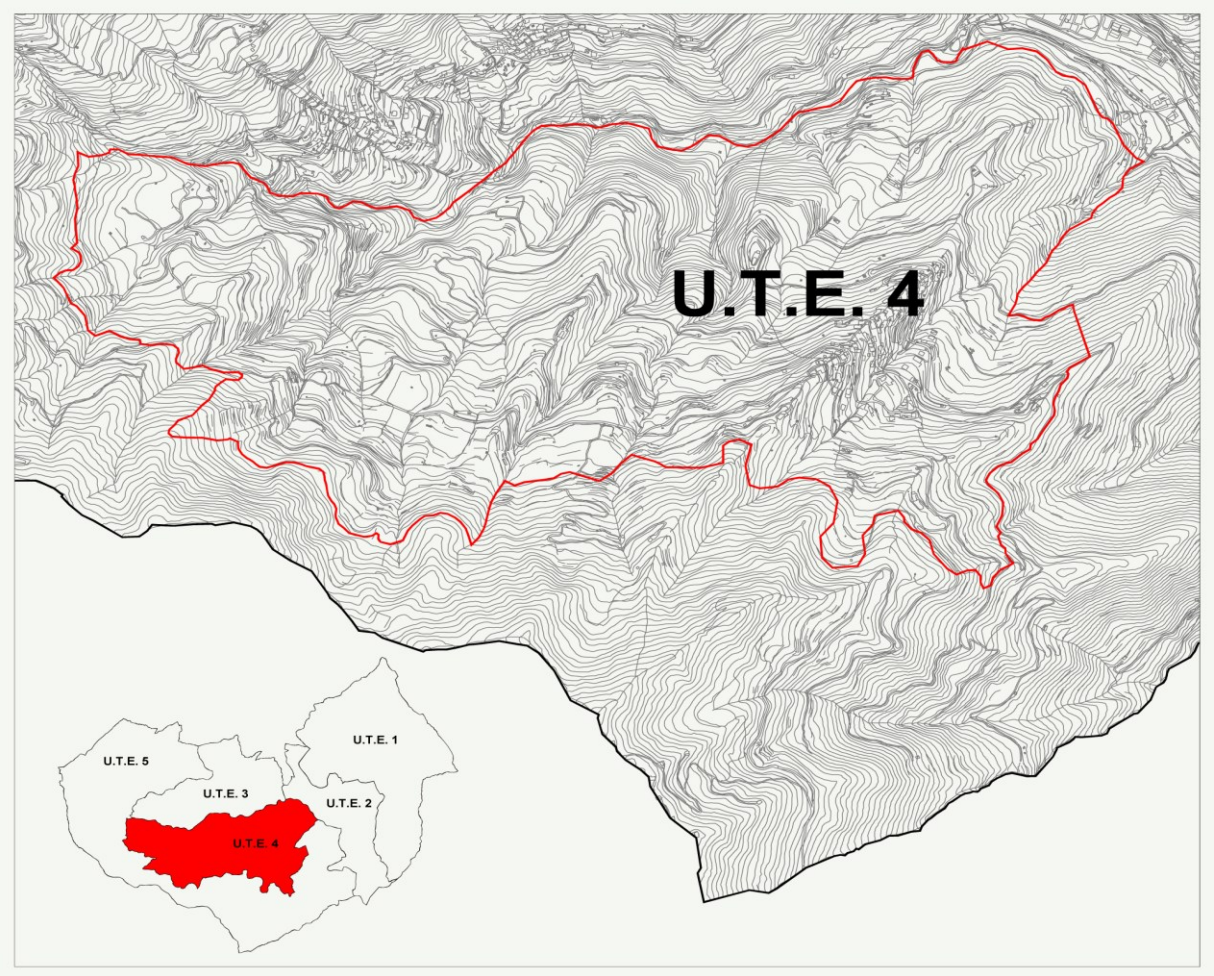
UNITA' TERRITORIALE ELEMENTARE	U.T.E. 4
Denominazione:	
Unità di crinale di Bestagno	



STATO ATTUALE	
Superficie UTE	Km^2 2,52
Caratteristiche	Porzione di territorio estesa su di un'ampia area di mezza costa alta, caratterizzata da un'area con pendii piuttosto dolci nella zona alta e da crinali marcati nella zona rivolta verso la valle. L'area caratterizzata dai crinali secondari è sede dell'insediamento storico di Bestagno, che trova una curiosa suddivisione funzionale lungo queste tre direttrici morfologiche: la prima con l'insediamento vero e proprio, la seconda con l'insediamento militare e la terza con la struttura chiesastica, oggi trasformata in cimitero. L'area presenta un'esposizione principalmente nord-est, favorita dalla presenza di rilievi abbastanza morbidi nella parte di ovest e di creste ben orientate ad est, in modo da favorirne sia la collocazione degli insediamenti, sia per le parti agricole.
	Fisico morfologiche: le pendenze maggiori sono individuate nella zona insediata, aspetto senza dubbio sfruttato per le potenzialità difensive, come dimostra la presenza della fortificazione. L'area con minore pendenza è generata da una serie di accumuli di potenza rilevante. Le incisure torrentizie di maggior rilievo sono dislocate in corrispondenza della parte insediata di est, risultando meno incisive nella parte di ovest, seppure più diffuse. Nell'area verso il crinale le pendenze naturalmente aumentano, senza generare aree idonee ad ospitare nuovi insediamenti.
	Geologiche: la parte è interessata dalla formazione del Flysh di Sanremo, membro di "Villa Faraldi", caratterizzato da alternanze di argilliti e banchi calcarei. Sono presenti vaste aree interessate da coltri detritiche di profondità superiore a 3 metri, a granulometria distinta, interessate in diversi casi da deformazioni gravitative profonde di versante e da frane quiescenti. L'insediamento di Bestagno, come la zona della fortificazione e del cimitero, rimangono invece al di fuori da tali tratti, ponendosi di acrocori rocciosi sicuri.
	Insediative: il sistema insediativo principale è definito dal borgo di Bestagno, collocato lungo il crinale secondario che diparte dal profilo a confine con il Comune di Imperia e discende verso il fondovalle, in direzione del ponte sull'Impero. È una strutturazione insediativa molto connotata, lineare, con polarità

	definita dalla piazza in corrispondenza della chiesa e dell'oratorio. Tale polarità è legata ad una fase più recente rispetto alla formazione dell'insediamento, in modo particolare per quanto concerne la formazione della piazza della frazione. Sono presenti diramazioni al tracciato di crinale che conducono a punti significativi del territorio, in modo particolare nell'orientamento verso il castello di Bestagno e verso la Chiesa di San Michele (inglobata nell'attuale cimitero). Sul lembo di sud-est sono presenti alcune abitazioni sparse, di recente formazione. Non sono presenti altre strutture abitative nella restante parte dell'unità, in modo particolare nella zona meno pendente, anche a seguito dei problemi connessi con la struttura geologica locale.
Connotati caratterizzanti	
Paesistico ambientali	L'unità comprende la fascia di territorio che storicamente ha caratterizzato il sito di Bestagno, con le sue propaggini verso est e le polarità che si sono costituite a partire dall'Undicesimo e dal Dodicesimo secolo. L'assetto paesaggistico appare fondamentalmente suddiviso in due parti, caratterizzate da morfologia differente: l'area ad est, più affilata ed incisa e l'area ad ovest, più morbida e pianeggiante. Queste realtà paesaggistiche presentano anche una suddivisione funzionale di notevole importanza, in quanto la prima area è stata in pratica da sempre interessata da insediamenti evoluti mentre la seconda presenta caratteristiche prettamente agricole. In questo caso, è interessante notare che la parte immediatamente a ridosso di Bestagno è caratterizzata da una copertura boschiva abbastanza densa, a seguito della collocazione a nord-est del versante, probabilmente utilizzata per il legnatico, sfumata negli oliveti che sono presenti nell'immediato intorno, fin poco oltre la chiesa di San Michele, sostituiti nella zona più pianeggiante da frutteti e coltivazione della vigna. Questa multiformità di paesaggi, unica nell'intorno del Comune, permette una varietà notevole rispetto alle altre unità territoriali in quanto, oltre alla fissità nell'arco dell'anno determinata dall'oliveto che caratterizza l'intorno della zona insediata, si notano le variazioni stagionali nelle parti a bosco (caratterizzato da roverelle, ontani, carpini, aceri, ecc.), in quanto composto da alberature a fogliame deciduo, e nella zona dei frutteti e del vigneto. La presenza dell'area non insediata è storicamente dovuta all'accumulo detritico di notevole potenza che in passato ha manifestato un progressivo, lento, assestamento: lo testimoniano le scarse strutture antropiche presenti (capanni, magazzini da fieno, ecc.) con inclinazioni e strapiombamenti di particolare incidenza. I fattori di crisi presenti possono essere ricondotti a quest'area, con aspetti geomorfologici e idrogeologici di tutto rilievo, con possibilità di dissesto anche grave e conseguente modifica dell'assetto del paesaggio locale. In generale, però, le aree coltive e gli oliveti, come il bosco presente seppure non molto evoluto, non presentano aspetti di particolare sofferenza o crisi ambientale, con le ampie zone agricole perfettamente coltivate e mantenute.
Funzioni attuali ed utilizzo	
	La funzione preminente nell'unità territoriale è quella abitativa, con lembi periferici dove appare strettamente legata al fondo agricolo. Le altre funzioni presenti sono collegate principalmente alle attività olivicole (magazzini, frantoi) e a piccoli esercizi commerciali o a funzioni connesse al connettivo urbano. Sono presenti inoltre servizi di tipo pubblico legati a: - parcheggi; - aree a verde pubblico gioco e sport; - zone di interesse comune (chiese ed oratorio, cimitero di frazione, ambulatorio medico, piazza, ecc.); - zone per l'istruzione (asilo della frazione).
Dotazioni esistenti per servizi ed infrastrutture (computati secondo gli standard di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444)	Parcheggi pubblici: m^2 229,60
	Verde pubblico: m^2 1.448,75
	Istruzione: m^2 643,16
	Interesse comune: m^2 2.300,24
	Totale standard: m^2 4.621,75

VINCOLI

Tutela monumenti (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte II)	
	- Chiesa di San Michele, cod. mon. 1 – anno vincolo 1933; - Castello di Bestagno, cod. mon. 3 – anno vincolo 1933; - Chiesa di SS. Michele e Sebastiano, cod. mon. 17.
Vincoli sul paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte III)	
Corsi d'acqua	
Aree boscate	È presente un'ampia area, disposta nella zona a nord-est dell'unità, per caratteristiche oggetto di vincolo.
Altro	
Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923, n. 3267)	
	Il vincolo idrogeologico interessa la parte alta dell'Unità, nella zona rivolta verso il crinale, senza interferire con le parti insediate.

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	**NI-CO** (Nuclei Isolati – regime di Consolidamento, art. 41): comprende la parte del borgo di Bestagno delimitandone i confini; **IS-MA** (Insediamenti Sparsi – regime di Mantenimento, art. 49): si estende per la maggior parte del territorio interessato dall'unità e racchiude le aree agricole (oliveto) e le zone coltive di diretta pertinenza delle abitazioni; **IS-MO B** (Insediamenti Sparsi – regime di Modificabilità di tipo B, art. 50): interessa l'area di recente realizzazione posta ad est dell'insediamento di Bestagno; **ANI-MA** (Area Non Insediata – regime di Mantenimento, art. 52): comprende le aree agricole e i territori circostanti gli edificati, interessando buona parte dell'unità.

	Lungo l'asse dell'insediamento di Bestagno è presente un itinerario storico-etnografico PS, definito dal tracciato di crinale che conduce al fondovalle presso il capoluogo. Sono inoltre segnalati due manufatti emergenti (la Chiesa di San Michele e il castello di Bestagno).
Assetto geomorfologico	**MO-B** (Modificabilità di tipo B, art. 67): riguarda l'interezza del territorio dell'unità.
Assetto Vegetazionale	**COL-ISS** (Colture agricole – impianti sparsi in serre, art. 60): definisce il sistema agricolo presente con le aree di coltivazione, pertanto comprende l'unità nella sua quasi totale estensione; **BAT-CO** (Bosco angiosperme termofile – consolidamento, art. 72): è individuato in un lembo posto a margine dell'insediamento di Bestagno e nella parte più a monte dell'unità.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
	Non sono presenti indirizzi specifici dettati dal PTC provinciale, in quanto le definizioni appaiono abbastanza generiche in merito alle disposizioni normative.

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Pontedassio è stato adottato con D.P.G.R. n. 94 del 21/10/1999 ; in riferimento alle disposizioni normative contenute nel P.d.F., la zonizzazione che interessa la presente unità è riferita alle seguenti indicazioni normative:

A: zone di antico impianto con valori di immagine (art. 14). Comprende l'area dei Centri storici delle frazioni ed è principalmente rivolta al recupero e alla conservazione delle strutture esistenti, pur ammettendo interventi di incremento volumetrico (10% massimo) anche per mezzo di piani di recupero (incremento massimo 20%);

BS: zona residenziale satura di consolidamento (art. 15). Include aree sostanzialmente in equilibrio che non sono suscettibili ad ulteriori modifiche ed alterazioni volumetriche. Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico, secondo un preciso rapporto della volumetria esistente.

BR: zona residenziale di ristrutturazione (art. 16). Sono suddivise nelle zone omogenee BR 2 e BR 3. gli interventi di maggiore entità sono consentiti all'interno delle zone BR 3, riguardanti opere di completamento delle aree consolidate che possono contemplare opere di demolizione, traslazione ed ampliamento dei volumi esistenti. In caso di nuova costruzione è applicabile un indice di fabbricabilità fondiaria 0,20 m^3/m^2.

C: zone residenziali di espansione (art. 18). Costituiscono le aree di ampliamento dei tessuti urbani, poste a margine del costruito, attuabili per mezzo di SUA. È presente la zona C 1B (con indice territoriale 0,40 m^3/m^2).

DM: zone miste per attività produttive.

DR: zone produttive di ristrutturazione

E1: zone agricole per agricoltura estensiva (art. 32). Richiede la presenza di un'azienda agricola di almeno m^2 8.000, con lotto minimo di intervento di m^2 2.500; le strutture abitative devono essere preferibilmente monofamiliari o, al massimo, bifamiliari, con superficie lorda minima di m^2 60 e massima di 160, con volumetria massima di m^3 350. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,01 m^3/m^2.

E1 SA: zone agricole per agricoltura estensiva di salvaguardia.

E2: zone agricole per agricoltura tradizionale (art. 31). La norma negli indirizzi generali è accorpata a quella della zona E1. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,06 m^3/m^2, di cui 0,03 m^3/m^2 da destinare per gli annessi agricoli.

E2 SA: zone agricole per agricoltura tradizionale di salvaguardia.

E3: zone agricole per agricoltura intensiva (art. 30). Si prevede un di fabbricabilità fondiaria 0,06 m^3/m^2, comprensivo degli annessi agricoli, nel caso in cui sia presente un Piano Aziendale, ridotto a 0,04 m^3/m^2, in sua assenza.

SA: zone di salvaguardia (art. 33). È ammessa la realizzazione soltanto di strutture per magazzini agricoli.

P: zone per parcheggi pubblici (art. 41). Possono essere a cielo aperto o in struttura, con la possibilità di introdurre coperture a verde o ad altro uso pubblico. Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento ai Parcheggi pubblici, come definiti dal D.M. 1444/1968.

V: zone a verde pubblico attrezzato (art. 42). Comprende le aree pubbliche a servizi, esistenti o di previsione, rientranti nella valutazione degli standard urbanistici in riferimento al Verde Pubblico (spazi verdi, giardini, aree per attività di gioco ed il tempo libero), come definiti dal D.M. 1444/1968.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

	Sono state attuate quasi nella totalità le zone BR 2, poste a margine dell'insediamento storico, rimanendo da attuare la zona BR 3. Anche la zona C 1B, in testata dell'insediamento di Bestagno, non è stata ancora posta in attuazione. Sono state attuate alcune aree a servizi in ambito dell'unità territoriale.
Iniziative in itinere	È in fase di attuazione una zona PP (oggetto di strumento urbanistico attuativo), posta nel margine di sud dell'insediamento di Bestagno.
Problematiche attuali	Al contrario di altre zone del territorio di Pontedassio, il SUG nelle sue parti di incremento urbanistico appare sostanzialmente attuato. È da dire che la frazione non prevedeva particolari incentivazioni volumetriche, se non la zona PP e una sola zona C, lasciando le altre costruzioni a completamento dell'esistente con indici relativamente contenuti. La zona destinata ad attività produttiva (la DM) è stata solo parzialmente attuata, anche a seguito dell'oggettiva difficoltà del raggiungimento attraverso la struttura viaria esistente, molto angusta e con raggi di curvatura spesso molto stretti. La stessa viabilità si ritrova a carreggiata ridotta una volta usciti dall'abitato di Bestagno, procedendo per il borgo di Villa Viani: in questo caso, la strada diventa poco più di un percorso utilizzato per la distribuzione ai fondi agricoli, permettendo a malapena il transito di due autovetture in modo contemporaneo. La strutturazione viaria locale, a ben vedere, è legata ad una sola direzione veicolare, realizzata ad anello, che si origina dal ponte sull'Impero di Pontedassio, obbligando poi al passaggio all'interno del Centro storico del capoluogo. Recentemente sono stati realizzati i lavori per il collegamento della strada di Villa Viani con il percorso di fondovalle, bypassando la strettoia del ponte. Lo sbocco di tale strada avviene in ambito di altro

	Comune contermine. Osservando lo stato in atto delle aree agricole previste dal Piano attuale, si può osservare un sostanziale mantenimento del sistema agrario indicato dalla normativa di indirizzo. Non si registrano, in ambito della frazione, aree che siano state abbandonate di recente, osservando invece il fenomeno contrario (zone riattivate per l'agricoltura). Lo stato della zona boschiva, ricadente in zona E1 SA, invece appare abbastanza trascurato, con parti stentate che richiederebbero interventi di oculati di presidio, al fine di rafforzarne lo stato vegetativo e poter trasformare l'attuale ceduo in fustaia (opzione peraltro compresa nelle disposizioni del vigente PTCP regionale).

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	
	È da evidenziare che l'unità ha conservato il suo sistema paesaggistico ed ambientale nel suo assetto d'origine, presentando una varietà che necessariamente deve essere preservata secondo lo stato in atto. Tenuto conto che il problema della viabilità veicolare appare in via di soluzione a seguito dello sbocco sulla strada statale in fase di completamento, non appare necessario per l'unità prevedere nuovi sistemi di snodo e raccordo che rischierebbero di ingenerare problematiche ambientali di non scarsa incidenza (anche a seguito dell'orografia locale e dello stato geologico). Per quanto riguarda le aree interessate dall'attività agricola o dalle parti poste in area prossima al crinale che richiedono operazioni legate al presidio, gli indirizzi sono riferiti alla RIQUALIFICAZIONE, intesa come stimolo al prosieguo delle attività che attualmente interessano dette zone o pure per favorire ed incentivare il loro recupero. In riferimento all'area insediata gli indirizzi sono riferiti al MANTENIMENTO della situazione in atto per quanto concerne la zona del centro storico, con indirizzi di RIQUALIFICAZIONE nelle parti più marginali, che attualmente presentano una sistemazione urbanistica non ordinata.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
Obiettivi della pianificazione	Gli obiettivi principali della pianificazione in riferimento all'UTE in oggetto sono riferiti al mantenimento dell'immagine locale, prevedendo eventualmente minime opere di consolidamento, in modo particolare nelle aree storiche dove l'immagine si è preservata nel corso degli anni e delle epoche storiche. In questo caso, gli interventi devono essere mirati alla conservazione dello stato in atto, per mezzo di opere di restauro e risanamento conservativo (nei casi di maggior pregio), pur ammettendo interventi di ristrutturazione edilizia nei casi di minore importanza, fino alla sostituzione ai sensi delle vigenti disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m.i. qualora la struttura si configuri quale elemento di incongruità con il contesto storico circostante. Nelle aree marginali del tessuto storico le operazioni devono essere mirate al consolidamento o al recupero dell'immagine dei luoghi, in diversi casi privi di una propria identità territoriale a seguito di operazioni di nuovo inserimento edilizio di scarso valore ambientale. Per quanto riguarda le vaste aree esterne agricole, a seguito della complessità della situazione in atto sono state operate specifiche distinzioni nelle modalità di intervento suddividendole in PA (aree di Presidio Ambientale), PAg (aree di Presidio agricolo) ed EPA (aree di Produzione agricola)
Finalità	L'unità, conservando ben leggibili le sue matrici storiche e di formazione del territorio, evidenziando nel contempo le parti più antiche da quelle di più recente formazione, pone quale finalità la sostanziale conservazione dello stato in atto delle parti già insediate, con particolare attenzione alla zona costruita del Centro antico oggetto di mantenimento (interventi di recupero e restauro, oltre possibilità di interventi di ristrutturazione), prevedendo il consolidamento dei margini verso i confini dell'abitato (in pratica confermando gli indirizzi del precedente Piano). Sono previsti modesti incrementi insediativi al fine di rafforzare l'immagine dei lembi periferici dell'abitato. Gli interventi di nuova costruzione dovranno attenersi alle indicazioni tipologiche desumibili dalla zona e dalle disposizioni connesse alla normativa paesaggistica allegata al Piano.
Funzioni di previsione	Sono confermate le funzioni attualmente presenti all'interno dell'UTE, peraltro abbastanza varie (residenziale, agricola, agrituristica, commercio al dettaglio, connettivo urbano, funzioni legate direttamente alle attività pubbliche). La funzione prevalente dell'area storicamente insediata è comunque quella residenziale, con propaggini estese fino ai margini delle zone di presidio e di effettiva attività agricola, con tipologie legate al fondo agricolo. Dette funzioni sono pertanto riconfermate e consolidate, definendo una caratteristica peculiare del sistema insediativo del luogo.
Incremento insediativo di previsione	Si valuta in questa sede l'incremento legato all'UTE per le parti già insediate, tralasciando il dettaglio delle aree di Presidio ambientale. In questo modo, il carico urbanistico valutabile è distribuito all'interno dei sub-ambiti di consolidamento indicati in cartografia con sigla ReBe-Cs, numerati da 1 a 5 per un totale di abitanti previsti di 285 unità. abitanti totali di nuovo insediamento: **285**
Dotazione di previsione per servizi ed infrastrutture	Trattandosi di un'unità abbastanza in equilibrio con la dotazione di standard urbanistici in riferimento all'interesse comune e al verde (la frazione è dotata anche di una piccola area per l'istruzione), si è reputato necessario l'incremento della sola parte inerente i parcheggi pubblici, al momento piuttosto deficitaria. Parcheggi pubblici: m^2 923,49 *Totale standard di previsione: m^2 923,49* **Standard totali (esistenti + previsione): m^2 5.545,24**