Finanziato dall'Unione europea
NextGenerationEU

MINISTERO DELLA CULTURA

PNRR, MISSIONE 1 - DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITÀ E CULTURA, COMPONENT 3 - CULTURA 4.0 (M1C3), MISURA 2 "RIGENERAZIONE DI PICCOLI SITI CULTURALI, PATRIMONIO CULTURALE, RELIGIOSO E RURALE", INVESTIMENTO 2.1: "ATTRATTIVITÀ DEI BORGHI" FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXTGENERATIONEU - LINEA DI AZIONE A - PROGETTI PILOTA PER LA RIGENERAZIONE CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICA DEI BORGHI A RISCHIO ABBANDONO E ABBANDONATI - PROGETTO COMUNE DI ANDORA CUP F94F22000110006 "BORGO CASTELLO - RICORDARE IL PASSATO PER COSTRUIRE IL FUTURO (REMEMBER THE PAST TO BUILD THE FUTURE)"

BORGO CASTELLO



ricordare il passato
per costruire il futuro

SOGGETTO ATTUATORE

Comune di ANDORA
Via Cavour, 94 - 17051 Marina di Andora SV

PUO ambito di rigenerazione Ns-Ar1 "Borgo Castello"

OGGETTO

DISCIPLINA URBANISTICA AMBITO DI RIGENERAZIONE NS-AR1

SCALA
DATA REV.01 - APRILE 2023
PROGETTISTI: arch. Paolo Ghione
arch. Roberta Possanzini
ing. Alice Zanetti

Elab. 03

descrizione

L'ambito di Andora Castello si presenta come un lembo del territorio comunale essenzialmente caratterizzato da una organica relazione fra l'entità orografica, configurata nella culminazione collinare emergente, e l'espressione antropica, storicamente sedimentata, costituita dall'edificato unitamente alla trama connettiva dei percorsi e alle forme culturali del suolo al suo contorno. Il nucleo storico, assecondando la morfologia naturale, si sviluppa sulle pendici del colle a ridosso del pianoro sommitale dove si imposta la mole del "Paraxo".

elementi componenti

Nell'Ambito di intervento si distinguono i seguenti sub-ambiti:

1. **Sub-ambito Ns-Ce** – trattasi dell'area sommitale del rilievo collinare, caratterizzata dalla presenza dei fabbricati esistenti, da conservare ed eventualmente ristrutturare nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche presenti e dei ruderi emergenti che saranno oggetto di recupero con le modalità previste dalla presente modifica al P.U.O. approvato. Nel sub-ambito ricadono le emergenze monumentali vincolate, quali il "Paraxo" , La Chiesa di San Giacomo e Filippo, l'oratorio di San Nicolò e la porta Nord e la Porta Sud. Inoltre sempre all'interno del sub ambito in argomento è prevista la realizzazione **del Giardino botanico "Orto del Muto**", ricco di piante rare di origini antiche ed esotiche in parte provenienti dai Giardini Hanbury, all'interno del quale si godranno esperienze interattive. Inoltre il borgo ricostruito sarà interessato creazione di un tour "storico" immersivo in 3D dinamico che consentirà al visitatore di muoversi realmente in un'altra epoca della storia, vivendo direttamente una esperienza unica

2. L'area nord dell'ambito**,** prevalentemente ricadente nella previsione di P.U.C. vigente in Zona P.U. (parco urbano) sarà adibita a Percorso paesistico-archeologico, con un sub- ambito di intervento definito come **Area d'interesse Paesaggistico Archeologico.**.

3. L'area a ponente del borgo sarà adibita **a Parco Tematico agricolo**, all'interno del quale verranno recuperate antiche attività della tradizione rurale e artigianale locale (molino, panetteria, frantoio, cantina, caseificio, ecc.), anche tramite il recupero di antichi prodotti agricoli antichi.

4. L'area sud/est dell'ambito, caratterizzata da alcune abitazioni sparse , con presenza di attività commerciali, sarà oggetto di conservazione con possibilità d'intervento sugli edifici esistenti con le modalità previste per gli ambiti residenziali saturi

prevalente indirizzo di pianificazione	PTCP assetto insediativo: ANI MA, NI CE, IS MO B

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **conservazione** da concretizzarsi mediante una fase di pianificazione a scala di piano Urbanistico Operativo, da attuarsi per sub-ambiti come sopra definiti e caratterizzati. Il Piano Urbanistico Operativo dovrà porsi i seguenti obiettivi indicati per sub-ambiti, articolandone i dettagli operativi, le più opportune gerarchie e le successioni temporali.

obiettivi, operatività di Piano e norme di livello puntuale di p.t.c.p. per sub-ambiti

SUB AMBITO Ns - CE [**Ar1.1**]

Rigenerazione dei ruderi/recupero delle emergenze monumentali:

- definire le strategie e gli interventi più opportuni nel quadro di riferimento progettuale esteso al complesso dell'intero borgo, nel rispetto delle peculiarità architettoniche generali dello stesso;
- rispettare le finalità e i correlati impegni in relazione al finanziamento PNRR e con particolare riferimento alla rigenerazione e revitalizzazione del borgo stesso;
- rispettare puntualmente la tipologia dei materiali, forme e finiture dei ruderi rigenerati ferma restando la possibilità di discostarsi dalla mera ricostruzione filologica come previsto dalle NTA;
- definire l'assetto normativo del quadro prestazionale riguardanti eventuali attività commerciali/artigianali e turistico ricettive;
- riqualificazione e rifunzionalizzazione delle sistemazioni degli spazi aperti, con riferimento alle relazioni con gli ambiti con termini e soluzioni integrate tra edificato, passeggiata e spazio aperto;
- per gli interventi specifici sui corpi di fabbrica si rimanda alle NTA;

Interventi sugli edifici esistenti

- definire i limiti d'intervento sugli edifici esistenti che potranno essere sottoposti ad interventi di restauro architettonico e funzionale a parità di volume, al fine di recuperare connotati architettonici il più possibili aderenti alle caratteristiche del borgo:
- per gli interventi specifici sui corpi di fabbrica si rimanda alle NTA;

Viabilità:

- garantire l'accessibilità e le necessarie interconnessione tra la viabilità carrabile, ciclo pedonale, i parcheggi ed i percorsi pedonali interni, e con percorsi indifferenziati anche per soggetti diversamente abili;

Sub Ambito Area d'interesse Paesaggistico Archeologico [**Ar1.2**]

Viene confermata ed estesa la previsione del PUC vigente della destinazione dell'area in Ambito PU 1 (parco urbano1). Eventuali fabbricati presenti nella perimetrazione dell'ambito qualora ricadenti all'interno della area d'interesse Paesaggistico Archeologica potranno essere sottoposti ad interventi di messa in sicurezza ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sub Ambito Parco tematico Agricolo [**Ar1.3**]

L'area individuata dalla perimetrazione del Sub ambito sarà destinata ad attività agricola e sono escluse nuove costruzioni. Saranno ovviamente consentiti interventi di miglioramento agricolo, con possibilità di cambi di colture rispetto alle presenze attuali. I ruderi presenti all'interno della perimetrazione del sub-ambito potranno essere recuperati per le finalità agricole previste e afferenti attività tradizionali ed artigianali locali.

Sub Ambito Area SUD/EST[**Ar1.4**]

L'area individuata dalla perimetrazione del Sub ambito "Area SUD/EST" sarà equiparata alle aree residenziali sature e conseguentemente soggette alla relativa normativa, con interventi ammissibili sino alla ristrutturazione edilizia.

Viabilità:

- il Sub ambito sarà interessato da lavori di adeguamento della viabilità carrabile oltre alla previsione del futuro collegamento tra la ciclovia Tirrenica, prevista sul sedime ferroviario a seguito della dismissione dello stesso ed il borgo.

DESTINAZIONI D'USO D'AMBITO

* Residenziale
* Turistico ricettivo
* Commerciale/artigianale
* Esercizi pubblici
* rurale
* Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica di accesso, parcheggi pubblici.
* Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico e interesse comune
* Spazi ed attrezzature di interesse comune (lett. b art.3 DM 2/4/1968)

norme transitorie

Nel periodo transitorio di approvazione della modifica del P.U.O di Castello, sono consentiti i seguenti interventi:

a – Edifici esistenti alla data di adozione del PUC:

Sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'obbligo di mantenere gli eventuali elementi di pregio architettonico presenti sui prospetti e caratterizzanti l'edificio stesso. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quella presente alla data di adozione del PUC. Qualora si tratti di interventi, anche eventualmente riguardanti ruderi, già assentiti con titolo espresso si potrà intervenire sugli stessi nei limiti della previsione progettuale approvata.

b – Interventi sulle emergenze architettoniche presenti. In regime transitorio sono consentiti su questi esclusivamente lavori di messa in sicurezza ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

Misure azioni positive – divieti ai fini della protezione ambientale

1 - Riferimenti e cogenza delle indicazioni

Il Dispositivo per la ripresa e la resilienza (Regolamento UE 241/2021) stabilisce che tutte le misure dei Piani nazionali per la ripresa e resilienza (PNRR) debbano soddisfare il principio di "*non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali*". Tale vincolo si traduce in una valutazione di conformità degli interventi al principio del "Do No Significant Harm" (DNSH).

Il Regolamento (UE) 2020/852 e il Regolamento Delegato 2021/2139, dettano i criteri generali affinché ogni singola attività economica non determini un "danno significativo", contribuendo quindi agli obiettivi di mitigazione, adattamento e riduzione degli impatti e dei rischi ambientali;

Tutti gli interventi del PNRR devono rispettare il principio DNSH.

Il nuovo PUO associato alle previsioni di recupero sociale e culturale e rivitalizzazione del borgo, incardina, nelle previsioni progettuali stesse, i suddetti obiettivi.

Il *rapporto preliminare ambientale* a corredo della documentazione del PUO analizza le componenti ambientali coinvolte valutando i possibili impatti.

Di seguito si riportano alcune disposizioni normative di **carattere propositivo e di obiettivo**, tese alla minimizzazione e compensazione dei potenziali impatti su tali componenti o alcune di esse, derivanti dal nuovo carico insediativo previsto.

In particolare le componenti ambientali di cui alle presenti disposizioni sono quelle su cui viene riconosciuto un sia pur minimo impatto o che comunque possano essere affrontate attraverso azioni progettuali.

Il progetto definitivo/esecutivo dovrà dare conto delle seguenti disposizioni, indicare come le stesse vengono ottemperate e laddove vengano disattese (in modo puntuale e non generale) vige l'obbligo di motivarne le ragioni (ad es. laddove l'attuazione delle stesse misure possa creare impatti negativi su altri elementi od aspetti che si ritengono prevalenti, o altre ragioni).

Per quanto riguarda gli aspetti paeaggistici, del suolo, della viabilità e percorsi pedonali connessi alla componente aria, si fa rimando alle disposizioni di livello puntuale e alle norme di attuazione del

PUO, alle disposizioni geologiche.

2 - Indicazioni da osservare in relazione a specifiche componenti ambientali

ACQUA

Si richiamano integralmente le misure di cui al paragrafo 3.3 dello studio di sostenibilità ambientale allegato al PUO previgente e richiamato nel Rapporto preliminare ambientale:
come misura di mitigazione/compensazione, nell'ambito dell'attuazione del PUO occorre prevedere, in ogni unità abitativa, l'utilizzo di:

- rubinetterie per docce e lavandini a risparmio idrico dotate di didpoditivi tecnici quali riduttori di flusso, frangigetto;
- didpoditivi per il risparmio sui consumi idrici delle vaschette di scarico dei servizi igienici del tipo: sciaquoni abasso flusso, a flusso diffrenziato (a doppio tasto), vasi wc a ridotto consumo idrico;
- ovvero dispositivi con finalità e prestazioni analoghe a quelle sopracitate.

Oltre a quanto sopra nell'ambito dell'attuazione del PUO, si potrebbe valutare la possibilità di prevedere, la realizzazione di impianti di recupero dell'acqua piovana con servbatoi, dispositivi di filtraggio di facile manutenzione, rubinetterie con adeguata dicitura "acqua non potabile" e quant'altro necessario; l'acqua erogata sui suddetti impianti, dei quali dovrà essere garantita la costante manutenzione e pulizia, potrà servire per usi secondari non potabili quali l'eventuale risciacquo di servizi igienici, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
L'impiego di soluzioni di recupero idrico oltre a limitare lo spreco di acqua potabile, concorre ad una migliore regimazione delle acque superficiali e di falda e ad una più controllata immissione nella rete di smaltimento (senza sovraccarichi dovuti ad eventi piovosi eccezionali).
Per quanto attiene le vasche irrigue, occorrerà prevedere soluzioni progettuali in armonia con gli aspetti paesaggistici (visibilità) e con gli aspetti legati ad eventuali scavi in un sito rilevante dal punto di vista archeologico e in conformità con le norme geologiche.

ENERGIA

Gli interventi a progetto dovranno contemperare le esigenze di massima efficienza energetica in ottica di minor consumo sia sugli involucri che sugli impianti, in base alla normativa vigente e agli obiettivi DNSH, con le esigenze di conservazione delle murature tradizionali, di minimo impatto paesaggistico degli elementi tecnologici (camini, unità esterne, ecc) ricercando soluzioni di mascheratura, inserimento, e armonizzazione con gli aspetti conservativi delle tipologie edilizie riproposte, specie in ambito di ricostruzione filologica.
I pannelli solari e fotovoltaici sono da prevedersi solo sulle falde e integrati nella copertuta, o su coperture piane non percettibili dalla quota di camminamento.

BIODIVERSITA'

Azioni di mitigazione/azioni positive/raccomandazioni per la salvaguardia della biodiversità.

Occorre seguire le seguenti indicazioni:
a) in sede di mantenimento o il recupero dei muri a secco con caratteristiche tradizionali, nelle operazioni di ripulitura dei muri a secco e delle strutture dei manufatti, di regimazione e convogliamento delle acque piovane, è raccomandata l'adozione di modalità a impatto ridotto, senza impiego di fitofarmaci e favorendo invece l'asportazione selettiva delle sole piante che possono arrecare danni alle stesse strutture o per altre ragioni di sicurezza o pubblica incolumità;
b) è prefeibile la realizzazione di recinzioni senza zoccolo continuo in calcestruzzo o muratura, utilizzando siepi, reti, staccionate;
c) la salvaguardia delle piante con nidi e il loro intorno, quelle con fori o cavità, vive o secche;
d) la salvaguardia ove possibile degli individui di grandi dimensioni, con chioma ampia e notevolmente ramificata (alberi monumentali e vetusti);
e) il mantenimento e la diffusione ove possibile, di alberi e arbusti (quali corniolo, sorbo, nocciolo, melo, pero, ecc.) che producono frutti secchi o carnosi utilizzati significativamente dagli animali come

alimentazione;

3 - divieti e obblighi di ordine generale

All'interno delle aree ricadenti nella RETE ECOLOGICA LIGURE e in generale delle aree all'interno del perimetro di PUO vigono i seguenti divieti di ordine generale:

a) l'uso di specie alloctone, salvo specifiche esigenze di carattere ornamentale e orientate alla salvaguardia naturalistica;

b) la distruzione di nidi di uccelli;

c) l' obbligo di tutela chirotteri eventualmente presenti nell'ambito delle puliture e interventi ricostruttivi dei ruderi, perseguendo le opportune azioni tese alla possibilità di conservazione dei siti di vita ed il mantenimento delle zone umide o delle aree periboschive in cui questi animali trovano il cibo. Il ferro di cavallo minore è un pipistrello che vive prevalentemente in grotte, ma, soprattutto durante l'estate, non è raro possa essere rinvenuto all'interno di abitazioni abbandonate, fienili o ruderi.

Pertanto in sede di progetto definitivo/esecutivo dovrà essere redatta una verifica sulla presenza di tali animali, e dovranno essere previste e poi adottate le opportune misure. A tal fine il progetto dovrà contenere una relazione redatta da professionista competente (agronomo e/o biologo o altra figura equivalente) che dovrà attestare la presenza e indicare le modalità di tutela e di intervento.