

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

**NORME AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.6 –
VERSIONE IN AGGIORNAMENTO EX ART.43 L.R.36/1997 –**

REVISIONE 2

Finale Ligure, giugno 2021

**Scheda n. 6: SPONDA SINISTRA DELL'AQUILA A
LEVANTE
DI BORGO
Ambito di riqualificazione n. 6 – AR6**

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

L'ambito n. 6 corrisponde all'area edificata, in forma rada ed estensiva ad est del Centro Storico di Finalborgo, lungo le propaggini della collina di Monticello e, più a monte, nel fondovalle del Torrente Aquila. La parte verso mare di tale ambito ha accesso da Via Manzoni, mentre tutta la parte centrale si sviluppa lungo la Strada Provinciale per Orco Feglino (Via Cavasola) e la parte alta ha accesso da Via Fiume, strada d'argine lungo il corso dell'Aquila.

Comprende gli ambiti paesistici di versante VI2 e VI3, parte del VI0, dell'ambito di promontorio P2 e dell'ambito di fondovalle F6. Tale eterogeneità è nella natura stessa di questo ambito di riqualificazione, frutto di espansioni edilizie dell'insediamento di Finalborgo lungo le pendici collinari, attuate con tipi edilizi e modi aggregativi propri dei tessuti urbani della piana alluvionale su realtà territoriali ed edilizie preesistenti piuttosto diversificate.

In accoglimento di alcune osservazioni proposte, vengono leggermente variati i limiti dell'ambito, assorbendo all'interno dello stesso aree comprese nell'ambito agricolo attiguo. Tali aree sono edificate, con densità analoga a quella del restante ambito AR6 e, pertanto, risultano più affini allo stesso (peraltro la normativa di entrambi gli ambiti non consente integrazioni – espansioni e la modifica è pressoché ininfluyente).

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini degli ambiti paesistici si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. - Assetto Insediativo - classifica l'Ambito prevalentemente come IDCO. Le restanti parti sono classificate IS-MA.

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

L'area, anche se non densamente edificata, per le sue caratteristiche appare satura e tale da non consentire importanti intergrazioni del tessuto edilizio. Obiettivo del PUC è il miglioramento della viabilità di collegamento ed il consolidamento del patrimonio 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' previsto il collegamento tra Via Manzoni e Via Cavasola, attraverso un tratto dell'esistente Via Oddone Pascale, al fine di servire l'area e le zone a monte con un'arteria idonea, escludendo (per quanto possibile) il transito nella "strettoia" di Via Brunenghi e lungo le mura del

Borgo. E' previsto il collegamento con la Frazione di Monticello utilizzando il tratto della strada di lottizzazione che si diparte dalla parte alta di Via Cavasola. Dovrà altresì essere effettuata verifica di fattibilità e scelta della migliore soluzione per il collegamento di Via Cavasola con Via Fiume, opera che riveste particolare importanza in relazione all'auspicato sgravio delle aree di Porta Reale.

C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI

Le azioni di riqualificazione dell'Ambito sono:

1. Collegamento viario Strada Prov.le per Feglino - Via Manzoni (intervento posto a margine ma interessante l'area per le sue ricadute benefiche sulla viabilità in fregio al Centro storico). Il collegamento viario della lunghezza di circa m. 180, dovrà consentire la pedonalizzazione del tratto terminale di Via Brunenghi ed alleggerire il traffico lungo le mura di Finalborgo ed in fregio al Campanile di S. Biagio. L'attraversamento di una zona franosa comporterà la realizzazione di opere speciali e di bonifica del versante.

2. Completamento del collegamento viario tra via Cavasola e località Monticello (opera già parzialmente eseguita).

3. Mantenimento dell'attuale assetto insediativo di zona "satura", senza aumenti del carico insediativo, né trasformazioni della morfologia del terreno (ad eccezione di quanto previsto al punto D).

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). Ogni intervento deve essere finalizzato a conseguire un progressivo assetto omogeneo dell'Ambito ed una sua riorganizzazione funzionale definitiva.

6 – E' individuato il sub ambito AR6-R corrispondente agli immobili identificati al fg. 21 mapp.li 244-245-246, 243 e 247, in cui il potenziale edificatorio previsto dalla scheda 5I del Programma Attuativo pari a 3000 mc potrà essere realizzato mediante cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva dell'edificio residenziale esistente con ampliamento

massimo del 20% e nuova edificazione di volumi residenziali nel limite volumetrico massimo di 2400 mc.

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

Sono consentiti esclusivamente interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamento tipologico e funzionale.

Come indicato al punto 4C precedente, per motivate esigenze ambientali o di riorganizzazione dell'area, è consentita altresì la ristrutturazione urbanistica, ossia la migliore, più funzionale ricollocazione nel lotto di volumi esistenti con gli stessi incrementi volumetrici di cui al punto precedente.

Sono consentiti 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.

Nei lotti liberi presenti nell'ambito che abbiano caratteristiche tali da consentirli, potranno essere edificate strutture ricettive alberghiere di caratteristiche qualitative elevate, da convenzionarsi, con imposizione di vincolo di destinazione ventennale; il volume massimo complessivo realizzabile per tali destinazioni potrà essere 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).

La valutazione/scelta delle relative proposte progettuali verrà gestita dal Comune attraverso lo strumento del Programma attuativo (art. 55 LUR). Nella valutazione di tali proposte progettuali saranno parametri prioritari la qualità della struttura, l'adeguato inserimento, l'accessibilità, la quantità e la qualità delle aree verdi private e pubbliche che l'intervento potrà prevedere.

La realizzazione di tale intervento (così come quelle relative agli ampliamenti) dovrà comunque essere accompagnata dal reperimento di aree a verde attrezzato pubbliche o di uso pubblico pari ad almeno 0,4 mq/mc in aree idonee, all'interno dell'ambito;

Relativamente al sub ambito AR6-R, le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- **Superficie coperta massima delle nuove edificazioni: 7%**
- **Distanza dai confini: ml 5.00 o in aderenza al confine per l'edificazione in continuità con l'esistente;**
- **Distanza da strade ml 2.00 o in aderenza per l'edificazione in continuità con l'esistente**
- **Distanza dai fabbricati: ml 10.00**
- **Altezza massima ml 8.00**

E' da escludere la realizzazione di nuovi volumi in aree IS-MA ed ID-MA di P.T.C.P.: Il tetto volumetrico indicato (mc 5000) dovrà quindi costituire la soglia massima degli incrementi volumetrici nell'ambito classificato come ID-CO di P.T.C.P..

E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

Vale quanto indicato al punto D).

Gli ampliamenti per adeguamenti tipologico-funzionali possono essere realizzati anche a distanza inferiore da confini e fabbricati rispetto a quella indicata per le nuove edificazioni solo nel caso in cui le distanze attuali siano già inferiori a tali valori, senza aggravare tali limiti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli incrementi di volume consentiti, indicati ai punti precedenti, possono essere utilizzati per nuove edificazioni o per sopraelevazioni, laddove il parametro dell'altezza lo consenta, ovvero, in caso di ristrutturazioni urbanistiche (sempre ammesse per motivate esigenze di migliore inserimento nel lotto e/o di pubblico interesse), per integrare il volume esistente.

Con i criteri ed i limiti previsti nelle Norme di Attuazione è consentita l'edificazione di autorimesse pubbliche e private, previa verifica di compatibilità con la viabilità, oltrechè con l'assetto idrogeologico e vegetazionale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle singole aree di intervento e soggetti a rilascio di permesso di costruzione diretto.

L'intervento previsto nel sub ambito AR6-R è soggetto a rilascio di permesso di costruire convenzionato. Nell'ambito dell'intervento saranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

- **Riqualificazione del percorso pedonale comunale da via O. Pascale verso località Monticello;**
- **Riqualificazione di Piazza Monticello**

G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97:

• *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle*

indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli (descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali

- Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;
- Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è caratterizzato da una zona stabile in corrispondenza del fondovalle, peraltro esondabile, mentre la stabilità dei versanti varia sia per la presenza di rocce a consistenza ed acclività diversa, sia per eventi pregressi (paleofrane), sia per zone in assestamento (frane attive).

Nella zona di raccordo tra i terreni detritici/alluvionali e il versante è in genere presente una fascia di terreno che, in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare sufficientemente l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, cosicchè possano essere indicate norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

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

Interesse sotto il profilo vegetazionale e forestale

L'ambito non presenta alcuna zona con vegetazione spontanea.

L'ambito non comprende zone boschive significative.

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Nella parte pianeggiante dell'ambito sono presenti numerosi appezzamenti

ancora coltivati su fertili terreni alluvionali di fondovalle.

Sulle pendici della collina di Monticello sono presenti estese superfici coltivate su terreni terrazzati con prevalenza di oliveti in genere ben condotti.

Considerate le importanti funzioni paesistiche e di presidio ambientale esercitate in zone suscettibili al dissesto idrogeologico e visti gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito, si prevede per tali aree la conservazione dell'attuale destinazione.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

Sono presenti nella parte collinare dell'ambito alcune antiche mulattiere che collegano il Borgo con Monticello che dovranno essere tutelate e valorizzate.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

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

Si segnalano unicamente il piccolo parco giochi con alcuni esemplari arborei di grandi dimensioni, situato sul fondovalle, alle spalle di un capannone.

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

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITA'
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	II	Nell'Ambito il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti è carente.	I progetti per l'attuazione delle previsioni di Piano dovranno contenere specifiche indicazioni/prescrizioni inerenti la gestione dei rifiuti e la raccolta differenziata.
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO	II	L'Ambito di riqualificazione è attraversato da due linee elettriche ad alta tensione.	Nella localizzazione degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere considerato, quale fattore discriminante, la presenza degli elettrodotti; comunque la realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di legge, vigenti al momento della fase attuativa, in materia di inquinamento elettromagnetico.
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edili in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici). Per i casi di demolizione e ricostruzione dovrà essere realizzata un'analisi specifica, circa le possibilità di sfruttamento dell'energia solare per gli edifici, sia con sistemi attivi che passivi. La non adozione di queste strategie di produzione energetica (termica ed elettrica) dovrà essere specificatamente motivata.