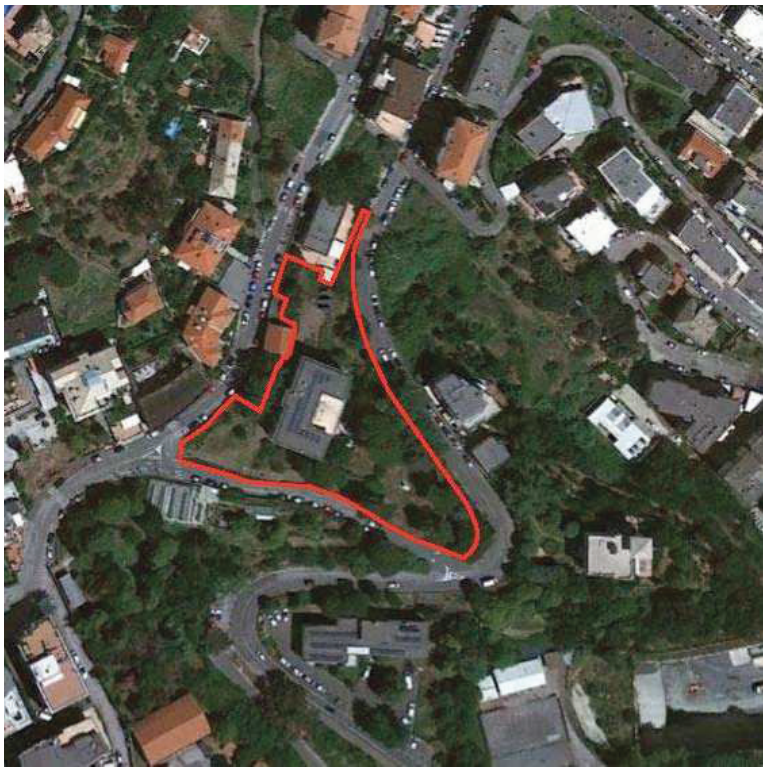
PROVINCIA DI SAVONA



Oggetto: **Proposta di Variante Urbanistica per l'alienazione e la valorizzazione del compendio immobiliare sito in Via Amendola 10.**

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ex art. 29 L.R. 37 del 27/12/2011

SCHEDA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA E PAESISTICA

Committente: **PROVINCIA DI SAVONA**

Progettisti: **Architetto Michela Biggi, Via Carattini 27/3, 17019 Varazze (SV)**

Geometra Elena Giancarlo, Corso Italia 11/1, 17100 Savona (SV)

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE							
Denominazione dell'immobile	Ex centro Formazione Professionale "Varaldo"						
Ubicazione	Comune	Savona					
	Località	Villetta					
	Indirizzo	Via Giovanni Amendola n. 10					
Dati catastali		fg.	m.le	cat.	cl.	cons.	rendita cat.
Fabbricati	- -	57	29 535	B4 D1	1	2121 mq 10 mq	7545,54 € 134,00 €
Terreni	- -	57	591 33 600			2931 mq 960 mq 6 mq	

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA		
Valore stimato di stato attuale	€ 2.326.000,00	
Dimensioni	Fabbricati	2164 mq + 10 mq = 2174 mq (compreso m.le 535)
	terreni	3897 mq + 500 mq = 4397 mq (compresa corte del m.le 29)
Tipologia	Fabbricato + area pertinenziale.	
Stato di conservazione	Normale (art. 21 L.n. 392/78)	

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI E VINCOLI ESISTENTI	
Destinazione d'uso attuale	censito al N.C.E.U. nella categoria B4 - ufficio pubblico
Stato occupativo	libero
Data e durata di rilascio	
Disciplina urbanistica edilizia vigente	PUC approvato vigente: -Ambito R17, denominato San Giacomo – Valloria. L'immobile in esame e l'area pertinenziale sono individuati nella cartografia di PUC (tavola St02) come servizio pubblico di urbanizzazione secondaria denominato S17.24. La tabella 5 relativa all'ambito R17 dell'elaborato *St2-Struttura del Piano_ Ambiti e Distretti- Norme di Conformità- Regole di congruenza* del PUC attribuisce a tale servizio S17.24 la funzione di attrezzature di interesse comune di cui al DM 1444/1968 (riferimento : Istituto provinciale dell'infanzia – centro *Varaldo* di formazione.) Le porzioni individuate con i mappali 535 – 591 (parte) sono classificate dal PUC quale subambito Bs : tessuto Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni ,60 – ,70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria, per il quale valgono: – le destinazioni ammesse dall'elaborato di PUC St2 per l'ambito R17 specificate nella relativa tabella 6.1 – la disciplina di cui all'elaborato St4 - *Struttura del piano – Interventi sul patrimonio costruito* (con possibilità, per gli immobili di categoria 1-edifici ante 1940, di interventi fino alla ristrutturazione, con possibilità di incremento superficiario e , senza possibilità di incremento volumetrico) – la disciplina di cui all'elaborato St5 - *Struttura del piano – Norme di livello puntuale del PTCP* per i subambiti Bs

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Disciplina paesistica e territoriale	P.T.C.P.: - Assetto insediativo : TU Il regime di TU è coerente con l'assetto insediativo in atto che riguarda la città consolidata dell'immediata espansione collinare di levante. Gli interventi previsti per i tessuti edificati esistenti sono pienamente coerenti con il regime di PTCP locale. Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale l'edificio è ricompreso nel PI-2 "*Progetto per l'integrazione del porto con le città di Savona, Vado Ligure le Albisole e Bergeggi. Mobilità e infrastrutture del corridoio costiero. Riqualificazione del fronte mare nel Savonese. Innovazione del sistema turistico a Savona e nel levante"* i cui obiettivi risultano coerenti con la presente previsione.
Vincoli	Piani di Bacino. L'edificio e le sue pertinenze ricadono in aree a suscettività bassa per quanto riguarda la suscettività al dissesto dei versanti, mentre non risultano interessati da fasce di inondabilità. L'area non è assoggettata a vincolo idrogeologico. L'area non è soggetta a vincoli di tipo ambientale (si rimanda alla scheda relativa alla dichiarazione di non assoggettabilità a VAS); non è stata percorsa da incendi negli ultimi 15 anni, non è un'area vincolata ex D.M. 24/4/1985 Galassini, mentre ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. a) del D.lgs. n. 42/2004 ricade nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se terreno elevato sul mare. In riscontro alla richiesta della Provincia di Savona circa la verifica di interesse culturale dell'immobile in questione ai sensi dell'art.12 del Dlgs 42/2004, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Segretariato Regionale per la Liguria-Servizio Tutela Beni Culturali, con nota 5691 del 17.09.2015 ha comunicato che tale immobile non presenta i requisiti di interesse previsti dal D.lgs 42/2004 ed è pertanto escluso dal campo di applicazione delle relative disposizioni di tutela. Nella suddetta nota peraltro il Ministero ha evidenziato misure cautelari per tale immobile in particolare: "[…] si ricorda l'articolo 50 comma 1 del D.lgs. 42/2004 che recita: E' vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici esposti o non alla pubblica vista. Infine, vista la valenza urbana ed ambientale rivestita dal parco, si segnala al Comune la necessità di apporre sul compendio forme alternative di tutela per mezzo di adeguati strumenti urbanistici".

PROPOSTA DI NUOVA DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA	
Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue / caratteristiche strutturali	Ambito R17 SAN GIACOMO - VALLORIA Bs tessuto edilizio urbano residenziale intensivo, saturo di impianto recente (prevalenti anni '70-'80) diffuso seriale, con impianto ad isolati compatti ma discontinui, tipologie edilizie di case in linea o a blocco. Vg giardini configurati o aree di verde privato di pregio storico – morfologico – paesistico. S 17.29 area verde pubblico.
Destinazione d'uso proposta	Individuazione per l'area in esame di un nuovo sub-ambito denominato **Bs 17.1** Con riferimento alle destinazioni di cui all'art.7 dell'elaborato di PUC St 1- Struttura del Piano- Normativa Generale di attuazione- Norme di Settore le destinazioni proposte per il subambito Bs17.1 sono le seguenti:

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

	RESIDENZIALE 1 Residenza; ATTIVITA' DI CONNETTIVO URBANO 4 funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc); ATTIVITA' DIREZIONALI 6 Aggregazioni di uffici ed attività direzionali; ATTIVITA' RICETTIVE 8 Albergo tradizionale; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.) 9 Strutture ricettive extra alberghiere; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.) ATTIVITA' PRIVATE 28 Centri sociali, culturali e religiosi; 29 Istruzione privata; 31 Strutture sportive o ricreative private; 32 Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc…) E' ammessa la realizzazione parcheggi privati (con i limiti e le precisazioni di cui alla successiva voce "Disciplina dei Parcheggi pubblici e privati")
Compatibilità strutturale e tipologica	Le destinazioni d'uso proposte risultano compatibili con le strutture esistenti; l'edificio ha caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali adatte ad una funzione collettiva (in passato infatti l'edificio ospitava l'Istituto provinciale dell'infanzia) e si presta attraverso rifunzionalizzazione ad una destinazione residenziale.
Disciplina urbanistica edilizia **Ambito R17** **sub-ambito Bs 17.1**	Per l'area perimetrata ed individuata con la sigla **Bs 17.1** nell'allegato 2 vale la seguente disciplina: <u>Modalità di intervento</u>: a) interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia
	<u>Parametri urbanistici</u>: a) incremento volumetrico NO b) incremento superficiario Si c) frazionamento Si
	<u>Dotazione di servizi e Infrastrutture</u>: a) reperimento degli standard come da art.9 dell'elaborato St1- Norme generali PUC in relazione alla funzione introdotta. Gli standard urbanistici di cui sopra sono calcolati al doppio del reale in quanto il compendio appartiene alla zona B secondo la classificazione del D.M. 1968 e come stabilito all'art. 9.4 delle norme generali di PUC. In caso di dimostrata impossibilità a reperire la dotazione di standard prescritta è consentita la relativa monetizzazione. b) reperimento dei parcheggi pertinenziali come da art. 10 dell'elaborato St1 Norme generali PUC in misura del 35% della S.A. In caso di destinazione d'uso residenziale dovrà essere reperito minimo 1 parcheggio per ogni unità immobiliare, anche in sottosuolo. <u>Disciplina dei parcheggi pubblici e privati:</u> La realizzazione di parcheggi pubblici o privati sia a raso che in sottosuolo non potrà essere prevista all'interno dell'area a giardino sottoposta a salvaguardia individuata con retino verde nell'Allegato 3.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

	Oltre alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'Art.10 dell'elaborato St1 di PUC, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati anche eccedenti la quantità prescritta dal suddetto articolo, anche non pertinenziali; in tal caso dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti in base alle disposizioni normative vigenti.
	Modalità di attuazione: titolo abilitativo unitario corredato da (alternativamente): - CONVENZIONE URBANISTICA (in caso di attuazione diretta di opere di urbanizzazione e/o per il soddisfacimento di standard urbanistici). - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (ai fini del vincolo di pertinenzialità e/o altre obbligazioni circa il mantenimento delle aree verdi e quant'altro).
	Norme transitorie: in carenza di titolo abilitativo unitario mantenimento delle funzioni esistenti legittimate. Interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.
Disciplina paesistica puntuale	Vale la disciplina di cui all'elaborato St5 di PUC - norme di livello puntuale di PTCP - Tessuto Bs edifici cat 1 (edifici < 1940) ivi comprese le disposizioni relative ad interventi sulle aree libere da edifici, come di seguito integrata (con efficacia di prevalenza su eventuali disposizioni contrastanti). A tutela delle peculiarità di pregio del parco per l'area individuata all'interno del perimetro Bs 17.1 con retinatura verde (Allegato 3) vale la seguente disciplina: - Le opere di sistemazione e di arredo (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico – ambientali dei siti. - I progetti degli interventi dovranno prevedere uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro; nel caso di intervento sul giardino, che non comporti la mera sostituzione delle essenze arboree con altre analoghe, al progetto si dovrà allegare opportuna relazione tecnica illustrativa redatta da tecnico forestale o agronomo. - Dovrà essere mantenuto l'attuale disegno del giardino, senza diminuire la percentuale di superficie permeabile, con conservazione delle alberature secolari di pregio o – dove necessario – la sostituzione delle piante con essenze arboree analoghe; Sono ammessi: - il mantenimento delle pavimentazioni esistenti dei vialetti e/o la manutenzione/integrazione degli stessi con elementi analoghi per tipologia, materiali e cromatismo; per le pavimentazioni è consentito l'utilizzo di materiali naturali (legno, pietra, elementi in ferro) è vietato l'utilizzo di materiali di sintesi, ceramici, vetrificati (vietati asfalto, cemento, autobloccanti, piastrelle, resine, ecc); le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali;

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

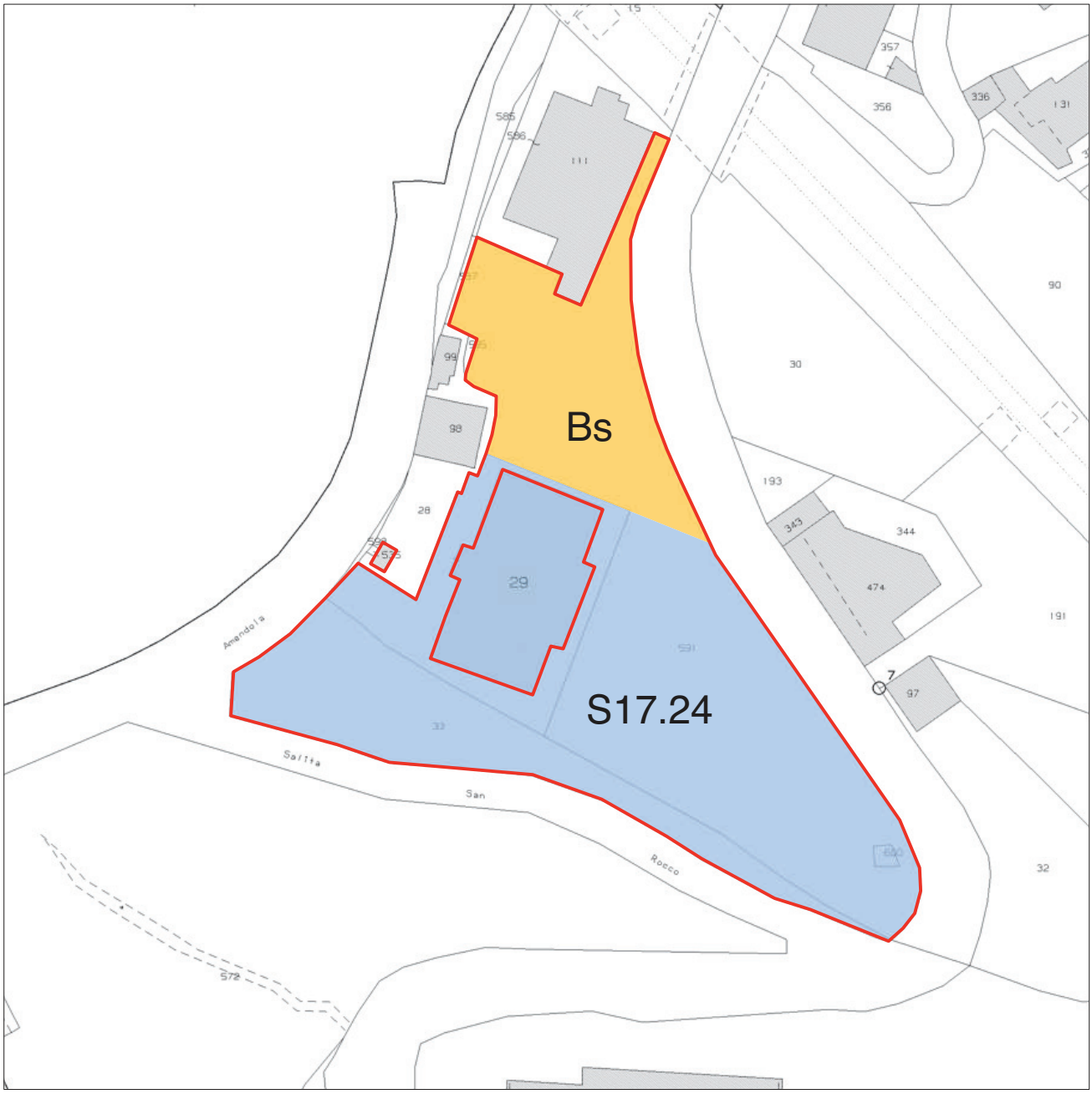
Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

	- l'impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, ringhiere in tondini o barre a sezione quadrata di forma semplice verniciate in colore verde vagone o grigio ferromicaceo; - la manutenzione del muro di confine con mantenimento dell'attuale disegno e materiali; - l'introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo (giochi per bambini e/o attrezzi per l'attività sportiva, panchine, ecc…) caratterizzati da disegno, tecniche e materiali della tradizione locale; NON sono ammessi: - le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento e i muri di cemento se non rivestiti in pietra o intonacati come già prescritto; Per l'area sita all'esterno del perimetro del giardino con retinatura verde (Allegato 3) vale la seguente disciplina: - mantenimento della pavimentazione esistente in blocchetti di porfido naturale; è consentita la manutenzione / sostituzione / integrazione della stessa con elementi analoghi agli esistenti; - è consentita l'individuazione di eventuali stalli a raso da destinare a parcheggio mediante il tracciamento degli stessi con elementi in pietra naturale inseriti nella pavimentazione esistente (blocchetti di marmo bianco, blocchetti in pietra naturale locale);
Allegati	- Allegati grafici 1 – 2 – 3; - Stralcio mappa catastale(All. 4);

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

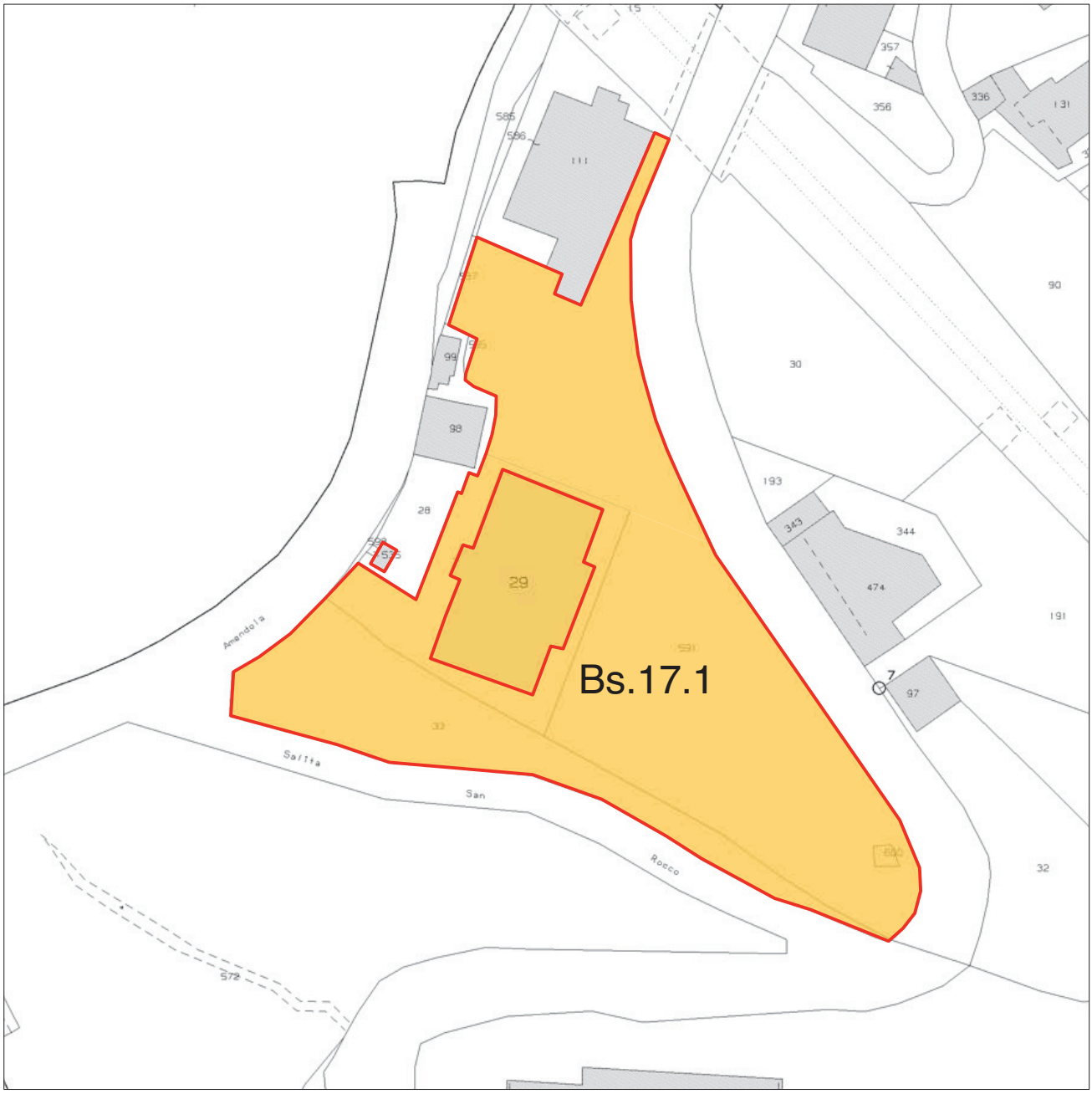


Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

ALLEGATO 1

PERIMETRAZIONE PUC VIGENTE

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

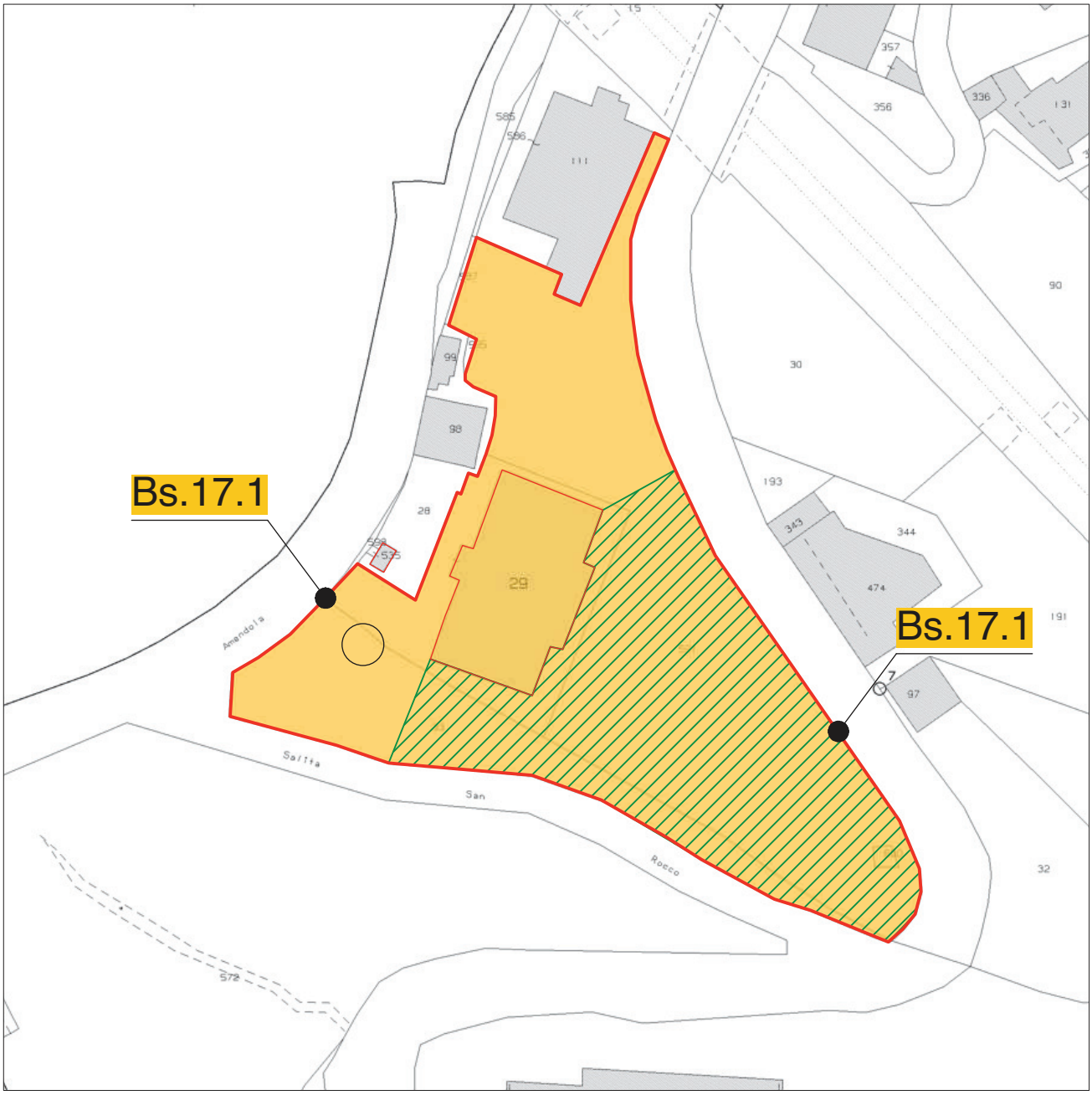


ALLEGATO 2

PERIMETRAZIONE PUC VARIANTE

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020

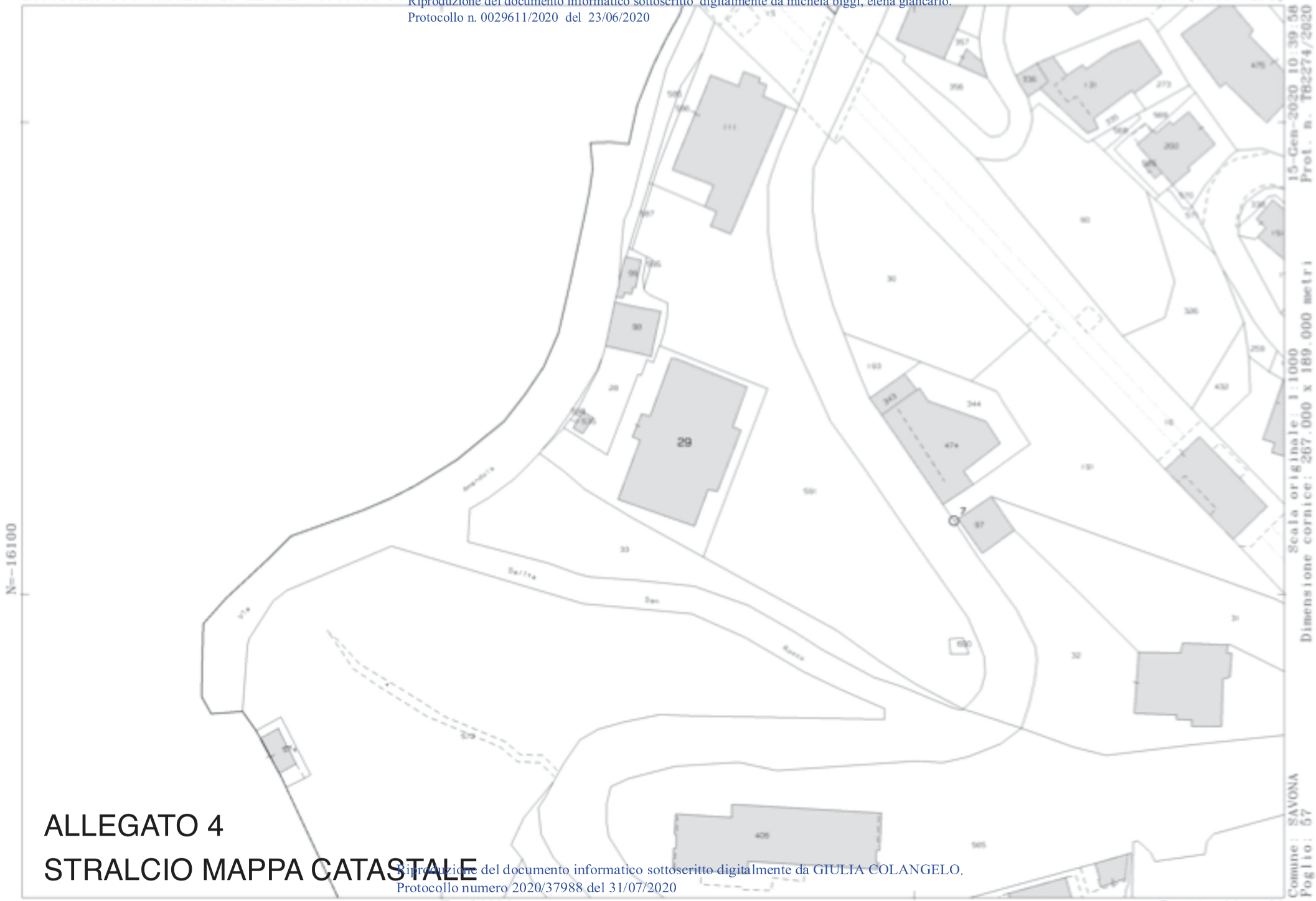


ALLEGATO 3

subzona con destinazione a giardino

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, elena giancarlo.
Protocollo n. 0029611/2020 del 23/06/2020



ALLEGATO 4

STRALCIO MAPPA CATASTALE

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da GIULIA COLANGELO.
Protocollo numero 2020/37988 del 31/07/2020