

COMUNE di FINALE LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

OGGETTO: Ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva dell'edificio denominato "Ex Frantoio" sito in località Monticello e realizzazione di una volumetria residenziale in aggiornamento al PUC (N.C.E.U fg.21 mapp.li 244-245-246, N.C.T. fg.21 mapp.li 243 e 247).

I TECNICI

studio • dot

ing. Antonio Da Corte
arch. Federica Preve
ing. Mario Viassolo

RELAZIONE TECNICA PER L' AGGIORNAMENTO DEL PUC EX ART. 43 L.R. 36/97 C.3
RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.6 - SPONDA SINISTRA DELL'AQUILA A
LEVANTE DI BORGO - **REVISIONE I**

Finale Ligure, giugno 2021

L'aggiornamento di cui alla presente relazione si riferisce all'Ambito di Riqualificazione n.6 SPONDA SINISTRA DELL'AQUILA A LEVANTE DI BORGO ed in particolare agli immobili identificati al N.C.E.U fg.21 mapp.li 244-245-246 e N.C.T. fg.21 mapp.li 243 e 247fg.21,

Si tratta di un'area di superficie approssimativa pari a 6500 mq caratterizzata dalla presenza di un edificio rurale attestato lungo un percorso storico e dai circostanti terrazzamenti coltivi.

La Descrizione Fondativa del PUC vigente indica come attitudine per l'ambito *“il mantenimento dell'attuale assetto insediativo, con possibile ulteriore concentrazione volumetrica in corrispondenza delle testate dei crinali secondari, da attuarsi con aggregazioni occasionali o seriali di case a corte rurale mono o plurifamiliari, e corti rurali isolate lungo gli stessi assi di crinale, senza che ciò comporti l'apertura di nuove strade di mezzacosta, e senza ulteriori edificazioni nei tessuti ristrutturati dalla strada di mezzacosta esistente”*.

La scheda d'ambito n.6 del PUC vigente per la zona di intervento individua la seguente previsione generale

L'area, anche se non densamente edificata, per le sue caratteristiche appare satura e tale da non consentire importanti integrazioni del tessuto edilizio. Obiettivo del PUC è il miglioramento della viabilità di collegamento ed il consolidamento del patrimoni o immobiliare presente, favorendo il miglioramento delle condizioni di permanenza e la risoluzione, senza ulteriore utilizzazione di spazi liberi, dei problemi abitativi dei residenti o, comunque, degli utenti delle case dell'ambito. (...)

e previsioni specifiche , fra cui le seguenti:

(...)

4. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione che comporti limitati aumenti di volume o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico ed all'adeguamento tipologico. Tale finalità potrà essere raggiunta anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio che potranno eventualmente essere meglio ricollocate nell'ambito di intervento, se ciò comportasse benefici alla riorganizzazione dell'area ed alla parte pubblica.

5. In accoglimento di osservazioni specifiche ed istanze di carattere generale, viene inserita la possibilità di realizzare, nelle zone periferiche dell'ambito (o comunque negli spazi liberi al suo interno) una o più zone Alberghiere a servizio del Centro Storico del Borgo, ampiamente riqualificato ma sprovvisto di strutture Ricettive (vedi punto D).

In relazione ai limiti di variazione del carico insediativo sono consentiti:

- *interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamento tipologico e funzionale;*

- *per motivate esigenze ambientali o di riorganizzazione dell'area, la ristrutturazione urbanistica ossia la migliore, più funzionale ricollocazione nel lotto di volumi esistenti con gli stessi incrementi volumetrici di cui al punto precedente;*

- *cambi di destinazione finalizzati alla creazione di strutture turistiche ricettive: in tal caso l'incremento volumetrico potrà anche superare l'entità prevista fino ad un massimo del 30% dell'esistente;*

- edificazione nei “lotti liberi presenti nell’ambito che abbiano caratteristiche tali da consentirlo” e in zona ID-CO di PTCP di strutture ricettive alberghiere di caratteristiche qualitative elevate e volume massimo complessivo realizzabile pari a mc. 5.000 con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima: 20% del lotto
- Distanza dai confini: ml. 5.00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10.00
- Altezza massima: ml. 9.50 (due piani oltre il pianterreno).

Inoltre indica come modalità operative, che gli interventi siano da attuarsi “attraverso progettazione unitaria delle singole aree di intervento” e siano soggetti a rilascio di permesso di costruzione diretto.

La scheda n.51 del Programma Attuativo approvato con D.C.C. n. 118 del 30.11.2009 accoglie la richiesta della Proprietà circa la possibilità di realizzare una volumetria a destinazione ricettiva pari a 3000mc nei terreni identificati al fg.21 mapp. 243 e 247.

In riferimento a questo quadro normativo la Proprietà propone all’Amministrazione una redistribuzione delle funzioni rispetto alla volumetria esistente e potenziale che consiste nel destinare ad attività ricettiva l’edificio storico e a residenza la nuova volumetria, con contestuale riduzione del carico urbanistico e della volumetria totale prevista da P.U.C e P.A.

L’ipotesi attuativa, mediante una progettazione organica, prevede :

- la riqualificazione un edificio di pregio in stato di abbandono da molti decenni, destinandolo alla funzione ricettiva più consona alle sue caratteristiche tipologiche, distributive, di immagine; si superano in tal modo le problematiche dovute alle alterazioni distributive che si renderebbero necessarie per la sua trasformazione e suddivisione in alloggi. La ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso ad attività ricettiva e contestuale aumento della volumetria inferiore al 20% porta alla creazione di un’attività ricettiva di capienza pari a 25 posti letto;
- la realizzazione di un’aggregazione di n.8 edifici residenziali mono e bifamiliari per una superficie lorda totale pari a 728.65 mq.

Pertanto la potenzialità edificatoria dei lotti viene attuata con una significativa riduzione ed un limitato uso del suolo e non alterando la funzione agricola prevalente dell’ambito. In particolare la nuova volumetria viene edificata in aree non soggette a vincolo paesaggistico.

Si limitano, inoltre, le infrastrutture, in particolare i percorsi carrabili, rispetto a quelle che si renderebbero necessarie realizzando una struttura ricettiva con la volumetria prevista dal Programma Attuativo all'interno del mappale 247.

DATI PROGETTO

Superficie Lorda Abitabile a destinazione residenziale	728.65 mq
Volume Abitabile a destinazione residenziale	2369.53 mc
Superficie Lorda Abitabile a destinazione ricettiva	595.23 mq
Volume Abitabile a destinazione ricettiva	1949.01 mc
Totale Volume abitabile	4 318,54 mc <4925.74 mc
Superficie coperta nuovo intervento residenziale	374.60 mq
<i>pari, in riferimento al lotto costituito dai mappali 243 e 247, al</i>	6.20 %
Distanza dei fabbricati dai confini	5.00 ml
	o in aderenza al confine per l'edificazione in continuità con l'esistente
Distanza tra fabbricati - nuovi edifici	> 10m
Altezza massima	max 7.60 - un piano oltre il p.t.

Si tratta di una proposta che rientra nei limiti dell'aggiornamento ex art. 43 comma 2 della L.R. 36/97 "Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative:

(...) c) *modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione, nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC."*

Più specificatamente:

I - **le modifiche non incidono sulla Descrizione Fondativa**; infatti per l'ambito di versante vallivo V10, nel quale l'intervento ricade e caratterizzato da "tessuto fondiario di tipo occasionale organizzato secondo i percorsi di crinale secondario che da S. Bernadino scendono verso il rio Pora" a cui si è sovrapposta una recente viabilità di mezzacosta, la D.F. indica come *attitudine "il mantenimento dell'attuale assetto insediativo, con possibile ulteriore concentrazione volumetrica in corrispondenza delle testate dei crinali secondari, da attuarsi con aggregazioni occasionali o seriali di case a corte rurale mono o plurifamiliari, e corti rurali isolate lungo gli stessi assi*

di crinale, senza che ciò comporti l'apertura di nuove strade di mezzacosta, e senza ulteriori edificazioni nei tessuti ristrutturati dalla strada di mezzacosta esistente”.

L'intervento proposto consiste in una concentrazione volumetrica attestata lungo un percorso storico esistente e quindi conforme all'assetto lottizzativo originario;

2 – le modifiche non incidono con gli Obiettivi del PUC; in particolare al punto “ I- Valorizzazione delle risorse ambientali e tutela dei caratteri culturali compatibile con la loro fruizione”

Infatti viene recuperato un edificio con valenza documentale e paesaggistica e se ne propone la modifica di destinazione d'uso ad attività ricettiva in quanto la stessa è maggiormente compatibile con la struttura esistente, la sua fruizione e valorizzazione. Inoltre si attua appieno l'indicazione che tale valorizzazione avvenga mediante 'integrazione tra attività agricola e turismo': l'albergo è infatti aperto verso la campagna, il suo ristorante ne utilizzerà i prodotti, i clienti potranno partecipare all'attività agricola.

Infine, relativamente alla “valorizzazione dei sentieri”, la ristrutturazione del complesso esistente e l'edificazione lungo la croce rafforzano il significato della stessa come percorrenza e l'operazione ne prevede la riqualificazione con consolidamento e ripristino delle murature laterali, della pavimentazione, dell'illuminazione.

3 – le modifiche sono conformi con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato:

Relativamente al PTCP – assetto insediativo, l'area d'intervento ricade totalmente in zona ID-CO Insediamenti diffusi – regime di consolidamento cioè in un contesto caratterizzato da “ discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme”, ed attua appieno la disciplina dello stesso che ha come obiettivo di “consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme” e che consente “interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza”; infatti la nuova volumetria consolida la tipologia storica di aggregazione lungo percorrenza che dal fondovalle sale sulle alture.

Relativamente al Piano di Bacino Torrente Pora - suscettività al dissesto dei versanti, l'area d'intervento ricade in Zona Pg2 SUSCETTIVITA' MEDIA (rif. 'Autorizzazione prot. 29588 in data 22/04/2008 rilasciata dalla Provincia di Savona – Settore Difesa del suolo relativa alla ripermetrazione dell'area in oggetto come Pg2), la cui disciplina rimanda alla normativa geologica di attuazione degli S.U.G. .

Relativamente al Piano di Bacino Torrente Pora – fasce di inondabilità: l'intervento non ricade in aree inondabili.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 507 del 21 giugno 2019, con cui sono stati adottati la nuova cartografia aggiornata del Reticolo idrografico regionale ai sensi dell'art. 91 della l.r. 18/1999, alla scala 1:10.000 (allegato 1 alla DGR 507/2019) e i Criteria attuativi per la definizione e l'articolazione del reticolo idrografico (allegato 2 alla DGR 507/2019),

si specifica che il canale individuato come facente parte del reticolo idrografico non è un *Corso d'acqua "ordinario"*, ai sensi dell'art. 3 del regolamento regionale n. 3/2011, bensì un canale che in passato collegato al sistema di irrigazione e/o scarico della zona, nella quale erano presenti uliveti e nella quale l'edificio in oggetto svolgeva la funzione di frantoio.

Il canale, che non ha un bacino imbrifero di riferimento a monte e che non ha un vero e proprio ricettore a valle, non può essere ritenuto un corso d'acqua ma ricade nelle definizioni riportate nella suddetta delibera: *"Rete di drenaggio urbano, riferita a corpi idrici il cui tracciato è effettivamente corrispondente a quello riportato nella cartografia adottata con DGR 1449/2012, ma che ad oggi non hanno più funzioni di "corso d'acqua", ma piuttosto funzioni sostanzialmente assimilabili a quelle di fognature bianche o di rete di drenaggio di acque superficiali"*.

In tale categoria, in coerenza con quanto già definito con DGR 1449/2012 rientrano i tratti che rispondono ai seguenti criteri:

- corsi d'acqua totalmente tombati e, come tali, privi di un versante naturale, nei quali confluiscono solo acque di drenaggio urbano;
- aree di versante a monte caratterizzate dalla presenza di sole acque ruscellanti non organizzate in un impluvio.

In conclusione, la variazione richiesta è classificabile, secondo quanto previsto alla lettera c, come **modifica alla disciplina urbanistico-edilizia** degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, **e non comporta**

- l'individuazione di nuovi distretti,

- l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC., come analiticamente dimostrato nel fascicolo "DIMOSTRAZIONE ANALITICA DEL CARICO INSEDIATIVO DEL PROGETTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI PUC".

Finale Ligure, giugno 2021

I tecnici