

SCHEDA AGGIUNTIVA ALLEGATA ALL'AMBITO AGRICOLO N. 2

NUCLEI FRAZIONALI MINORI NUCLEI STORICI TRA PIA E VARIGOTTI

A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale

L'antropizzazione storica del territorio costiero ha conferito uno straordinario rilievo ambientale e un eccezionale interesse turistico al paesaggio tra il promontorio del Castelletto di Pia e la Punta Crena a Varigotti, in particolare con la presenza, sul ripido fianco dell'altopiano, di nuclei abitati d'origine molto antica che la tradizione popolare fa risalire ad una supposta presenza di popolazioni saracene in epoca medievale. Sono piccoli centri, composti di case della tipologia definita come "mediterranee", fortemente addensate tanto da comporsi in architetture unitarie. Sono appoggiati ad articolazioni naturali degli scoscendimenti rocciosi con una singolare simbiosi tra elementi costruiti ed elementi naturali che fa di questo tratto di costa un unicum ambientale tra i paesaggi marittimi del Ponente.

Nel tratto sopra indicato possono essere distinte due parti che hanno caratteri sensibilmente diversi. Sono, il ripido affaccio dell'altopiano delle Manie alle spalle della spiaggia di Varigotti, e la collina con un pendio meno aspro che scende fino al mare a ponente di Varigotti fino al Capo San Donato ed a Pia.

Nel primo caso il fronte montuoso si presenta articolato in strette vallette scoscese, magre fasce coltivate, strapiombi e poggi rocciosi sui quali si collocano i villaggi - sono detti hameaux, nel Catasto Napoleonico sul quale stata verificata la loro presenza in epoca antica. Iniziando da levante, si incontra Pino, il più consistente e compatto, seguono Giardino, frazionato in gruppi di case degradanti; Kien che comprende oltre al nucleo compatto alcune case distaccate; C` dei Mori a ponente, con una casa-torre a picco sull'Aurelia e sul mare.

L'altro tratto del versante che si spinge a ponente fino a Pia, presenta una minore acclività e gli antichi nuclei di Selva, meno arroccati e meno compatti: sono divisi tra "Selva Alta" e "Selva Bassa" e l'insediamento arriva a comprendere cinque distinti raggruppamenti di case, con una piccola chiesa in quello centrale.

Tra la vegetazione naturale sono ricavati appezzamenti coltivati a fasce dei quali, in un quadro di equilibri ambientali consolidati, deve essere resa possibile la conservazione e gestione.

Le vecchie case presentano condizioni abitative diverse. Molte sono state ammodernate, mentre nei nuclei più isolati esistono alcune case o parti di casa in stato di abbandono. Di altre che probabilmente sono rovinate in occasione di vecchi terremoti, o semplicemente per disuso, restano solo le tracce.

Per quanto riguarda il territorio preso in esame, il P.T.C.P. classifica la parte a ponente del Capo di San Donato come ID - MA e la parte a levante, come IS - MA. Sono inoltre individuati i nuclei storici sulle alture, classificati come NI - MA, salvo in particolare, il borgo di C` dei Mori, classificato, ME.

B) Prestazioni funzionali dell'ambito agricolo (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):

b.1 servizi

I nuclei storici sono collegati con Varigotti e con la viabilità lungo il mare, con numerosi percorsi di crinale e controcrinale, non percorribili dagli automezzi. A levante una strada veicolare collega Varigotti ad Isasco e si congiunge con la strada delle Manie mentre a ponente è possibile raggiungere i nuclei di Selva attraverso la strada Provinciale Finale - Spotorno. La prima, sfiora i centri di Pino, Giardino, Cà dei Mori e Kien che sono raggiungibili, con brevi tratti di strada pedonale. Kien è raggiungibile anche da strada comunale stretta e pendente, che scende dalla piana di Isasco.

Sono pertanto consentiti interventi di riqualificazione del sistema delle percorrenze interne ed esterne ai nuclei con l'adeguamento dimensionale delle strade di accesso senza l'apertura di nuove strade di

mezzacosta.

Le infrastrutture tecnologiche non sono complete (per esempio le reti della distribuzione del gas non raggiungono tutti gli abitati).

Con interventi ricostruttivi coordinati, condotti nei modi e con i materiali tradizionali, sarà possibile il recupero di questi nuclei ed ipotizzare un completamento delle reti infrastrutturali.

b.2. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali

Le aree di sosta, prevalentemente pertinenziali ai fabbricati esistenti, sono limitate dalla conformazione dei nuclei non completamente accessibili ai mezzi veicolari.

E' consentita la localizzazione di parcheggi nelle aree di margine degli ambiti paesistici ma non in prossimità degli elementi nodali e neppure in aderenza agli edifici costituenti i nuclei.

I parcheggi necessari a soddisfare gli standard di legge in conseguenza di interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove non realizzabili, verranno monetizzati.

b.3. insediamento e sue funzioni prevalenti

Sono previste funzioni residenziali, agricole e destinazioni connesse ad eventuali esercizi di agriturismo ovvero a ricettiva alberghiera di limitata capacità o extralberghiera.

C) Tipi di intervento e requisiti qualitativi

Gli ambiti omogenei paesistici contenuti nell'ambito di conservazione sono gli ambiti di promontorio vallivo P6, ove si sviluppano i nuclei di Kien, Giardino e C` dei Mori e P8 ove si sviluppa il nucleo di Pino. L'emergenza architettonica a scala territoriale della chiesa di Selva, alle spalle della quale si sviluppa un tessuto fondiario di tipo seriale individuata nell'ambito omogeneo paesistico di versante vallivo V26. Relativamente all'analisi ed alle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa, alle Norme di Attuazione ed alle tavole descrittive e progettuali della citata Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

In base alla Disciplina paesistica del Piano sono state individuate le principali azioni di riqualificazione paesistico - ambientale dell'Ambito così come di seguito descritte:

- difesa dell'identità ambientale del comprensorio e mantenimento dei caratteri insediativi attuali da attuarsi con interventi di recupero delle strutture esistenti e dei percorsi pedonali unitamente alle opere connesse alla sistemazione del terreno al fine di perseguire la valorizzazione dei nuclei e delle circostanti aree di rispetto. Gli interventi di cui sopra non dovranno comportare l'apertura di nuove strade di mezzacosta;
- interventi di ripristino tipologico volti a favorire la piena leggibilità dell'assetto generale comprese eventuali contenute integrazioni edilizie volte alla ricucitura dei tessuti degradati con ricostruzione delle porzioni di muratura dirute in pietra a vista e delle coperture voltate a botte od a vela estradossate od a terrazzo.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo.

Non sono previsti aumenti del carico insediativo a seguito delle opere di recupero e/o rifunzionalizzazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e sono prescritti il recupero e/o mantenimento dell'impianto distributivo-strutturale (murature portanti, solai, posizione dei corpi scala, copertura, ecc.) e dei fronti (allineamenti, bucatore, materiali, finiture, ecc.), nonché l'eliminazione delle superfetazioni relative sia al fabbricato sia alla sua area di pertinenza (corpi aggiunti, servizi esterni, tettoie, recinzioni in materiali incongrui, ecc.).

I progetti di recupero con ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento tipologico degli edifici ed in tal senso dovranno garantire il completamento dell'organismo edilizio rispetto ai caratteri tipologici di zona (numero di cellule edilizie, numero dei piani, ecc.), l'omogeneità tecnologico-strutturale (materiali e sistemi costruttivi) e

linguistico-architettonica (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, finiture ed elementi architettonici di dettaglio) della porzione volumetrica in ampliamento con l'organismo architettonico originario, al fine di conseguire l'unitarietà del risultato complessivo.

In casi particolari nei quali risulti impossibile o sconsigliabile l'inserimento dei servizi igienici o tecnologici all'interno dell'edificio, potrà essere concesso un incremento volumetrico pari al 10% max del volume esistente.

In ordine al disposto di cui alla L.R. 6.8.2001 n. 24 si fa riferimento a quanto indicato nella cat. D3 dell'art. 26 delle NTA: nello specifico si applica per questi nuclei la stessa disciplina dei centri storici urbani (Punto 1), ovvero viene esclusa la possibilità di modifiche delle quote altimetriche della copertura.

E) Parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico.

1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi previsti sono soggetti a permesso di costruire. Potrebbero essere soggetti a convenzionamento eventuali richieste di cambio di destinazione per la formazione di strutture ricettive alberghiere di limitata capacità o extralberghiere riguardanti uno o più edifici del nucleo.

2. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.

Sono soggetti a convenzionamento gli interventi volti al completamento delle reti infrastrutturali connessi con l'effettuazione di opere edilizie.