STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI

Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	RELAZIONE URBANISTICA E INQUADRAMENTO NORMATIVO
Numero elaborato	D16 rev. 2
Nome file	D16-2 rel_urb.doc
Scala	-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino



architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.03.2012		arch. L.Campagnolo	arch. L.Campagnolo

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1	16.07.2012		arch. L.Campagnolo	arch. L.Campagnolo
2	16.11.2012		arch. L.Campagnolo	arch. L.Campagnolo
3				
4				
5				

Questo elaborato · di propriet¯ intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libert¯ 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIA TRENTO E TRIESTE / VIA CESARE BATTISTI / PIAZZA MARCONI COMUNE DI BORGIO VEREZZI

RELAZIONE URBANISTICA E INQUADRAMENTO NORMATIVO
rev.2 – 16 novembre 2012

1 – Descrizione dell'intervento programmato

Il progetto avviato dalla Società Blau Borgio Srl, sotto forma di strumento urbanistico attuativo, riguarda quattro distinti siti.

A – L'area di via Trento e Trieste, già sede del dismesso cinema Splendor, estesa per circa 4.200 mq, dove si prevede di realizzare un insediamento residenziale tale da sviluppare una superficie lorda di pavimento (SLP) abitabile pari a 1.330 mq e di 120 mq per locali accessori.
La tipologia edilizia di progetto è quella "a schiera" ma organizzata in modo tale da dare luogo a quattro unità distinte, disposte su due o tre piani.
Gli alloggi che troverebbero collocazione nei fabbricati sono pari a 24, con SLP media pari a 55 mq, e con superficie netta non inferiore a 45 mq.
L'intervento prevede inoltre la contestuale riqualificazione dell'area pubblica dell'adiacente acquedotto e il restauro del serbatoio ivi esistente.

B – L'area di via Cesare Battisti, estesa per circa 520 mq, attualmente inedificata fatta eccezione per una modesta baracca esistente, nella quale si prevede di edificare un fabbricato monofamiliare di circa 92 mq di SLP. Detto fabbricato avrebbe due piani fuori terra, dei quali uno soltanto emergente completamente dal profilo del terreno.

C – L'area coincidente con la piazza Marconi, destinata a formare uno spazio pubblico pedonale in sostituzione degli attuali parcheggio e attraversamenti veicolari. Il presupposto per la formazione di detto spazio è la pressoché integrale demolizione del fabbricato residenziale posto sul lato sud della piazza e articolato su due piani più sottotetto; fabbricato che sviluppa un volume di circa 527 mc. La demolizione del fabbricato permette l'eliminazione dell'ingombro visuale (e planimetrico) esistente sul lato sud. La sua sostituzione con un piccolo manufatto di circa 27 mq di SLP consente l'inserimento di una funzione commerciale adeguata alla rinnovata fisionomia della piazza.

D – Gli interventi di via Trento e Trieste e di via Cesare Battisti (A e B), oltre alla sistemazione della piazza Marconi (C) e al recupero dell'area e del manufatto dell'acquedotto, sono collegati al recupero statico della palestra nella scuola elementare e media e all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua che essa presenta.

Allo scopo di dare contezza dei siti coinvolti è qui di seguito riportata una foto aerea con i conformi riferimenti al testo che precede.



Il **sito A** è costituito da un versante collinare digradante, a modesta acclività, conformato a fasce e orientato ad est.
Il dislivello tra le quote del terreno rispettivamente più bassa e più alta è pari a circa 20 m.
L'area di intervento è delimitata a est da via Trento e Trieste, a sud da via dei Carrubi, ad ovest da via Acquedotto e a nord da via Montale.
La parte dell'area adiacente a via Trento e Trieste è occupata dai fabbricati dismessi dell'ex cinema Splendor. La rimanente estensione dell'area e coperta da vegetazione ortiva con presenza di limoni e carrubi.
L'immagine qui a lato bene rappresenta la situazione e permette di apprezzare il rapporto tra l'area della programmata edificazione e quella dell'adiacente acquedotto.



Il **sito B** coincide con un'area interclusa nel tessuto edificato (v. immagine seguente). Essa ha accesso sia da via Cesare Battisti (sud-ovest) sia da via Trento e Trieste (nord), sui rimanenti lati è confinante con lotti edificati di proprietà di terzi.

Essa si presenta priva di edificazione (fatta salva una baracca di modeste dimensioni) e con morfologia degradante in lieve pendio (dislivello circa 3 m su di uno sviluppo lineare di circa 30 m, corrispondente alla maggiore larghezza del lotto.

Il suolo dell'area è caratterizzato dal diffuso affioramento di trovanti rocciosi, negli interstizi dei quali è presente (in disparte i due pini marittimi esistenti sul ciglio di via Trento e Trieste) una coltre vegetale costituita principalmente da olivi e da carrubi, sui quali non sono stati operati da tempo interventi di potatura di fruttificazione, di riforma, di rimonda, ecc.



Il **sito C** si presenta come uno spazio urbano senza particolari qualificazioni, essendo utilizzato prevalentemente come parcheggio e come sede stradale. Il fabbricato destinato alla demolizione allo scopo di dare luogo alla vera e propria piazza è posto lungo il margine sud dell'area di intervento in fregio a via XXV Aprile.

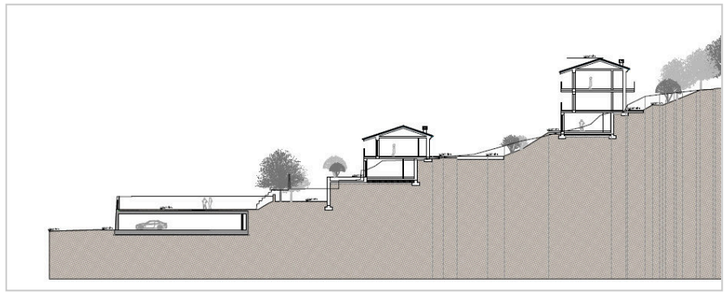
L'immagine riportata di seguito permette la valutazione dell'effettivo stato d'uso dello spazio e il ruolo del fabbricato da demolire nella nuova configurazione della piazza.



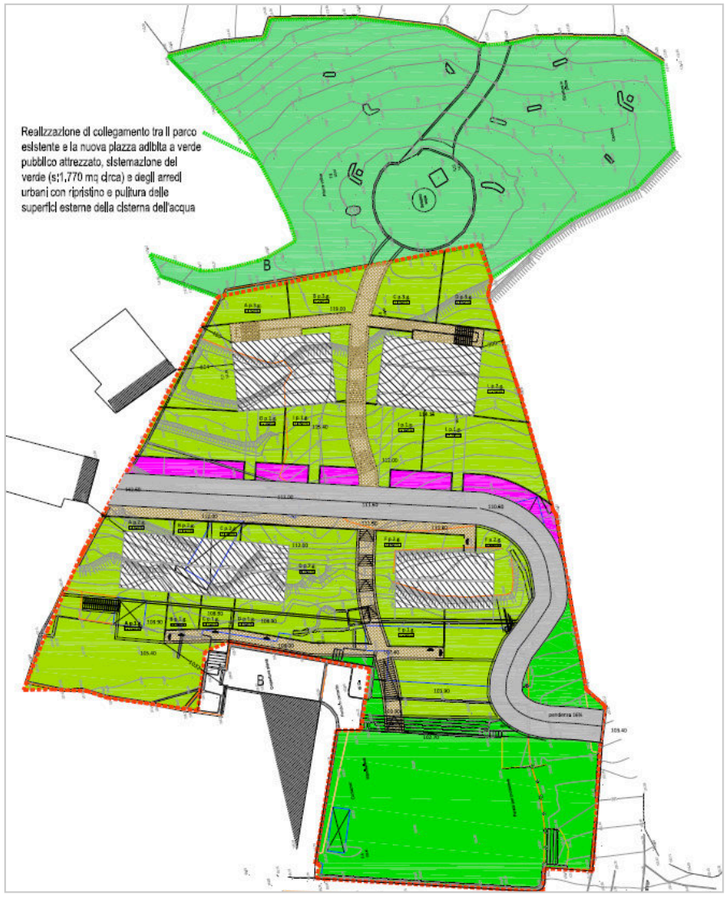
L'assetto planovolumetrico programmato per il **sito A** (v. grafo seguente) è piuttosto semplice e ricalca il modello insediativo del contesto di riferimento, che presenta fabbricati prevalentemente a tre piani fuori terra con un più o meno ampio giardino di pertinenza.



La disposizione altimetrica è tale da assecondare la morfologia del terreno, in modo da, come si vede nella sezione sotto riportata, porre sullo sfondo della viabilità pubblica i fabbricati su tre piani, ottenendo così un effetto di allontanamento dei volumi di relativamente maggiore incidenza.



Come già detto l'edificazione prevista si assume, tra l'altro, l'onere della riqualificazione della adiacente area pubblica dell'acquedotto, ben riconoscibile nell'immagine sottostante.



Peraltro detta riqualificazione è accompagnata, oltre che dalla formazione di un percorso pubblico di collegamento tra via Trento e Trieste e via Acquedotto, dal restauro del dismesso serbatoio dell'acquedotto, che senza possedere un particolare pregio architettonico presenta tuttavia un valore di immagine radicato nel comune sentire degli abitanti di Borgio.

L'immagine seguente dà conto del possibile miglioramento conseguibile con l'intervento programmato.

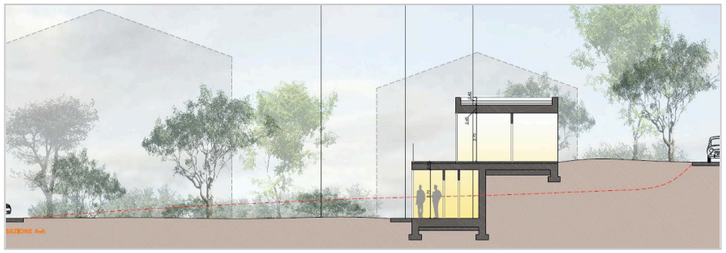


Esaurita così la descrizione del previsto intervento sull'area ex Splendor, merita un semplice cenno, stante la molto ridotta dimensione dell'edificazione programmata, l'iniziativa riferita al **sito B**.



La planimetria che precede evidenzia infatti come l'intervento si riduca ad un mero completamento del tessuto edilizio esistente. Completamento che avverrebbe con uno schema di occupazione del suolo del tutto simile a quello delle costruzioni esistenti al contorno, sebbene con uno sviluppo volumetrico molto inferiore.

La sezione seguente mostra infatti la differenza di sagoma tra l'edificio programmato e quelli esistenti.



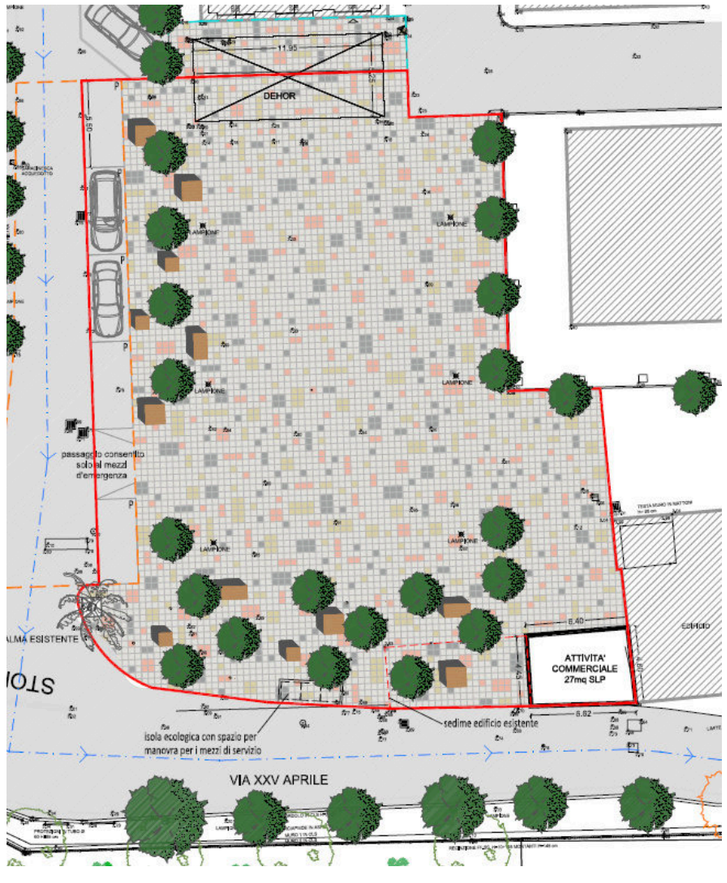
Infine per quanto riguarda il **sito C,** e cioè il compendio di piazza Marconi, la migliore descrizione della sistemazione di progetto può essere affidata al confronto tra le due immagini che seguono.



È evidente l'incremento della qualità urbana conseguente alla riappropriazione pedonale dello spazio oggi occupato dalle auto in sosta, attraversato dalle vie di transito veicolari e delimitato sullo sfondo da una quinta edilizia cieca (v. immagine seguente).



La sistemazione prevista è, come si vede in pianta, piuttosto semplice (aiuole, panchine e alberature) e tende fondamentalmente a circoscrivere uno spazio protetto per i pedoni,



La demolizione del fabbricato sul margine della piazza, nonostante la riedificazione di un ridotto volume con destinazione commerciale su parte del sedime originario, consente, oltre che di recuperare parte dei parcheggi venuti meno per effetto della nuova sistemazione, di aprire la prospettiva verso sud.

La foto seguente mostra infatti come si presenta oggi il margine sud della piazza, occupato quasi per intero dalla sagoma del fabbricato previsto in demolizione.



2 – RAPPORTI TRA PROGETTO E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

2.1 – Il Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP)

2.1.1 – Assetto insediativo

2.1.1.1 – Il compendio di via Trento e Trieste (sito A) è pressoché interamente compreso in ambito "strutture urbane qualificate" (SU).

Il regime applicabile è quello del "mantenimento" stante il presupposto che i territori così classificati presentino "caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana".

La norma di riferimento è l'art. 35 delle Norme di attuazione (NA) del PTCP:

"*1. 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."

In realtà, nello specifico ambito territoriale si registra la compresenza, da un lato, di qualità ambientali sostanzialmente riconducibili alla generale gradevolezza del territorio di Borgio Verezzi e, dall'altro, di disvalori ambientali derivanti dai fabbricati del cinema dismesso e dalla grande vela di calcestruzzo armato sulla quale avvenivano le proiezioni.

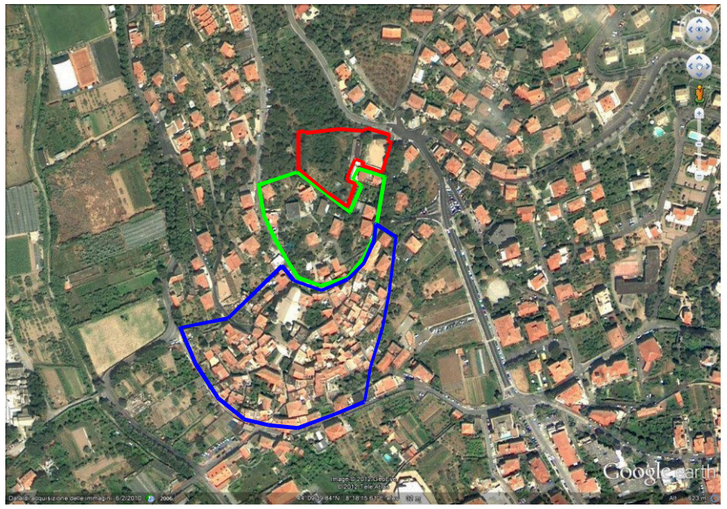






Peraltro il rapporto con il limitrofo centro storico non è diretto, stante il fatto che tra esso e il compendio di via Trento e Trieste è interposto un tessuto edilizio di matrice recente e certamente privo di qualità particolari, come bene dimostrano le foto che seguono riprese rispettivamente all'imbocco di via Carrubi e in via dell'Acquedotto.

L'interposto tessuto edilizio è del resto riconoscibile chiaramente nella foto aerea di seguito riportata, ove per comodità è stato perimetrato con tratto verde brillante, onde distinguerlo dal sito A (in rosso) e dal centro storico (in blu).



La descritta situazione fa ritenere che l'ipotesi di edificare nel sito A, nei modi e nelle quantità rappresentati nella sezione 1, non implichi un conflitto con l'obiettivo della norma di Piano (cioè perdere "*quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale*"), nel senso che la costruzione dei quattro fabbricati riproduce sostanzialmente l'attuale modello di occupazione del suolo.

In altre parole, se il brano di tessuto, individuato per comodità col perimetro verde nella foto soprastante, costituisce motivo di distinzione "*dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana*", allora l'integrazione di quel tessuto con uno similare per l'ingombro dei fabbricati – ma certamente più organico quanto a strutturazione e a qualificazione architettonica – non può che essere conforme alla disciplina di Piano.

Del resto i divieti previsti da detta disciplina (e cioè gli "*interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano*") non sono espressamente estesi alla nuova edificazione, stante il fatto che in siffatti ambiti SU è normalmente presente un tessuto edilizio preesistente.

La logica interpretativa del PTCP conduce quindi alla conclusione che l'ipotizzata edificazione sul sito A non sia in conflitto con la relativa disciplina e che pertanto non richieda la modifica dello stesso Piano.

Del resto il regime che presiede alla cosiddetta "struttura urbana qualificata" è quello di "mantenimento".
Detto regime fa parte di una graduazione di interventi, definita dallo stesso PTCP, che si articola dalla "conservazione" alla "trasformazione".
Va da sé che la "conservazione" implichi una sostanziale intangibilità dell'unità di paesaggio alla quale è riferita e, per contro, la "trasformazione" consenta un radicale rinnovamento del contesto così disciplinato.
È pertanto naturale ritenere che le graduazioni intermedie e, in particolare il "mantenimento", escludano sia la totale alterazione sia l'immutabilità del territorio interessato.
E difatti l'utilizzo delle categorie concettuali usualmente utilizzate dal PTCP (v. ad esempio l'art. 13 delle relative Norme di attuazione) permette di dosare i margini operativi del regime "mantenimento" sotto il profilo quantitativo, nel senso che negli ambiti così disciplinati è espressamente ammesso che vi siano, rispetto all'esistente, incrementi quantitativi seppure marginali.
Nel caso in parola, non c'è dubbio che i circa 4.000 mc previsti nel sito A siano del tutto marginali rispetto alla consistenza insediativa presente nell'ambito qualificato come "struttura urbana qualificata" dal PTCP.
Per conseguenza, la programmata edificazione nel sito A non può che essere conforme, o quanto meno compatibile, con la disciplina del PTCP.

2.1.1.2 – L'area di via Cesare Battisti è interamente compresa in ambito ID-MA.

La norma di riferimento è l'art. 44 delle Norme di attuazione (NA) del PTCP:

"*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 dei 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.

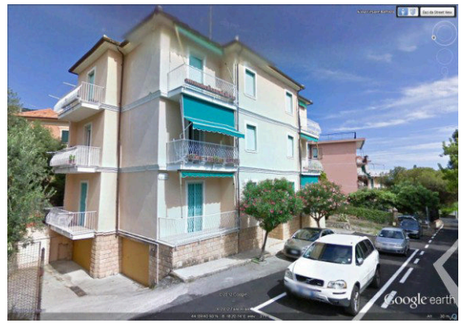
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

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."

A fronte del tenore letterale della norma, l'ipotesi di realizzare un fabbricato unifamiliare di modesta volumetria nel sito B non sembra in contrasto con l'obiettivo della disciplina, in quanto, con tutta evidenza, la realizzazione di meno di 300 mc nel contesto di riferimento, già largamente edificato, non muta "*sostanzialmente i caratteri complessivi dell'insediamento*".
Del resto detti caratteri sono alquanto eterogenei, nel senso che, a fronte di una prevalente tipologia edilizia a blocco (di matrice recente), l'architettura delle preesistenze è quanto mai varia (e senza particolare qualità).

Le due immagini che seguono bene evidenziano la descritta situazione: la prima foto è ripresa in via Cesare Battisti inquadrando il tessuto a monte dell'area di intervento; la seconda il tessuto a valle di essa.





Non sembra pertanto oggettivamente contestabile la conformità dell'ipotizzato intervento alla disciplina ID-MA del PTCP.

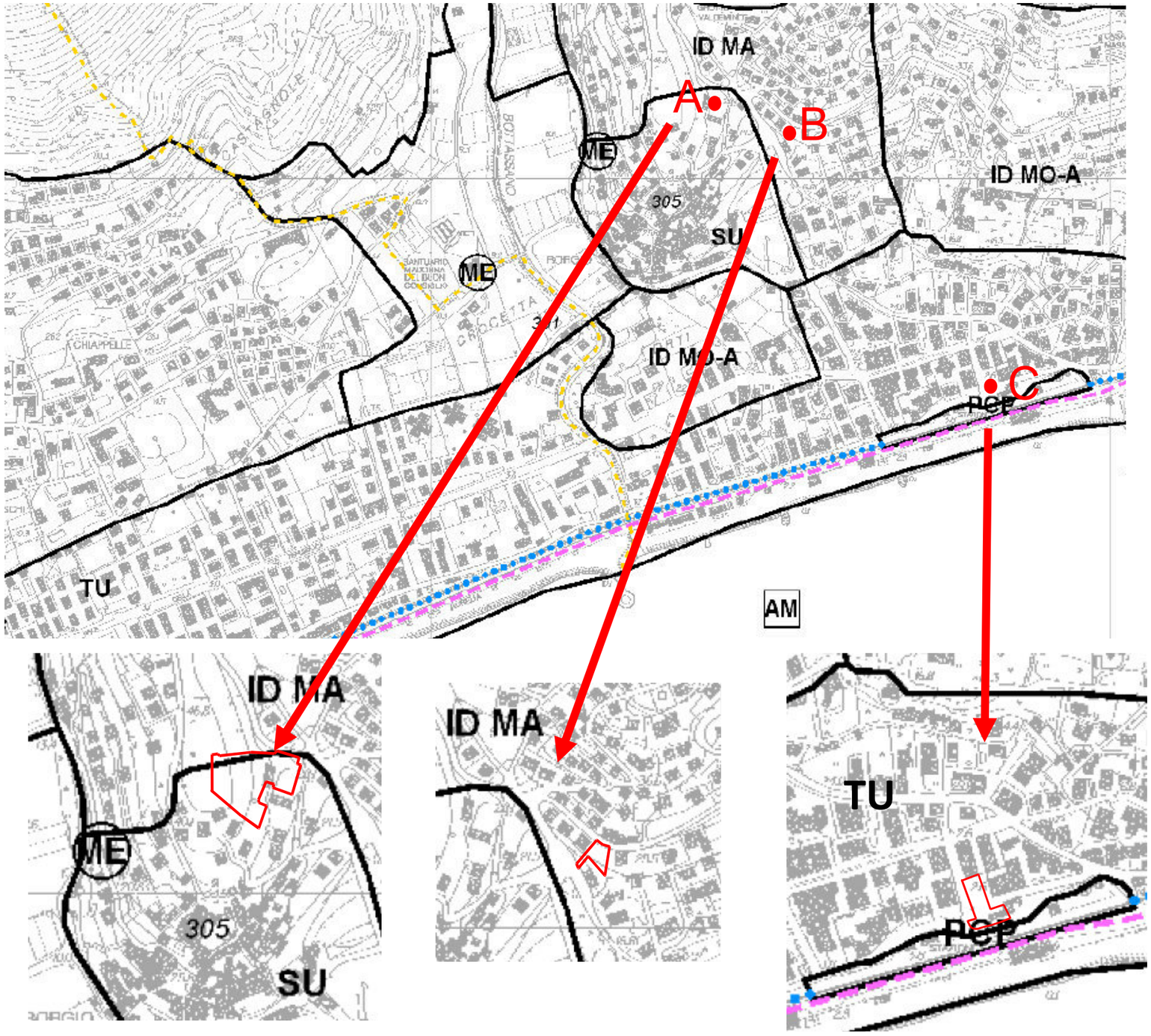
2.1.1.3 – L'area di piazza Marconi è compresa in ambito "tessuto urbano" (TU), così disciplinato dall'art. 38 delle NA del PTCP:

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

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

È dunque pacifico che le programmate demolizione del fabbricato esistente sul lato sud e la sistemazione dello spazio in forma di piazza pedonale siano del tutto conformi al PTCP.

Negli stralci di seguito riportati sono evidenziate le collocazioni dei tre interventi programmati e la loro effettiva estensione rispetto alle demarcazioni tra gli ambiti soggetti ai diversi regimi del PTCP.



Prima di esporre le pertinenti considerazioni in riferimento agli altri due assetti del PTCP, conviene evidenziare quanto disposto dall'art. 5 delle relative NA. Il testo è il seguente:

"*Indicazioni di livello locale*

1 Con riferimento al livello locale il Piano reca indicazioni aventi valore prescrittivo rispettivamente nei confronti degli interventi che incidono sugli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale.
2. Tali indicazioni sono riferite, distintamente per i tre assetti, alle singole parti dei territorio delimitate nella cartografia in scala 1:25000 ed individuate in relazione alle situazioni in atto ed alle modificazioni ammissibili.
3. Le indicazioni relative ai tre assetti si intendono riferite alle seguenti categorie di interventi:
a) quelle relative all'assetto insediativo disciplinano gli interventi edilizi o assimilabili, quali la costruzione o la ristrutturazione di edifici di ogni genere e destinazione e di manufatti e impianti di qualsivoglia natura e destinazione, nonché delle relative opere complementari, salvo quanto detto al punto successivo;
b) quelle relative all'assetto geomorfologico disciplinano le opere idrauliche e marittime, l'apertura e la sistemazione di cave e discariche, gli interventi di consolidamento dei pendii e quelle opere che determinano profonde ed estese alterazioni dei quadro morfologico e idraulico;
c) quelle relative all'assetto vegetazionale disciplinano gli interventi di forestazione e quelli che hanno per oggetto lo sfruttamento agricolo-economico elo il miglioramento qualitativo dei boschi e delle praterie.
4. Qualora un medesimo intervento incida su più assetti, esso si intende disciplinato in via primaria dalle norme relative all'assetto cui esso è specificamente riferibile, e in via subordinata e complementare dalle norme relative agli altri due assetti.
5. [omissis]
6. [omissis]"

Come si vede le norme del PTCP possiedono una gerarchia di effetti, bene espressa dal 4° comma della norma sopra trascritta: "qualora un medesimo intervento incida su più assetti, esso si intende disciplinato in via primaria dalle norme relative all'assetto cui esso è specificamente riferibile, e in via subordinata e complementare dalle norme relative agli altri due assetti".

In altre parole, l'intervento qui considerato ha natura insediativa ed incide principalmente sull'assetto insediativo del PTCP. Di qui la prevalenza della relativa disciplina.

2.1.2 – Assetto geomorfologico

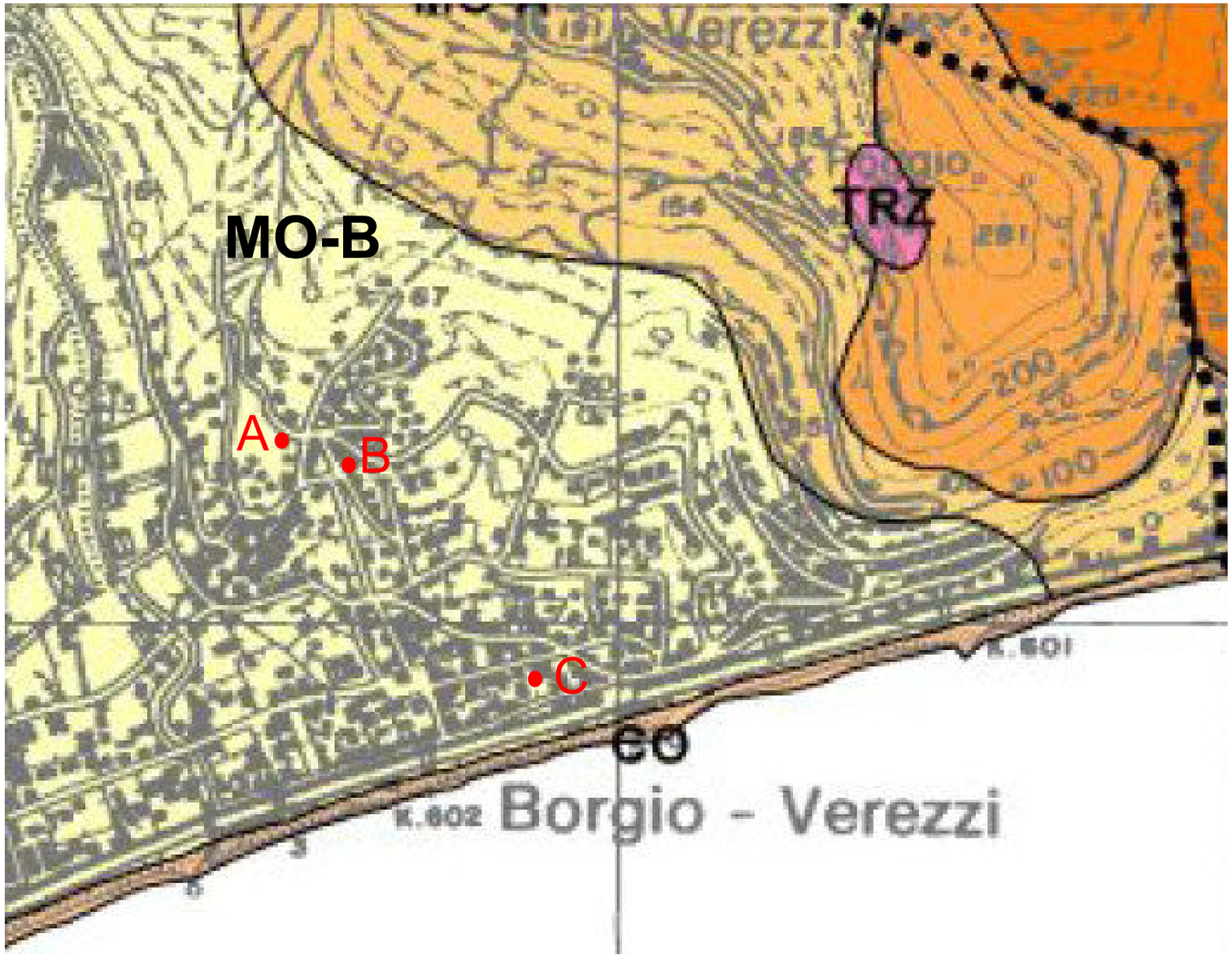
Tutti i siti oggetto della presente relazione ricadono in ambito soggetto alla disciplina di “modificabilità di tipo B” (MO-B).

La norma di riferimento è l’art. 67 del seguente tenore:

“*1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.*

2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.”

La conformità al PTCP è verificata stante il tenore della norma di riferimento, con specifica attinenza al “corretto inserimento ambientale delle opere”, che, a differenza dell’Assetto insediativo, non riguarda il paesaggio ma la compatibilità geologica dell’intervento.

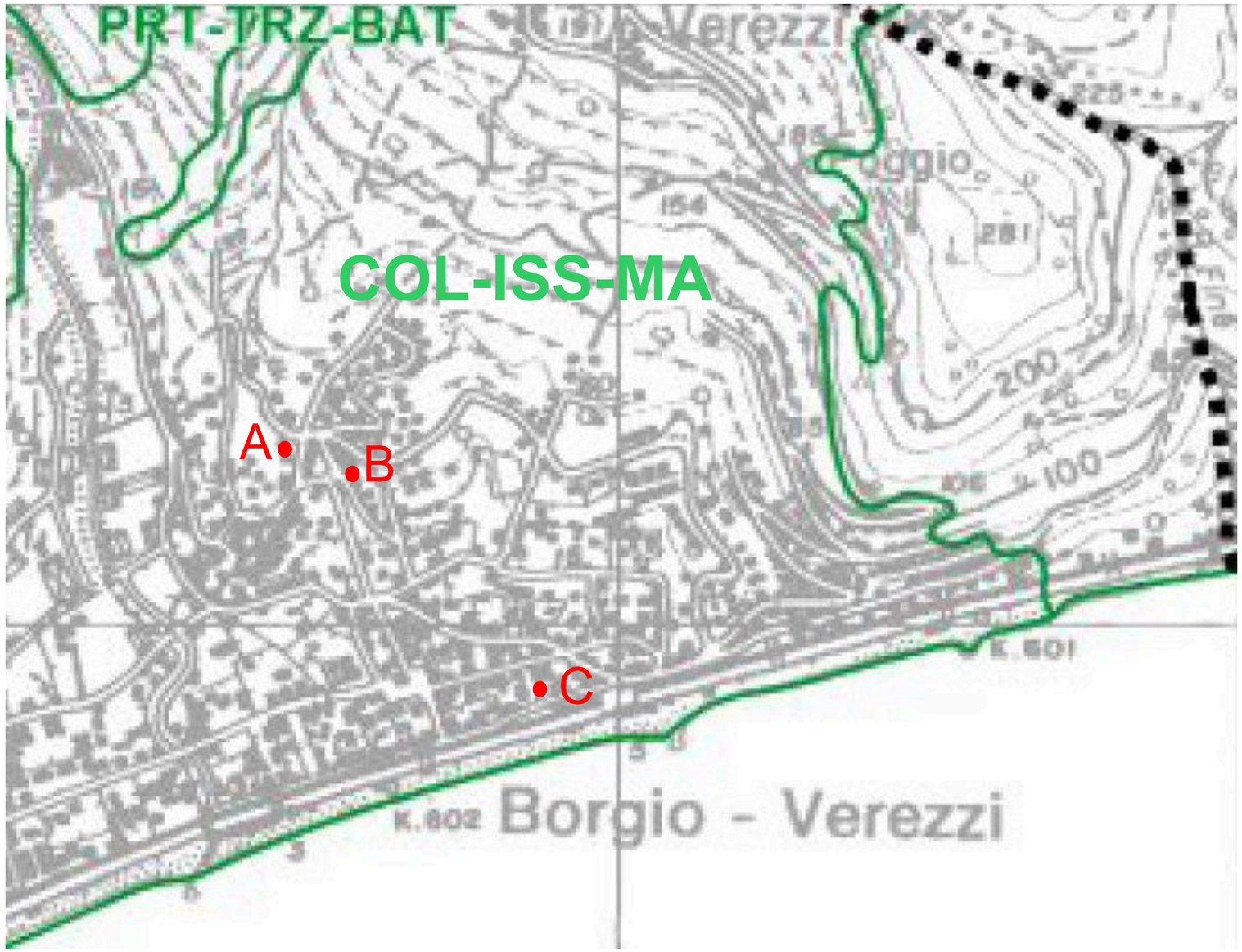


2.1.3 – Assetto vegetazionale

Anche in questo caso i tre siti di programmato intervento ricadono nello stesso ambito di Piano, cioè “colture – insediamenti sparsi di serre – mantenimento”. La relativa disciplina è quella della Sezione X delle NA.

In particolare detta disciplina si desume dagli articoli di seguito riportati:

“Art. 58
Generalità
1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.
2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti dei territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.
3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.
Art. 60
impianti sparsi in serre - ISS
1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme dei paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.”

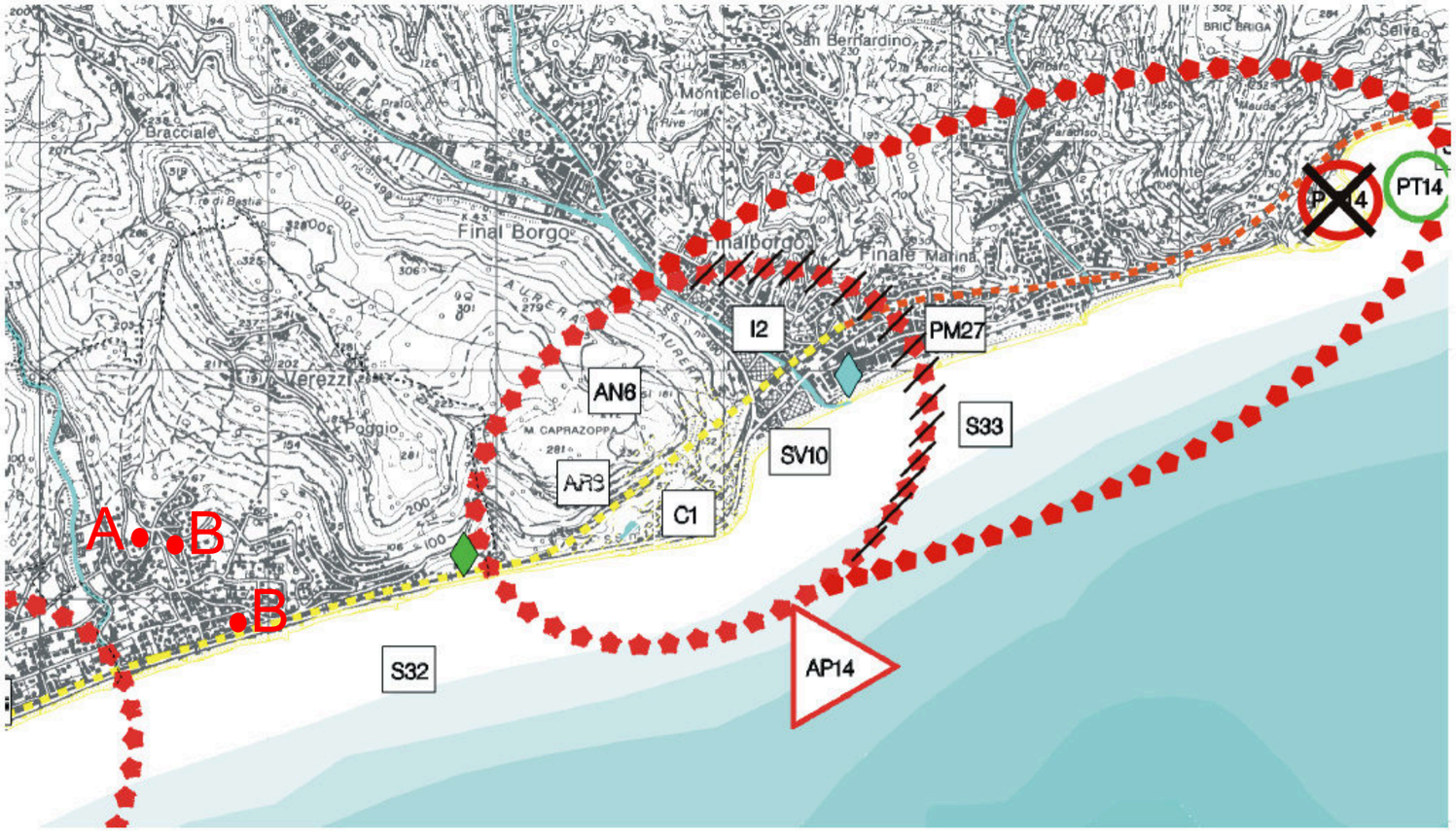


Le norme traguardano evidentemente interventi di tipo agricolo, tuttavia basta fare riferimento all’art. 5, c. 4, delle NA del PTCP e alla natura dell’intervento per stabilire la conformità alla disciplina paesistica della programmata trasformazione.

2.2 – Il Piano territoriale di coordinamento della costa

Il Piano, come è evidente dallo stralcio cartografico a lato, non disciplina il territorio di Borgio Verezzi, ad eccezione della ristretta striscia del litorale a mare del rilevato ferroviario.

Non si pone pertanto il problema di stabilire se gli interventi programmati siano o meno conformi alla relativa disciplina.



2.3 – Piano territoriale di coordinamento provinciale

Gli stralci di Piano riprodotti a lato rappresentano il “progetto integrato dell’offerta turistica costiera e l’integrazione con l’entroterra” (PI 3).

Si nota immediatamente, anche in difetto della georeferenziazione dei tre siti d’intervento, come il Piano non contenga previsioni su di essi incidenti.

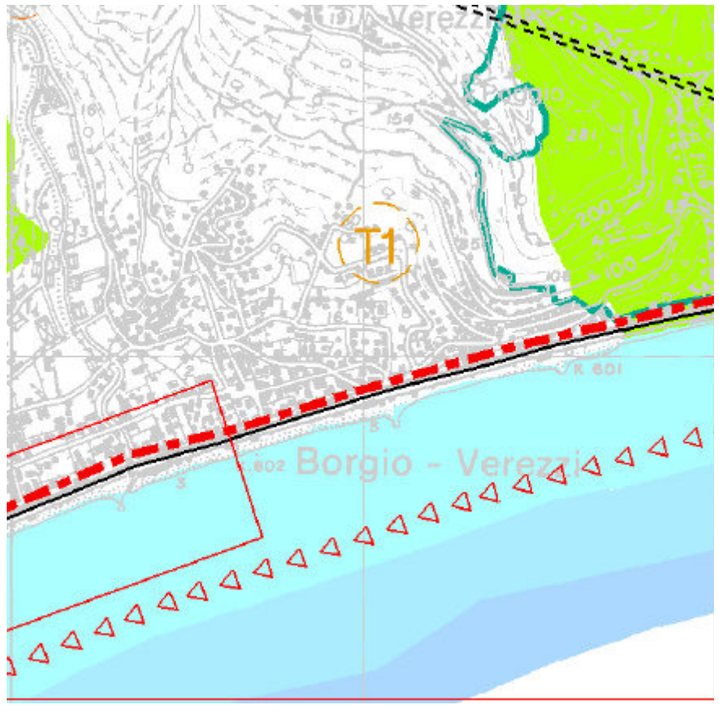
Il PTC della Provincia di Savona si caratterizza del resto come strumento pianificatorio di scenario, più propositivo che rigidamente cogente, con una componente prevalentemente ricognitoria.

Proprio per questa sua natura, le cartografie allegate non mostrano la sovrapposizione con le localizzazioni degli interventi, stante l’inutilità di stabilire un puntuale regime a cui assoggettare le specifiche aree.

Peraltro gli interventi qui considerato sono molto localizzati, sfuggendo così alle maglie larghe della pianificazione provinciale.



P3A



P3A assetto ambientale

LE RISORSE DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE

areale del progetto integrato

territorio a prevalente connotazione naturale.

aree protette provinciali

percorsi escursionistici

nuclei e centri storici

manufatti emergenti

siti archeologici

LE RISORSE DELLA PROGETTUALITA'

T – GLI INTERVENTI PER L'INNOVAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO

T1 struttura turistico-ricettiva a Borgio Verezzi

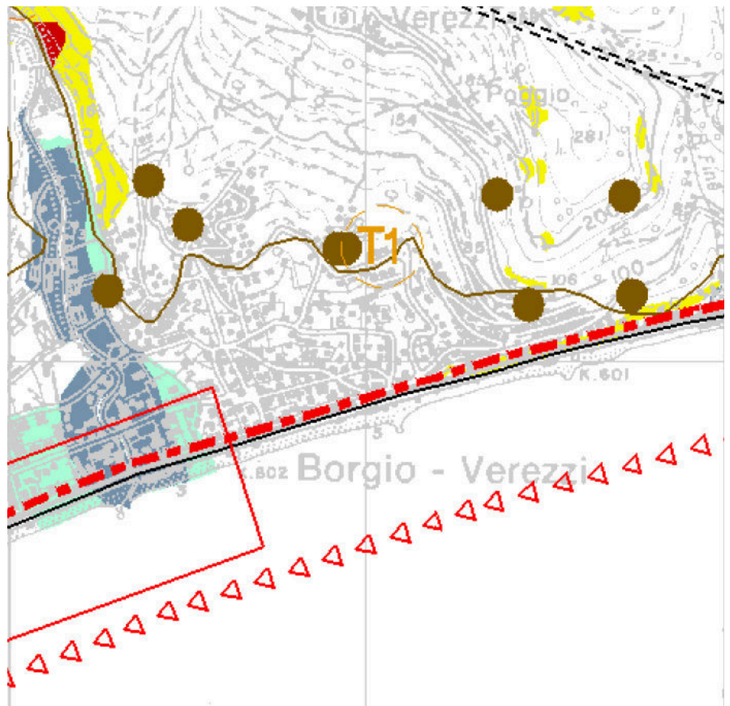
I VALORI AMBIENTALI

areale del progetto integrato

15-VA-SB aree protette provinciali

Riserva regionale naturale Isola di Bergeggi parchi regionali

IT1323202 ISOLA BERGEGGI PUNTA PREDANI A siti importanza comunitaria (SIC)



I VALORI DEL TERRITORIO

SV-13 Aree carsiche

Grotte

Sorgenti

Gessiti

LE CRITICITA' DEL TERRITORIO

Aree a suscettivita' al dissesto alta (Pg3b nei bacini tirrenici) (1)

P3A assetto idrogeologico



I VINCOLI E I VALORI DEL PAESAGGIO

areale del progetto integrato

PTCP - zone ANI-CE

Aree vincolate DM 24/1985 e ex legge 1497/1939

stabilimenti a rischio di incidente rilevante

nuclei e centri storici

manufatti emergenti

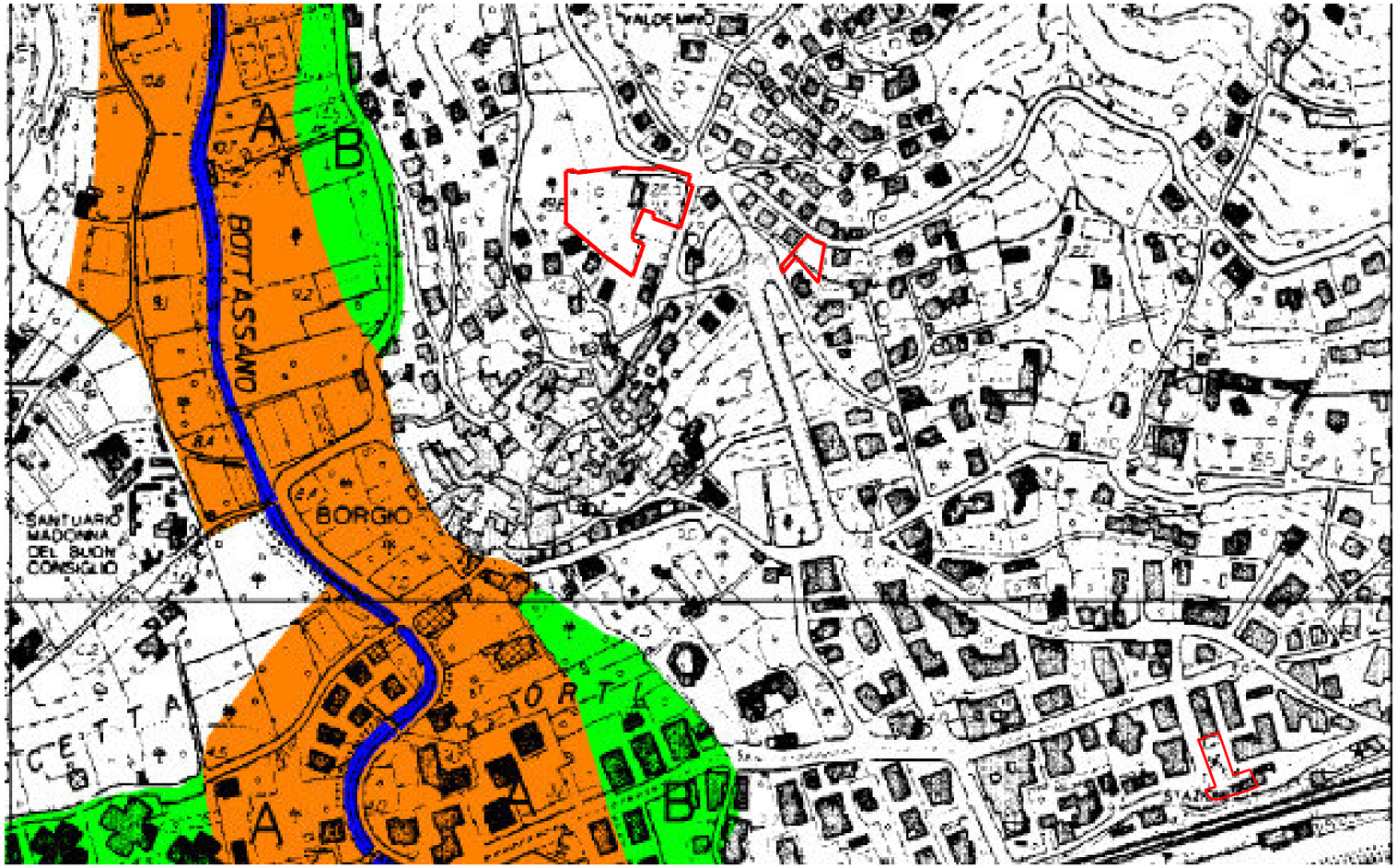
siti archeologici

P3A assetto paesistico

2.4 – Piano stralcio di bacino

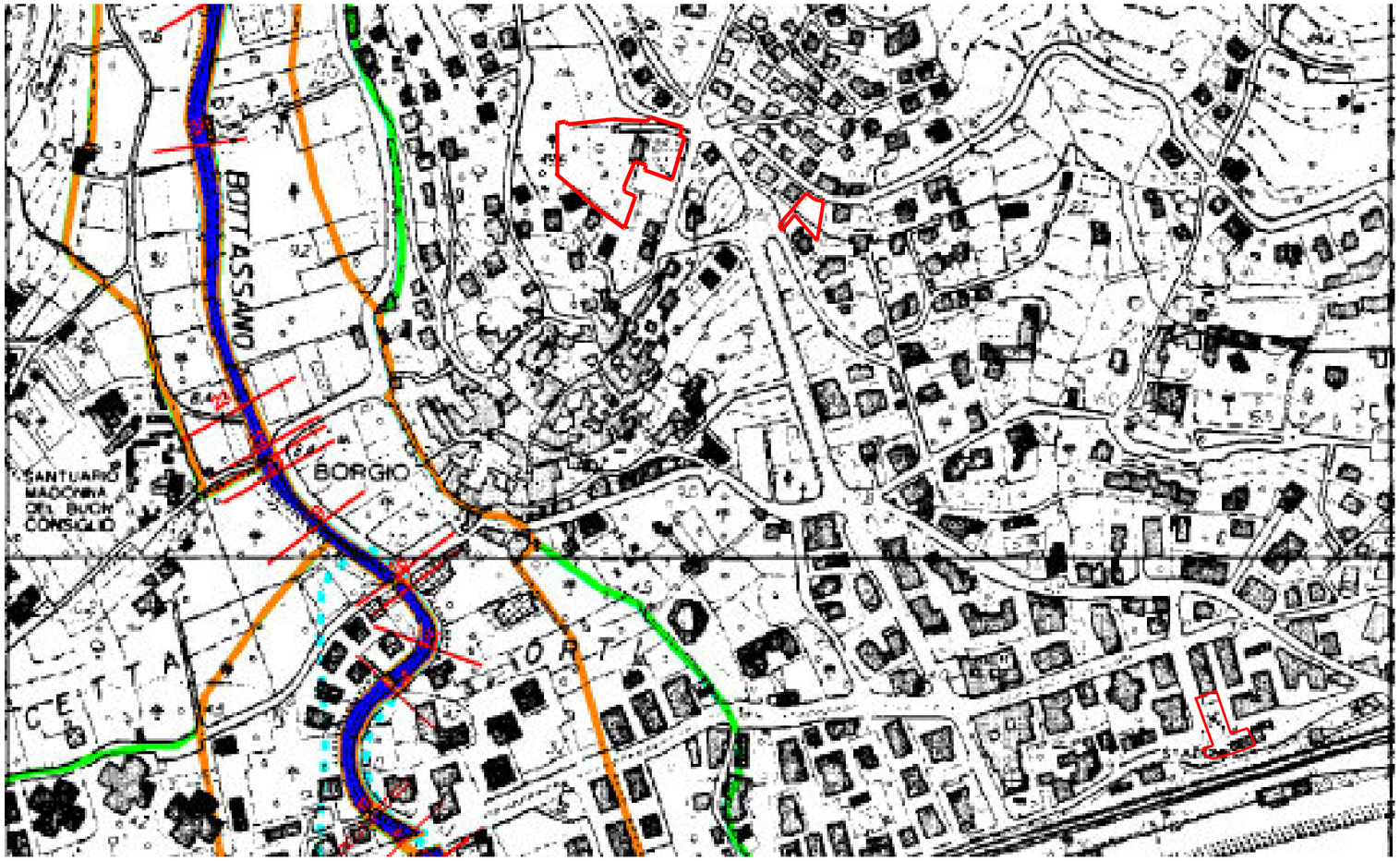
2.4.1 – Fasce di inondabilità

I siti di intervento sono del tutti esterni alle fasce critiche sotto il profilo dell'inondabilità.



2.4.2 – Aree inondabili

I siti non compresi nelle fasce di inondabilità sono ovviamente compresi in aree non inondabili.



2.4.2 – Suscettività al dissesto

Tutti i siti d'intervento sono classificati come aree a suscettività al dissesto molto bassa.



2.4.3 – Reticolo idrografico principale

Il sito A e il sito B si trovano nei pressi del rio Batorezza, che scorre in una tubazione interrata.

Il detto rio, in quanto acqua pubblica, gode di una fascia di tutela che, all'interno dei centri abitati, è di 20 m derogabili a 3 m, e ciò anche a fronte del Regolamento regionale n. 3/2011, stante il fatto che il Batorezza (il cui bacino ha un'estensione di 0,65 kmq) è un corso d'acqua di 2° livello.

L'effettiva distanza dal rio andrà indagata ad una scala di maggiore dettaglio e soprattutto con una ricognizione dell'effettivo corso fluviale per lunga parte interrato.



2.5 – Piano regolatore generale

2.5.1 – Sito A

Il compendio di via Trento e Trieste ricade in zona A soggetta alle disposizioni dell'art. 18 delle NA, del seguente tenore:

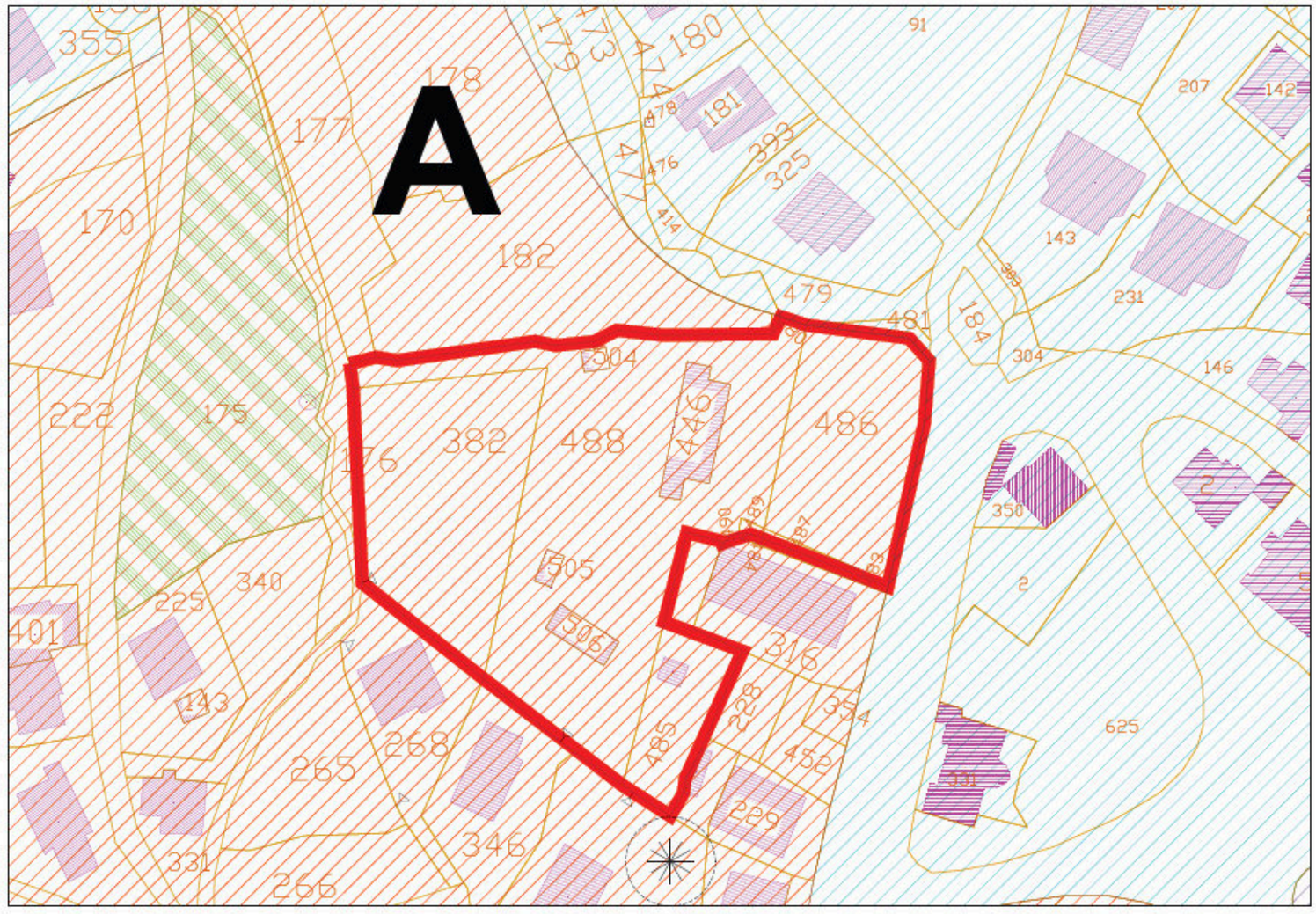
"*ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A, CENTRI E NUCLEI STORICI – Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; comprendono anche le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.*

Per le zone A (Borgio, Poggio, Piazza, Roccaro, Crosa-Chiesa), comprese nei Piani Particolareggiati dei Centri Storici (art. 1 lettera a), valgono le indicazioni, le prescrizioni e le norme di detti Piani che assumono altresì valore di disciplina paesistica puntuale.

[omissis]"

La norma di PRG è come si vede di mero rinvio alla disciplina del Piano particolareggiato (PP) divenuto efficace nel 1988.

Inoltre detta norma non reca precetti riferiti alle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, il che è poi del tutto coerente con l'effettiva disciplina applicabile alla zona, meglio descritta nelle pagine che seguono.



Il PP, oltre a definire la disciplina applicabile al sito d'intervento, fornisce con i propri elaborati utili indicazioni circa la natura e la qualità dell'esistente.

La Tav. B2 dà atto intanto della matrice recente degli edifici esistenti nel sito A e nel tessuto interposto tra esso e il vero e proprio centro storico.

La Tav. B3 qualifica poi detti edifici come "in contrasto con l'ambiente", confermando così il dubbio circa l'appropriatezza del regime SU del PTCP esteso anche a quella parte di territorio.

In altre parole, il compendio così classificato dal PTCP si distinguerebbe "*dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana*" e contemporaneamente a giudizio del PP sarebbe diffusamente edificato con fabbricati recenti costituenti disvalore ambientale.

La divergente valutazione dei due strumenti di pianificazione è tale da far ritenere che uno di essi sia fondato su presupposti erronei.

Peraltro la situazione di fatto, già illustrata alle pagine 4 e 5 della presente relazione, sembra deporre a favore dell'esattezza della valutazione del PP.

La logica conclusione è che il perimetro dell'ambito SU del PTCP sia impropriamente esteso al sito di intervento e al tessuto interposto tra esso e il vero e proprio centro storico.

Tavola B.2

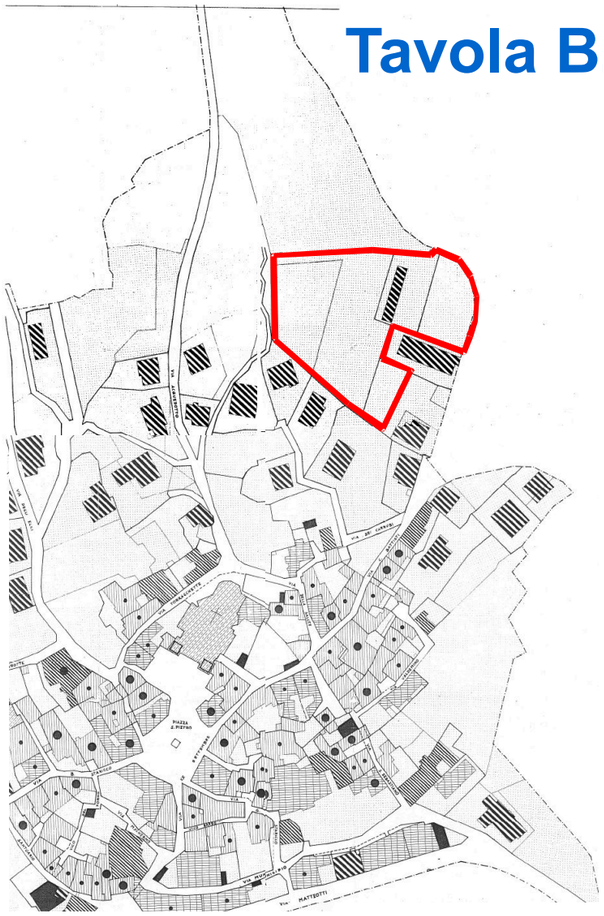
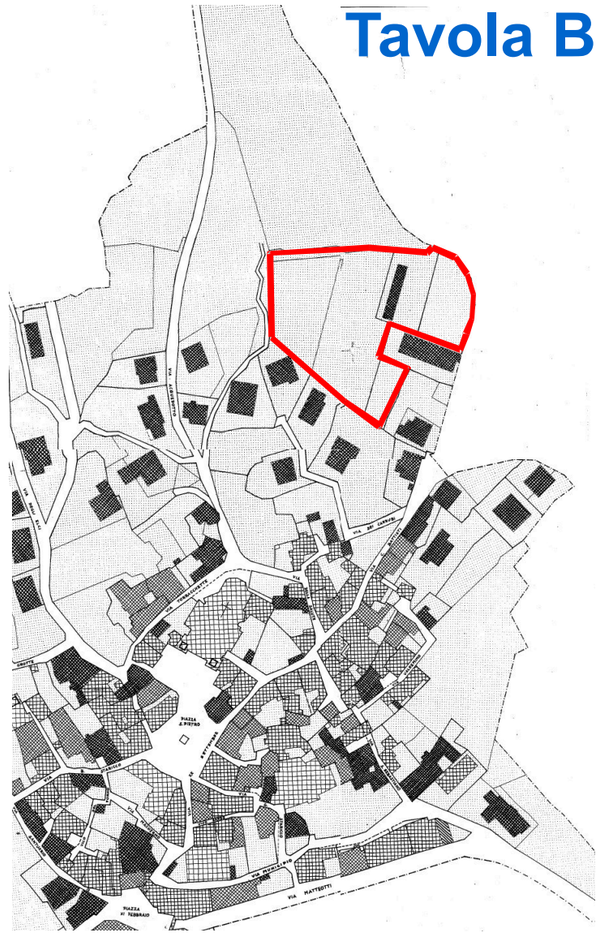
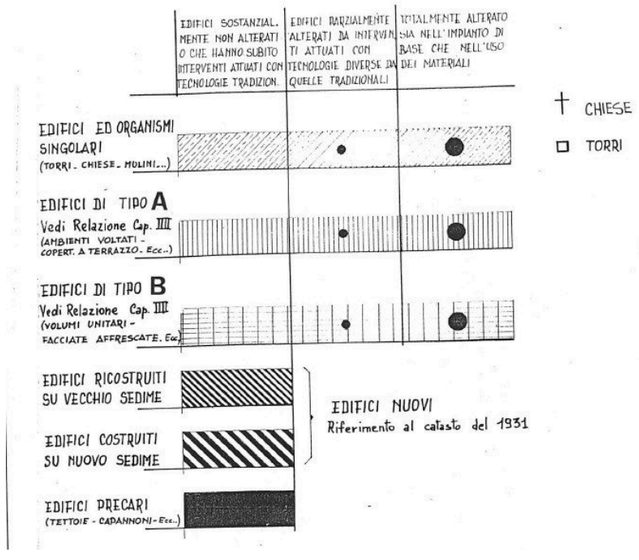


Tavola B.3







Le ulteriori tavole B.8 e B.9 definiscono la disciplina applicabile a fabbricati ed aree compresi nel perimetro di PP.

L'area ove si ipotizza l'intervento descritto nelle pagine precedenti è classificata come "verde agricolo" (tav. B.8) e "zone verdi" (tav. B.9).

Il riscontro nelle norme di attuazione del PP di tali classificazioni si ritrova nell'art. 36 "verde agricolo" del seguente tenore:

"*Per le zone a verde agricolo incluse nel perimetro di piano individuato del P.R.G. (con riferimento alla tavola n. B/8), il piano particolareggiato prescrive la riqualificazione produttiva agricola (vigna, coltivato, frutteto, orto seminativo, ecc.) intesa anche quale importante fattore di integrazione ambientale. Pertanto in queste zone non sono ammesse sistemazioni a giardino ornamentale, allevamenti)polli, ecc.), auto posteggi, depositi di attrezzature, materiali, ecc. Eventuali costruzioni d'uso agricolo seguono le prescrizioni di cui al precedente art. 20.*"

Pertanto l'ipotizzata edificazione nell'area di intervento, seppure diretta alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti e alla riedificazione di una volumetria incrementata da un'opportuna premialità, si pone in contrasto con la disciplina del PP.

Vero è che il PP non sembra particolarmente coerente nel formulare la propria disciplina, nel senso che i fabbricati esistenti nell'area di intervento sono dapprima censiti e classificati come recenti e in contrasto con l'ambiente e poi del tutto dimenticati nel formulare la disciplina della zona a verde agricolo, ma è anche vero che la linea di fondo adottata dallo stesso PP è diretta al mantenimento di uno stato di fatto (reale o meno) tale da escludere l'edificazione.

Tavola B.8

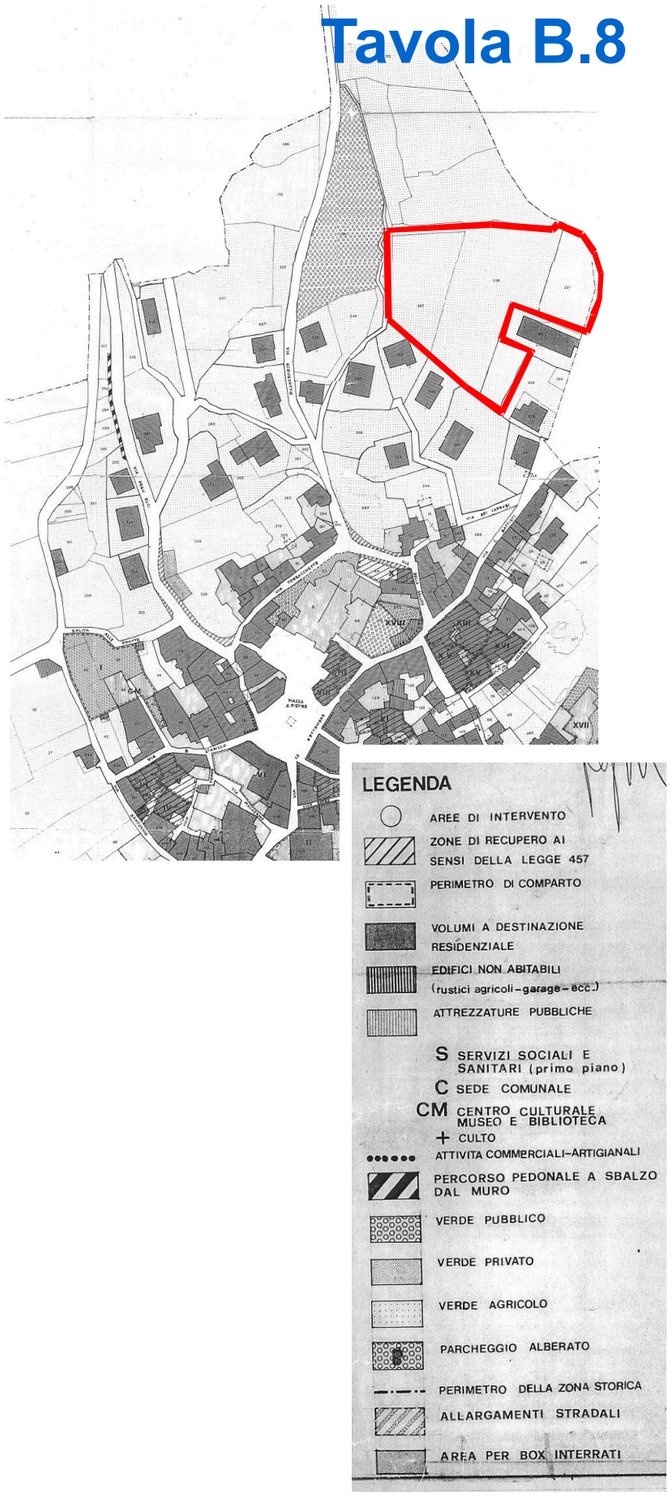
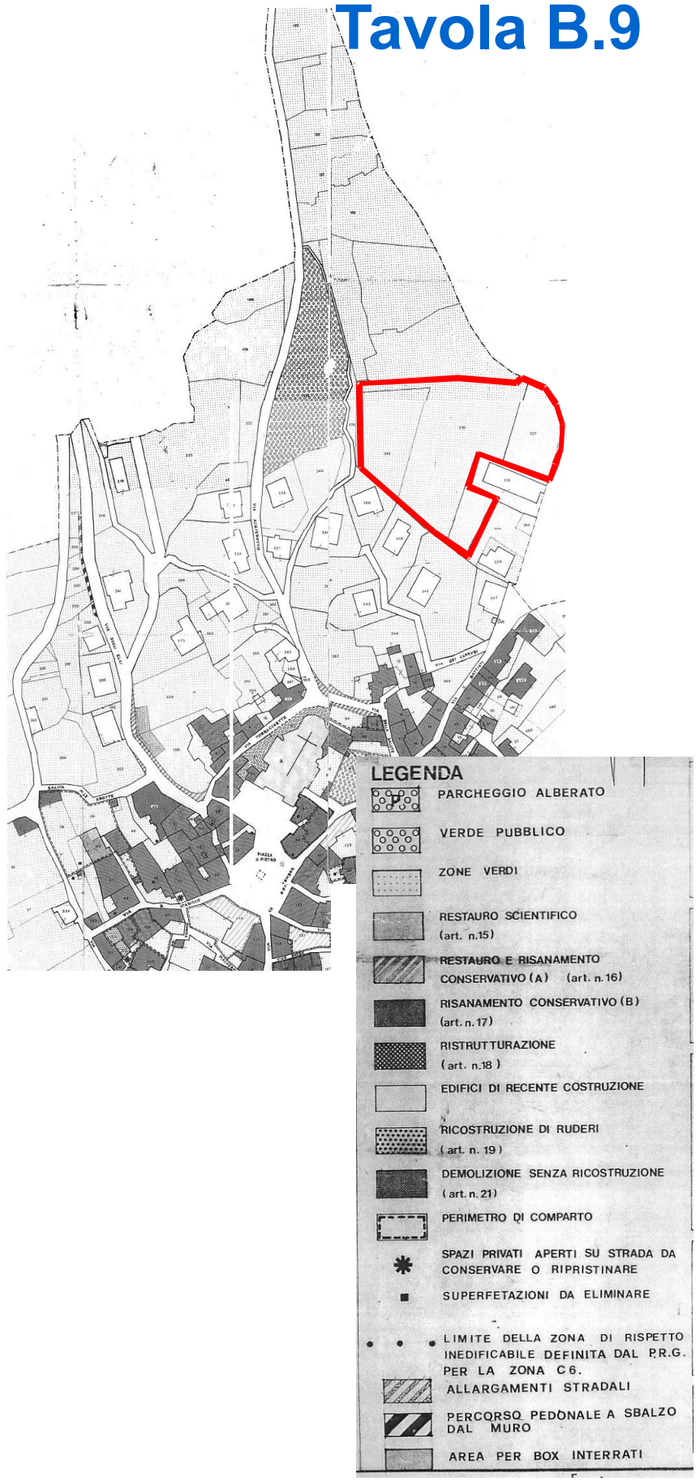


Tavola B.9



Precisato quanto sopra circa il PP fatto salvo dal PRG, è opportuno segnalare che quest'ultimo contiene la perimetrazione delle grotte di Valdemino (perimetro e campitura a barre diagonali blu nell'immagine a lato).

Le grotte sono sottoposte a seguente particolare regime:

"*ART. 27 - AREE CON PARTICOLARI CARATTERI MORFOLOGICI.*

Interessano due aspetti specifici e particolari del territorio di Borgio Verezzi: le grotte e le cave.

a) GROTTE E FOSSE CARSICHE. Per le grotte vale un vincolo assoluto di tutela e conservazione nel rispetto della relativa disciplina contenuta nella L.R. 3/4/1990 n° 14. Ogni intervento di qualsiasi tipo, esterno (cioè al disopra o compreso in un raggio di m. 10,00 da ogni punto della proiezione del loro rilievo planimetrico riportato sulla cartografia di piano) o interno, deve essere supportato da idonea relazione geologica capace di garantire la perfetta conservazione delle sedimentazioni millenarie che hanno formato un patrimonio di irripetibile bellezza, avuto riguardo al dettato di cui all'art. 5 della L.R. n°14/1990.

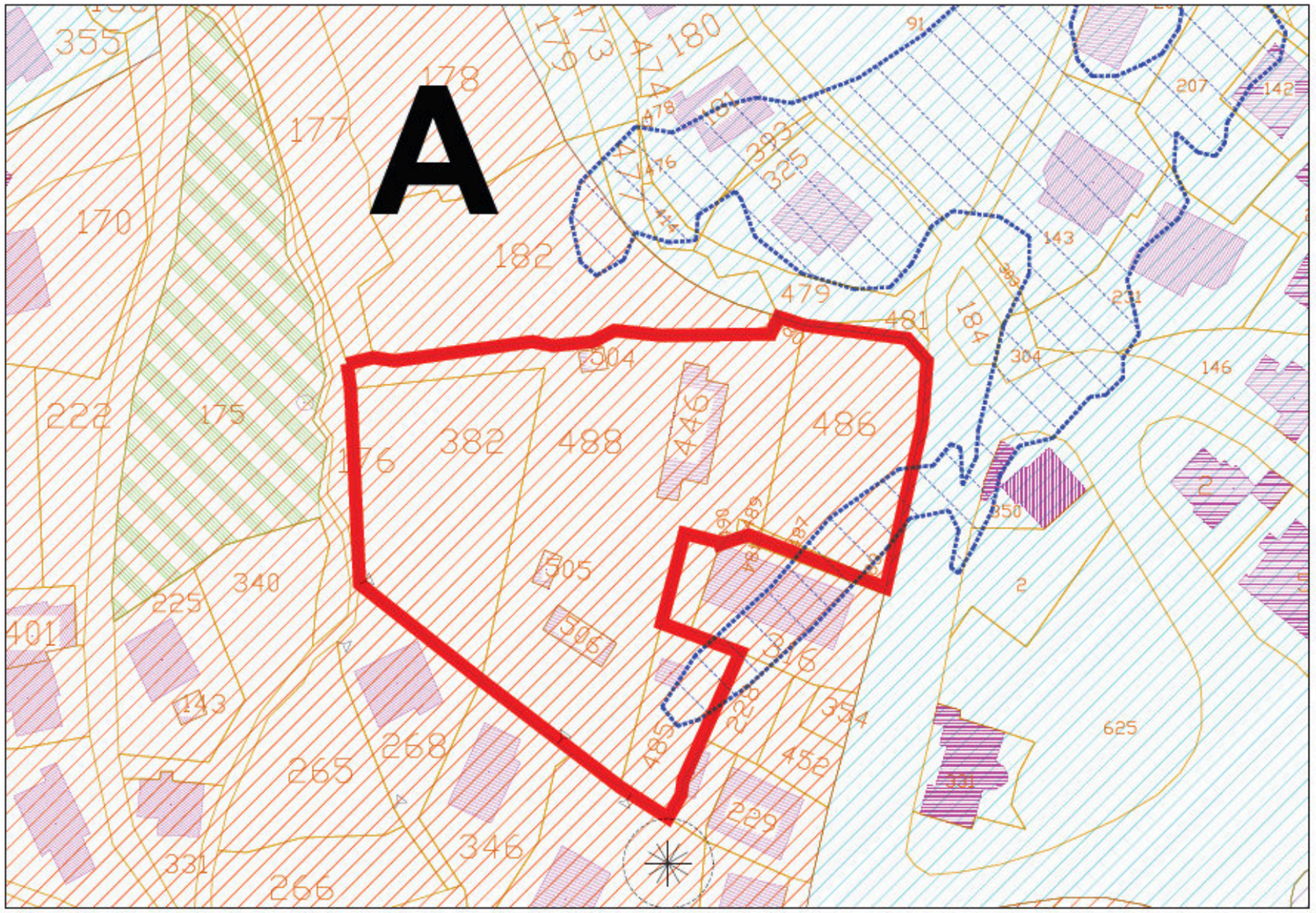
Per le fosse carsiche, localizzate con idonea simbologia sulla cartografia di piano, valgono le prescrizioni sopra enunciate per le grotte con le seguenti, ulteriori, precisazioni: entro un raggio di 5 m. vincolo di rispetto assoluto. Entro un raggio di 10 m. vincolo di inedificazione.

[omissis]"

La proiezione della grotta sui mappali 485 e 486 non è particolarmente problematica, stante il fatto che sul primo non è prevista alcuna trasformazione, mentre, sul secondo, la realizzazione dell'autorimessa avviene previo sbancamento di un riporto di terreno realizzato in tempi recenti per dare luogo alla platea del cinema, sicché l'ipotizzato intervento non incide per nulla sugli strati profondi del terreno e men che meno sulle sottostanti grotte (v. la relazione geologica a corredo del progetto).

In definitiva l'intervento ipotizzato sul sito di via Trento e Trieste non è conforme al PP del centro storico né, per conseguenza, al PRG che lo fa salvo, nel senso che la corrispondente area sarebbe inedificabile e non suscettibile neanche di una ricomposizione volumetrica dei fabbricati ivi esistenti.

Peraltro le norme del PP e quelle del PRG non contengono riferimenti inerenti ai parametri morfologici delle costruzioni, limitandosi però queste ultime a stabilire, con valore esteso a tutte le zone di Piano ad



eccezione delle zone A, E ed Agn, la capienza massima delle autorimesse in sottosuolo fissata in ragione di 20 posti macchina.

L'iniziativa edificatoria qui considerata mostra pertanto un ulteriore motivo di difformità rispetto alla disciplina di PRG laddove nell'autorimessa seminterrata si prevede di ricoverare 24 autoveicoli.

2.5.2 – Sito B

L'area di via Cesare Battisti è classificata coma sottozona B1 di "completamento edilizio, di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici, di adeguamento degli spazi esterni".

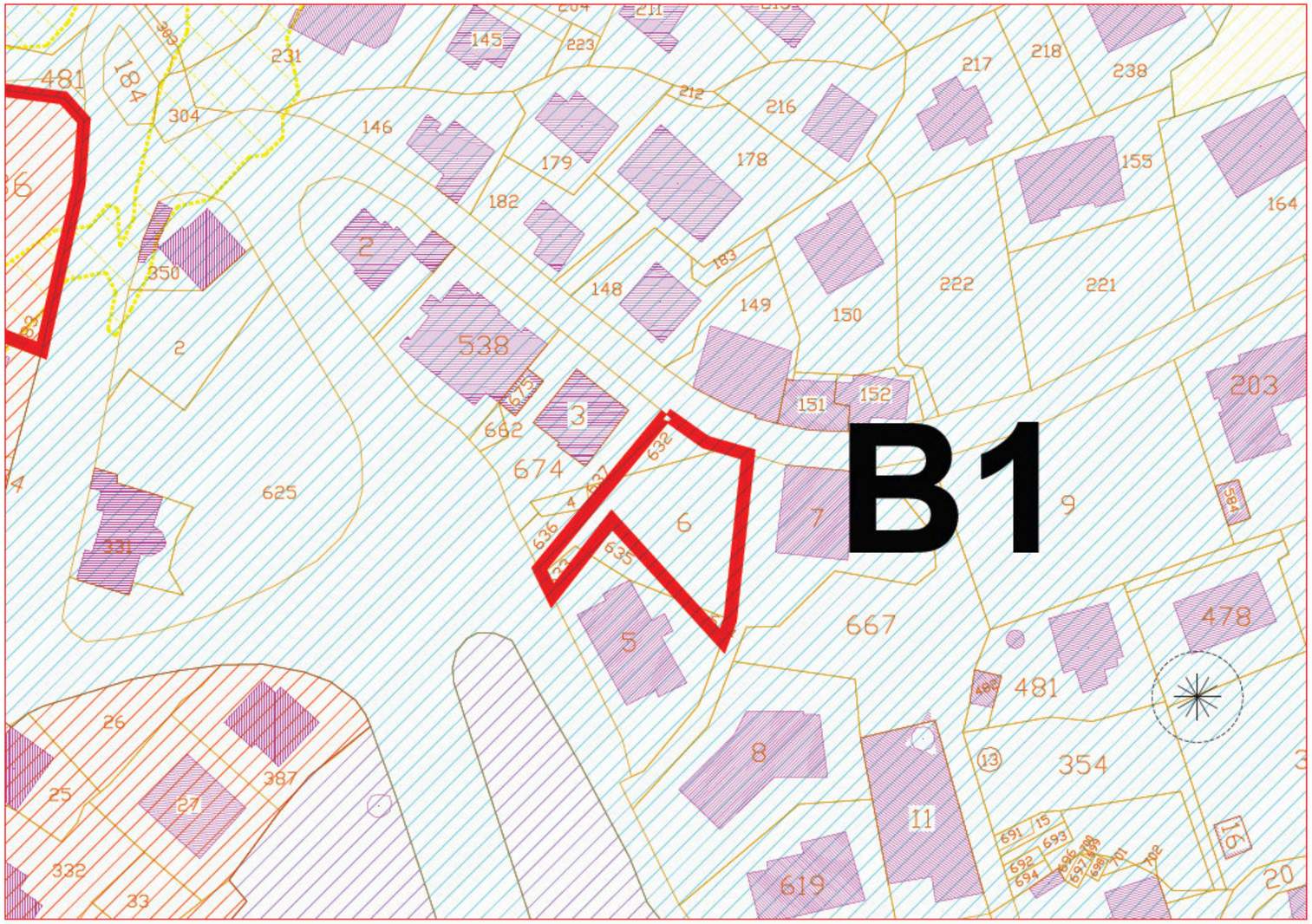
La relativa disciplina è contenuta nell'art. 20/a delle NA.

Il testo è il seguente:

"*La sottozona B1 è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente meritevole di conservazione e di interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità della sottozona all'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Borgio.*
In questa sottozona sono ammessi:
- i normali interventi di tipo conservativo.
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dall'art.6 fino alla ristrutturazione edilizia.
Tutte le categorie di intervento edilizio compresa l'edificazione di lotti liberi da asservimenti senza necessità di ricorrere allo Strumento Urbanistico Attuativo; l'ampliamento, la sopraelevazione e ricostruzione di edifici esistenti o di loro parti, nel rispetto dei parametri urbanistici sotto indicati e delle presenti norme.
Parametri urbanistici - SOTTOZONA B1

Sf (minima)= mq. 2.000
Du = residenziale e/o alberghiera se estesa all'intero edificio
Te = volumi isolati a blocco
If = 0,30 mc/mq
Ri = 0,5
H = ml. 6,50
Dc = ml. 4,50
De = ml.10,00
Ds = ml. 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n°1404 dell'1/4/1968 e successive modifiche)
Pp = 1 mq. ogni 10 mc.

Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione edilizia sono consentite, fino a un massimo del 30% del volume, destinazioni non specificamente residenziali, ma di tipo commerciale strettamente connesse con la residenza come: negozi, studi professionali, autorimesse, locali per attività artigianali con esclusione delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. della legge sanitaria n° 1265 del 27/7/1934.



E' ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un solo piano se l'edilizia circostante è prevalentemente a due o più piani, anche superando l'indice fondiario della sottozona e in deroga agli altri parametri urbanistici.
E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza inferiore a ml.4,5O dai confini nel rispetto del DM. 2/4/1968 n. 1444 art. 9.
I nuovi edifici devono rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.
Le alberature esistenti lungo il fronte stradale devono essere rispettate e, se all'uopo necessario, il Sindaco può imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati.
Nel caso di nuove edificazioni l'intervento deve essere inteso quale riproposizione del tessuto ambientale prevalente di Borgio Verezzi, nel rispetto sia dei moduli di finitura esterna (sporti della copertura, gronde in rame, intonaci con tinte a fresco, persiane e serramenti in legno) che dei moduli distributivi della facciata (aperture ed elementi architettonici). Una configurazione "moderna" può essere consentita previa verifica della qualità e coerenza del progetto all'interno dell'assetto ambientale.
Ciascun progetto da sottoporre al rilascio di concessione edilizia deve essere corredato da appositi elaborati costituenti Studio Organico d'Insieme a norma dell'art. 32bis del P.T.C.P., volti a conseguire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici.
[omissis]"

Oltre a ciò il Piano reca una dettagliata disciplina riferita agli aspetti paesistici e valida per tutte le sottozone B di completamento:

"*- Tipologia edilizia: edifici a blocco a più piani con copertura a falda secondo la tradizione ligure.*
- Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra o graniglia lavata.
Facciate finite ad intonaco con poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m. 1,20 e lunghezza non superiore a m. 2,40 muniti di parapetti in ferro (quadrelli , tondi e piatti composti) a disegno lineare. Serramenti esterni in legno o profili di ferro pesante verniciati con colori consoni all'ambiente e con esclusione dei profili in alluminio. Manto di copertura in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia.
- Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. I materiali da impiegare sono la tinta a fresco data ..sull'intonaco o le tinte ai silicati escludendo, ..tassativamente, i colori a base plastica.
- Muri esterni di sostegno: in pietra di Verezzi a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,20).
- Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,20).
- Piante:da frutta, carrubi, palme e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea.
[omissis]"

A fronte di ciò l'intervento ipotizzato sulla specifica area non è conforme al PRG limitatamente a i seguenti profili:

a) la superficie dell'area è inferiore a quella minima prescritta (520 mq anziché 2.000 mq);

b) la densità fondiaria di progetto è pari a 0,53 mc/mq (276 mc distribuiti su 520 mq di superficie fondiaria), laddove quella massima è fissata in ragione di 0,30 mc/mq;

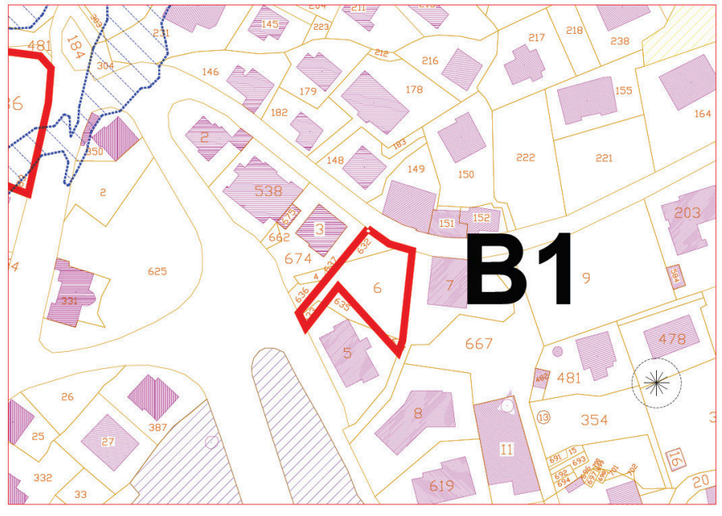
c) la distanza dai confini è in un caso pari a 3,5 m quindi inferiore a 4,5 m;

d) l'altezza dei muri di sostegno eccede la misura di 2,20 m e raggiunge i 3,10 m;

e) la copertura non è a falde ma è piana, allo scopo di minimizzare l'ingombro, senza contare la necessità di stabilire la necessaria coerenza tra il linguaggio architettonico prescelto e la morfologia dell'edificio.

Proprio tale linguaggio può essere riconducibile alla cosiddetta "configurazione moderna" citata nell'art. 20/a delle NA. Tuttavia nello Studio organico d'insieme a corredo del progetto si troveranno fondate argomentazioni circa la coerenza dell'impostazione adottata nei confronti dell'assetto ambientale.

Per quanto attiene il rapporto tra l'area di intervento e le grotte di Valdemino, si vede bene nell'immagine a lato che la considerevole distanza rispetto a queste ultime non pone particolari problemi di compatibilità con esse.



2.5.3 – Sito C

L'intero ambito di piazza Marconi è compreso in zona BT "di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico-ricettive; di adeguamento degli spazi esterni".

La relativa disciplina recata dall'art. 20d è la seguente:

"*La sottozona BT è caratterizzata da edifici di impianto moderno a destinazione residenziale e commerciale.*

Nell'area sono localizzate diverse attrezzature ricettive (alberghi) che, in genere, necessitano di interventi per migliorare la qualità del servizio; per intervenire su tali edifici valgono i parametri urbanistici sotto indicati e le disposizioni degli artt. 6; 22b; 24f.

Il P.R.G. definisce 4 lotti su cui è necessario intervenire tramite concessione edilizia convenzionata al fine di assicurare l'integrazione del progetto con appropriate opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse, senza che, per altro, si prefiguri una situazione di carenza di infrastrutture tale da comportare la necessità dello S.U.A..

Tali lotti, indicati nelle planimetrie con le sigle BT1; BT2; BT3 e BT4 si riferiscono rispettivamente :

- BT1 alla ex colonia, detta "Gioiosa" [omissis]

-BT2 al terreno ancora edificabile in fregio a Via al Mulino. [omissis]

-BT3 alla ex colonia, detta "Legnano"[omissis]

- BT4 ove è prevista la costruzione di un motel, [omissis]

Parametri urbanistici - SOTTOZONA BT

Sf (minima) = mq. 2500

Du = residenziale o turistica-ricettiva, se estesa all'intero edificio

Te = Volumi isolati a blocco o a schiera

If = 0,80 mc/mq

Ri = 0,5

H = ml. 13

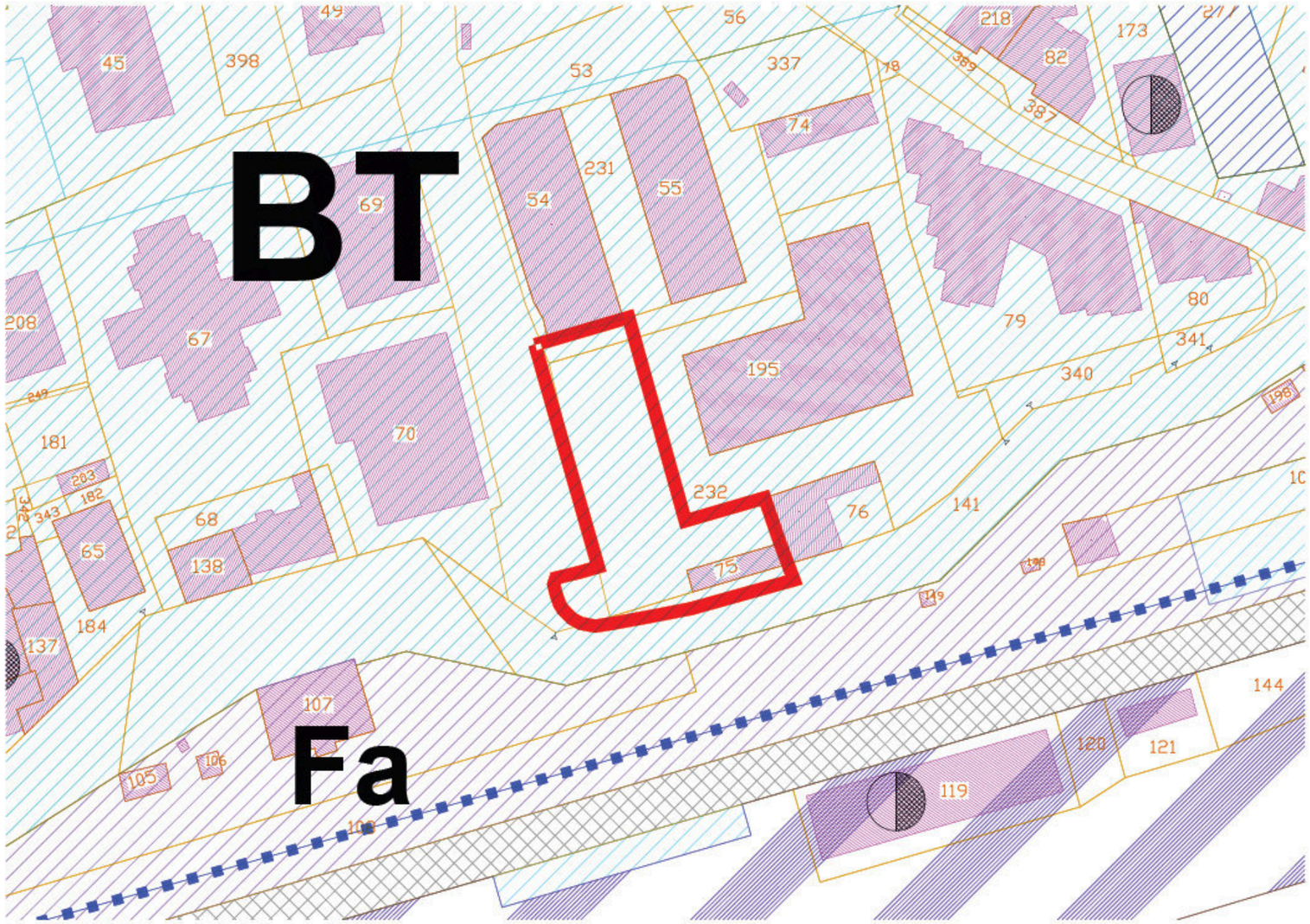
Dc = ml. 4,50

De = ml.10,00

Ds = ml. 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n°1404 dell'1/4/1968 e successive modifiche)

Pp = 1 mq. ogni 10 mc.

La volumetria degli edifici a destinazione turistico-ricettiva deve essere destinata, totalmente, a tale uso; negli altri volumi sono consentite, fino ad un massimo del 30% dell'ingombro, destinazioni di tipo commerciale. I nuovi edifici devono rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.



Le alberature esistenti lungo il fronte stradale devono essere rispettate e, se all'uopo necessario, il Sindaco può imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati."

L'iniziativa riguardante il sito C non è del tutto conforme al PRG, infatti l'ipotesi di riedificare un ridotto volume a destinazione commerciale su parte del sedime originario dell'edificio da demolire e in aderenza al fabbricato già posto in medianza con esso, implica alcuni profili di non conformità alla disciplina di Piano, e precisamente:

a) la destinazione commerciale è prevista tra quelle ammesse in zona BT per gli edifici di nuova edificazione solo con il limite del 30% dell'ingombro;

b) la densità fondiaria del nuovo fabbricato commerciale è maggiore di quella massima prescritta, nel senso che detto fabbricato, pur essendo il frutto della demolizione del cospicuo edificio esistente e pur sviluppando una volumetria decisamente inferiore rispetto ad esso, si configura tuttavia come nuova costruzione in quanto di sagoma del tutto diversa da quella esistente, dovendosi perciò applicare la disciplina della nuova costruzione e dunque i parametri all'uopo prescritti dal Piano;

c) la possibilità di edificare in aderenza ai fabbricati esistenti nei fondi contigui non è prevista, tanto che dai confini è prescritta la distanza minima di 4,50 m e dagli edifici, a prescindere dalla circostanza che si confrontino o meno pareti finestrate, la distanza di 10,00 m; peraltro la norma qui considerata mostra una certa contraddittorietà rispetto alle distanze come sopra fissate laddove dispone che i nuovi edifici debbano rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.

Per quanto riguarda la disciplina di carattere paesistico, il Piano non sembrerebbe contenere specifiche prescrizioni in tal senso, posto che il rinvio agli articoli 6 "*interventi sul patrimonio edilizio esistente*" e 22b "*sottozona T – ricettiva alberghiera*" non sembra pertinente, mentre quello all'art. 24f sembra errato sia perché non esiste un articolo così rubricato sia perché l'art. 24 si riferisce alle "zone F per attrezzature e impianti di interesse generale".

Se ne può dedurre che il PRG non formuli prescrizioni paesistiche per la generalità della zona BT avuto riguardo al fatto che essa è classificata come "tessuto urbano" (TU) dal PTCP nel quale esplicitamente prevale la problematica urbanistica rispetto a quella paesistica (v. art. 38 NA del PTCP).

2.5.4 – Dimensionamento e premialità

Il bilancio in termini di capacità insediativa dell'iniziativa qui considerata non può che essere definito aggregando i dati afferenti alle varie aree messe in gioco.

Sito A – La volumetria esistente delle cinque unità immobiliari legittimamente esistenti nell'area è pari a circa 583 mc da demolire a fronte di una edificazione prevista di 4.123 mc di volume abitabile.

Sito B – L'area di intervento è estesa per 520 mq ed esprimerebbe secondo il parametro di PRG una volumetria di 156 mc, laddove invece si ipotizza di realizzarne circa 285.

Sito C – Il volume del fabbricato da demolire ammonta a circa 527 mc, mentre il volume dell'edificio da edificare su parte del sedime lasciato libero è di circa 92 mc. Peraltro la Società promotrice dell'iniziativa è proprietaria dei diritti volumetrici afferenti all'area sita nella zona BT del PRG e censita al catasto terreni di Borgio Verezzi al Foglio 2, sez. A, particella 300. Detta area, al centro dello stralcio catastale di seguito riportato, oltre che essere posta in prossimità di piazza Marconi (a circa 250 m) è compresa nella stessa zona di PRG del fabbricato da demolire (e in piccola parte da riedificare).



L'area in parola estesa per 570 mq è titolare di un indice fondiario pari a 0,80 mc/mq, sicché il suo asservimento in funzione di un ipotetico ampliamento del fabbricato di piazza Marconi (in realtà da demolire) darebbe un contributo di 456 mc, portando così il monte volumetrico privato (di fatto e di diritto) in piazza Marconi a 983 mc.

Il bilancio volumetrico che ne deriva è sinteticamente rappresentato nella tabella seguente.

	Volume esistente (Ves)	Volume edificabile (Ved)	Somma Ves+Ved	Volume da demolire	Volume ipotizzato
Sito A	583	0	583	583	4123
Sito B	0	156	156	0	285
Sito C	527	456	983	527	92
Totale	1110	612	1722	1110	4500

È di immediata percezione che il saldo tra il volume ipotizzato e la somma del volume esistente e di quello edificabile in conformità al PRG è positivo per i siti A e B, ma è largamente negativo per il sito C.

In termini complessivi il volume ipotizzato è poco più del doppio della somma del volume esistente e di quello edificabile in conformità, sicché la premialità sottesa dall'operazione è di circa 2778 mc, a fronte della concreta demolizione di 1110 mc.

2.5.5 – Le nuove norme ipotizzate

La verifica di conformità tra il progetto qui considerato e il PRG (come implementato dal PP del centro storico) evidenziano alcune difformità risolvibili con l'istituzione di tre nuove sottozone di PRG con la relativa disciplina per ognuno dei siti A, B e C.
Peraltro, la circostanza che il mappale 300, meglio individuato nella precedente sezione 2.5.4, contribuisca al saldo volumetrico dell'iniziativa rende opportuno coniare una quarta sottozona, onde sancire l'esaurimento delle relative suscettività edificatorie.

Le quattro nuove zone potrebbero essere le seguenti.

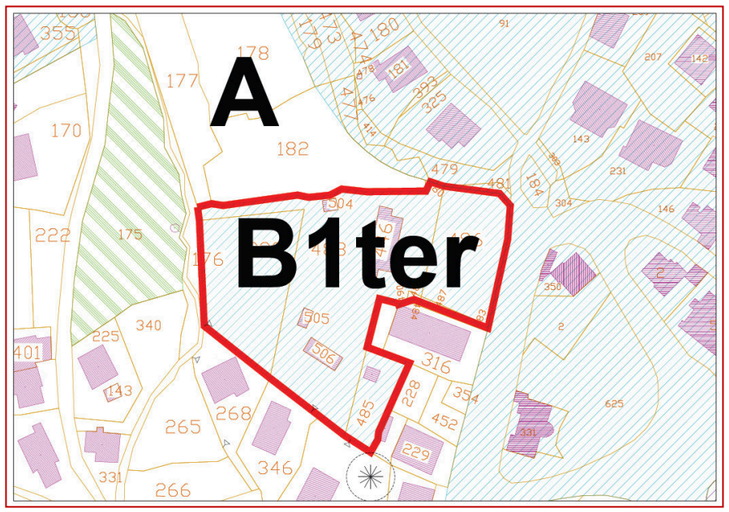
Sito A – sottozona B1 ter
Sito B – sottozona B1 quater
Sito C – sottozona BT bis
Mapp. 300 – sottozona BT ter

La rispettiva disciplina potrebbe essere così modellata.

Art. 20a bis – sottozona B1 ter
L'obiettivo della disciplina è quello di rimuovere i manufatti e i fabbricati che connotano in senso negativo il contesto ambientale di riferimento, con particolare riferimento a quelli che producono l'occlusione delle visuali panoramiche significative. La matrice insediativa da adottare è quella a "a schiera" ma organizzata in modo tale da dare luogo a quattro unità distinte, disposte su due o tre piani.
L'intervento edificatorio, unitamente a quello della sottozona B1 quater, implica:

a) la contestuale riqualificazione dell'area pubblica dell'adiacente acquedotto e il restauro del serbatoio ivi esistente;
b) il risanamento statico della palestra della scuola elementare e media e l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua che essa presenta;
c) la riqualificazione di piazza Marconi nei termini descritti nella disciplina della sottozona BT bis.

Parametri urbanistici - SOTTOZONA B1 TER
Du = residenziale
SLP abitabile = 1.330 mq ---- SLP non abitabile = 120 mq
Ri = 0,5 H = m 11,00
Dc = m 3,00 per i fabbricati e m 1,50 per i muri di contenimento
De = m 5,00 (tra le pareti finestrate dei nuovi edifici all'interno della sottozona e tra queste e le pareti non finestrate degli edifici all'esterno della sottozona non si applica la distanza minima di 10 m in conformità all'art 9, ultimo comma, 2° periodo, DM 2-4-1968 n. 1444) – m 10 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti esterni alla sottozona
Ds = m 5,00 dalle strade pubbliche; m 2,00 da quelle private d'uso pubblico
Pp = almeno 1 mq ogni 10 mc, reperibili anche in autorimesse interrate, parzialmente o totalmente, provviste di non più di 30 posti auto.



Art. 20a ter – sottozona B1 quater

L'obiettivo delle disciplina è quello di completare il tessuto esistente con un ridotto volume, tale comunque da non alterare significativamente il contesto, né in termini ambientali né in termini urbanistici.
Proprio per tali motivi detto completamento non richiede il reperimento all'interno della specifica sottozona della dotazione di servizi pubblici proporzionati al modesto nuovo carico insediativo, fermo restando che tale dotazione va comunque reperita all'interno della sottozona B1 ter.
L'intervento edificatorio, unitamente a quello della sottozona B1 ter, implica:

a) la contestuale riqualificazione dell'area pubblica dell'adiacente acquedotto e il restauro del serbatoio ivi esistente;
b) *il risanamento statico della palestra della scuola elementare e media e* l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua che essa presenta;
c) la riqualificazione di piazza Marconi nei termini descritti nella disciplina della sottozona BT bis.

Parametri urbanistici - SOTTOZONA B1 QUATER

Du = residenziale
SLP abitabile = 92 mq
Ri = 0,5
H = m 7,00
Dc = m 3,00 per i fabbricati e m 1,50 per i muri di contenimento
De = m 5,00 (m 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esterni alla sottozona)
Ds = m 5,00 dal ciglio delle strade pubbliche
Pp = almeno 1 mq ogni 10 mc

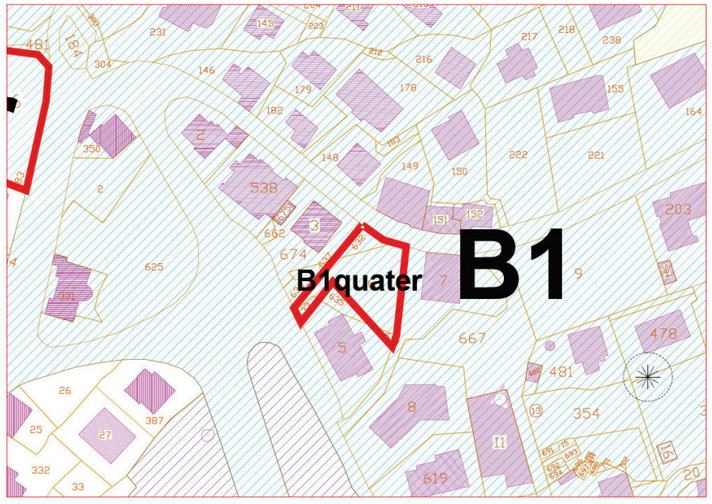
Art. 20d bis – sottozona BT bis e sottozona BT ter

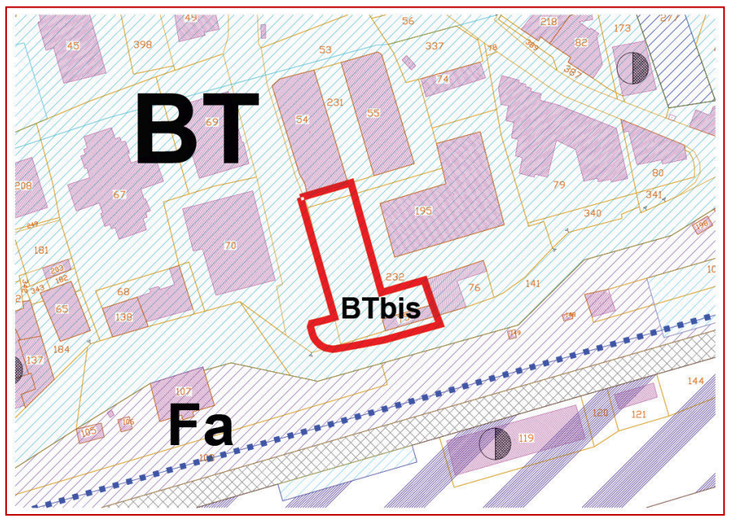
BT bis
L'obiettivo della disciplina è quello di formare uno spazio pubblico pedonale in sostituzione degli attuali parcheggio e attraversamenti veicolari. Il presupposto per la formazione di detto spazio è la pressoché integrale demolizione del fabbricato residenziale posto sul lato sud della piazza e articolato su due piani più sottotetto. La demolizione del fabbricato permette l'eliminazione dell'ingombro visuale (e planimetrico) esistente sul lato sud. La sua sostituzione con un piccolo manufatto di circa 102 mc consente l'inserimento di una funzione commerciale adeguata alla rinnovata fisionomia della piazza.

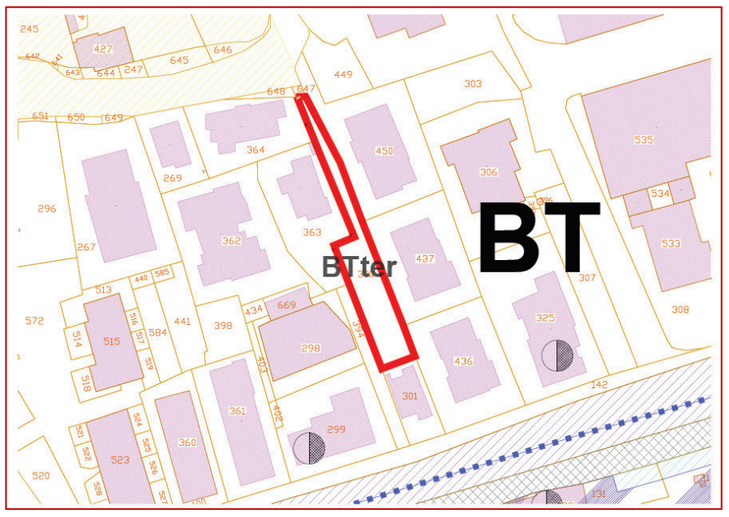
Parametri urbanistici - SOTTOZONA BT BIS

Du = spazio pubblico pedonale e attività commerciali (esercizio di vicinato)
SLP = 27 mq
H = m 4,00
Dc = è ammessa l'edificazione sugli allineamenti dei fabbricati esistenti da demolire (anche se a meno di 30,00 m dai binari della ferrovia)
De = in aderenza o m 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esterni alla sottozona
Ds = è ammessa l'edificazione sugli allineamenti dei fabbricati esistenti da demolire
Pp = non è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali, in quanto l'esercizio di vicinato programmato, da un lato, non richiede a norma della vigente legislazione regionale una dotazione di parcheggi per l'utenza commerciale e, dall'altro, il volume edilizio occupato dallo stesso esercizio è il residuo di un ben più consistente fabbricato da demolire, sicché il saldo volumetrico largamente negativo esime dall'applicazione dell'art. 19 LR 16/2008.

BT ter
L'area così classificata è suscettibile di essere utilizzata come verde privato.
Essa, una volta eseguita l'edificazione e le sistemazioni nelle sottozone B1 ter, B1 quater e BT bis, non può essere edificata e non esprime volumetrie agli effetti di qualsivoglia asservimento.







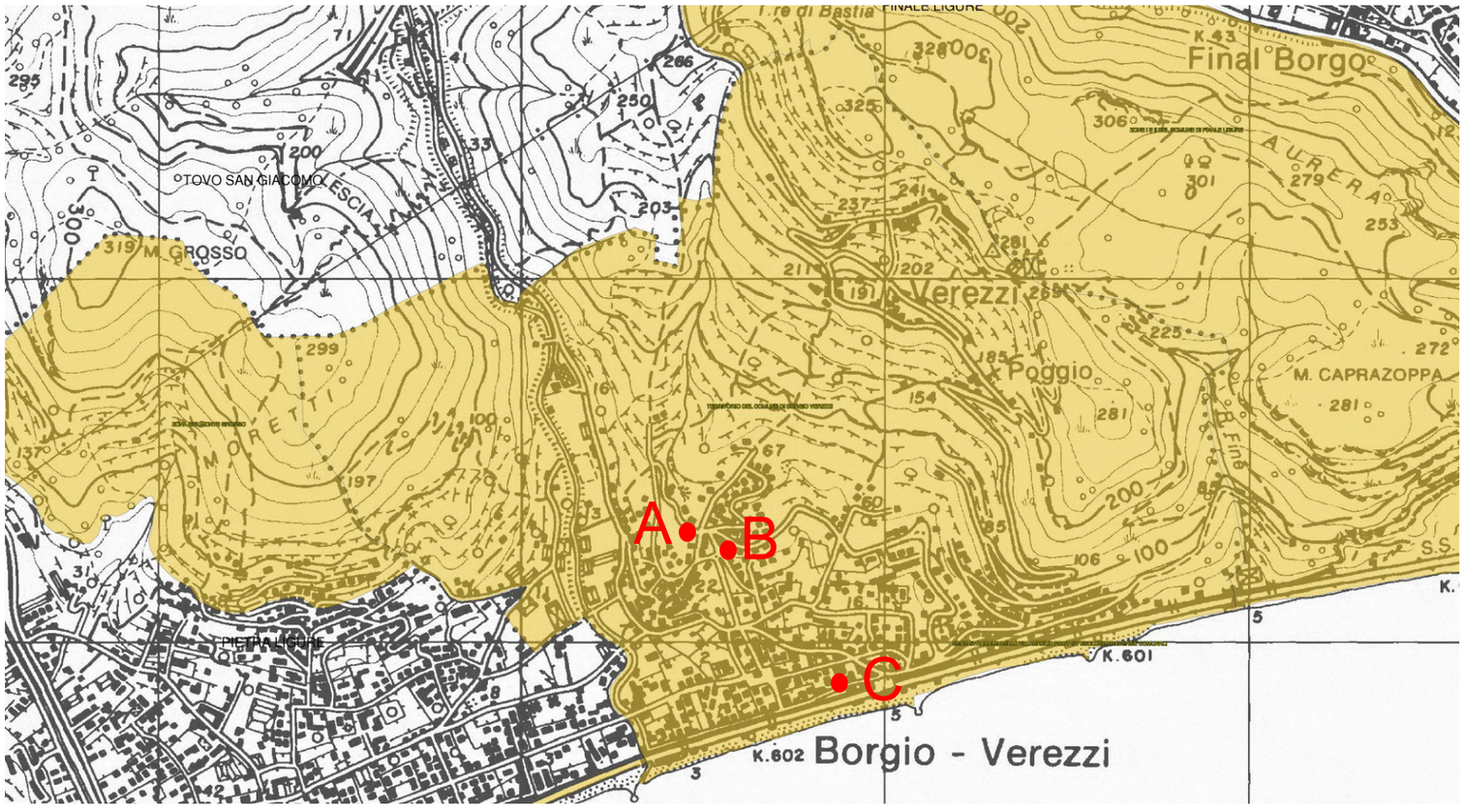
Art. 20e – Norme comuni alle sottozone B1 ter, B1 quater e BT bis

Gli interventi descritti distintamente negli articoli 20a bis, 20a ter e 20d bis compongono un unico disegno di riassetto del tessuto urbano di Borgio; come tali (e seppure spazialmente separati) sono soggetti ad unico strumento urbanistico attuativo.
Sotto il profilo paesistico, sono ammessi muri di contenimento, finiti in pietra a spacco faccia vista, di altezza non superiore di norma a 2,20 m, aumentabile a 3,20 m limitatamente a casi specifici connessi alla morfologia del terreno che non consentano l'adozione di un'altezza inferiore.
Gli edifici previsti nella sottozona B1 ter vanno realizzati con piano terra rivestito in pietra (in modo da stabilire la massima omogeneità con i muri di fascia che contengono i giardini pertinenziali) ed elevazione finita con intonaco. Le coperture sono previste piane e a due falde con rivestimento in ardesia.
L'edificio programmato nella sottozona B1 quater va dotato di copertura piana, mentre la finitura delle facciate deve essere conforme a quella descritta per la sottozona B1 ter.
Il piccolo edificio previsto ella sottozona BT bis, a seguito della demolizione del più ingombrante fabbricato esistente sul fronte sud della piazza, va conformato in coerenza con la funzione commerciale che gli viene attribuita ed in adesione all'esigenza di dare respiro alla prospettiva della piazza pedonalizzata. Detto edificio avrà pertanto copertura piana e pareti il più possibile trasparenti, preferibilmente in cristallo, schermate ove necessario da brise soleil in legno naturale.
Le restanti soluzioni (dimensioni dei balconi, parapetti, serramenti, colori, ecc.) che attengano al profilo paesistico degli insediamenti sono rimessi alla definizione del prescritto SUA.

3 – VINCOLI DI VARIA NATURA

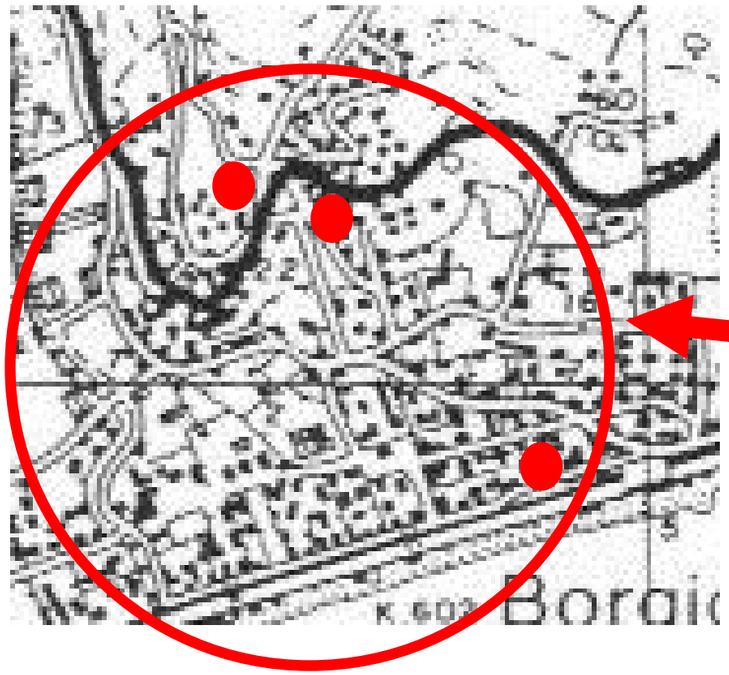
3.1 – Paesaggistico

Tutti i siti di intervento ricadono in ambito vincolato sotto il profilo paesistico.



3.2 – Aree carsiche

Stante la perimetrazione dell'area carsica operata ai sensi della LR 3 aprile 1990 n. 14 "Norme per la tutela e la valorizzazione del patrimonio speleologico e delle aree carsiche e per lo sviluppo della speleologia" si evince che l'unico sito ricompreso in essa è quello di via Trento e Trieste (sito A).





3.3 – Idrogeologico

Tutti i siti di intervento sono esterni all'ambito oggetto di specifico vincolo.



3.3 – SIC, aree protette provinciali, parchi e aree protette regionali

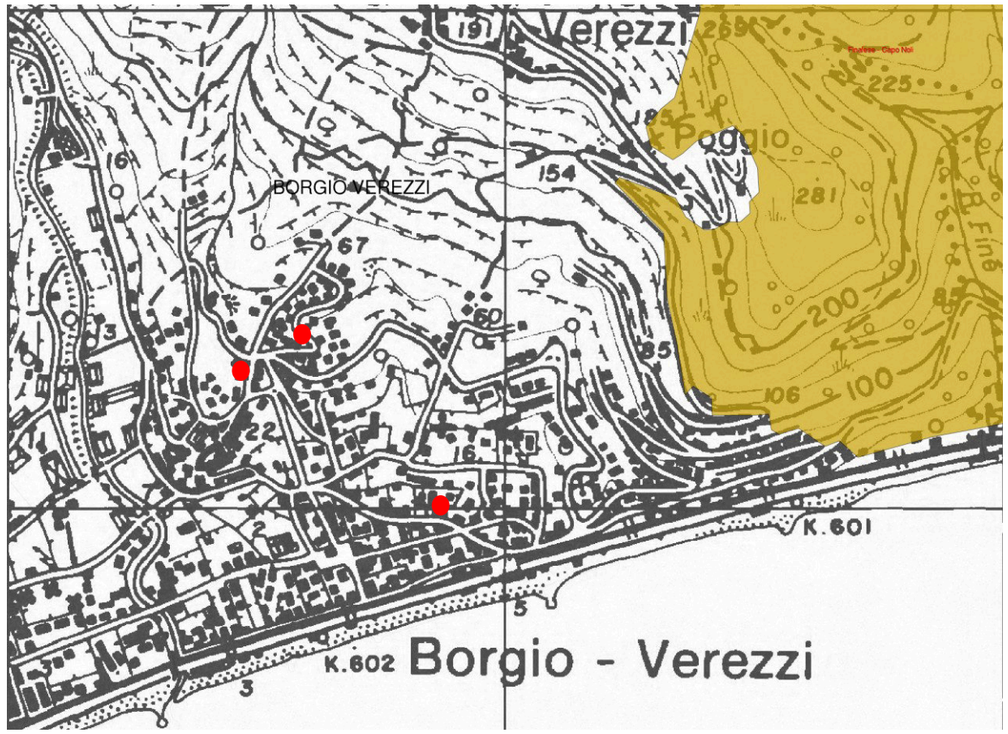
I siti di intervento non sono interessati da ambiti territoriali qualificati come Siti d'interesse comunitario (SIC) delimitati ai sensi della DGR n. 1716 in data 23-12-2005.

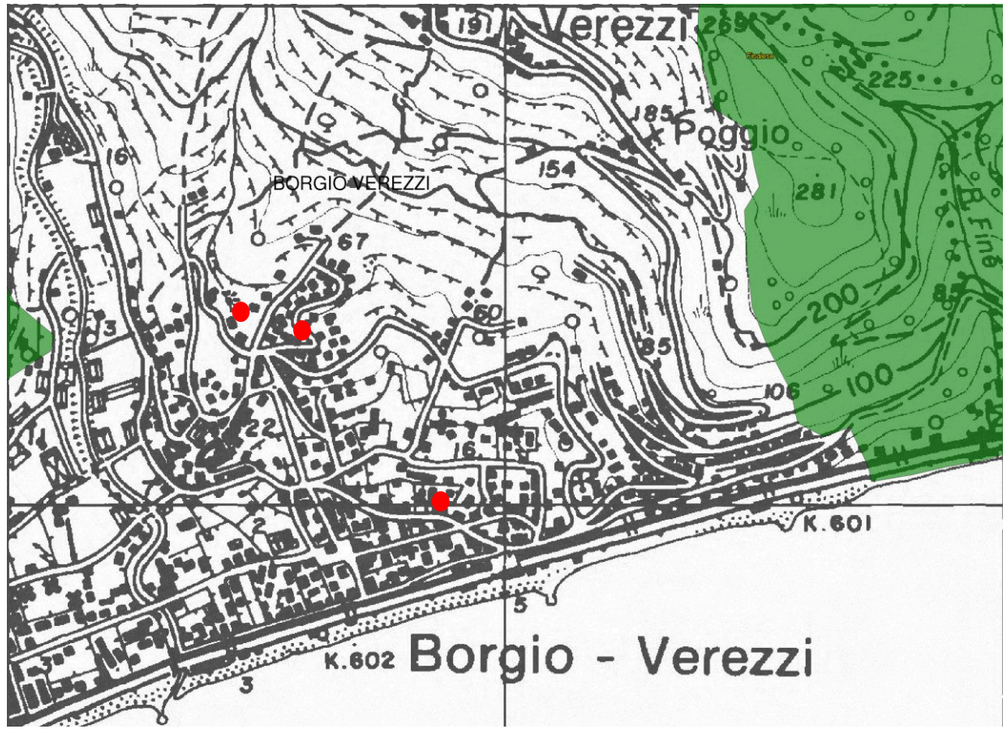
Lo stralcio qui a lato mostra il rapporto tra l'ambito del SIC "Finalese e Capo Noli" (campito in ocra) e la localizzazione dei siti d'intervento.

Del pari le aree protette provinciali (v. il Piano Provinciale delle Aree Protette approvato con DCP n. 5 del 23/02/2003) sono estese a territori del tutto diversi da quello in cui ricadono i tre siti d'intervento.

Anche in questo caso lo stralcio riportato in basso a destra evidenzia con campitura verde l'area protetta "Finalese" a levante e le propaggini dell'area protetta "Monte Grosso" a ponente.

Per quanto riguarda infine i parchi e le aree protette regionali, i territori rispettivamente interessati sono estranei non solo ai tre siti di intervento ma perfino all'ambito territoriale sub provinciale ove è situato Borgio Verezzi, sicché non è necessario darne evidenza cartografica.





4 – CONCLUSIONI E NOTE PROCEDIMENTALI

A fronte dell'avvenuto decorso del decennio dall'approvazione del PRG (v. DPGR n. 247 in data 10/04/1996), lo SUA qui considerato implica sia varianti cosiddette "connesse" sia varianti "contestuali" al PRG ai sensi degli articoli 8 e 9 LR 24/1987; varianti, ancorché in parte, eccedenti l'esclusivo interesse locale ai sensi della LR 9/1983 come modificata con LR 34/1986, se non altro perché in esito delle trasformazioni programmate si verifica un obiettivo incremento della densità edificatoria e vi è un'incidenza sulla delimitazione e sulle disposizioni normative concernenti le zone comprese in parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale classificate di tipo «A» ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968.

Ai sensi dell'art. 6 LR 30/1992 sarebbe quindi inibita la possibilità di apportare siffatte varianti al PRG. Tuttavia proprio l'art. 6 della citata legge stabilisce che detto divieto non opera laddove le varianti "siano motivate da comprovate esigenze di interesse pubblico ivi comprese quelle connesse alla reindustrializzazione e riconversione produttiva nonché al mantenimento e sviluppo dei livelli occupazionali".

Nel caso di specie non vi è dubbio che l'intervento in variante al PRG sottenda un rilevante interesse pubblico connesso sia al recupero dell'area dell'acquedotto e al restauro del serbatoio dismesso, sia alla soluzione delle criticità strutturali e igieniche presentate dalla scuola elementare e media, sia, soprattutto, alla sistemazione pedonale di piazza Marconi (che trova peraltro il suo presupposto nella demolizione del fabbricato di proprietà della Società promotrice).

Laddove si consideri poi che le sopra indicate prestazioni non esimono il Soggetto attuatore dal dare luogo alla realizzazione delle infrastrutture e al reperimento delle dotazioni di servizi pubblico o di uso pubblico proporzionati all'entità dell'intervento programmato, l'interesse pubblico in parola conferma la propria rilevanza e dà spazio alla pacifica procedibilità dello SUA agli effetti dell'applicazione della LR 30/1992.

Stante la natura delle varianti al PRG implicate dall'ipotizzato intervento, il relativo procedimento di approvazione è di competenza regionale ai sensi dell'art. 85 LR 36/1997, mentre il controllo dello SUA che comporta le varianti in parola e il rilascio dell'autorizzazione di massima paesistico-ambientale per le opere ivi previste sarebbero di competenza della Provincia, a norma del già citato art. 85 (v. comma 1, lett. d) sempre che, in applicazione del principio di economia amministrativa, la Regione ritenga di avocare la competenza al pronunciamento in ordine allo SUA.

In riferimento agli altri profili ambientali, l'intervento in progetto non è soggetto a screening e, tanto meno, a VIA, stante il fatto che i relativi parametri sono tutti di gran lunga inferiori alle soglie fissate nell'allegato 3 alla LR 38/1998.

Per quanto attiene alla VAS, è pur vero che lo SUA in argomento è un atto di pianificazione, ma è anche vero che le modifiche al PRG che esso implica non sono significative agli effetti ambientali in quanto:

- comportano cambiamenti di destinazione d'uso e incremento del carico insediativo del tutto modesti in valore assoluto ed ininfluenti alla scala comunale;
- non comportano incremento volumetrico o di superficie riferito ad interrati in aree inondabili e/o a suscettività al dissesto medio/alta e/o in presenza di falda significativa per dinamiche idrogeologiche ovvero soggetta ad uso idropotabile;
- non comportano incremento areale che interessi zone umide di cui al DPR 448/1976, siti inseriti nell'Anagrafe dei siti oggetto di bonifica ai sensi del DLgs 152/2006, aree di collegamento ecologico-funzionale di cui alla LR 28/2009;
- non comportano incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comportano varianti dei regimi di "conservazione" (CE) e delle "aree non insediate da mantenere" (ANI-MA) del Piano paesistico;
- non comportano un peggioramento degli standard di qualità ambientali (aria, acqua, suolo) in termini sia quantitativi che qualitativi.

Conseguentemente, avuto riguardo ai criteri di esclusione dal procedimento di VAS correntemente utilizzati, lo SUA qui considerato non è soggetto a tale incombenza. Del resto l'art. 6, comma 3, DLgs 152/2006 stabilisce che per "*i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento…*"

Nonostante ciò, per mero scrupolo di completezza ed in ossequio ad una interpretazione conservativa della norma di riferimento, vengono prodotte a corredo dello SUA le informazioni di cui all'art.12 "Verifica di assoggettabilità" e cioè il cosiddetto "rapporto preliminare" volto alla verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Infine è utile sottolineare che l'obbligo di reperire o monetizzare una quota di edilizia sociale all'interno dell'insediamento previsto dallo SUA non sussiste, in quanto il Comune di Borgio Verezzi totalizza un fabbisogno di edilizia residenziale sociale inferiore a 30 alloggi, giusta il paragrafo 5.3 e la tabella allegata in calce al Programma quadriennale regionale approvato con DCR 28 luglio 2009 n. 9, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. 22 del 3 giugno 2009.

Albenga, 16 luglio 2012

Arch. Luciano campagnolo