

A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale e in relazione alla vicenda storica (anche in riferimento al PTCP).

L'insediamento di Solva è diviso in tre nuclei distinti, che si sono sviluppati lungo il percorso che la collega con il centro di Alassio. Il nucleo inferiore posizionato in prossimità della Parrocchia, posta su di un poggio che domina il golfo; il nucleo mediano di collegamento con quello superiore ed infine quello superiore detto "cima" di Solva e definito toponomasticamente "Ballarina".

Solva sorge sulle pendici del Monte Bignone, in particolare sulle prime alture a Nord-Est del Borgo Coscia.

Il borgo è compreso tra la quota 114,4 m e 177,5 m. sl.

La frazione si è sviluppata su due diversi crinali generati da una delle ramificazioni del Rio Solva (Solva superiore) e dal promontorio della Lazzarina (Solva inferiore)

Sul versante Ovest l'ambiente è caratterizzato da una lieve acclività con ampi terrazzamenti che degradano verso il centro abitato di Alassio.

Il versante Sud presenta ha maggiore acclività e denota una compromissione ambientale in quanto attraversato dalla viabilità di accesso che separa l'abitato dall'ambiente circostante.

I tre nuclei sono collegati tra di loro attraverso un unico asse di comunicazione costituito dalla comunale di collegamento con il centro di Alassio.

Tale percorso è di difficile percorrenza per la ridotta carreggiata e soprattutto per la forte tortuosità.

Inoltre Solva è collegata con Alassio da alcuni percorsi pedonali di origine storica che proseguono per la cima del Monte Bignone; esiste anche una viabilità pedonale minore costituita da percorsi interni di servizio agli edifici.

All'interno del tessuto urbano vi sono edifici storici di pregio e di particolare valore come la Parrocchia e la Cappella di Santa Rosalia.

L'ambito di conservazione Ac5 di Solva comprende le seguenti zone urbanistiche: zona **A2**, zone destinate a servizi pubblici istruzione **I5**; parcheggi **P29, P30, P31 e P35**; verde e sport **V24 e V25**, infine una porzione di contorno di zona agricola **E1**.

~~Le precedenti zone **P30, P31 e V24** fanno parte della zona a dettaglio plano-volumetrico **ZP4**.~~

In generale il tessuto edilizio presenta superfetazioni dovute a pessimi interventi di ristrutturazione che si sono susseguiti nel tempo e alla presenza di numerosi volumi precari legati alla conduzione degli orti familiari.

B) Obiettivi e modalità della conservazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali (dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali ristrutturazioni urbanistiche).

b.1. servizi.

~~Per quanto riguarda la dotazione di servizi l'ambito fa riferimento alla zona **ZP4** che prevede: una nuova piazza con parcheggi pubblici in superficie e privati in sottosuolo, una zona sportivo-ricreativa (bocce, pallavolo, pallacanestro), un'altra zona adibita a parcheggio pubblico con palestra e centro sociale sottostante, una zona ricreativa per gioco bimbi con annesso parco pubblico attrezzato (**V24**) e la scuola materna (**I5**) in adiacenza alla **ZP4**.~~

b.2. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.

Nell'ambito sono previste piccole aree destinate a parcheggio, prevalentemente ricavate all'interno di spazi interstiziali tra le abitazioni o ai margini del costruito.

I parcheggi previsti sono: **P29** parcheggio pubblico all'aperto di circa 840 mq; ~~**P30** parcheggio esistente (pu)pr che verrà ampliato (struttura interrata) di circa 1100 mq;~~ **P31** parcheggio di progetto (pu)pr di circa 2300 mq (struttura interrata).

b.3. insediamento e sue funzione prevalenti.

La funzione prevalente è la residenza (RP) con scarse attività complementari di tipo commerciale, artigianale e di pubblico esercizio.

Limite massimo di superficie di vendita per esercizi di vicinato di generi sia alimentari sia non alimentari è fissato in mq.100. Sono escluse superfici commerciali di media e grande dimensione.

Si prevede il mantenimento ed il consolidamento della funzione residenziale, con la possibilità di interventi di ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente.

C) Tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e requisiti qualitativi (esiti operativi della disciplina paesistico-puntuale)

Le schede del nucleo antico di Solva, della Disciplina Paesistica, individuano principali ambiti di recupero da assoggettare a CEC; tali ambiti corrispondono alle zone di degrado ai sensi dell'art.25/457. Le schede

individuano altresì gli edifici caratterizzati da particolari valori e pertanto da assoggettare a interventi di restauro (cat. c2), piccole zone da destinarsi a servizi pubblici per la formazione di ambiti pedonali o di parcheggi con aree che hanno valore di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità. Inoltre è prevista la ristrutturazione o il consolidamento di percorsi pedonali di impianto storico.

D) Limiti delle variazioni del carico insediativo in relazione alle funzioni urbanistiche previste.

Nell'ambito di conservazione Ac5 di Solva la zona "A2" dei nuclei antichi minori non consente alcun aumento del carico insediativo.

Le altre zone urbanistiche presenti destinate a servizi pubblici non prevedono alcun carico insediativo. Solo le fasce laterali di zona agricola "E1" sono dotate di indici di utilizzazione fondiario massimo di $lu = 0,01$ mq/mq. Tale zona è però inserita nell'areale AR di Solva e, pertanto, gli eventuali interventi di nuova costruzione dovranno essere verificati sotto il profilo dell'inserimento paesistico e vegetazionale.

Gli interventi di ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione dell'azienda turistico ricettiva designata dal numero 126 (Tavola n. 11 della Disciplina delle attrezzature turistico ricettive) sono soggetti a concessione edilizia convenzionata.

L'ambito di conservazione Ac5, a livello territoriale, consente incrementi delle volumetrie e delle superfici lorde abitabili fino ad un massimo del 2% con una soglia massima in valore assoluto di 500 mq di SLA.

E) Altri parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (complessivi a livello di ambito e articolati per singola zona).

I parametri urbanistici ed edilizi a livello di singola zona sono definiti dalle Tabelle e dalle Norme di Attuazione e dalla Tavola n. 9 relativa agli interventi per la zona ZP4.

F E) Modalità gestionali ed operative dell'ambito di conservazione:

f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata da definire eventualmente anche in sede di PA;

Non sono previsti interventi soggetti a CEC salvo gli interventi individuati nelle Schede di rilevamento dei nuclei antichi o in attuazione della Disciplina delle strutture turistiche.

f.2. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.

G F) Margini di flessibilità delle indicazioni dell'ambito di conservazione e casi in cui le stesse possono essere soggette ad aggiornamento, variazione parziale o variazione di natura strutturale.

Flessibilità: in sede di PA possono essere individuati nuovi ambiti di recupero soggetti a CEC e progettazione unitaria a livello di isolato o unità edilizia.

La suddivisione delle singole zone urbanistiche all'interno dell'Ambito **Ac5** può essere modificata con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, nel rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo C) e delle risultanze della Disciplina Paesistica puntuale e solamente ove non comporti aumento del carico insediativo provvedendo se del caso a compensazioni della potenzialità insediativa fra le zone da riprogettare.

Sono modificabili in sede di variante parziale le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto dei limiti quantitativi contenuti nella Tabella.

----- OMISSIS-----

~~128) AA Ambito Ac5, zona E1. Superficie di proprietà (?); volume realizzabile (?); volumi esistenti (?).~~

~~Domanda incompleta. Si dichiara di disporre del lotto minimo di 5.000 mq.~~

~~Secondo verifiche fatte il volume realizzabile sarebbe di mc. 156 circa.~~

~~La domanda è inserita in PA con c.e.c. finalizzata al presidio ambientale.~~

SOGLIA MASSIMA INCREMENTO AMBITO AC5 mq. 500 di Sla.

~~La domanda 128) comporta un incremento di Sla pari a circa 52 mq.~~

~~La domanda inserita rappresenta il 10,4% della soglia di Ambito.~~

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nell'Ambito Ac5 è prevista la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e servizi:

- ~~Realizzazione dell'attacco della nuova strada di Piano dalla chiesa di Solva, secondo l'aggiornamento di tracciato (sviluppo circa 100 metri);~~
- ~~realizzazione parziale della zona ZP4; parcheggio P31 e tratto stradale di collegamento a carico di privati.~~

Nell'Ambito Ac5 non sono previsti interventi da inserire in PA che comportino l'entrata di oneri di urbanizzazione (dal bilancio del PA vengono sempre esclusi gli interventi su edifici esistenti o gli interventi a singola concessione edilizia).

Il tratto stradale di cui al punto a), da correlare all'attuazione delle zone CE8 e CE9 dell'Ambito Aa3, sarà a carico del Comune e l'importo dell'opera è stimato in 150.000 euro.