei quartieri di Marina e Pia e, in misura appena più contenuta, di Varigotti e Borgo.

2.3 Riorganizzazione urbanistica e rilancio turistico

Costituisce obiettivo prioritario e linea guida del PUC la riorganizzazione urbanistica ed il rilancio turistico del Comune di Finale Ligure.

Tutte le previsioni contenute nelle schede di piano sono tese a favorire il raggiungimento di tale obiettivo.

Gli interventi più significativi, al riguardo, sono: l'utilizzo dell'area delle ex Cave Ghigliazza, con l'edificazione di volumi residenziali e ricettivi ed il recupero di ampi spazi alla fruizione pubblica; il completo recupero delle aree ex ferroviarie di Varigotti con la reale integrazione delle stesse nel tessuto urbano; le opere infrastrutturali ed i completamenti strutturali "intorno" a Finalborgo; la previsione di un'area ricettivo-sportiva tra Pia e Calvisio.

Oltre a ciò, tanti interventi puntuali e mirati a completare il tessuto urbano, migliorando prestazioni e servizi.

Un capitolo a parte, ampiamente trattato nella relativa scheda , riguarda l'eventuale trasformazione delle aree Piaggio, che, ovviamente, avrebbe straordinarie ricadute sull'intero territorio e sulla sua fruizione.

2.4 Individuazione degli ambiti e dei distretti

2. 4. 1. Suddivisione del territorio urbano in ambiti di conservazione e di riqualificazione ed in distretti di trasformazione.

Nella Descrizione Fondativa del PUC sono state riassunte le indagini condotte in premessa al Piano, sulla situazione ambientale, le colture agricole e gli insediamenti. Nel Documento degli Obiettivi sono chiariti i criteri in base ai quali sono stati individuati gli ambiti di conservazione, quelli di riqualificazione e i distretti di trasformazione secondo la L.R. n. 36/1997. In particolare, gli "ambiti di conservazione", zone d'una certa omogeneità entro le quali sono riconoscibili valori ambientali, culturali ed economici da conservare, comprendono a volte tessuti urbani in stato di degrado o di disordine urbanistico, per quanto riguarda gli spazi pubblici, o in stato di degrado edilizio per quanto riguarda gli edifici privati. Mentre nel secondo caso il recupero potrà avvenire con singole concessioni di intervento che rispettino la Normativa di Attuazione del Piano, nel primo caso sono necessari interventi a livello urbano, attuabili con progetti di opere pubbliche ovvero con piani operativi per i quali il PUC precisa le direttive con schede normative per ciascuno degli "ambiti di conservazione e riqualificazione" e per ciascuno degli "ambiti di riqualificazione".

I "distretti di trasformazione" sono stati individuati in due casi dove per la presenza di risorse territoriali dissestate da recuperare ad un uso compatibile e per la domanda di servizi d'interesse pubblico, sussistono problemi che possono essere risolti con progetti di trasformazione e di riequilibrio. Gli interventi potranno richiedere interventi complessi e articolati, tali da mutare il carattere fisico e funzionale di alcune parti del territorio. Gli interventi innovativi

che comportano anche nuove edificazioni, sono regolamentati con le norme di congruenza riportate nelle singole schede e sono attuabili tramite strumenti urbanistici operativi.

Il territorio urbano risulta pertanto suddiviso nei seguenti ambiti e distretti:

Ambiti di Conservazione e Riqualficazione

- 1) MARINA
- 2) BORGO - AQUILA
- 3) PIA
- 4) VARIGOTTI

Ambiti di Riqualficazione

- 5) SCOGLI ROTTI
- 6) SPONDA SINISTRA TORRENTE AQUILA A LEVANTE DI BORGO
- 7) VIA BRUNENGI - VIA DANTE – POLO SERVIZI
- 8) MONTE – MONDA (VIA MANIE)
- 9) S. BERNARDINO
- 10) FINALMARINA / VIA CAVIGLIA
- 11) FINALPIA NUOVA
- 12) CALVISIO
- 13) ZONA TURISTICO - SPORTIVA DI PIA / CALVISIO
- 14) ZONA COSTIERA PIA / VARIGOTTI
- 15) PORTO TURISTICO S. DONATO
- 16) GORRA - BRACCIALE
- 17) MALPASSO – PUNTA CRENA

Distretti di Trasformazione

- 1) MARINA - ZONA PONENTE/ AREA PIAGGIO – AREA EX CAVA
GHIGLIAZZA

2) ZONA PRODUTTIVA / COMMERCIALE / SPORTIVA - VIA CALICE E ZONA PRODUTTIVA VALGELATA BASSA

Per le motivazioni esposte nel “Documento” di risposta ai pareri ed alle osservazioni non è più previsto il Distretto di Trasformazione delle Manie, la cui area viene “riassorbita” nella zona agricola di competenza.

2. 4. 2. Territorio non urbanizzato – zone agricole.

E' stato più volte affermato in fase di analisi come l'intero territorio finalese, comprese le aree naturalistiche, le colture agricole e l'infrastrutturazione operata dall'uomo, presenti forti caratteri di identità ambientale ed un'ampia ricchezza di elementi di interesse culturale, tanto da poter essere considerato un patrimonio la cui conservazione e valorizzazione, nella sua globalità, costituiscono uno degli obiettivi del Piano.

Le azioni per a tutela e per una migliore fruizione comportano un forte impegno per complesse opere di ripristino e di manutenzione che riguardano oltre alla pulizia dei boschi, la percorribilità dei vecchi sentieri, il restauro delle emergenze culturali, anche il recupero delle zone agricole in termini di produttività ed in termini di salvaguardia di essenziali componenti ambientali. L'area protetta del Finalese avrà di certo un ampio raggio d'attrattività e d'interesse, a livello provinciale e regionale, ma riveste una particolare importanza locale e quindi deve trattare la sua definizione e regolamentazione in sede Comunale, anche se potrà coinvolgere nella sua costituzione e gestione i Comuni confinanti e la Comunità Montana “Pollupice”.

Il PUC suddivide il territorio comunale in ambiti e territori agricoli, secondo le indicazioni e le direttive di cui agli artt. 35-36-37 della L.U.R. La classificazione in realtà deriva dalla individuazione di per ambiti omogenei, secondo le indicazioni derivanti dalla disciplina paesistica di livello puntuale.

La lettura del territorio in base alle caratteristiche ambientali, morfologiche, geologiche, vegetazionali, ha portato all'individuazione di n. 12 Ambiti Agricoli ed in n. 8 Ambiti Naturalistici così denominati:

Ambiti Agricoli

- 1) ISASCO
- 2) MONTE - SELVA - KIEN - OLIVETO (COSTIERA)
- 3) MANIE
- 4) VALLE SCIUSA - SPONDA SINISTRA
- 5) VALLE SCIUSA - SPONDA DESTRA
- 6) BRICCO - ALTINO - MONTICELLO
- 7) AQUILA - MONTESORDO
- 8) PERTI
- 9) PORA SPONDA DESTRA
- 10) 10a) GORRA – OLLE – BOTTASSANO
10b) BRACCIALE/BASTIA
- 11) VALGELATA

Ambiti Naturalistici

- 12) PIETRA GROSSA - LEVANTE
- 13) PONCI - LEGNATE - MANIE - TERRE ROSSE
- 14) MONTI
- 15) BUIA
- 16) CASTELLI - ROCCA DI PERTI
- 17) CAPRAZOPPA
- 18) CASTELLINO
- 19) BOTTASSANO

All'interno degli *Ambiti Agricoli* sono comprese zone di produzione agricola e zone di presidio ambientale; in alcune di esse (in base alla situazione insediativa attuale, allo stato ed alle potenzialità produttive, alla valutazione

ambientale sulla base della Disciplina paesistica) sono state individuate zone di agglomerazione rurale nelle quali sarà possibile una limitata integrazione degli insediamenti anche abitativi, in funzione del mantenimento delle colture.

Altre zone, per la loro conformazione, posizione, per la presenza di insediamenti diffusi piuttosto articolati ed estesi sono state classificate sature e pertanto non suscettibili di ulteriore edificabilità per fini abitativi.

Gli *Ambiti Naturalistici* corrispondono ai territori non insediati di cui all'art. 37 della L.U.R. e sono pertanto sostanzialmente inedificabili, salvo specifici interventi finalizzati alla fruizione pubblica.

2. 5. Riqualificazione delle strutture ricettive

2. 5. 1. Ricettività alberghiera

Dalle analisi che sono state condotte, esposte nella Relazione Fondativa, risulta confermata l'alta potenzialità turistica del territorio del Finale, e l'importanza primaria della componente turistica nell'economia locale. Risultano però anche squilibri dovuti alla breve durata stagionale di un turismo comunque rivolto soprattutto alla costa, al mare ed alla balneazione e risolto, per quanto riguarda l'ospitalità, con una crescita intensiva di residenze stagionali, e in minor misura, di impianti alberghieri. Mentre, sul piano dell'economia generale, è ben noto il peso positivo degli alberghi, rispetto allo sfruttamento di risorse comuni che consegue ad una forte espansione delle seconde case.

Il patrimonio ricettivo alberghiero finalese, rivolto in prevalenza ad una clientela balneare, è frazionato in molti esercizi di dimensione ridotta (locande, pensioni e piccoli alberghi) e, per quanto riguarda l'ambientazione, le dotazioni di impianti e di servizi ed il *comfort* del soggiorno, è per la maggior parte di non elevata qualità, come registra la stessa Associazione degli Albergatori Finalesi. Negli ultimi anni comunque molte strutture ricettive hanno eseguito sugli immobili di competenza importanti opere di adeguamento, miglioramento qualitativo, integrazione impiantistica, che hanno sicuramente elevato il livello qualitativo medio dell'offerta settoriale.

Il numero degli alberghi negli ultimi decenni si è andato riducendo circa di un terzo, con 50 chiusure negli anni '70 e '80 e, anche se la tendenza risulta oggi frenata, sono sempre di attualità richieste di trasformazione di alberghi o di altre strutture ricettive sociali, in edifici ad appartamenti e in seconde case.

Valorizzare il richiamo turistico che possono esercitare le risorse ambientali, culturali e sportive dell'entroterra ed estendere la durata dei soggiorni ad un più ampio arco stagionale, possono essere obiettivi finali del PUC per il settore economico del turismo. Ma c'è un altro obiettivo, più diretto e condizionante, quello di una crescita del patrimonio ricettivo alberghiero. Crescita in primo luogo qualitativa, con alberghi intesi non tanto quali poco curate basi di residenza per la vita di spiaggia, ma tali da offrire comunque occasioni di gradevole soggiorno anche ad una clientela diversamente motivata.

Per una conoscenza approfondita della situazione attuale si è proceduto ad un'indagine diretta sul campo raccogliendo informazioni albergo per albergo. Si sono trascurati solo i piccoli esercizi ad una sola stella, pensioni e hotels modesti in case ad appartamenti (Annuario dell'Azienda di Promozione Turistica per il 1997). I dati, raccolti in schede, riunite in allegato (C) alla Relazione Fondativa, pur confermando in genere la classificazione ufficiale espressa con stelle dalla Legge Alberghiera Regionale (L.R. 4 marzo 1982, N°11 e L.R. 24 marzo 1983 N°10), permettono di aggiungere valutazioni più specificamente qualitative, con riferimento alle localizzazioni urbanistiche degli alberghi, alla loro accessibilità, ai rapporti tra gli edifici ed il loro intorno ambientale, alla panoramicità, alla tranquillità, alla disponibilità di giardini, spiagge e piscine, alla presenza di parcheggi, alla consistenza architettonica, oltre che al livello di *comfort* offerto. Il PUC propone, nella disciplina delle strutture ricettive, norme per favorire la riqualificazione del patrimonio alberghiero, anche attraverso incrementi volumetrici maggiori rispetto alle destinazioni residenziali; ma eventuali ampliamenti dovranno sempre essere accompagnati da reali riqualificazioni e sostanziali miglioramenti.

Il PUC consente inoltre, in alcune zone, l'edificazione di nuove strutture ricettive: la valutazione dei progetti dovrà essere assolutamente attenta e

puntuale, al fine della verifica delle qualità, pregio, credibilità della proposta imprenditoriale.

La tipologia edilizia degli alberghi residenziali che in luogo di singole stanze, comprende piccole unità-alloggio di una o due stanze con servizi completi di cucinino, viene proposta e richiesta a Finale per soggiorni balneari con frequenti richieste di modificare in *residences* gli alberghi tradizionali. Sulla base delle leggi vigenti la normativa del PUC non può che equiparare le due tipologie promuovendo anche per i *residences* un recupero qualitativo per quanto riguarda la gestione e i servizi (bar, ristorante, soggiorni comuni, giardini, parcheggi).

Occorre però scoraggiare o impedire la creazione di “*residences*” privi di una vera gestione alberghiera e di servizi alberghieri, ovvero frazionati nella proprietà immobiliare, che diventano condomini ad appartamenti, sia pure destinati al soggiorno turistico settimanale o estivo.

Il Programma di Capacità Ricettiva, aggiornato con i dati attuali, definisce la ripartizione tra le varie tipologie e limita il cambio di tipologia tra albergo e RTA.

Si sta estendendo, oggi, la presenza di agriturismi con camere, di case per ferie, bed & breakfast e rifugi escursionistici.

L'attivazione di nuove strutture per i giovani, per gli sportivi, per gli escursionisti è connessa ad una complessa azione politica dell'Amministrazione Comunale che pubblicizzi i valori culturali del territorio, incentivi il turismo didattico, offra facilitazioni agli enti ed ai privati per nuove iniziative.

Per quanto concerne le strutture ricettive all'aria aperta il PUC registra quelle esistenti ed in corso di edificazione e pur non intendendo scoraggiare nuove iniziative, non prevede in modo espresso nuove installazioni, (salvo una, possibile recuperando un sito compromesso); sulla base delle leggi vigenti l'Amministrazione Comunale potrà valutare la bontà di singole proposte e, nell'ambito della ripartizione del programma di capacità ricettiva, sostenerle se meritevoli in quanto di pubblico interesse.