

Oggetto : Aggiornamento ex art. 43 della L.R. 36/97 e ss. mm. ii. - Inerente l'adeguamento della zona a servizi pubblici all'interno del più vasto ambito di conservazione riqualificazione n. 4 .

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'aggiornamento normativo in argomento riguarda il contesto delle aree della zona a servizi che comprende la Chiesa e gli edifici di servizio, il cimitero nonché il fabbricato oggi adibito ad asilo post ad est di tale ambito, individuate quale specifica area a Servizi nella cartografia del PUC (tav. 6 d) all'interno del più vasto ambito di conservazione riqualificazione n. 4 .

L'edificio oggi adibito ad asilo è stato edificato negli anni 20 del secolo scorso ed ha una superficie complessiva di circa 300 mq. L'edificazione è avvenuta anche con contributo del Comune, su un terreno donato da privati al solo scopo di edificare un Asilo Infantile. (Vedi lascito allegato alla Presente)

Disciplina del PUC per l'ambito di intervento

La descrizione fondativa individua il fabbricato in oggetto come scuola materna nella scheda dei servizi n. 13 I senza indicarne particolare disciplina.

Per tale ambito il documento degli obiettivi del PUC e la Relazione illustrativa del PUC non indicano alcuna disciplina né vincoli di sorta essendo la stessa una porzione marginale del più ampio Ambito ACR4.

Per l'ambito ACR4 in cui ricade il fabbricato in generale sia la Relazione illustrativa del PUC indicano *“dovrà essere perseguito l'obiettivo di rivitalizzare il rione attraverso lo spostamento dell'asse stradale della Statale Aurelia, dall'attuale sedime costiero al percorso in galleria. Ciò consentirà di riorganizzare la struttura urbana della zona costiera di Varigotti in funzione delle esigenze degli abitanti stabili, con una ordinata viabilità di accesso veicolare e pedonale, con parcheggi sufficienti, servizi, verde, nonché, spazi sociali e attrezzature sportive e culturali che oggi non trovano posto.”*

La scheda d'ambito del PUC oggi vigente per la zona di intervento prevede la seguente disciplina :

“l'area dell'ex edificio scolastico è confermata quale area servizi per ricavare spazi per riunioni, conferenze, proiezioni, concerti, esposizioni, ed altre attività collettive. Dovrà perciò essere ristrutturata al fine di svolgere una reale funzione sociale, per renderla idonea ad ospitare attività collettive di ogni genere. Stante l'attuale impostazione dei servizi scolastici del Comune di Finale Ligure (che ha attuato una razionale concentrazione dei poli scolastici per fini non solo economici) non appare opportuno, oggi, prevedere aree destinate a servizi scolastici, anche se è presumibile ed auspicabile, una inversione di tendenza rispetto alla attuale costante diminuzione della popolazione. L'Amministrazione Comunale dovrà effettuare, a scadenze idonee, una verifica delle tendenze demografiche e determinare la conferma o la modifica della politica scolastica in atto (e conseguentemente verificare il fabbisogno di aree scolastiche nell'area); ad oggi è confermata la destinazione a scuola materna dell'edificio delle opere parrocchiali posto a levante del complesso religioso. Per tale edificio sono ammessi la ristrutturazione con incrementi volumetrici motivati da esigenze di adeguamento alla popolazione prescolastica esistente o prevista;”

L'area che comprende la Chiesa e gli edifici di servizio ed il cimitero sono identificate come area di Servizio ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 nella tav. 6d del PUC vigente. L'edificio delle opere parrocchiali posto a levante del complesso religioso non è compreso in questa area in quanto ad oggi sede di scuola materna come correttamente indicato dal PUC;

Motivi dell'aggiornamento ex art. 43 della L.R. 36/97 :

L'andamento demografico già indicato in fase di redazione del PUC (2007) non è migliorato pertanto l'indicazione del mantenimento dell'edificio delle opere parrocchiali quali scuola materna materna pur confermata potrebbe apparire vincolante e poco duttile rispetto all'andamento socio economico di rione Varigotti;

A tale scopo ed in considerazione del grande valore sociologico che tale immobile ricopre in quanto è stato edificato, anche con contributo del Comune, su un terreno donato da privati al solo scopo di edificare un Asilo Infantile, si ritiene indispensabile che tale fabbricato mantenga comunque, qualora fosse dismesso l'attuale asilo, la destinazione Servizi zonali o altre attività collettive con funzione sociale e fruizione pubblica ; rimanendo da escludersi per i motivi sopra esposti la destinazione abitativa o turistico ricettiva sia alberghiera che extra alberghiera;

Nuova Disciplina

Alla luce di quanto sopra esposto per l'area in oggetto quale parte del più ampio ambito ACR4 si prevede la seguente disciplina :

- *l'area dell'ex edificio scolastico è confermata quale area servizi per ricavare spazi per riunioni, conferenze, proiezioni, concerti, esposizioni, ed altre attività collettive. Dovrà perciò essere ristrutturata al fine di svolgere una reale funzione sociale, per renderla idonea ad ospitare attività collettive di ogni genere. Stante l'attuale impostazione dei servizi scolastici del Comune di Finale Ligure (che ha attuato una razionale concentrazione dei poli scolastici per fini non solo economici) non appare opportuno, oggi, prevedere aree destinate a servizi scolastici, anche se è presumibile ed auspicabile, una inversione di tendenza rispetto alla attuale costante diminuzione della popolazione.*
*L'Amministrazione Comunale dovrà effettuare, a scadenze idonee, una verifica delle tendenze demografiche e determinare la conferma o la modifica della politica scolastica in atto (e conseguentemente verificare il fabbisogno di aree scolastiche nell'area); ad oggi è confermata la destinazione a scuola materna dell'edificio delle opere parrocchiali posto a levante del complesso religioso; **In funzione di eventuali mutate tendenze demografiche tale immobile potrà essere dedicato a Servizi zonali o altre attività collettive con funzione sociale e fruizione pubblica ; Preso atto che tale immobile è da sempre a destinazione scolastica rimane esclusa la destinazione abitativa o turistico ricettiva sia alberghiera che extra alberghiera; Per tale edificio sono ammessi la ristrutturazione con incrementi volumetrici motivati da esigenze di adeguamento alla popolazione prescolastica esistente o alle altre destinazioni ammesse previste;***

Inquadramento Normativo

La modifica sopra indicata è da inquadrare come aggiornamento ai sensi della lett. A del comma 3 dell'art. 43 della L.R. 36/97 in quanto prevede modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;

Compatibilità dell'intervento proposto sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC

Come sopra indicato per l'ambito ne la Descrizione Fondativa ne il documento degli obiettivi forniscono indicazioni in contrasto con la modifica proposta con il presente aggiornamento anzi il PUC evidenzia la necessità di una verifica ed aggiornamento degli edifici scolastici secondo l'andamento demografico;

Proprio per quanto sopra indicato l'aggiornamento in argomento vuole farsi carico di mantenere un'area oggi dedicata a istruzione a servizi di interesse comune al fine di mantenere inalterata la valenza pubblica del fabbricato pur modificandone la tipologia di standard.

Compatibilità dell'aggiornamento proposto ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato ;

Il fabbricato in oggetto è censito al catasto al FG.29 map. 372 ricade in

In zona Pg1 -Suscettività molto bassa; del Piano di Bacino - suscettività al dissesto – Noli che prevede la seguente disciplina:

Nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della normativa geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante.

Ricade in zona ID MA del PTCP - Assetto Insediativo che prevede la seguente disciplina:

- 1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.*
- 2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.*
- 3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.*
- 4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.*

In zona F23 della disciplina paesaggistica di livello Puntuale del PUC – che prevede:

Ambito costiero ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo seriale organizzati dal percorso litoraneo, cui corrisponde un tessuto seriale di edifici a blocco (non solo case, ma anche le due chiese di Varigotti) aggregate per distacco lungo lo stesso asse principale e, per quanto riguarda i lotti retrostanti la prima fascia lottizzativa del percorso, lungo i percorsi di collegamento trasversali.

Attitudini dell'ambito: *mantenimento dell'assetto insediativo attuale, con possibile integrazioni del tessuto edilizio seriale da attuarsi sempre con case a blocco aggregate per distacchi regolari.*

In zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. n. 53 del 28/01/1953, secondo cui la zona costituisce un suggestivo quadro naturale, ricco di punti di vista accessibili al pubblico e dai quali si gode una visione panoramica di particolare bellezza.

Dalla lettura delle discipline sopra indicate emerge che nessuna norma sovra comunale esclude il passaggio da standard istruzione a interesse comune come nel caso in specie ;

Compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle disposizioni in materia di VAS di cui alla [l.r. 32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Coma da attestazione allagata Il presente Aggiornamento normativo ex art. 43 L.R. 36/97 non rientra nel campo di applicazione della Verifica di Assoggettabilità (VA) in quanto:

- Non determina incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
- Non determina incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;
- Non determina varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti;
- Non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione e la realizzazione di progetti assoggettati alle procedure di VIA;
- Non riguarda modifiche di piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della VAS;
- Non costituisce SUA per il quale sia indicata esplicitamente la necessità di una ulteriore valutazione ambientale;
- Non costituisce variante di piano con modifiche di destinazione d'uso dei suoli che interessino in modo distributivo e diffuso il territorio di competenza, né variante normativa che produce aumento del carico insediativo;
- Non interessa aree inondabili;
- Non interessa l'area con suscettività al dissesto elevate;
- Non interessa siti aerali e puntuali di zone umide, né aree carsiche, né elementi di connessione ecologica della rete ecologica ligure, né zone di tutela assoluta e zone di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, né acquiferi individuati nel Piano di Tutela delle Acque;
- Non sottende varianti al PTCP;
- Non comporta localizzazioni residenziali all'interno delle fasce di pertinenza acustica A per le infrastrutture ferroviarie e autostradali, né peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III o inferiori;
- Non comporta introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'aggiornamento in oggetto e composto dagli allegati sotto elencati sia suscettibile di approvazione :

- Allegato n. 1 Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 2 Relazione Illustrativa e di conformità urbanistica;
- Allegato n. 3 Verifica di VAS;
- Allegato n. 4 Normativa Ambito di Conservazione e Riqualificazione Vigente;
- Allegato n. 5 Normativa Ambito di Conservazione e Riqualificazione in Aggiornamento;
- Allegato A Rilievo dello stato di fatto con individuazione degli edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico;
- Allegato B Proposta individuazione Aree e Servizi Pubblici e/o di uso pubblico su planimetria catastale;
- Allegato C PUC Vigente Stralcio Tav. 6D
- Allegato D PUC Vigente Proposta di aggiornamento.

Finale Ligure 28/02/2019

Il Tecnico
(Geom. Dario SCOTTO)

Allegato : Copia lascito del terreno su cui insiste il Fabbricato Asilo.