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

RELAZIONE GENERALE

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

Elab. 01

1. INTRODUZIONE

La presente relazione generale, prevista dall'art. 50 della L.R. n. 36/97, redatta dai tecnici del settore urbanistica del Comune di Andora, descrive i contenuti del PUO di iniziativa pubblica a modifica del PUO di iniziativa pubblica approvato con Determinazione di conclusione di Conferenza dei servizi, datato 24.04.2009 e successiva variante assentita con Determinazione di conclusione di Conferenza dei servizi, del 16.04.2014, denominato "*PUO Ambito di Rigenerazione Ns-Ar1 "Borgo Castello*"".

L'ambito di rigenerazione Ns-Ar, assimilabile alle zone A del D.M. 02/04/1968, è stato individuato a seguito della partecipazione al bando "piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – missione 1 – digitalizzazione, innovazione, competività e cultura – componente 3 – cultura 4.0 (m1c3) – misura 2 "rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale – investimento 2.1. "attrattività dei borghi storici"" che ha portato alla sottoscrizione del "DISCIPLINARE D'OBBLIGHI CONNESSO ALL'ACCETTAZIONE DEL FINANZIAMENTO CONCESSO DAL MINISTERO DELLA CULTURA PER IL PROGETTO "BORGO CASTELLO - RICORDARE IL PASSATO PER RICOSTRUIRE IL FUTURO".

L'ambito individuato di rigenerazione comprende l'area del "Borgo Castello" e si estende a valle sino a via San Lazzaro e verso monte si estende lungo il percorso per San Bartolomeo sino ai ruderi denominati "Palazzine", per il quale è previsto un piano di recupero (di rigenerazione) da attuarsi tramite P.U.O. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito.

La nuova progettazione (tramite la redazione del previsto P.U.O.) dovrà essere volta a riconoscere le diverse realtà costruite presenti nell'area, con l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito ed il valore monumentale dei fabbricati ancora leggibili per i quali non si esclude il restauro e la rigenerazione, anche con ricostruzione di parti mancanti, sulla scorta dello studio storico archeologico e tipologico come indicato dalla scheda d'ambito.

Il Progetto del Borgo Castello, interessa un luogo unico nel suo genere, con rovine delle case medievali che affiorano in mezzo alle "fasce" olivate, tanto bello e affascinante quanto a rischio. Nel Borgo, che presenta consistenti porzioni del tessuto edilizio in stato di grave abbandono, risultano ormai risiedere solo 14 nuclei familiari e risulta assente qualsiasi tipo di servizio o attività economica, ad eccezione dell'unico ristorante.

Si connota per i forti contrasti: localizzato in un ambito di elevato valore paesaggistico, con emergenze monumentali di grande pregio (il “Paraxo” e la chiesa romanico gotica dei SS. Giacomo e Filippo), ma inserito in un contesto di progressivo declino socio-economico. Posizionato alla sommità di un comune dal forte appeal turistico (Andora conta quasi 200.000 presenze all'anno, a fronte di poco più di 7.200 residenti), ma caratterizzato da dinamiche demografiche negative, con 1 residente su 3 in età avanzata e un basso tasso di occupazione.

Negli anni 2009 e 2014 l’approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che norma con rigore il restauro degli immobili ed il recupero dei ruderi, ha creato le condizioni di fattibilità urbanistica per il recupero del borgo, che però non è stato sino ad oggi avviato proprio in ragione della consolidata situazione di declino sopra descritta e degli elevati investimenti necessari.



Di fronte a un luogo del genere, in stato di grave abbandono che ha però mantenuto un eccezionale livello di riconoscibilità della sua struttura insediativa medioevale, la comunità e i suoi rappresentanti non hanno avuto dubbi e hanno giocato ad un rilancio a 360°, avviando un nuovo processo di progettazione integrata ed interdisciplinare, anche attraverso processi di co-progettazione finalizzati al coinvolgimento delle realtà locali in iniziative di partenariato pubblico privato e di promozione sociale. Hanno Immaginando non solo la rinascita “fisica” di questo luogo, in una nuova dimensione di decoro e fruibilità sostenibile, ma hanno puntato anche a costruire un modello di offerta culturale ed esperienza tutto declinato al futuro, a partire dal recupero del passato.

Il Progetto di rigenerazione del Borgo Castello di Andora unisce al recupero strutturale e funzionale del patrimonio storico e rurale, unito al recupero del paesaggio naturale ed

agricolo storico, la volontà di sperimentare una nuova visione di turismo culturale, Smart e sostenibile, dove la tecnologia è sempre funzionale al benessere delle persone e all'aumento delle percezioni sensoriali e conoscenza. tecnologia è sempre funzionale al benessere delle persone e all'aumento delle percezioni sensoriali e conoscenza.

La nuova perimetrazione del PUO comprende le aree indicate nella tabella a seguire in cui vengono esplicitate, oltre all'identificazione catastale, le superfici e le relative proprietà.

La superficie complessiva è quindi pari a circa mq 251.441, la proprietà comunale si estende per circa 31.644 mq su cui saranno effettuati la maggior parte degli interventi, mentre per una parte di circa 19.968 mq saranno oggetto di procedura espropriativa per la realizzazione di alcuni interventi di nuova viabilità e parcheggi pubblici.

PROPRIETA' COMUNALI

Foglio	*Mappali*	*Superficie da certif. Catastale*	*Intestazione catastale*
40	384	2.210,00	COMUNE ANDORA
40	378	5.760,00	COMUNE ANDORA
43	122	1.492,00	COMUNE ANDORA
43	123	8.630,00	COMUNE ANDORA
43	124	300,00	COMUNE ANDORA
43	125	670,00	COMUNE ANDORA
43	126	2.303,00	COMUNE ANDORA
43	127	1.330,00	COMUNE ANDORA
43	135	1.910,00	COMUNE ANDORA
43	183		COMUNE ANDORA
43	188		COMUNE ANDORA
43	189	305,00	COMUNE ANDORA
43	190	1.470,00	COMUNE ANDORA
43	192	270,00	COMUNE ANDORA
43	193	170,00	COMUNE ANDORA
43	198	270,00	COMUNE ANDORA
43	199	225,00	COMUNE ANDORA
43	200	535,00	COMUNE ANDORA
43	201	210,00	COMUNE ANDORA
43	206	120,00	COMUNE ANDORA
43	207	16,00	COMUNE ANDORA
43	215	86,00	COMUNE ANDORA
43	217	910,00	COMUNE ANDORA
43	492	1.370,00	COMUNE ANDORA
43	655	625,00	COMUNE ANDORA
43	656	245,00	COMUNE ANDORA
43	668	30,00	COMUNE ANDORA
43	669	13,00	COMUNE ANDORA
43	799	8,00	COMUNE ANDORA

43	801	131,00	COMUNE ANDORA
43	805	4,00	COMUNE ANDORA
43	884	26,00	COMUNE ANDORA
43	1116		COMUNE ANDORA
43	1191		COMUNE ANDORA
43	A		COMUNE ANDORA
43	B		COMUNE ANDORA
43	C		COMUNE ANDORA
43	D		COMUNE ANDORA
Totale aree comunali		**31.644,00**	

PARTICELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Foglio	***Mappali***	***Superficie da certif. Catastale***	***Intestazione catastale***
43	120	3.142,00	Marengo Giuseppina
43	178	1.910,00	Caviglia Eva
43	245	2.260,00	Canale Francesca
43	751	1.520,00	Autostrada dei Fiori SpA
43	1156	7.056,00	Autostrada dei Fiori SpA
43	121	4.080,00	Castello- Albor
Totale		**19.968,00**	

2. ELENCO ELABORATI PUO

Elaborato n.	titolo	data	prot. n.
Tav.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	19.04.2023	11190
Tav.2	PLANIMETRIA AMBITO Ns-Ar1 - PUC STATO ATTUALE	19.04.2023	11190
Tav.3	PLANIMETRIA AMBITO Ns-Ar1 -PUC DI PROGETTO	19.04.2023	11190
Tav.4	PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'	19.04.2023	11190
Tav.5	STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE AMBITO PUO Ns-Ar1	19.04.2023	11190
Tav.6	STATO ATTUALE RUDERI SU BASE CATASTALE	19.04.2023	11190
Tav.7	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERI Rd	19.04.2023	11190
Tav.8	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERI Ed1, Ed2	19.04.2023	11190
Tav.9	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERE Ed6	19.04.2023	11190
Tav.9a	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERE Ed6	19.04.2023	11190
Tav.10	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERE Rc1	19.04.2023	11190
Tav.10a	STATO ATTUALE - RILIEVO RUDERE Rc1	19.04.2023	11190
Tav.11	STATO ATTUALE - RILIEVO ALTRI RUDERI Rc	19.04.2023	11190
Tav.12	STATO ATTUALE - RILIEVO EDIFICI Er2/3/4/7, Ar1	19.04.2023	11190
Tav.13	PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE AMBITO PUO Ns-Ar1	19.04.2023	11190
Tav.14	IPOTESI PROGETTUALE RUDERI Rd1, Rd2, Ed4	19.04.2023	11190
Tav.15	IPOTESI PROGETTUALE RUDERI Rd3, Rd4, Rd5, Rd6, Rd7, Rd8, Rd9	19.04.2023	11190
Tav.16	PROGETTO - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI	19.04.2023	11190
Tav.17	IPOTESI PROGETTUALE NUOVA STRADA VEICOLARE, PARCHEGGIO PUBBLICO, IMPIANTO DI RISALITA	19.04.2023	11190
Tav.18	PROGETTO - STANDARD URBANISTICI	19.04.2023	11190

Tav. 19	PROGETTO INDIVIDUAZIONE TIPOLOGIE INTERVENTO	19.04.2023	11190
Elab 1	Relazione generale	19.04.2023	11190
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione	19.04.2023	11190
Elab 3	Disciplina urbanistica Ambito di Rigenerazione Ns-Ar1	19.04.2023	11190
Elab 4	Studio preliminare ambientale	14.03.2023	7395
Elab 5	Relazione geologica e geotecnica e N.T. geologiche	14.03.2023	7391
Elab 6	Documentazione Fotografica	19.04.2023	11190
Elab 7	Crono programma	19.04.2023	11190
Elab 8	Piano finanziario di massima	19.04.2023	11190

3. MODIFICHE PROGETTUALI RISPETTO AL PUO APPROVATO

Gli interventi previsti dal progetto oggetto di finanziamento PNRR sono conformi a quanto previsto dalle NTA del PUO approvato, mentre le innovazioni progettuali previste riguardano la rigenerazione di Ruderi (Rc) trattati dal PUO nelle NTA all'art. 8 "ambito di ricerche e studi archeologici, soggetti a tutela e conservazione mediante periodica ripulitura e rimozione della vegetazione infestante, con obbligo di attuare quel minimo di interventi preservativi delle murature, nell'ottica di provvedere ad un successivo sistematico intervento di restauro e scientifico e di consolidamento in accordo con la locale Soprintendenza", attraverso il progetto per il recupero dei manufatti edilizi Rc, rappresenta, nella sua completezza, la testimonianza concreta della possibilità di riportare alla vita la borgata in completo abbandono, la valorizzazione e comunicazione, sia per la sua valenza documentale che per il suo interesse antropologico e sociale, il segno di un dialogo possibile tra patrimonio storico e architettura contemporanea.

Il progetto di recupero contemplerà ogni azione nel segno dell'identità del luogo, della sostenibilità dell'intervento, della qualità ambientale e sociale, della conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e paesistico, intesi come valori essenziali, attuali, vitali, autentici. Ha sottolineato la necessaria qualità del progetto architettonico, la possibilità concreta di adesione del progetto di architettura contemporanea ai principi fondamentali della conservazione e del restauro: quali la riconoscibilità, la reversibilità e il minimo intervento ed insieme il ristabilimento dell'unità potenziale dell'architettura e dell'ambiente.

Tale proposta progettuale, e ad altre residuali innovazioni rispetto al PUO approvato, sono aggetto della redazione del PUO Ambito di Rigenerazione "Borgo Castello" che seguirà iter procedimentale previsto dagli art. 50,51 e 57 (Accordo di Pianificazione) della L.R. n. 36/1997 e s. m. i..

4. STATO ATTUALE

L'ambito di Andora Castello, identificato dal PUC nella zona Ambito Ce, si presenta come un lembo del territorio comunale caratterizzato da una precipua ed 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 si articola secondo un impianto in un certo qual modo concentrico che, assecondando la morfologia naturale, si sviluppa sulle pendici del colle (principalmente su quelle esposte a mare) e a ridosso del pianoro sommitale dove si imposta, quale fulcro generatore, la mole del Castello.

Il castello, denominato Paraxo, la chiesa medioevale dei SS. Giacomo e Filippo con l'adiacente torre (la porta nord del borgo), l'oratorio dei SS. Nicolò e Sebastiano, l'edificio che ingloba la porta sud nonché la fontana, in posizione più defilata nella fascia inferiore del versante settentrionale, rappresentano le emergenze di interesse monumentale.

I puntuali rilievi metrici, effettuati direttamente, hanno consentito di documentare sia i ruderi degli edifici costituenti, in epoca remota, il borgo fortificato sorto attorno al castello, sia alcuni brevi tratti residui della primitiva cinta muraria.

Dalla sistematica ricognizione estesa a tutti gli edifici compresi nella perimetrazione dello strumento urbanistico attuativo, emerge la seguente situazione:

- edifici residenziali che conservano i caratteri originali;
- edifici residenziali che non conservano i caratteri originari;
- edifici residenziali di recente ristrutturazione;
- edificio non residenziale di recente ristrutturazione destinato alla ristorazione;
- edifici residenziali di recente costruzione;
- manufatti destinati a deposito tipologicamente non coerenti con il contesto in cui sono stati inseriti.

All’interno del patrimonio edilizio così censito si distinguono, per loro specifiche peculiarità, il palazzo dei marchesi Maglioni che non ha subito sensibili rimaneggiamenti e la casa del Priore quale testimonianza significativa alterata però negli originari caratteri connotativi a seguito dell’intervento radicale di recupero a cui è stata sottoposta. Escluse le unità edilizie ristrutturate e quelle di recente costruzione, si registra un diffuso degrado latente che, soprattutto, investe gli immobili in stato di abbandono o sottoutilizzati. L’indagine condotta, anche internamente, su ogni fabbricato e manufatto ha portato all’individuazione dei caratteri ricorrenti, nell’edificato meglio conservato, sotto il profilo sia strutturale, sia formale che possono essere così sintetizzati:

- sistema costruttivo costituito da muri perimetrali e setti divisori interni portanti, solai piani in travatura prevalentemente lignea, oppure voltati, tetti in orditura lignea e manto di copertura in tegole di cotto alla marsigliese (più frequenti) o in abbadini di ardesia negli edifici monumentali;

- prospetti in pietra faccia a vista limitata a pochi casi, più diffusamente trattati invece a intonaco tinteggiato secondo le tonalità delle terre naturali, mentre decorazioni pittoriche, di un certo rilievo, compaiono solo nel palazzo Maglioni;

- portoni e finestre in legno con persiane alla genovese.

La rete dei collegamenti pedonali è decisamente fitta e si articola nei tracciati principali con relative digressioni secondarie, i quali dipartendosi dai punti marginali, raggiungibili veicolarmene, si svolgono sui versanti collinari convergendo sul pianoro sommitale e sul sagrato della chiesa maggiore.

Alcuni percorsi sono, a tratti, acciottolati e questo tipo di pavimentazione si presenta particolarmente curata, malgrado lo stato di avanzato degrado, nella gradinata fiancheggiata da quinte in muratura a secco che, partendo in prossimità del parcheggio, risale sul versante settentrionale fino al sagrato della chiesa dei SS. Giacomo e Filippo. Questo slargo antistante la chiesa e la spianata anulare che si dipana attorno al Paraxo configurano gli spazi esterni comuni, di maggior respiro, che si aprono nel tessuto del borgo.

La viabilità veicolare circonda il colle salendo fino alla fascia mediana delle due pendici; un ramo stradale raggiunge, sul versante settentrionale, l’area di parcheggio mentre l’altro, dopo alcuni tornanti, si arresta sul versante meridionale ai margini del tessuto storico in prossimità della porta sud. Un ulteriore segmento viario (realizzato per servizio durante la costruzione dell’Autostrada dei Fiori) si svolge, alle falde del versante

occidentale, a fregio della direttrice autostradale che attraversa in sottopasso istituendo un collegamento fra il colle di Castello e la piana di fondovalle.

Allo stato attuale sia le direttrici viarie che le aree di sosta risultano essere inadeguate rispetto al flusso del traffico veicolare determinato non solo dalla mobilità dei residenti ma anche dall'afflusso dei visitatori soprattutto in occasione delle manifestazioni culturali come, ad esempio, i concerti nella chiesa dei S.S. Giacomo e Filippo. Gli areali a verde, compresi nella perimetrazione dello strumento attuativo, si configurano nei lembi di vegetazione, prevalentemente arborea, che si dispongono all'interno e a cornice del borgo costituiti prevalentemente da piante di ulivo, disposte sulle fasce terrazzate, sostenute da muretti a secco, da alberature ornamentali presenti nelle corti degli edifici e da sporadiche piante di roverella e pino domestico sparse nella fascia inferiore del colle. La vegetazione infestante (rovi, edera, vitalba ecc.) avvolge quasi interamente i ruderi e, in gran parte, invade i terrazzamenti in abbandono soprattutto nel versante occidentale.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO

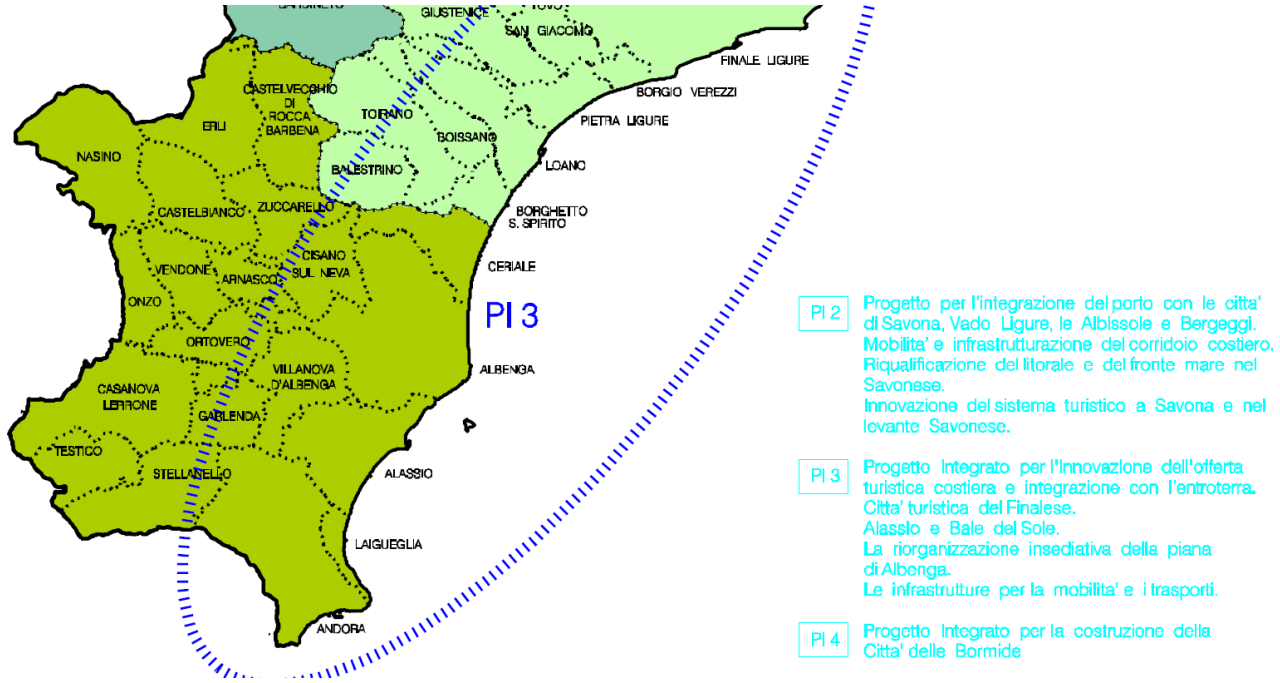
Piano territoriale di coordinamento paesaggistico (P.T.C.P.)

In relazione all'art.68 della L.R. 36/97, per quanto concerne il P.T.C.P. approvato con la D.C.R. n.6 del 28.02.1990, la normativa di attuazione applicabile è relativa solamente all'assetto insediativo.

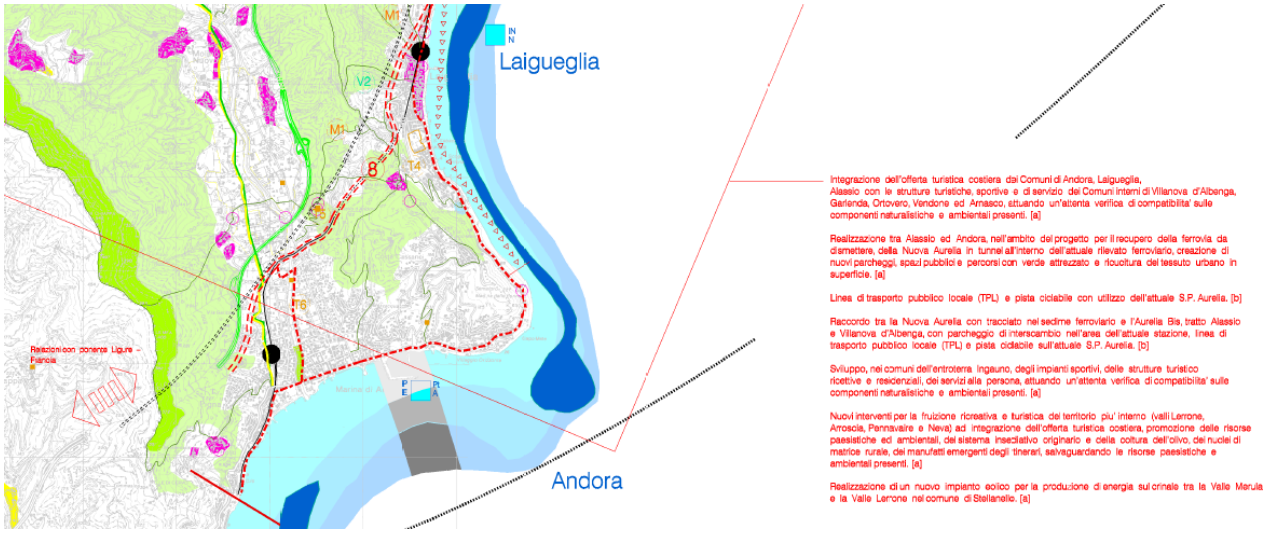
Per quanto sopra, l'area di interesse si inquadra normativamente secondo tabella sotto indicata.

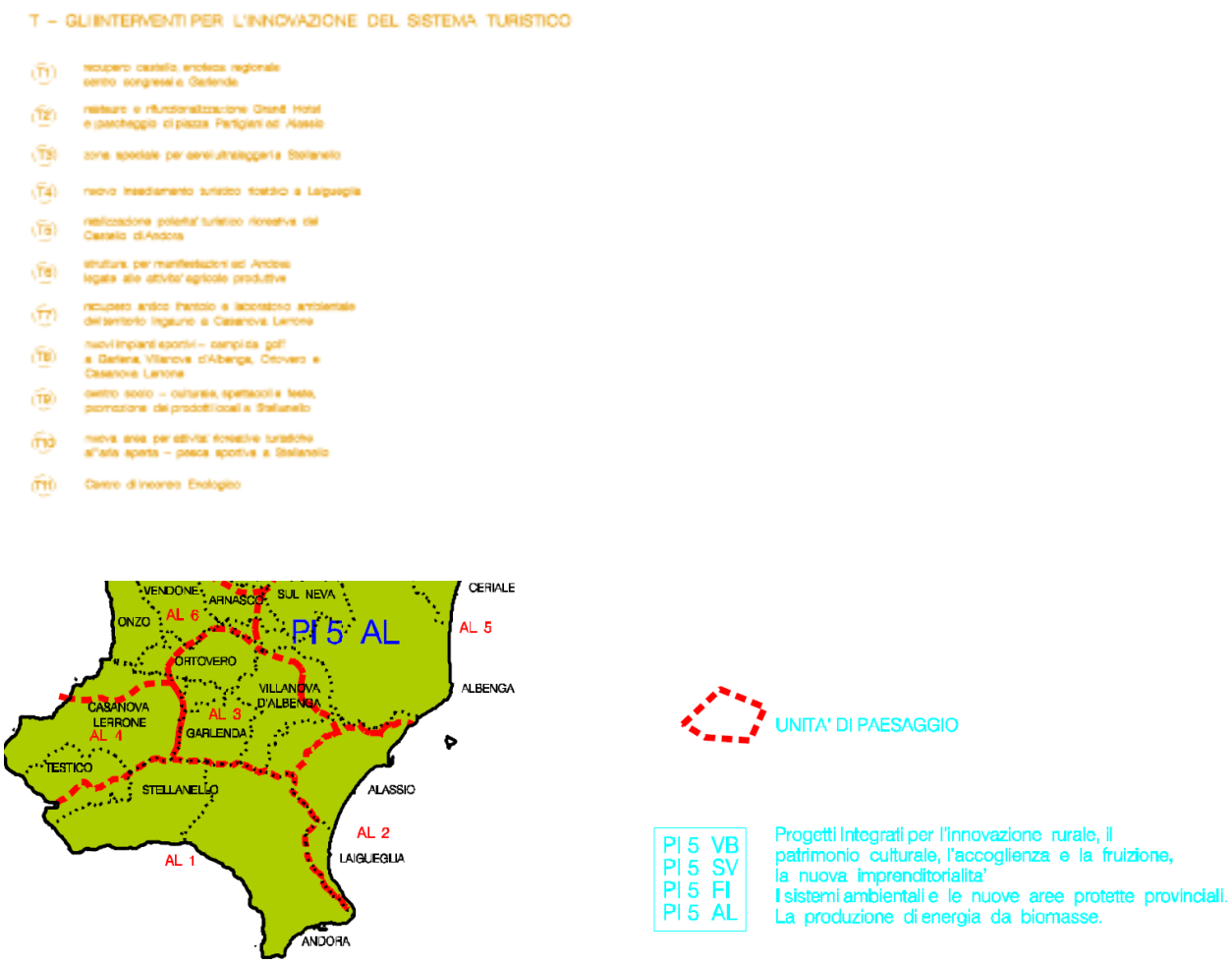
Reg. normativo	Finalità normativa	Norma riferimento
NI-CE	Nuclei Isolati - conservazione	Art.39
PS	Itinerario storico etnografico – percorso storico	Art.79-bis
ANI-MA	Aree Non Insediate - mantenimento	Art.52
IS-MO-B	Insediamenti Sparsi – modificabilità di tipo B	Art.50
AE	autostrade	Art.79

Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Savona

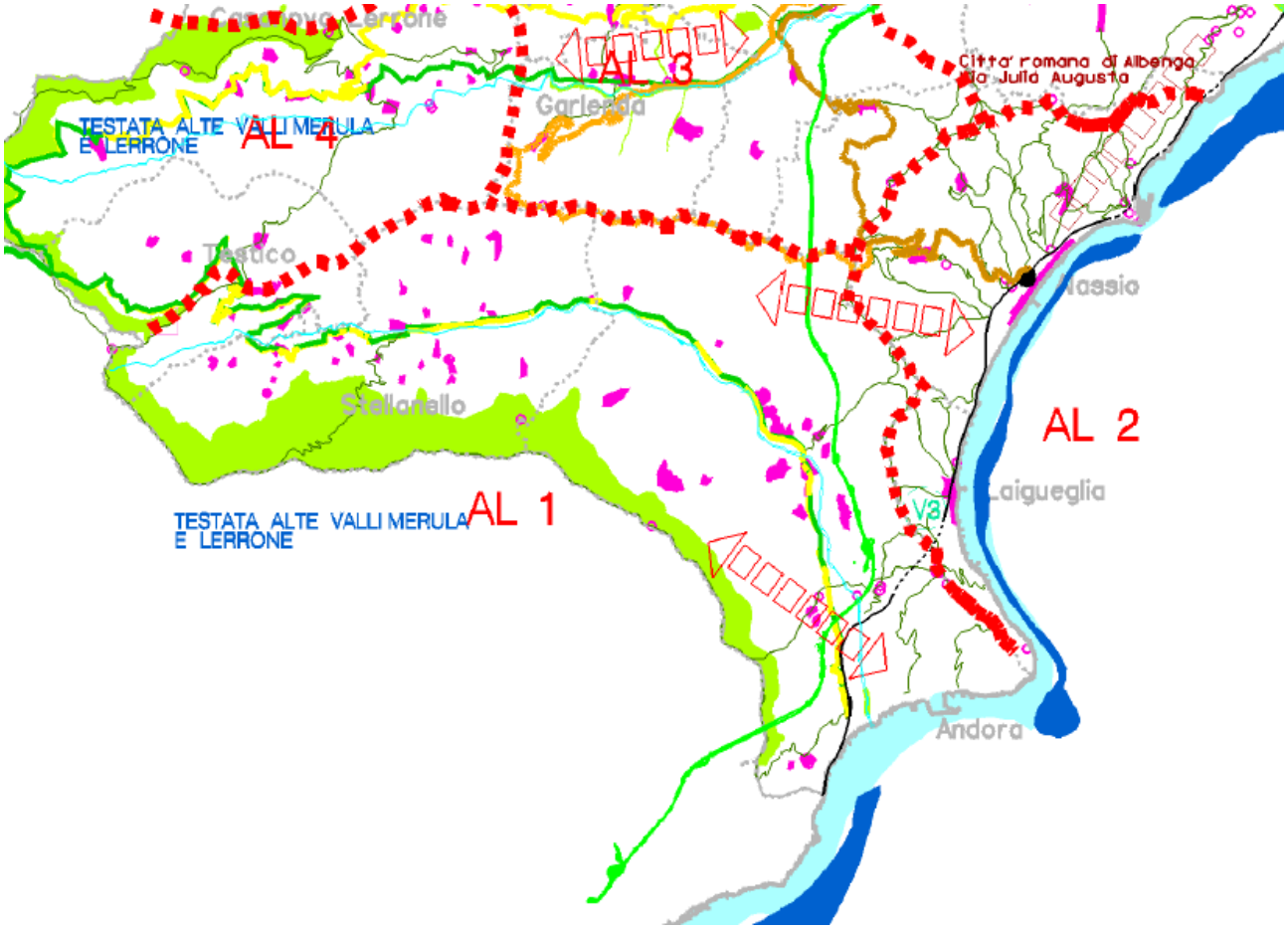


TAV. 3a - TAV. 3b - PI 3 - Progetto integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra – Città turistica del Finalese – Alassio e Baie del Sole - La riorganizzazione insediativa della piana di Albenga - Le infrastrutture per la mobilità ed i trasporti.





TAV. 5 - PI 5 - Progetti integrati per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità - I sistemi ambientali e le nuove aree protette provinciali - La produzione di energia da fonti rinnovabili.



PI 5 AL

AL 1 – ANDORA E LA VALLE DEL MERULA

Valorizzazione dei sistemi di manufatti emergenti: sistema delle chiese minori, edifici fortificati, nuclei di matrice rurale;

Realizzazione di nuovi percorsi di fruizione paesistico – ambientale con Cervo e l'Imperiese;

Recupero e tutela dell'ambito fluviale e miglioramento della qualita' ambientale dei tessuti artigianali e degli insediamenti di fondovalle;

Riqualificazione dei percorsi storico – etnografici, dei sentieri, fruizione e collegamenti delle emergenze naturalistiche;

Recupero e tutela degli ambiti delle "Caselle" nell'alta valle del Merula;.

Salvaguardia delle attivita' agro – silvo – pastorali;

Creazione di un parco fluviale attrezzato per fruizione naturalistica;

Promozione di interventi sugli insediamenti esistenti (completamenti volumetrici, ecc.) atti ad evidenziare i valori di contesto;

Definizione dei parametri di controllo e guida per intervenire sulle strutture produttive e commerciali connesse alle produzioni agricole locali;

Controllo degli interventi di ricomposizione e integrazione del patrimonio edilizio esistente, ove la forma e le caratteristiche dei centri lo consentano;

Definizione dei criteri progettuali e di intervento nelle aree a margine dei centri storici, per verificare l'impatto sull'insieme e il rapporto delle nuove previsioni con il centro storico;

Progettazione del sistema dei servizi con la finalita' di rendere attrattivi i centri storici adattando il riuso del patrimonio edilizio esistente alle esigenze del vivere contemporaneo.

Vincolo idrogeologico

Relativamente al vincolo dei terreni per scopi idrogeologici ai sensi del Regio Decreto Legislativo n.3267 del 30.12.1923, dall'analisi della cartografia e della relativa relazione emerge come la porzione a monte del nucleo storico "Castello" e la parte a monte dell'area di intervento siano sottoposte a vincolo idrogeologico.

Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs.42/04

Il nucleo storico del "Castello" e la porzione a monte del suddetto sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D. Lgs. 42/04; in particolare la zona del "Castello" di Andora è stata dichiarata di notevole interesse pubblico mediante il D.M. del 24.04.1985.
All'interno del nucleo storico del "Castello", sono altresì presenti due edifici individuati puntualmente e sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, in particolare:
Il Castello già dei Clavesana, vincolato architettonicamente con D.M. 02.03.1937
Chiesa S.S. Giacomo e Filippo, vincolata architettonicamente con D.M. 06.03.1937
Si sottolinea che, in relazione al "P.U.O. in variante allo SUA di Castello ambito Ns-Ce", la Soprintendenza Beni Ambientali con nota del 09.12.2013 ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/04.
Sotto il profilo archeologico ad oggi nell'area di interesse non risultano imposti particolari vincoli pur essendo l'area stessa di interesse archeologico.

Piano di Bacino – stralcio per l'assetto idrogeologico "Torrente Merula"

In relazione Piano di Bacino – stralcio per l'assetto idrogeologico "Torrente Merula" approvato con D.C.P.
n.47 del 25.11.2003 e relativa variante approvata con D.D.G. n.436 del 28.01.2021, l'area di intervento è inquadrata secondo quanto riportato nella sotto riportato.

<u>Suscettibilità al dissesto dei versanti</u>

Relativamente alla suscettibilità al dissesto dei versanti, la zona di intervento presenta in parte preponderante un rischio "medio" relativo alla zona del nucleo storico e nella porzione a monte dello stesso.

La restante parte dell'area in oggetto presenta un rischio variabile tra "molto basso" (porzione compresa tra l'alveo del Merula e la parte a mare del nucleo storico) e "basso" (porzione a mare del nucleo storico adiacente al tracciato ferroviario).

Reticolo idrografico regionale

L'area di intervento si pone in modo preponderante in adiacenza della sponda destra del "Rio Castello" mentre una porzione residuale dell'area compresa tra il nucleo storico ed il torrente Merula è attraversata dalla parte terminale del "Rio Castello".

Rischio geomorfologico

L'area di intervento ricade in misura variabile tra "rischio lieve" (porzione a mare del nucleo storico), "rischio moderato" (porzione circostante il nucleo storico) e "rischio medio" per il nucleo storico.

Fasce di inondabilità

L'area di interesse è ubicata al di fuori delle fasce di inondabilità.

Compatibilità con strumenti sovraordinati e strumentazione locale:

PTCP assetto insediativo

Gli interventi previsti dal progetto oggetto di finanziamento PNRR sono compatibili gli ambiti individuati dal PTCP, ed in particolare in merito all'ambito NI-CE per il quale gli interventi già previsti dal PUO e confermati dal progetto hanno già ottenuto la determinazione della compatibilità con l'art. 39 delle NTA, mentre per le innovazioni degli interventi previsti dal progetto rispettano gli obiettivi della disciplina conservando i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno.

PTC Provincia di Savona

Le soluzioni progettuali proposte nel progetto non contrastano con gli obiettivi previsti dal PTC provinciale e concorrono al conseguimento degli stessi, per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra, recupero e valorizzazione del patrimonio culturale, come evidenziato al punto T5 realizzazione polarità turistico ricettiva del Castello di Andora del "Progetto integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra – Città turistica del Finalese – Alassio e Baie del Sole - La

riorganizzazione insediativa della piana di Albenga - Le infrastrutture per la mobilità ed i trasporti", ed inoltre al PI5 AL 1 – Andora e alla Valle del Merula.

6. ASPETTI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DEL PROGETTO

L'intento di rivitalizzare un borgo storico quasi completamente abbandonato e i cui edifici sono in gran parte ridotti allo stato di rudere è una sfida impegnativa sotto molti profili.

Riportare abitanti, attività e vita al suo interno è obiettivo condivisibile ma solleva problemi di non facile soluzione a vari livelli.

Occorre evitare, infatti, che la ri-costruzione di tutti o di parte degli edifici oggi allo stato di rudere conduca infine alla produzione di un "falso" borgo antico e stratificato, quasi si trattasse di una scenografia fuori del tempo. Occorre però anche evitare che l'intera operazione di recupero e ri-costruzione del borgo avvenga in totale contrasto con i caratteri dei ruderi superstiti e degli edifici esistenti nel borgo, oltre che del paesaggio culturale di cui è parte.

Oggi, Andora Castello, ospita pochi abitanti e non tutti in modo stabile e continuativo. Non vi sono neppure gli spazi, i volumi e le strutture per ospitare nuovi abitanti e attività.

L'idea di ri-costruire ciò che è andato in parte o quasi completamente distrutto, sulla base delle informazioni desumibili dal Catasto Napoleonico, che ne testimonia la consistenza ma anche lo stato di abbandono già a inizi XIX secolo, è suggestiva ma assai delicata.

Il Catasto, infatti, offre informazioni sulla struttura urbana a livello planimetrico, sul numero delle particelle edificate e sulla loro approssimativa consistenza planimetrica e sviluppo altimetrico, con scarse informazioni sulla organizzazione interna dei singoli manufatti (numero di vani e usi). Molto scarse sono, poi, le informazioni e i dati relativi ai loro volumi, le loro sagome, e conformazioni e di fatto nessuna sui caratteri costruttivi degli edifici censiti.

Restano i ruderi di molti (se non tutti) gli edifici che il Catasto documenta. Talvolta si tratta di strutture murarie poco emergenti dal suolo, in parte sepolte da terreno accumulatosi nel corso dei secoli. Spesso i sedimi degli edifici sono invasi dai materiali di crollo delle loro strutture murarie perimetrali, interne e di copertura, oltre che da notevole vegetazione infestante inferiore e superiore. In altri casi, invece, si è in presenza di più consistenti parti di scatole murarie, di intere pareti o ampie porzioni di setti murari, esterni e interni, seppur rovinate e che necessitano di importanti riparazioni, integrazioni e consolidamenti.

Del tutto mancanti sono poi le strutture di copertura e gli orizzontamenti interni, ad eccezione di alcune limitate porzioni o tracce di strutture voltate mentre dei solai lignei si conservano alcune sedi di alloggiamento nelle pareti portanti.

Dallo studio di ciò che resta degli antichi edifici, tenendo conto della estrema varietà delle loro consistenze e dei relativi stati di conservazione, occorre partire per ricostruirne (pur sempre ipoteticamente) la consistenza perduta e ipotizzare possibili interventi per la

loro riparazione, consolidamento ed eventuale integrazione, parziale o totale, che è pur sempre nuova costruzione a tutti gli effetti.

Alcuni edifici, peraltro, sono ridotti a poche tracce murarie di poco emergenti al di sopra del piano di campagna e in parte sepolti nel terreno, il cui livello si è alzato nel corso dei secoli. Di altri permangono tracce più rilevanti ed emergenti dal livello del suolo anche per due o tre piani, che il Catasto napoleonico sembra documentare. Sono tuttavia tracce interrotte di antiche "scatole murarie" ormai del tutto disarticolate, mancanti di molte porzioni gravemente instabili.

Questi ruderi debbono quindi essere attentamente studiati e compresi, mediante: rigorosi rilievi di varia natura e dettaglio (topografici, con laser scanner, in fotogrammetria digitale rigorosa e longimetrici), in pianta e in alzato, analisi e prospezioni archeologiche del sedime e del suo sottosuolo, condotte con scavi stratigrafici rigorosi (secondo i principi dell'archeologia preventiva).

Le strutture superstiti in elevato, emergenti dal piano di campagna o ad oggi interrate, dovranno essere sottoposte ad analisi archeologiche, archeometriche e stratigrafiche, per individuarne la storia costruttiva e porne in evidenza i segni che ogni intervento futuro non dovrà cancellare, per preservarne l'autenticità e la possibilità di comprensione futura.

Inoltre, i resti ancora esistenti nel soprassuolo debbono essere studiati dal punto di vista strutturale, per comprenderne e valutarne, resistenza, stabilità e necessità di rinforzo e consolidamento, a fronte dell'ipotizzata ri-costruzione e anche in ragione del rischio sismico dell'area.

Obiettivo primario della ipotizzata ri-costruzione del Borgo, infatti, dovrà essere, in ogni caso e il più possibile, la conservazione di tali ruderi.

La progettazione della costruzione di strutture o parti di strutture mancanti, essenziali per chiudere gli antichi volumi interrotti e distrutti, perseguendo la stabilità complessiva della ricostituita "scatola muraria", dovrà nascere come conseguenza e solo come possibilità di conseguire l'obiettivo di riportare abitanti, attività e vita nel borgo e non come atto di progettazione autonoma e auto finalizzata.

In altri termini, ciò che si "costruirà" ex novo, solo perché necessario a conseguire gli obiettivi proposti dal Piano, dovrà essere posto al servizio della massima conservazione possibile di ciò che resta dell'antico borgo e alla sua corretta valorizzazione e non viceversa.

In questa prospettiva, di metodo e di processo, il Piano Urbanistico Operativo volto alla rinascita e ri-costruzione del Borgo indica alcuni principi guida per la futura progettazione degli interventi sui singoli ruderi, ai vari livelli di definizione (pre- progettuale, di fattibilità e definitivo-esecutivo) sempre che vi siano ragioni sufficienti e fondate per la loro ri-costruzione.

A tal fine il Piano opera una distinzione tra le seguenti grandi categorie di opere.

a. Interventi sulle porzioni di rudere superstiti, comprendenti:

- Disinfestazione e rimozione di vegetazione infestante inferiore e superiore;

- Rimozione di elementi instabili;
- Eventuali opere di contenimento, sostegno e consolidamento del suolo di fondazione del rudere nonché eventuali opere di sostegno provvisionali e messa in sicurezza dei luoghi;
- Riparazioni, integrazioni e consolidamenti delle strutture murarie superstiti, con ricostituzione dei giunti di malta di allettamento mancanti, puntuali rincocciature, secondo la tecnica dello scuci e ricuci (rendendo comunque riconoscibili le nuove integrazioni dalle parti esistenti e consolidate);
- eventuale inserimento di perni, cuciture interne, cerchiature, staffature o inserimento di catene e tiranti o costruzione di speroni murari;
- costruzione di limitate porzioni di pareti e strutture murarie mancanti, che non coinvolgano l'intera scatola muraria e il suo funzionamento strutturale, volte a suturare zone di crollo e vuoti di limitata estensione nelle masse murarie esistenti;
- la costruzione di tali limitate nuove porzioni di pareti può essere eseguita con materiali e tecniche tradizionali, ossia con elementi lapidei simili a quelli ancora in opera e recuperati ad esempio dai crolli avvenuti in situ;
- in alternativa si può valutare la possibilità e opportunità di utilizzare litotipi ed elementi lapidei di pezzatura, lavorazione e forme diverse da quelli tradizionali e ancora in situ, messi in opera con malte di allettamento compatibili con quelle esistenti, debitamente ammorsati con le murature superstiti, ma non a filo con la loro faccia esterna e sempre che la muratura superstite sia stabile e in grado di reggere il peso della nuova porzione di parete.

b. Costruzione ex-novo di intere pareti e parti mancanti degli edifici:

- strutture verticali portanti esterne ed interne;
- pareti verticali divisorie interne non portanti;
- strutture orizzontali (volte e solai);
- strutture di collegamento verticale interne;
- strutture di copertura.
- Nuove pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni.

c. Per le opere di cui al punto b), in ogni caso e in linea di principio, è da ritenersi esclusa la possibilità di realizzare:

- strutture continue in calcestruzzo di cemento armato a vista, o intelaiate, con tamponamenti e rivestimenti vari, anche se intonacati;
- strutture in metallo a vista con tamponamenti in vetro;
- ampie aperture e superfici vetrate contrastanti con i caratteri architettonici dell'edilizia tradizionale del Borgo;
- estese pavimentazioni esterne, percorsi o marciapiedi, che impermeabilizzino eccessivamente il suolo naturale, recinzioni non strettamente necessarie per ragioni di sicurezza e ogni altro elemento che renda i luoghi troppo artificiali.

d. Sono ammesse, in linea di principio e previe adeguate esplorazioni pre-progettuali, da svilupparsi in costante confronto con gli organi di Tutela competenti per territorio, le

seguenti opere:

- costruzione di pareti portanti e non portanti utilizzando materiali tradizionali ed elementi lapidei simili a quelli ancora in opera nelle parti a rudere da conservare, adottando tecniche di posa in opera tradizionali o diverse ed elementi di diversa forma, lavorazione e pezzatura.
- Le nuove pareti, di adeguato spessore sia per esigenze strutturali sia energetiche, potranno essere ammorsate alle pareti superstiti, opportunamente consolidate, o potranno essere indipendenti da esse, erette all'interno del sedime del rudere esistente, se sarà possibile senza danneggiare le porzioni di murature esistenti da conservare;
- costruzione di pareti portanti in mattoni pieni o blocchi di laterizio (con esclusione dei mattoni forati), intonacate con malte di calce aerea e finiture cromatiche ottenute con impiego di pigmenti naturali, quali le terre, con toni chiari e non squillanti;
- costruzione di pareti divisorie interne non portanti con mattoni pieni intonacati, con struttura portante in legno o metallica e rivestimenti realizzati con pannelli di legno, anche prefabbricati, o in cartongesso strutturale o di altri materiali ritenuti comunque compatibili;
- realizzazione di nuove coperture a falde, con struttura portante lignea, coibentate, impermeabilizzate e sporgenti dal filo esterno delle murature perimetrali a formare lo sporto di gronda, di profondità limitata, dotate di manto di copertura in tegole di laterizio o elementi lapidei, converse, gronde e pluviali in rame brunito, nel rispetto dei caratteri costruttivi locali;
- gli infissi esterni saranno in legno verniciato oppure in metallo, del tipo ferro- finestra o assimilabili. Non sono ammessi infissi di alluminio, comunque trattato o di materie plastiche. Scuri e protezioni esterni saranno di legno o di metallo verniciati.

e. Volumi o porzioni di volumi di nuova costruzione.

La costruzione di nuovi volumi, soprattutto ove le parti a rudere superstiti e da conservare sono ridotte per dimensioni e forme, dovrà comunque evitare sia un eccesso di filologismo e di mimesi, sia un contrasto eccessivo, con i loro materiali e i loro caratteri spaziali, formali e costruttivi. Si consiglia di adottare, a tal fine, un linguaggio architettonico sinceramente contemporaneo, ma discreto e prudente, perseguendo la organicità e coerenza generale tra i singoli interventi sui vari ruderi, attraverso una attività di progettazione unitaria e coordinata.

In particolare, le parti di nuova costruzione dovranno:

- rispettare le sagome e le proporzioni ricorrenti nell'edilizia tradizionale del borgo, essere semplici ed essenziali, senza elementi in aggetto esterni quali poggioli e balconi, con coperture a falde di pendenza conforme ai caratteri degli edifici conservati del borgo e di quelli tradizionali della zona e con manti in elementi lapidei o di laterizio;
- realizzare la chiusura delle porzioni di "scatole murarie" superstiti, opportunamente consolidate, mediante nuove pareti costruite in continuità e variamente collegate alle porzioni murarie esistenti;

- in alternativa, si può valutare l'opportunità di realizzare le nuove strutture portanti, in muratura o in metallo e/o legno rivestite e coibentate, indipendenti e affiancate a quelle esistenti, evitando sollecitazioni strutturali reciproche e potenzialmente dannose per l'equilibrio e la stabilità dell'insieme.
- a tal fine, le nuove pareti esterne possono essere costruite, ad esempio, all'interno del sedime del rudere, secondo il principio della "nuova scatola nella scatola", sempre che ciò sia possibile senza danneggiare le parti a rudere da conservare;
- assicurare la stabilità complessiva dell'edificio ri-costruito, sia che le nuove opere siano accostate o immorsate/legate alle porzioni murarie superstiti (opportunamente consolidate), sia che risultino indipendenti da esse, anche tenendo conto di possibili eventi sismici;
- fermo restando la necessità generale di assicurare il benessere e il comfort degli ambienti interni, la loro igiene e vivibilità tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, strutturali o architettoniche da salvaguardare degli immobili da recuperarsi/rigenerarsi e dei vani risultanti, si potrà prescindere dal vigente regolamento edilizio in applicazione dell'art. 11 della l.r. 16/2008, mentre riguardo le superfici minime, queste saranno definite in conformità con il D.M. 05.07.1975.

7. Individuazione lotti intervento

Sinteticamente il progetto si compone dei seguenti lotti di intervento:

1.1 Recupero edifici allo stato di rudere, identificati come Rd;

1.2 Realizzazione di parcheggi pertinenziali;

1.3 Sistemazione di area verde attrezzata sul lato ovest del Borgo;

1.4 Restauro e valorizzazione edifici di interesse comune, testimonianze storico-culturali del Borgo;

1.5 Realizzazione parcheggi pubblici a servizio del Borgo;

1.6 Realizzazione impianto di risalita meccanizzato;

1.7 Implementazione urbanizzazioni del Borgo: riqualificazione viabilità pedonale e realizzazione dei sotto-servizi necessari;

1.8 Realizzazione centro informazioni e promozione turistico-culturale nel rudere Rd2;

2.1 Recupero edifici allo stato di rudere, identificati come Rc;

2.2 Riqualificazione aggregati residenziali sotto utilizzati, identificati come Ar ed Er;

2.3 Recupero ulteriori edifici allo stato di rudere nella zona nord del Borgo;

2.4 Riqualificazione viabilità veicolare di collegamento;

2.5 Implementazione connettività digitale del Borgo: cablaggio con fibra ottica;

2.6 Realizzazione di nuovo tracciato veicolare di connessione al Borgo;

2.7 Realizzazione Percorso Archeologico e storico a nord del Borgo e relative campagne di indagine archeologica;

2.8 Realizzazione Giardino Botanico nell'antico "Orto del Muto";

2.9 Realizzazione parco tematico produttivo agricolo sulle aree ad ovest del Borgo;

2.10 Attività di albergo diffuso all'interno del Borgo;

8. ASPETTI URBANISTICI DI PROGETTO

Di seguito si riporta la scheda della disciplina urbanistica dell'ambito di rigenerazione "Borgo Castello" Ar1:

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.

9. Destinazioni d'uso, descrizione quantitativa del progetto e standards urbanistici

DATI PROGETTO PUO		
	DESTINAZIONI D'USO	**MQ**
	RESIDENZIALE	2289
	COMMERCIALE	792
	TURIST/RICETT	412

CALCOLO PESO INSEDIATIVO		
RESIDENZIALE	1 ab = 25 mq	92 ab
COMMERCIALE	negozi di vicinato	/
TURIST/RICETT	1 posto letto = 22 mq	30 posti letto

STANDARD RICHIESTI			
DESTINAZIONI	**DISTRIBUZIONE**	**mq/ab**	**mq**
RESIDENZIALE	**Park**	5	460
	Interesse Comune IC	10	920
	Verde sport	10	920
COMMERCIALE	negozi di vicinato	/	
TURIST/RICETT	**Park**	6	180
	Verde sport	6	180

STANDARD CONSEGUITI DAL PUO		
DISTRIBUZIONE	**mq**	
Park	1525	1525 > 640

Interesse Comune IC	3437	3437 > 2020	da art. 11 delle NUG a fronte di esigenze progettuali e localizzative si prevede una differente ripartizione fra la distribuzione fermo restando la quantità di 25 mq/ab

PARK PERTINENZIALI RICHIESTI		
DESTINAZIONI	**QUANTITA'**	**mq**
RESIDENZIALE	35% Sup. Ag.	801
COMMERCIALE	negozi di vicinato	/
TURIST/RICETT	35% Sup. Ag.	144

PARK PERTINENZIALI CONSEGUITI DAL PUO		
DESTINAZIONI	**mq**	
Ppert 1	180	
Ppert 2	130	
Ppert 3	1370	
Totale	**1680**	1680 > 945

10. Descrizione variante PUC.

Il PUO di iniziativa pubblica denominato "*PUO Ambito Ns-Ar1 "Borgo Castello*"" oggetto dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/97 si pone in variante al PUC in quanto:

- la rigenerazione di Ruderi (Rc), precedentemente previsti in mera conservazione, e degli immobili individuati come Ed1, Ed2, Ed5 che il PUO approvato non contemplava, comporta aumento del carico insediativo di circa 61 abitanti oltre a circa 32 posti letto correlati alla destinazione turistico ricettiva prevista.

- La creazione dell'ambito Ns-Ar1 ha comportato la modifica dei seguenti ambiti NS-Ce, TPA-Cs8,TPA-Ma16, TPA Ma22, PU1 del PUC vigente con l'introduzione dei sub ambiti Area di interesse archeologico - paesaggistico, parco tematico agricolo, parcheggi pertinenziali (PPert), Servizi infrastrutturali (SI-U).

- La porzione di zonizzazione di PUC TPA- Cs8, ricadente nella perimetrazione del costituendo ambito Ns-Ar1, denominata sub Ambito Ar1.4 – Sub Ambito Area Sud/Est sarà equiparata alle aree residenziali sature.

- Il maggior carico insediativo ha scaturito un maggior quantitativo di standard come evidenziato nella sopra riportata tabella.

- La modifica delle possibilità d'intervento sui singoli manufatti previsti dal PUO del 2009 sono puntualmente riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione corredanti il presente PUO *Ambito Ns-Ar1 "Borgo Castello*"".

La Variante in argomento rientra nel dispositivo dell'art. 44 della l.r.36/97.

11. ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

Borgata Castello e ubicata nel territorio comunale di Andora (SV), nella fascia altimetrica compresa tra le quote 20 e 90 m s.l.m., su un rilievo collinare isolato, posto in sponda sinistra idrografica del Torrente Merula, tra l'Autostrada dei Fiori A10 e la linea ferroviaria Genova Ventimiglia.

In merito agli aspetti geologici, geotecnici e alle norme geologiche di attuazione si fa rimanda a quanto meglio descritto nella relazione specialistica "Elab.05" redatta dal dott. Geol. Michele Volpati da cui si evince che dal punto di vista geologico gli interventi previsti dal PUO, risultano fattibili.

12. IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione del P.U.O. si è tenuto conto delle normative vigenti in tema di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare delle disposizioni della legge del 9 gennaio 1989 n. 13 e succ. modificazioni ed integrazioni, nonché dei criteri di progettazione elencati nel D.M. n. 236 del 14/6/89. Negli spazi esterni pubblici e nei percorsi di accesso agli edifici sono stati previsti percorsi con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedite capacità motorie o che assicurino loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi e dei servizi. I percorsi ove è ammesso il transito dei portatori di handicap presentano sempre pendenze adeguate, arredi e ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o possano causare infortuni. I dislivelli elevati potranno essere superati da impianti meccanici.
Un congruo numero di parcheggi pubblici ha dimensioni idonee per le manovre dei visitatori con ridotte capacità motorie e sensoriali. I percorsi accessibili e le connesse attrezzature quali ascensori, elevatori saranno oggetto di sviluppo nelle fasi di progettazione definitiva/esecutiva.

Tutte le unità della tipologia commerciale potranno dovranno rispondere ai requisiti minimi di adattabilità.
In sede di redazione del progetto definitivo/esecutivo, per garantire la accessibilità o la visitabilità dei vari spazi, si terrà conto delle le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia.