

Comune di FINALE LIGURE

Provincia di Savona

dott. ing. Moreno VAIRO

Alasio - vico San Domenico civ. n° 32 - tel. 3489047237

Finale Ligure - via Molinetti civ. n° 09 - tel. 019.4508089

Progetto atto alla realizzazione di struttura alberghiera all'insegna "ALBERGO LA PALMA RESORT", dipendenza della struttura alberghiera all'insegna Albergo La Palma, in variante al vigente PUC (AR11-Finalpia Nuova -articolo B - comma 5) sul terreno sito in vico Scarrone ed individuato catastalmente al foglio 25 mappale 250

COMMITTENTE:

TECNICI:

dott. ing. Moreno VAIRO
dott. ing. Daniele ASPESI
dott. arch. Alessandra GAGGERO

GIUGNO 2021

RELAZIONE TECNICA

23c

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 inserisce il territorio finalese nell'ambito territoriale n° 41.

Le indicazioni, inerenti i diversi regimi normativi caratterizzanti il P.T.C.P., dell'area in esame, distinta a catasto al foglio 25 mappale 250, sono le seguenti:

A) PTCP Assetto Insediativo

Ricade in Ambito: TU, tessuti urbani (art. 38 delle N.d.A.).

Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.

2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

B) PTCP Assetto Vegetazionale

Ricade per il (100%) in Zona: COLL-ISS-MA, Colture agricole: impianti sparsi di serre - Regime normativo di mantenimento (art. 75 delle N.d.A.).

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare nel tempo la risorsa mantenendone il livello qualitativo e la funzione paesistico-ambientale.

C) PTCP Assetto Geomorfologico

Ricade per il (100%) in Zona: Zona: MO-B, Modificabilità di tipo B (art. 17 e 68 delle N.d.A.).

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talché non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.

2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per dar luogo ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo ambientale.

3. La pianificazione dovrà pertanto assumere prevalentemente il compito di garantire l'osservanza delle normali cautele preordinate a tutelare la qualità dell'ambiente

Gli interventi nelle zone MO-B, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

D) Il Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale Definitivo, adottato con delibera c.c. n.48 del 12 Luglio 2006, colloca il sito di intervento in Ambito di Riqualficazione, 11 –PIA NUOVA Art.(AR11)

Le indicazioni contenute all'interno delle N.T.A. del P.U.C. citano:

“L'ambito in oggetto è corrispondente alla parte nuova dell'abitato di Finalpia, ossia la zona di espansione realizzata negli anni 60/70 a monte del vecchio nucleo storico e del complesso monumentale dell'Abbazia.

Trattasi di zona densamente edificata che per alcune parti ha caratteristiche assai modeste e negative (in particolare i quartieri sulle due sponde a valle dell'attuale ferrovia); più ordinate e urbanisticamente più razionali alcune zone oltre la linea ferroviaria, corrispondenti agli ultimi quartieri realizzati a seguito di piani di ingombro meglio studiati. L'area è pressoché satura, con alcune aree libere che possono consentire di dotare l'ambito dei servizi che oggi sono carenti, previa verifica dell'impatto di inserimenti immobiliari comunque delicati, vista la situazione caratterizzata da densità fondiaria elevata”.

OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI

Obiettivi del P.U.C. sono il miglioramento della viabilità, il reperimento di aree di parcheggio, **il completamento del tessuto urbano tramite limitati inserimenti volumetrici** che consentano di reperire aree per urbanizzazione, integrando le aree di sosta e le aree verdi. In particolare il PUC preliminare trattava alcuni comparti specifici che vengono di seguito ripresi, introducendo le novità dovute alle opere realizzate, in corso, alle osservazioni pervenute, ai pareri regionale e provinciale. In ordine all'asse viario previsto dal PUC e, seppure in forme diverse, inserito nel PTC provinciale se ne precisano qui le caratteristiche.

Nelle tavole del PUC preliminare sono indicati altri possibili interventi: trattasi della realizzazione di due parcheggi interrati (area tra via Calvisio e via Madonna, area via Lungosciusa/vico Ninetta) e **di un edificio per attività ricettiva in un'area sottostante via Cappa.**

“La struttura ricettiva dell'area “sotto” via Cappa, il cui progetto è già stato inoltrato, potrà essere realizzata, precisandone tipologie architettoniche e costruttive, ingombri e qualità. Anche questa realizzazione dovrà rientrare nei criteri fissati ai successivi punti D) ed E) salvo per le distanze: confinando da ogni lato con vie pubbliche, le distanze previste potranno essere derogate e fissate dall'Amministrazione **in relazione al pubblico interesse dell'opera e della definitiva sistemazione dell'area...**”

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

“Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con limitati ampliamenti di volumi nella misura massima del 15% dell'esistente, calcolati in base alla volumetria dell'edificio oggetto d'intervento, ma comunque contenuti nel 3% massimo della volumetria complessiva esistente nell'ambito. Sono ammesse altresì limitate integrazioni del tessuto edilizio, anch'esse contenute nel 3% massimo della volumetria esistente nell'ambito, nel rispetto dei caratteri tipologici, degli allineamenti, delle altezze massime e delle distanze dai confini previste dalle Norme di Attuazione. Lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo, previsto all'art. 26bis delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R. La volumetria complessiva teoricamente ammessa nell'ambito è pari a mc. 20.000; con il programma Attuativo l'Amministrazione Comunale potrà programmare tale incremento, limitarlo o indirizzarlo verso le destinazioni ritenute più idonee.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione per realizzare strutture turistico ricettive nonché, in lotti di terreno liberi idonei per adeguati inserimenti, l'edificazione di nuovi alberghi o RTA di qualità. Anche tali nuove edificazioni debbono rientrare “nell'indice diffuso” indicato e pertanto nel plafond volumetrico calcolato. Esse potranno essere considerate prioritarie o preferenziali nel P.A., stante l'interesse pubblico che rivestono. I lotti di terreno adibiti a tali realizzazioni dovranno essere in grado di contenere tutte le aree di servizio necessarie alla struttura, e consentire il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle norme; in alternativa potranno essere individuate ed urbanizzate aree site in zone contermini, compatibili con le esigenze del nuovo insediamento e con l'aumento del carico insediativo dovuto all'intervento.

Esclusivamente allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità e l'efficienza, per le destinazioni alberghiere esistenti ovvero in caso di cambio di destinazione da residenziale a ricettivo-alberghiero, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico e all'incremento 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.).”

E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

“Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

Dc= 5.00 ml., Df= 10.00 ml., Superficie coperta max 20% del lotto edificatorio, Hmax pari alla massima altezza degli edifici adiacenti (con esclusione di edifici singolari).

Le ristrutturazioni urbanistiche degli edifici inidonei esistenti saranno valutate caso per caso; anch'esse comunque dovranno rispettare in linea di massima i parametri indicati, salvo situazioni di forza maggiore per le quali, anche nell'interesse pubblico, potranno essere derogati tali limiti.

Le destinazioni possibili per tali immobili sono le seguenti: ricettivo alberghiero o extralberghiero, residenziale convenzionato (prima casa), direzionale”.

Vincoli

Vincolo Paesistico-Ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 ai sensi del D.M. n° 9766 del 20/12/1963

Il Piano di Bacino

L'allegato n°1 contiene gli stralci delle seguenti cartografie maggiormente significative del Piano di Bacino del Torrente Sciusa (piano stralcio per la tutela dal rischio Idrogeologico ex art. 1, comma 1° del D.L. 11/06/1998 n° 180, convertito in legge 3/08/ 1998 n° 267 e s.m.ei.)

- carta della suscettività al dissesto dei versanti: Suscettività bassa ; Piano di Bacino - suscettività al dissesto - Sciusa; 100%;

2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto di intervento è ubicata in vico Scarrone, Comune di Finale Ligure ed è individuata catastalmente al foglio 25 mappali 250.

Il terreno è ubicato in prossimità di via Calvisio strada comunale a medio scorrimento che mette in comunicazione il rione Pia con località Calvisio ed è situato in una porzione della cittadina caratterizzata dalla presenza di condomini con tre o quattro piani fuori terra, classici esempi del "boom" edilizio degli anni '60 - '70.

Ad un centinaio di metri in direzione Ovest (ponente) è presente il torrente Sciusa.

Nell'ambito, verso Sud, è presente l'Abbazia dei Padri Benedettini – Santa Maria di Finalpia manufatto emergente ed edificio pregevole per arte e storia; la chiesa abbaziale di Santa Maria di Pia è un edificio religioso abbaziale in stile barocco della frazione di Finalpia, adiacente al complesso conventuale benedettino.

A nord dell'area è presente la strada provinciale, via Paolo Cappa, con la quale si accede all'altopiano delle Manie.

Nel particolare, l'area in esame è “circondata” da una percorrenza pedonale delimitata da un lato dal muro in pietra che cinge il terreno e dall'altro da muri in parte in pietra ed in parte in calcestruzzo; questi ultimi, di notevole altezza, hanno la funzione di sorreggere la summenzionata via Paolo Cappa.

3. PROPOSTA PROGETTUALE – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto in esame riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistica, all'insegna “ALBERGO LA PALMA RESORT” a completamento ed implemento della vicina struttura alberghiera all'insegna “Albergo La Palma” sita in via Barabina civ. n° 02 di proprietà dei fratelli Gianluigi e Piergiuseppe Finocchio.

Il progetto fa parte degli interventi considerati di pubblica utilità, inseriti nel PUC di Finale Ligure... *“La struttura ricettiva dell'area “sotto” via Cappa,, potrà essere realizzata, Anche questa realizzazione dovrà rientrare nei criteri fissatisalvo per le distanze: confinando da ogni lato con vie pubbliche, le distanze*

previste potranno essere derogate e fissate dall'Amministrazione in relazione al pubblico interesse dell'opera e della definitiva sistemazione dell'area...".

Come precedentemente ampiamente descritto l'area necessita di un intervento di riqualificazione e completamento nel rispetto degli elementi che lo caratterizzano.

Proprio per tale motivazione la progettazione in esame è stata studiata all'interno dei muri che cingono il lotto con la previsione del totale mantenimento e rispetto degli stessi.

Come si può constatare nelle tavole grafiche allegate è prevista la realizzazione, lungo l'intero perimetro del lotto, in aderenza al muro di croce, di una palificata collegata alla sommità con cordolo testa palo.

Tale struttura, completamente interrata, avrà la principale funzione di consolidamento del predetto muro di croce che risulta essere elemento da conservare e preservare in quanto tipico e caratteristico del sito in esame.

La palificata, inoltre consentirà la realizzazione dell'autorimessa interrata che si prevede di costruire al di sotto del terreno in esame. Tale locale sarà collegato al fabbricato soprastante con una scala interna che si svilupperà intorno al vano ascensore.

L'accesso all'autorimessa sarà realizzato al termine di vico Scarrone, operando una apertura nel muro in pietra che sorregge il lotto oggetto di intervento.

Tale intervento sarà opportunamente progettato e studiato sotto il profilo strutturale in modo da non provocare danni alla muratura esistente.

Per meglio accedere ai nuovi posti auto ed al nuovo corpo di fabbrica, i richiedenti hanno da tempo acquistato i lotti di terreno in aderenza a vico Scarrone, in modo da allargare la percorrenza pubblica che verrà utilizzata dagli ospiti della struttura ed anche da coloro che già la utilizzavano per raggiungere le loro proprietà.

Il fabbricato in progetto sarà realizzato all'interno del lotto in esame.

Si articolerà su due livelli fuori terra di differenti dimensioni nel rispetto della conformazione planimetrica del sito.

Il piano terra ospiterà n° 6 camere, di differenti dimensioni, dotate di servizio igienico e giardino pertinenziale antistante la grande vetrata, elemento presente ad ogni livello e caratterizzante il prospetto.

Al primo livello saranno realizzate n° 04 camere strutturate internamente come quelle del piano inferiore e con terrazzo pertinenziale realizzato sul fronte principale ed ottenuto dall'arretramento del filo della facciata.

I terrazzi posti a questo livello saranno delimitati da grandi vasche opportunamente piantumate alternate da ringhiere a disegno semplice in acciaio inox.

Le grandi fioriere ospiteranno essenze vegetali di importanti dimensioni in modo da mantenere costante e sempre presente l'elemento verde nel contesto edificato.

Il fabbricato sarà infine coperto da un tetto verde, piano, completamente ricoperto di vegetazione e dotato di sistema di irrigazione automatico.

L'accesso alla copertura per la manutenzione del verde sarà garantito da una scala che verrà posizionata all'occorrenza sul terrazzo posto al piano primo e che verrà poi rimossa a fine intervento. La copertura sarà dotata di sistemi anticaduta in modo da garantire la sicurezza degli addetti ai lavori.

4. CONFORMITA' SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO

Come si può constatare dalla lettura degli elaborati grafici, il progetto rispetta i requisiti igienico-sanitari imposti dalle vigenti disposizioni normative in materia.

Tutte le camere avranno altezza interna pari a m. 2,70.

Le grandi vetrate garantiranno la corretta aerazione ed illuminazione, aeroilluminazione (superficie finestrata > di 1/8 della superficie del locale) i locali igienici saranno dotati di aerazione meccanizzata.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite l'acquedotto comunale.

L'immobile sarà collegato alla rete fognaria pubblica.

I rifiuti saranno depositati negli appositi cassonetti comunali ubicati nelle immediate vicinanze dell'attività.

5. AREE A PARCHEGGIO

La superficie richiesta per le aree a parcheggio sarà soddisfatta mediante la realizzazione dell'autorimessa interrata. Da considerare comunque che il fabbricato è dipendenza della struttura alberghiera all'insegna Albergo La Palma, per cui la struttura in esame potrà godere di tutte le dotazioni già presenti presso l'immobile principale.

6. CONCLUSIONI

Come si evince dalle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, l'intervento appare non essere in contrasto con le finalità della normativa sia a livello di pianificazione ad ampia scala (Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico), mentre a livello della Pianificazione Comunale (PUC) si pone in variante per quanto riguarda "la superficie coperta".

Il nuovo corpo di fabbrica andrà a completare le dotazioni dell'attività turistica alberghiera all'insegna "Albergo la Palma" posta nelle immediate vicinanze, ponendosi quale "dependance" della struttura principale.

La costruzione andrà a completare il tessuto urbano tramite un limitato inserimento volumetrico che manterrà presente l'elemento vegetale in un contesto altamente edificato.

Quanto sopra riportato è chiarito dagli elaborati grafici allegati cui si riferisce strettamente e cui si rimanda per una migliore comprensione.

Finale Ligure, novembre 2019

I tecnici

dott. arch. Alessandra Gaggero
dott. ing. Moreno Vairo