

Oggetto: VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3 / 2013 di iniziativa privata.

RAPPORTO PRELIMINARE



REG. UE N. 2016/679 (GDPR)

OGGETTO: LOCANDA IL GIARDINO SEGRETO” Per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva/ricreativa nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell’art. 10 della L.R.3 / 2013.

REG. UE N. 2016/679 (GDPR)

AUTORITA’ PROCEDENTE: Comune di Finale Ligure.

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO:

L’area in questione, meglio identificata nelle cartografie allegate risulta posta a margine del centro storico di Finalborgo, essa è formata da una prima fascia posta a livello del piano strada, da una seconda fascia vuota, (realizzata sopra al piano dei box assentiti con P.d.C. n. 4186 del 05/11/2009), questa eseguita per ricostruire il profilo esistente del terreno, prima della realizzazione di quest’ultimo intervento ed un terzo e ultimo piano esistente sopra alla fascia vuota, sul quale non è stata ricostruita la vasca irrigua crollata, così come indicato nella fine lavori comunicata il 12/11/2009.

Si nota in maniera evidente come l'area risulti degradata paesisticamente, il vuoto che si è generato al di sopra della fascia vuota ed il mancato utilizzo della stessa fanno sì che tale area risulti abbandonata e poco curata sotto l’aspetto paesaggistico.

Inoltre la particolare conformazione di tale terreno, fa sì che questo risulti visibile da direttrici paesaggistiche in lontananza e NON visibile percorrendo i suoi confini più vicini, che sono delimitati da Via Beretta e confinati attraverso la presenza di un muro di separazione, posto tra le fasce appunto e la Strada. Un muro talmente alto da far sì che non si possa vedere al suo interno, come un “Giardino segreto”.

Dal suo interno, invece, è possibile godere di una vista molto particolare ed unica, verso il Borgo Medioevale e verso la valle di Finale Ligure.

Per questo motivo, gli obiettivi del progetto che si intende perseguire sono quelli di rendere fruibile questo “giardino segreto”, in maniera da goderne le peculiarità, con lo scopo di recuperare un angolo attualmente abbandonato e non utilizzato, con la conseguenza di risultare trascurato ed in decadenza.

Il progetto quindi, secondo le premesse descritte in precedenza, prevede il recupero paesaggistico delle fasce esistenti, con lo scopo di creare un’attività turistico ricettiva di Locanda denominata “Locanda il

Giardino Segreto” fruibile ai fini turistico-ricettivi in primo luogo ed anche per lo svolgimento di attività quali: eventi culinari, eventi eno-gastronomici, cerimonie di varia natura, dai matrimoni ai rinfreschi svolti per eventi particolari.

Il tutto utilizzando la prima fascia verde, sopra ai box esistenti, la fascia vuota leggermente rialzata per le aree comuni ed il ristorante della locanda ed una fascia ricostruita sopra alla fascia vuota esistente per creare le camere della locanda.

In questo modo, l’area ad oggi abbandonata, potrebbe essere utilizzata, quindi curata e mantenuta nel tempo, grazie ad una attività che potrà alimentarsi soprattutto del contesto paesaggistico in cui è inserita.

Le fasce a verde, che saranno ovviamente mantenute tali, saranno la locanda del Giardino Segreto in cui poter sostare e godere del luogo particolare ed unico.

Come accennato in precedenza, poter permanere in privacy rispetto al contesto esterno alle fasce stesse.

Nel contempo, dal punto di vista paesaggistico, l’impatto dell’intervento risulterebbe ininfluente rispetto allo stato attuale, anzi il progetto porterebbe ad un recupero e ad una pulizia dell’area, visibile anche da direttrici paesaggistiche lontane, anche realizzando la fascia ad oggi crollata ed occupata da un piccolo cumulo di terra e pietrame abbandonato.

La fascia del piano aree comuni e ristorante avrà la conformazione originale della fascia preesistente, con una vetrata unica sul fronte (come quella già autorizzata nella prima variante e integrata con codesta pratica), la fascia al piano soprastante, contenente le camere, sarà arretrata di circa 150 cm rispetto al filo della prima ed occuperà lo spazio esistente tra i confini del muro vero Via Beretta e verso il muro sul confine ad est, risultando completamente seminterrata, anche questa si affaccerà verso sud con una vetrata uguale a quella del piano sottostante, il tutto meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Non saranno eseguiti scavi ovviamente, ma sarà solamente sollevata la soletta esistente, in maniera da ottenere l’altezza interna consentita dal punto di vista igienico-sanitario per attività turistico ricettive (270 cm), questa fascia sarà leggermente allineata a quella sopra ai box, tetto verde, per ovviare al dislivello esistente, mentre la fascia dell’ultimo piano creato avrà appunto anch’essa altezza interna di 270 cm, al di sopra di quest’ultima, per ricreare il movimento delle fasce preesistenti, sarà formata un’ultima fascia dalla forma trapezoidale in pianta, che conterrà una piscina ad uso dell’attività turistico ricettiva, tale fascia sarà mascherata da un rivestimento in pietra a spacco a secco, come quelle del piano contenente le aree comuni e con la conformazione di una piccola fascia di terra. A quest’ultima fascia si accederà attraverso delle scale esterne in muratura e pietre a spacco, anche alla piscina si accederà attraverso la realizzazione di giochi di terra di riporto e piccole scale in pietra, sempre per mimetizzare l’intervento all’interno dell’area circoscritta e delle murature che lo contengono

Si specifica che tale attività sarà raggiungibile esclusivamente a piedi, non saranno previsti nuovi accessi carrabili alla struttura, saranno reperiti i posti auto occorrenti per la stessa e quindi 1 posto auto a camera (tre), entro il raggio di 500 metri o nello stesso ambito di zona puc, in alternativa come indicato nella bozza di convenzione monetizzato.

La destinazione d'uso prevalente del puc in questo ambito è quella residenziale, mentre la destinazione d'uso prevista dalla variante sarà turistico-ricettiva, nonostante si configuri come variante al piano producendo una modifica del carico insediativo, dovuta alla nuova creazione di attività turistico-ricettiva, oggi inesistente, tale modifica, essendo di lieve entità, comporta infatti la realizzazione di una SU netta di 114.23 mq, ha un'incidenza talmente irrilevante, da non creare impatto ambientale tale per cui possa essere configurata come tale.

Non prevede inoltre modifiche di tracciati di strade, oppure rinnovo di vincoli espropriativi decaduti, inoltre tale progetto, non prevede effetti ambientali significativi.

Il progetto non interessa aree inondabili e nonostante comporti un lieve incremento di carico insediativo, esse non sono tali, da modificare le condizioni di deflusso delle portate di piena (es. edificazioni, alterazioni morfologiche, etc.).

Dal punto di vista dello scenario socio-economico di riferimento, la variante in oggetto non incide su tali obiettivi, né su altri aspetti socioeconomici a livello territoriale.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI:

Dal punto di vista delle criticità e delle componenti ambientali il piano prevede l'utilizzo di materiali e tecnologie, che dovranno portare ad un risultato il più possibile mitigato all'interno del contesto, quindi saranno inseriti serramenti di colore scuro, dal grigio al nero antracite, i vetri saranno dall'esterno di colore caramello/tortora, in maniera da confondersi con il colore della pietra a spacco preesistente.

In questo modo l'impatto paesaggistico continuerebbe quindi ad essere lo stesso, in quanto la struttura si inserisce in maniera collaborativa, armoniosa e senza contrasti, utilizzando gli stessi colori della pietra, il metallo scuro ed il vetro, che riflette l'intorno fungendo da specchio del contesto.

Il tutto quindi con l'accorgimento NON di poco conto, di poter mantenere costantemente pulite e in stato di ordine l'area oggetto di recupero, di dare alla comunità un servizio collettivo turistico-ricettivo e quindi di rendere fruibile una porzione di territorio molto caratteristica e di sfruttare un'area che in alternativa risulterebbe quindi abbandonata.

La fascia vuota esistente, che sarà recuperata per i servizi comuni, continuerà ad essere “nascosta” all’interno della Locanda il giardino segreto, come si evidenzia dalle immagini che seguiranno, così come la fascia ricostruita sopra a quest’ultima contenente le camere, che rimarrà all’interno delle mura esistenti.

Si sottolinea ancora che i muri di confine del terreno NON saranno assolutamente toccati, anzi saranno preservati durante le lavorazioni attraverso l’uso di tecnologie ingegneristiche di puntellatura.

Infine saranno ricreate piantumazioni ad arbusto ed a macchia mediterranea tipiche del luogo oltre a mimetizzare ed ad integrare l’intervento nel miglior modo possibile nel contesto in cui si trova.

2.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell’ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull’ambiente.

Dal punto di vista dei vari comparti ambientali il progetto ha indagato gli aspetti più significativi e si evidenzia che non interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, anche per contiguità, infatti non modifica le condizioni di equilibrio del versante limitrofo ovvero non introduce elementi a rischio ai piedi di un’area instabile.

Si ALLEGA ESTRATTO CARTOGRAFICO CON SOVRAPPOSIZIONE AREA D’INTERVENTO – MAPPATURA DELLE FASCE DI INONDABILITA’, specificando di quest’ultima il grado di aggiornamento – TAV. 001

Non insiste su siti areali e puntuali di zone umide, né aree carsiche e non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, il cui interessamento sia tale ridurre la funzionalità ecologica.

Non interessa inoltre aree di zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e sommi) e non interessa aree di interesse acquifero individuate nel Piano Tutela delle Acque.

Non interessa oltremodo zone che sottendono varianti al PTCP relative ai regimi di conservazione ed ai regimi ANI-MA, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA.

Il progetto non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa e si allega attestazione del Consorzio depurativo del Comune di Finale Ligure, né ci si trova in situazioni di conclamata crisi idrica.

Inoltre non si ricade, come incremento di carico nei comuni di cui alla l.r. n. 4/2012 (Misure urgenti per la tutela delle acque).

Il progetto non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori.

Non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.).

Il progetto non è all'interno del sito UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali e regionali.

Il progetto non interessa aree carsiche (fonte: www.cartografia.regione.liguria.it – sezione Pianificazione del territorio – PTCP assetto insediativo e aree carsiche)

Non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, in modo tale da ridurne la funzionalità ecologica (fonte: www.ambienteinliguria.it – sezione "Natura"; Rete Ecologica Regionale).

Infatti il progetto non prevede la modifica di corridoi fluviali, garantendo il mantenimento dell'integrità fisica ed ecologica dei corsi d'acqua.

Non sono previste altresì opere quali briglie, sbarramenti, guadi, riempimenti, discariche, ponti con pile in alveo, comportando l'interruzione fisica del continuum fluviale.

Non interessa la zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e smi).

Non interessa bacini acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque, comportando cambiamento di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi o prevedendo attività

artigianali/produttive (fonte: www.ambienteinliguria.it sezione "Acque", Piano Tutela delle Acque).

Non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori.

Non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.).

Il progetto infine non comporta incremento di carico insediativo in situazioni di conclamata crisi idrica (situazioni in cui i sistemi di captazione della risorsa sono gestiti in deroga e/o mediante trasferimento della risorsa da bacini idrografici diversi);

non comporta incremento di carico nel territorio di Comuni che sono già allo stato attuale al limite della capacità depurativa disponibile.;

Non comporta incremento di carico in condizioni di mancanza di trattamento depurativo adeguato (rif. comuni che erano inclusi in allegato alla l.r. n. 4/2012 - Misure urgenti per la tutela delle acque, e Comuni per i quali il gestore del ciclo idrico integrato non è in condizione di attestare l'idoneità del trattamento depurativo).

VEDI ATTESTAZIONE DI IDONEITA' DEL CONSORZIO PER LA DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO DEL SAVONESE S.P.A.

3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI:

3.1 Valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di piano (coerenza interna).

La variante di cui alla presente relazione si riferisce all'Ambito di conservazione e riqualificazione n. 2 - ACR2 ed in particolare al terreno identificato al N.C.T. foglio 37 map. 208.

Si tratta di un'area di superficie approssimativa pari a 250 mq caratterizzata dalla presenza di una fascia vuota, realizzata in maniera tale da non gravare sulle strutture appartenenti alle autorimesse interrate sottostanti.

La descrizione fondativa del PUC indica per l'ambito in oggetto le seguenti intenzioni:

“Recupero del sistema di percorrenze che conducono a Castel Gavone, previa messa in sicurezza delle mura e delle parti degradate.

Restauro del Palazzo del Tribunale e riconversione ad usi pubblici - culturali dello stesso; restauro delle facciate di Piazza del Tribunale; completamento del restauro di Palazzo Ricci Interventi vari di riqualificazione, valorizzazione e completamento della porzione di centro storico sulla sponda destra del Torrente Aquila e riconnessione con la sponda sinistra attraverso interventi pubblico/privati comprendenti, principalmente:

- la sistemazione delle zona verde delle mura previa demolizione dell'ex deposito Acque Minerali
- il restauro delle mura, della Porta del Centro Antico e del lavatoio
- la sistemazione di Via delle Fabbriche e delle vie adiacenti
- la ristrutturazione dell'ex conceria dentro le mura”

La Scheda d'ambito n. 2: FINALBORGO - AQUILA Ambito di conservazione e riqualificazione n. 2 - ACR2, individua le seguenti previsioni generali:

“L'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 è costituito dal centro storico di Borgo delimitato dalla cerchia muraria medioevale e posto alla confluenza dei Torrenti Pora e Aquila, oltre ad un'area in sponda destra del Torrente Pora in connessione con via Caprazoppa, ed un'area in sponda sinistra del Torrente Aquila, a monte ed a valle del Borgo, fino alla Chiesa degli Scolopi.

La zona di Borgo costituisce uno dei “poli” principali dell'organismo territoriale svolgendo a tutt'oggi un ruolo di riferimento attorno al quale gravita l'attività del Comune, specie sotto il profilo culturale e storico - artistico.

In tale ambito di fondovalle si sviluppa una struttura urbana qualificata, sia all'interno della cerchia muraria, ove si riconoscono tessuti edilizi “organizzati” di case a pseudo-schiera e tipi derivati (per la parte più interna) e tessuti lineari continui di case a schiera e tipi derivati (per le parti marginali del nucleo storico), sia all'esterno della stessa, con la presenza di una corte plurifamiliarizzata (oltre il ponte sul rio Pora) e di ulteriori tessuti lineari continui di corti plurifamiliari e di case a schiera e tipi derivati (nelle zone di espansione oltre il torrente Aquila e lungo la strada per Finale Marina); sono inoltre presenti alcuni edifici specialistici a destinazione produttiva, in stato di degrado ed in parte dismessi. Dai documenti di archivio o da fonti storiche risulta come nel tempo siano state operate concentrazioni di proprietà di uno stesso cognome che, sul piano architettonico, hanno assunto la dimensione di “palazzi”, rappresentativi del livello sociale raggiunto da alcune tra le maggiori famiglie.

Risulta pure come siano avvenuti in parallelo dei frazionamenti delle unità lottizzative primitive, soprattutto per quanto riguarda gli originari tipi a corte. I piani terreni delle case erano in genere destinati a magazzini (fondachi) o botteghe in cui si svolgevano attività produttive e commerciali ed erano spesso di proprietà diversa da quella degli alloggi soprastanti.

Gli appartamenti comprendevano mezzarie di servizio nei sottotetti (solari) le cui finestrate di dimensioni ridotte caratterizzano ancora molti prospetti.

Di rado le piccole unità edilizie a schiera o pseudo-schiera, il cui impianto si può far risalire alla fondazione medievale del borgo (ne restano circa una quindicina), hanno conservato la loro unitarietà abitativa, più spesso sono state soprelevate, accorpate e suddivise in alloggi sovrapposti. In questi casi, emerge dai vecchi catasti come gli alloggi avessero spesso ingressi dalla strada separati e scale indipendenti.

Le case erano coperte con terrazze su cui affacciavano logge d'uso rustico tipiche dei borghi agricoli ponentini, che i catasti storici denominano "sottene".

E previsioni specifiche tra cui le seguenti:

(...)

b.1 servizi L'ambito presenta già una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico. I principali sono:
- attrezzature culturali e museali: Complesso Conventuale di Santa Caterina - Biblioteca Civica - Tribunale (oggi sede del Giudice di Pace) - Teatro Aycardi (il cui restauro è da completare) - Ambulatorio Croce Verde - Scuole medie inferiori e superiori (Liceo Scientifico – Istituto Alberghiero) - Uffici comprensoriali: Comunità Montana, Consorzi Agricoli, Uffici A.S.L. - Uffici Entrate (Conservatoria e Registro) - Servizi Religiosi (S. Biagio ed opere parrocchiali) - Chiesa degli Scolopi - Ufficio Postale

b.2 dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali Finalborgo è dotato, al contorno, di alcuni parcheggi misti pubblici e pertinenziali che, se non proprio sufficienti alla necessità dell'area, sono tali da rendere il problema della sosta delle auto meno sentito che in altre zone del territorio comunale. In particolare sono attivi: il parcheggio pubblico di Porta Testa in parte soprastante un parcheggio privato pertinenziale; il parcheggio pubblico dell'area "Palacios"; il parcheggio pubblico soprastante il parcheggio pertinenziale di Via delle Mura. Il sistema di parcheggi dovrà essere integrato sia dal versante della valle dell'Aquila che da quello del Pora. Il Piano intende conservare la vocazione culturale turistico -commerciale e residenziale dell'ambito promuovendo la riorganizzazione della viabilità pedonale e dei collegamenti con le emergenze storiche per la loro fruizione ottimale. b.3 insediamento e sue funzioni prevalenti Le funzioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali, le attività turistico - ricettive, i servizi di interesse comune. Non sono previsti insediamenti - 11 - commerciali oltre la soglia del livello di vicinato stante la morfologia ed il tessuto edilizio che non sopporterebbero un aggravio dell'indotto derivante da servizi di struttura diversa.

Inoltre i seguenti tipi di intervento e requisiti qualitativi:

....Le principali azioni di riqualificazione previste sono le seguenti:

A) Zona verde delle mura (AREA A) Demolizione edificio ex "Acque Minerali" e sistemazione dell'area da destinare a verde, da eseguirsi unitamente a quanto previsto al punto E) in relazione alla sistemazione di spazi pubblici. Trattasi dell'edificio già produttivo (ex Conceria nuova, poi deposito Acque Minerali) edificato a ridosso, in aderenza alle mura del borgo, estremamente invasivo e deturpante. L'intervento di demolizione previsto già dai precedenti SUG non è mai stato attuato per mancanza di risorse per l'acquisizione. Si conferma pertanto la previsione di trasferimento di volume, che potrà interessare aree idonee, interne od esterne all'ambito ACR2, purché si tratti di aree urbanizzate, assai prossime all'abitato, in fregio a strade o comunque facilmente accessibili, in zone compatibili rispetto alle previsioni del P.T.C.P., dei Piani di Bacino stralcio, delle stesse indicazioni geomorfologiche ed agronomiche del PUC, all'esistenza di vincoli ambientali o di altro genere.

B) Area ex Palacios ed aree adiacenti Definitiva acquisizione da parte del Comune e conferma dell'esistente parcheggio a raso, alberato ed organizzato. Verifica di fattibilità di un parcheggio interrato pluripiano destinato in parte all'uso pubblico e rotazione e in parte ad autorimesse private pertinenziali. La sistemazione delle residue aree tra l'area ex Palacios, Via Fiume e Via Cavasola (parte della zona BR1 del P.R.G. (AREA B) dovrà essere progettata in stretta correlazione con le previsioni di cui sopra. Potrà essere realizzato, tramite recupero dei volumi esistenti (demolizione/ricostruzione) ed incremento volumetrico per un volume complessivo non superiore a 1.200 mc, un completamento del tessuto edilizio esistente, da attuarsi lungo Via Fiume, a destinazione residenziale. Potrà essere demolito e ricostruito, con incremento volumetrico non superiore al 20%, il fabbricato ex cinema da collocarsi in sito o in fregio a Via Fiume, convenientemente arretrato, con destinazione commerciale e residenziale. Compatibilmente con le previsioni dei Piani di Bacino, potranno essere realizzati, "sotto" gli edifici consentiti, parcheggi pertinenziali destinati alle nuove residenze o a quelle esistenti nel raggio di 500 ml. Di fronte all'area Palacios, in corrispondenza di piazza Meloria, potrà essere posata una passerella pedonale di forma idonea.

C) "Deposito Casanova" (AREA C) Chiusura di ogni attività produttiva, bonifica dell'area e ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti con ricomposizione volumetrica e modesto - 12 - ampliamento (volumetria massima realizzabile mc. 3.500). Destinazioni d'uso ammesse: commerciale, direzionale, turistico ricettivo, residenziale (max 50%). Sulle restanti aree del deposito dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici; verde pubblico ad integrazione della zona di cui al n. 1), lungo

la sponda destra del Torrente Aquila e verso il lavatoio e la porta del centro antico, nonché attrezzature sportivo - ricreative private di uso pubblico. Tra le opere di urbanizzazione connesse all'intervento risultano prioritarie: - restauro del lavatoio comunale - nuovo ponte veicolare e pedonale da realizzarsi unitamente a quanto previsto al punto D, come descritto al punto H; - sistemazioni idrauliche finalizzate alla fattibilità complessiva dell'intervento.

F) Ristrutturazione ex Conceria nell'ambito del centro antico di Finalborgo E' consentita la ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, con limitate modifiche della sagoma, senza aumento del volume esistente, con aumento della superficie lorda dell'ex Conceria nei pressi di Porta Becchignolo. La SLA massima realizzabile è valutabile in mq. 2.350 circa, comunque da contenersi nell'ingombro volumetrico esistente. Destinazione: residenziale; commerciale di vicinato o artigianale (botteghe) al piano terreno, eventualmente anche al piano primo. Regime di attuazione: permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.). L'intervento è collegato all'azione di cui al punto n. G).

G) Sistemazione di Via delle Fabbriche (pavimentazione, arredo) L'intervento (peraltro già avviato) dovrà essere collegato alla ristrutturazione dell'ex Conceria e volto a migliorare la connessione tra il polo dell'Aquila con il centro antico di Finalborgo.

I) Ristrutturazione dell'ex Albergo Roma (proprietà comunale) La ristrutturazione, senza aumento del volume esistente (ma con l'eventuale utilizzo dei sottotetti) dell'edificio "ex Albergo Roma" sarà finalizzata al mantenimento delle funzioni pubbliche, presenti o da trasferire nell'edificio stesso. L'abbandono della previsione contenuta nel PUC preliminare (struttura alberghiera) è dovuto alla valutazione delle necessità di allocare altri servizi pubblici (scuola di musica, sede di enti ed associazioni).

N) Sono ammessi ulteriori interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al "riammagliamento" del tessuto edilizio lineare che dal ponte sul torrente Aquila (Porta Reale) si diparte verso Finale Marina, con demolizioni di edifici tipologicamente incompatibili con la continuità del tessuto (edifici recenti, edificati in arretramento rispetto alla strada e con caratteri architettonici estranei al contesto) e ricostruzione in allineamento con i fronti edilizi storici, con aggregazioni lineari di tipi edilizi a schiera o in linea, con possibile incremento volumetrico fino al 20%, sulla base delle indicazioni del documento di indirizzi sotto il profilo paesistico - insediativo. Per gli edifici/manufatti non residenziali l'indice di riferimento è la superficie utile: essi potranno essere ristrutturati "a parità" di superficie utile o con un incremento massimo del 20% di quest'ultima. Per gli edifici esistenti (escluse le strutture turistico - ricettive per le quali vale quanto stabilito al punto D) non ricompresi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra, sono ammessi, interventi di recupero dei fabbricati che interessino l'intera unità edilizia e, qualora

compatibili con i caratteri costruttivi e tipologici, è consentito un aumento della SLA che non comporti modifica dell'ingombro volumetrico dell'edificio, né dell'impianto strutturale distributivo, con particolare riferimento al mantenimento delle murature portanti, delle quote dei solai e delle aperture. Per gli interventi che comportino trasferimenti, e o localizzazioni di volumetrie ad oggi non definite dal PUC, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica ,nonché ampliamenti superiori al 20% dovrà essere garantita in sede di progettazione la compatibilità con le norme di PTCP. - 15 –...

In relazione al limite di carico insediativo la scheda individua i seguenti parametri:

...Nell'Ambito di conservazione e riqualificazione A2 sono consentiti gli aumenti di carico insediativo indicati ai punti A, B, C, D, F, M, N del comma C). 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. Esclusivamente all'esterno della zona "ex A" di conservazione (vedi "centro storico" nelle tavole grafiche), allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità, per le destinazioni alberghiere esistenti o per cambi di destinazione da residenziale a turistico - ricettivo sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico (o all'ampliamento della capacità ricettiva) non superiore al 25% dell'esistente e nel rispetto degli allineamenti esistenti, in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica. Gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.)....

Ed i seguenti parametri urbanistici:

I parametri urbanistici (non definiti sub C) dei vari interventi sono i seguenti: Intervento A) Se l'intervento di ricollocazione è realizzato nell'ambito ACR2 i parametri saranno quelli di cui al punto D), se fuori dall'ambito saranno quelli dell'area di riferimento Intervento B) I parametri potranno essere definiti in progetti unitari da convenzionare Intervento C)

Dc= 5.00 ml.,

Df= 10.00 ml.,

Ds= in allineamento ai fili esistenti,

Hmax ml. 9.50

Intervento D)

Dc= 5.00 ml.,

Df = 10.00 ml.,

Ds = 10.00 ml.,

Hmax ml. 9.50

Punti M e N del comma C): i parametri potranno essere definiti nel progetto unitario dei singoli lotti, con i seguenti limiti inderogabili:

Dc= 3.00 ml,

Df= 5.00 ml. (o in aderenza),

Ds= in allineamento,

Hmax inferiore agli edifici circostanti.

Inoltre indica come modalità operative che Tutti gli interventi si attuano direttamente sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia ovvero sulla base di Permesso di costruire convenzionato, ferma restando la facoltà del Comune o del soggetto attuatore di assumere eccezionalmente l'iniziativa di formazione di PUO; Le modalità attuative degli interventi particolari di cui sopra sono state già indicate al punto C) che precede. - 16 –.

In riferimento a questo quadro normativo la Proprietà propone il recupero della fascia vuota esistente, posta nel terreno indicato in oggetto all'interno dell'ambito ACR2, al fine di occuparla e realizzare una nuova attività legata all'attività turistico-ricettiva con lo scopo inoltre di recuperare l'area dal punto di vista ambientale e di decoro, ad oggi in stato di abbandono per il NON uso dell'area stessa.

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

il recupero paesaggistico delle fasce esistenti, con lo scopo di creare una Locanda denominata "Locanda Giardino Segreto" fruibile ai fini turistico-ricettivi, attraverso l'utilizzo di tale luogo per lo svolgimento anche di attività quali: eventi culinari, eventi eno-gastronomici, cerimonie di varia natura, dai matrimoni ai rinfreschi svolti per eventi particolari, sempre all'interno dell'attività turistico-ricettiva.

Il tutto utilizzando la prima fascia verde come area esterna di pertinenza all'attività (giardino), la fascia vuota come zone di area comune, cucina e sala colazione/somministrazione a servizio della locanda, la seconda fascia realizzata sopra alla fascia esistente come zona dedicata alle camere della locanda (tre camere) e l'ultima fascia di copertura sempre come area comune esterna a giardino solarium e piccola piscina sempre legata all'attività di locanda.

In questo modo, l'area ad oggi abbandonata, potrebbe essere utilizzata, quindi curata e mantenuta nel tempo, grazie ad una attività che potrà alimentarsi soprattutto del contesto paesaggistico in cui è inserita. L'area recuperata nella sua totalità, potrà divenire un luogo in cui poter sostare e godere dell'ambientazione particolare ed unica, e poter permanere in privacy rispetto al contesto esterno alle

fasce stesse, in quanto risulta praticamente nascosta dalle direttrici visive delle vicinanze, ma solamente visibile da molto lontano.

Nel contempo, infatti, dal punto di vista paesaggistico, l'impatto dell'intervento risulterebbe ininfluente rispetto allo stato attuale, anzi il progetto porterebbe ad un recupero e ad una pulizia dell'area, visibile dalle direttrici paesaggistiche lontane, come accennato in precedenza.

La fascia in cui saranno inseriti i servizi al piano "fascia esistente", continuerà ad avere stessa conformazione e dovrà contenere le aree comuni per gli utenti, un bagno comune, la reception, la sala comune e di consumazione, la cucina ed una sala comune con bagno, al piano realizzato sopra a quello esistente si troveranno le tre camere della locanda tutte con bagno, raggiungibili dall'interno e dall'esterno.

Non saranno eseguiti scavi di grandi dimensioni, ma sarà solamente sollevata la soletta esistente, in maniera da ottenere l'altezza interna consentita dal punto di vista igienico-sanitario, sarà leggermente sbancata la poca terra rimasta sopra alla fascia esistente e sarà realizzato il volume sopra alla fascia suddetta, in maniera oltretutto dal punto di vista strutturale di completare l'area ad oggi svuotata e mettere in sicurezza le murature esistenti che costeggiano via Beretta che NON saranno toccate.

Si specifica che tale attività sarà raggiungibile esclusivamente a piedi, non saranno previsti nuovi accessi carrabili alla struttura, i posti auto a servizio delle tre camere della locanda saranno reperiti entro i 500 metri o nella stessa zona di piano, in alternativa monetizzati come da convenzione allegata all'istanza.

DATI PROGETTO

Superficie Agibile a destinazione turistico ricettiva 114.23 mq (di cui a servizio ristorante della locanda mq 36.51)

Superficie coperta nuovo intervento commerciale 107.02 mq pari, in riferimento al lotto costituito dal mappale 208 di circa 250 mq, al 42.80 %

Dc= 3.00 ml (o in aderenza o distanza inferiore con accordo con il proprietario confinante)

Df= 10.00 ml

Ds= 3.00 ml (o in aderenza o distanza inferiore con accordo con l'Ente proprietario)

Hmax fabbricato: 654 cm;

RC: 42.80%

RV: 3.04 mc/mq

Si tratta di una proposta che rientra nelle Varianti di cui all'art. 44 della L.R. 36/97:

“...Costituiscono varianti al PUC e al PUC semplificato le modifiche non rientranti nei margini di flessibilità o nell'aggiornamento di cui all'articolo 43. Le varianti sono adottate e approvate secondo le procedure rispettivamente stabilite agli articoli 38 o 39 e sono assoggettate a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, a seconda dell'oggetto della variante, in base alle disposizioni della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative”

Si specifica:

1 - le modifiche non incidono sulla Descrizione Fondativa; infatti per l'ambito ACR2, nel quale l'intervento ricade e caratterizzato da:

“..... dal centro storico di Borgo delimitato dalla cerchia muraria medioevale e posto alla confluenza dei Torrenti Pora e Aquila, oltre ad un'area in sponda destra del Torrente Pora in connessione con via Caprazoppa, ed un'area in sponda sinistra del Torrente Aquila, a monte ed a valle del Borgo, fino alla Chiesa degli Scolopi.

La zona di Borgo costituisce uno dei “poli” principali dell'organismo territoriale svolgendo a tutt'oggi un ruolo di riferimento attorno al quale gravita l'attività del Comune, specie sotto il profilo culturale e storico - artistico.

In tale ambito di fondovalle si sviluppa una struttura urbana qualificata, sia all'interno della cerchia muraria, ove si riconoscono tessuti edilizi “organizzati” di case a pseudo-schiera e tipi derivati (per la parte più interna) e tessuti lineari continui di case a schiera e tipi derivati (per le parti marginali del nucleo storico), sia all'esterno della stessa, con la presenza di una corte plurifamiliarizzata (oltre il ponte sul rio Pora) e di ulteriori tessuti lineari continui di corti plurifamiliari e di case a schiera e tipi derivati (nelle zone di espansione oltre il torrente Aquila e lungo la strada per Finale Marina); sono inoltre presenti alcuni edifici specialistici a destinazione produttiva, in stato di degrado ed in parte dismessi. Dai documenti di archivio o da fonti storiche risulta come nel tempo siano state operate concentrazioni di proprietà di uno stesso cognome che, sul piano architettonico, hanno assunto la dimensione di “palazzi”, rappresentativi del livello sociale raggiunto da alcune tra le maggiori famiglie.

.....Esclusivamente all'esterno della zona “ex A” di conservazione (vedi “centro storico” nelle tavole grafiche), allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità, per le destinazioni alberghiere esistenti o per cambi di destinazione da residenziale a turistico - ricettivo sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico (o all'ampliamento della capacità ricettiva) non

superiore al 25% dell'esistente e nel rispetto degli allineamenti esistenti, in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica.....

L'intervento proposto consiste nel recupero di una fascia vuota esistente,alzata leggermente in maniera da poter ottenere i requisiti igienico sanitari, quindi secondo l'ampliamento previsto dalla scheda di zona, l'intervento è classificato come nuova costruzione, in quanto ad oggi urbanisticamente la fascia risulta un vuoto tecnico, ma dal punto di vista paesaggistico l'impatto del costruito risulta quasi pari a zero, proprio per il recupero della fascia stessa.

2 - le modifiche non incidono con gli Obiettivi del PUC; in particolare al punto L) individuazione dei caratteri dell'ambito dal punto di vista ambientale e relative norme

Ove per le relative tematiche ambientali si individuano 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.

Infatti il progetto tiene conto dell'impatto paesaggistico, esso continuerebbe quindi ad essere lo stesso, con l'accorgimento NON di poco conto, di poter mantenere costantemente pulite e in stato di ordine l'area oggetto di recupero.

La fascia vuota esistente, che sarà recuperata per i servizi attigui all'attività, continuerà ad essere "nascosta" all'interno del giardino segreto, come si evidenzia dalle immagini che seguiranno.

Allo stesso tempo, dal suo interno, il progetto prevede la possibilità di godere del panorama e della vista, così come dalle fasce verdi esistenti, quindi si procederà verso una soluzione di apertura, utilizzando pareti vetrate, alternate a muratura in pietra a vista, per creare una suggestione ulteriore, anche dal punto di vista architettonico-contemporaneo all'intervento di recupero.

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 di intervento ricade totalmente in zona SU, strutture urbane qualificate art.35:

Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

Infatti, le caratteristiche del progetto non vanno in contrasto con quanto indicato, né dal punto di vista urbanistico, né dal punto di vista paesaggistico, mantenendo le caratteristiche attuali e le peculiarità che lo caratterizzano, nonché il pregio storico ed il valore estetico, anzi le stesse saranno valorizzate come indicato nelle relazioni allegate al progetto.

Relativamente al piano di bacino l'area di intervento ricade nella zona PG1 Suscettività bassa; per cui l'intervento risulta compatibile con la normativa, e si rimanda alla normativa geologica di attuazione dei SUG.

Relativamente al piano di bacino l'area di intervento ricade nella Fascia C di esondabilità; per cui l'intervento risulta compatibile con la normativa, e si rimanda alla normativa geologica di attuazione dei SUG.

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,
- per quanto riguarda l'incremento del carico urbanistico complessivo, essendo una nuova costruzione non prevista dal PUC, esso risulta effettivamente previsto, ma tale incremento urbanistico è molto limitato, essendo l'intervento di variante di 114.23 mq di SA, che il carico sulle urbanizzazioni risulta irrilevante.

3.2 Valutazione sintetica degli effetti cumulativi.

Si valuta che gli effetti complessivi previsti dal piano in termini di peso insediativo, superficie trasformata, pressioni ambientali, sulle componenti ambientali e territoriali è talmente minima da essere ininfluente tra stato attuale PUC vigente e PUC in variante.

4. CARTOGRAFIA SINTETICA DEI RISCHI/OPPORTUNITÀ:

Per tale cartografia si rimanda agli estratti cartografici con sovrapposizione area d'intervento – sovrapposta localizzazione, nelle tavole grafiche tav. 001 e tav. 005.

Finale Ligure 22/11/2021

REG. UE N. 2016/679
(GDPR)

Il tecnico Arch.
Manarola Chiara

REG. UE N. 2016/679 (GDPR)