

COMUNE DI ALBISOLA

"Aggiornamento P.U.C. ripermetrazione ambiti
AU 1.1 e A 1.2 ed eliminazione area intervento a.i.A"

AGGIORNAMENTI:

| REV. | DESCRIZIONE | DATA |
|------|-------------|------|
|------|-------------|------|

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| | INTEGRAZIONE SETTEMBRE 2019 | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROTOCOLLO:

DATA:

SCALA:

OGGETTO:

- Relazione di verifica preventiva di Assoggettabilità alla V.A.S.

COMMITTENTE: IN'S Mercato S.p.A.

PROGETTISTA: CRAVERO Arch.Paolo



STUDIO CRAVERO - BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 - 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it

www.craverobonetto.it

INTRODUZIONE

Il progetto in esame riguarda un'area ubicata nel territorio del Comune di Albisola Superiore, nell'area ad angolo tra Via Battisti e C.so Ferrari, alla porta di ingresso della cittadina.

L'area è occupata da edifici assimilabili al commerciale, capannoni e bassi fabbricati, ormai dismessi, di consistente superficie, rispetto alla superficie dell'area, e in condizioni di forte degrado.



Estratto Fotogrammetrico

Il progetto in questione prevede la demolizione di parte dei volumi esistenti, in quanto elementi di degrado, con conseguente riutilizzo dell'immobile principale, avente valenza identitaria, per l'insediamento di media struttura di vendita per la vendita di beni alimentari ed extra-alimentari, con creazione di aree libere esterne a servizio del pubblico che usufruirà della presenza del nuovo esercizio commerciale, e non.

Nella perimetrazione del vigente Piano Urbanistico Comunale l'area è ricompresa in ambito di conservazione e riqualificazione "Albisola Capo" area di riqualificazione "A. Area ex Fornace" sub ambito area di intervento "a.i.A".

Pertanto il progetto di riqualificazione in atto comporta un aggiornamento al PUC per quanto riguarda la

STUDIO CRAVERO – BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 – 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it
www.craverobonetto.it

perimetrazione di delimitazione dell'ambito AU 1.1 con conseguente sua ridefinizione e successiva eliminazione dell'area di intervento a.i.A..

Poiché il progetto si configura come un aggiornamento al PUC, dovrà essere attivata una procedura di Verifica-Screening ai sensi della L.R. 10 agosto 2012, n.32..

La verifica di assoggettabilità, del caso in esame, è dovuta, nel rispetto della citata legge, in quanto la stessa presuppone che vengano apportate modifiche alle condizioni di deflusso all'interno di area inondabile con tempo di ritorno a duecento anni; l'area in oggetto risulta compresa nella fascia di esondazione duecentennale dal Torrente Sansobbia.

Descrizione del progetto

L'area d'intervento è collocata sulla porta di accesso al centro storico cittadino, individuata in sponda sinistra della foce del Torrente Sansobbia, a poche centinaia di metri dal mare.

Il progetto prevede la trasformazione edilizia, tramite riqualificazione e ristrutturazione di parte dell'immobile esistente, e conseguente ridefinizione dell'area urbana sulla quale lo stesso insiste, mediante la ristrutturazione in chiave conservative di quanto esistente, che ospiterà al suo interno una nuova attività commerciale per la vendita di beni alimentari ed extra-alimentari.

L'insediamento di tale attività comporterà, a completamento dell'opera, all'ottenimento di spazi per :

- parcheggi;
- spazi ad uso pubblico;
- aree a verde;
- connessioni alla viabilità esistente e nuovi percorsi funzionali all'intervento.

Dati di progetto

Superficie netta esistente: 1.152,98 mq

Superficie netta in progetto: 772,59 mq.

Parcheggi a uso pubblico: 930,80 mq

Il progetto prevede la riorganizzazione di un'area e di un immobile, ad oggi generanti degrado nell'urbanizzato, andando a creare un nuovo insediamento commerciale, di attrazione e di vita per la cittadinanza, nel rispetto delle sue dirette connessioni con il lungomare e in linea con il loro valore ambientale e turistico.

Nell'area si prevede la completa demolizione delle volumetrie dei fabbricati artigianali e dei bassi fabbricati addossati al corpo principale di fabbrica, avente valore storico ed identitario, oltre alla demolizione delle mura di recinzione, al fine di ricreare spazio libero a disposizione dell'attività ed a servizi per il pubblico.

Per permettere una migliore connessione ed un più facile accesso all'area, i percorsi carrabili al contorno delle volumetrie sono stati riorganizzati. Sono stati quindi previsti tracciati carrabili, nel rispetto di quanto già esistente, sfruttando i passi carrai autorizzati, lungo i margini Nord e Ovest dell'area d'intervento, rispettivamente perpendicolare a C.so Ferrari e Via Battisti. Tali percorsi sono stati valutati in modo da consentire una migliore fruizione delle nuove strutture e dei parcheggi in esse ospitati, senza incidere su quelle che sono le interesezioni

STUDIO CRAVERO – BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 – 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it
www.craverobonetto.it

esistenti, il tutto verrà ulteriormente migliorato dalla futura presenza della rotatoria su C.so Ferrari.

L'immobile avrà quindi garantito accesso per il solo ingresso da Corso Filippo Ferrari tramite la rotatoria, mentre accesso e uscita da area a parcheggio tramite l'accesso posto su Via Cesare Battisti.

In presenza di rotatoria, l'accesso carraio posto su C.so Filippo Ferrari, data la sua posizione rispetto all'anello della rotatoria, non dovrà sottostare ai disposti dell'art.22 del Codice della Strada, in quanto configurabile come braccio in uscita dell'anello di rotatoria.

Nel caso in cui all'apertura del punto di vendita IN'S Mercato, tale rotatoria, non abbia ancora avuto alcuna cantierizzazione, l'aspetto viabilistico sarà rivisitato tenendo in considerazione gli accessi carrai e la viabilità esistenti; in particolare, fino alla realizzazione della predetta rotatoria, sarà consentita la possibilità di svolta a destra e a sinistra sia in entrata che in uscita

Lungo tutti i tracciati carrabili, sia quelli esistenti che quelli in progetto, sono stati previsti marciapiedi che permettano una sicura percorribilità per i pedoni.

Il Progetto architettonico prevede quindi il recupero dell'edificio storico esistente e prevede l'intervento in prevalenza all'interno del volume già definito, andando a ricreare i dovuti spazi necessari allo svolgimento di attività di commercio per la vendita di beni alimentari ed extra-alimentari.

Gli interventi edilizi volti al recupero dell'immobile saranno quindi costituiti principalmente da opere interne e quindi atte alla realizzazione di murature interne e di tamponamento esterno, realizzazione di nuova pavimentazione, installazione di serramenti esterni, realizzazioni di impianti tecnologici a servizio che verranno posti al piano cortile. La nuova pavimentazione in progetto avrà una quota superiore a quanto ad oggi presente, in quanto, nel rispetto delle relazioni tecniche di dettagli idraulico, si dovrà innalzare tale piano al fine di essere conformi alle norme del piano di Bacino del Sansobbia.

A livello prospettico l'intervento presupporrà anche il recupero degli elementi decorativi ornamentali dell'impianto storico, al fine di garantire una continuità di facciata con gli immobili storici presenti sul medesimo asse viario.

Nelle aree libere esterne sono invece previste demolizioni, degli edifici costruiti a ridosso del corpo principale, e di altri schermi visivi ad oggi presenti, come le mura di recinzione. Tali demolizioni consentiranno la realizzazione di un'area a cortile, destinata al parcheggio delle auto in visita all'attività commerciale, opportunamente pavimentata mediante autobloccanti, aventi caratteristiche cromatiche in linea con il contesto paesaggistico, che verrà opportunamente mitigata mediante piantumazione di quinte di arbusti lungo il confine di proprietà e con la piantumazione di essenze arboree destinate alla mitigazione dell'impatto derivante dalla definizione del nuovo involucro edilizio.

La vegetazione ipotizzata nelle aree a verde ricalca quella locale, presente sul territorio comunale e tipica della macchia ligure. Ogni zona sarà caratterizzata da elementi vegetali peculiari che fungano da tematismo ed elemento di riconoscimento. Tutte le scelte contemplate in materia di vegetazione ricadono tra le specie consentite dal Piano Regolatore Comunale.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI

Coerenza con gli strumenti di pianificazione di area vasta

La pianificazione territoriale vigente sovra comunale, è gestita attraverso:

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

Piano territoriale di Coordinamento Paesaggistico (PTCP)

La disciplina Paesistica del P.T.C.P. della Regione Liguria prevede, per la zona d'intervento, il seguente regime normativo:

- Assetto insediativo SU



Estratto PTCP Assetto Insediativo

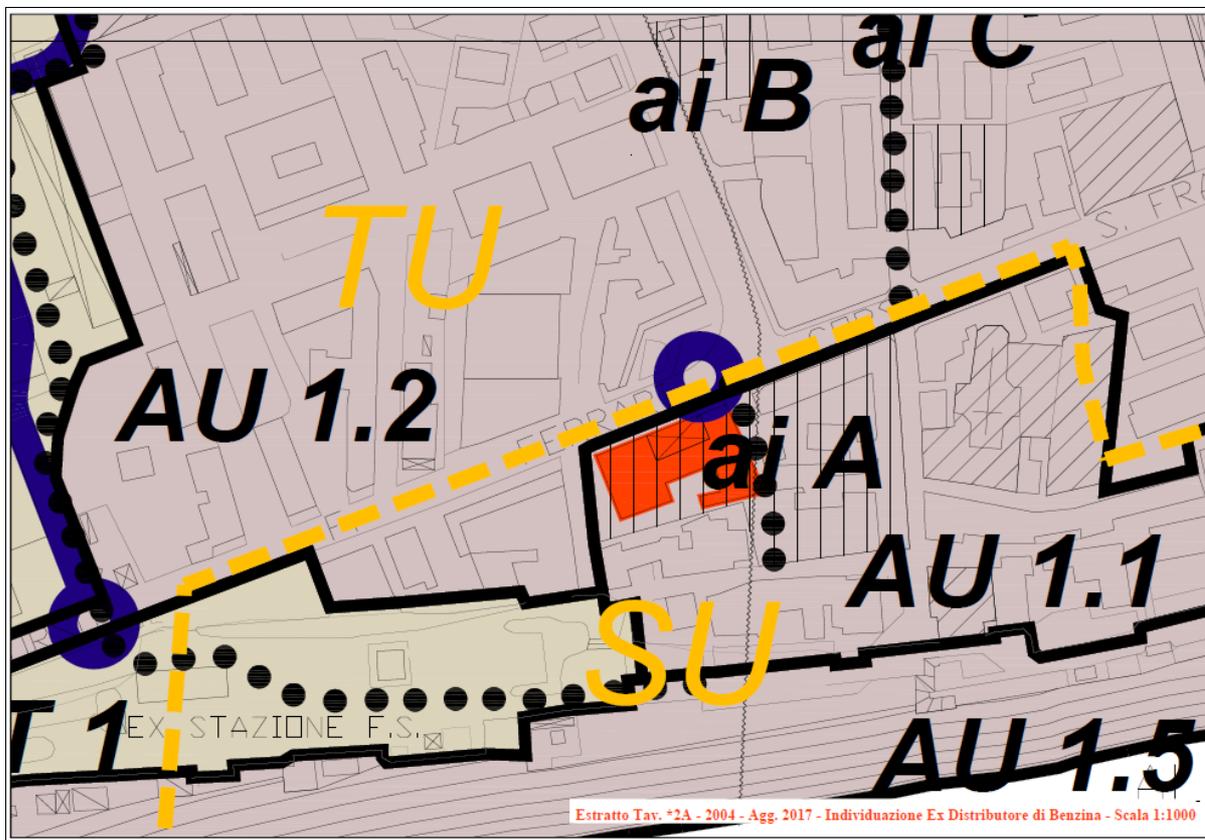
L'immobile in questione è inserito all'interno della perimetrazione definita S.U. di P.T.C.P., all'interno del PUC è invece inserito all'interno del perimetro dell'ambito AU 1.1. In merito a questo aspetto, ed alle relative perimetrazioni, va evidenziato che l'edificio moderno posto in area adiacente è inserito nel P.U.C. nel perimetro dell'ambito AU 1.2, mantenendo la classificazione del PTCP come SU.

STUDIO CRAVERO - BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 - 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it
www.craverobonetto.it

Pertanto per analogia, si ritiene che l'area ed il fabbricato in analisi vada trattato analogamente in termini di perimetrazione urbanistica.

5



Sovrapposizione tra P.U.C. e Piano Paesaggistico

Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale individua l'area d'intervento come ricadente in ambito di conservazione e riqualificazione "Albisola Capo" area di riqualificazione "A. Area ex Fornace" sub ambito area di intervento "a.i.A".

Come anticipato nei paragrafi precedenti si rende necessario un aggiornamento al PUC relativamente al perimetro dell'area delimitante gli ambiti AU 1.1 e AU 1.2, con conseguente eliminazione dell'area di intervento a.i.A..

Regolamento Edilizio Comunale

Il Regolamento Edilizio Comunale detta, nel "Titolo V – Norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni" detta norme relative ai requisiti energetici ed ecologici degli edifici.

Il progetto include, nella fase di definizione progettuale in itinere, la definizione di dettaglio dei requisiti di qualità degli edifici e degli spazi pubblici, stabilendo requisiti qualitativi e quantitativi, quali ad esempio la classe energetica degli edifici.

STUDIO CRAVERO – BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 – 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it
www.craverobonetto.it

Zonizzazione acustica

La Zonizzazione del Comune di Albisola Superiore è stata approvata con DCC. n. 48 del 27/04/2004.

L'area di intervento è collocata in Classe acustica IV. Nell'ambito del procedimento approvativo del progetto si provveduto ad eseguire valutazione di impatto acustico in merito alla nuova attività da insediarsi.

Si precisa che l'attività risulta essere valutata in ogni singola sua componente sotto il profilo acustico, e risulta compatibile con la zona in esame ed i limiti di zonizzazione previsti, come dimostrato dalla relazione di impatto acustico previsionale redatto per l'intervento in progetto.

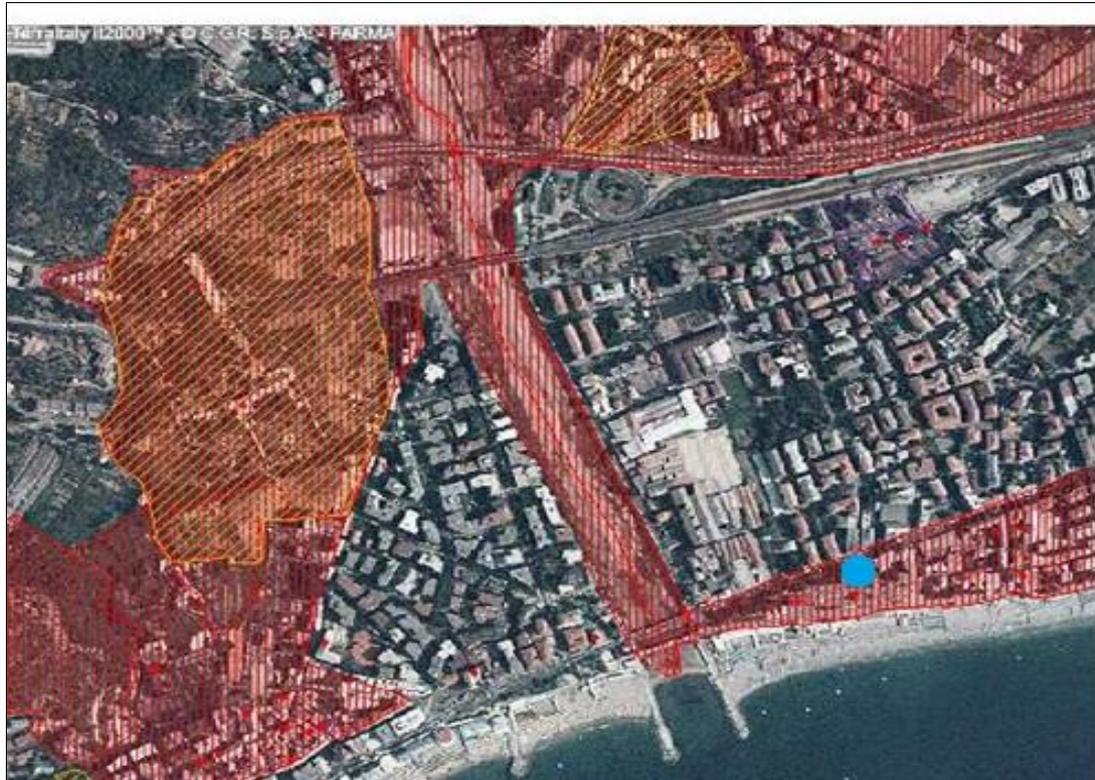


Estratto Zonizzazione acustica di Albisola Superiore

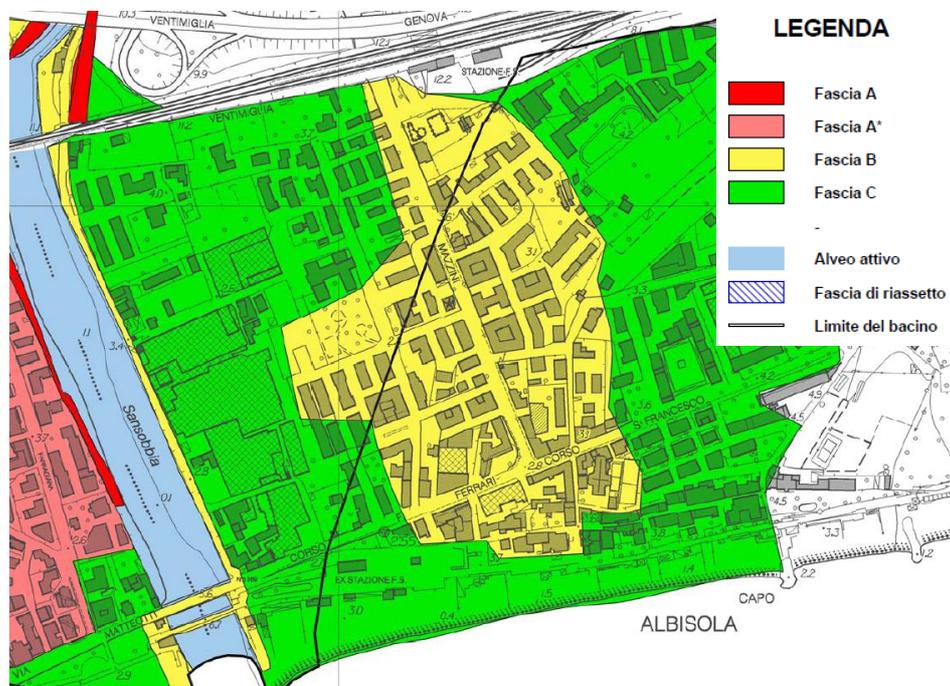
Vincoli dell'area

L'area oggetto di intervento è interessata dai seguenti vincoli, meglio individuati ed esplicitati cartograficamente nella tavola n° 2:

- Bellezze panoramiche: parte del territorio comune di Albisola Superiore è inserita nel vincolo ex legge 1047/39 cui al D.M. del 04.07.1964 "Zona panoramica nel territorio di Albisola Superiore".
- zona inclusa nella perimetrazione delle aree definite a rischio di inondazione, in fascia B (T=200 anni).



Estratto Aree interessate dal vincolo paesaggistico



Estratto Piano di Bacino del Sansobbia

Aspetti socioeconomici del progetto

Il Comune di Albisola Superiore ha un tipo di economia improntato prioritariamente sul settore turistico ed artigianale ed è sede di attività operanti nei settori della ceramica, della carpenteria metallica, dei cosmetici, dei saponi e degli alimentari.

Un ulteriore elemento di rilievo è rappresentato dalle colture serricole, che sono localizzate ai margini dell'abitato, nelle aree più pianeggianti.

La crisi economica, in ambito industriale, ha generato, all'interno del territorio comunale, aree dismesse e l'abbandono di piccoli edifici o depositi, che sono origine di degrado all'interno dell'urbanizzato.

L'intervento prevede il riutilizzo dell'area, che allo attuale risulta in abbandono ed in completo degrado urbano ed edilizio, all'interno del quale vi è presente un immobile, per parte con valenze storiche ed identitarie, mediante la ristrutturazione e conservazione di parte dell'esistente, con conseguente adeguamento dello stesso per l'insediamento di attività commerciale e creazione di aree libere esterne di collegamento con il contestourbano circostante.

Aspetti socioeconomici del progetto

I nuovi addetti che troveranno occupazione nell'insediamento proposto dal progetto, comprende attività commerciale, saranno nell'ordine delle 4-5 persone.

Peso insediativo

Il Comune di Albisola Superiore ha attualmente 9.894 abitanti. Le destinazioni d'uso previste dal progetto non comporteranno un aumento del peso insediativo. Le opere previste dal progetto, costituente aggiornamento, andranno a ridefinire l'intera area trasformandola in commerciale. Questa modifica costituisce variazione del carico insediativo, in riduzione, rispetto alle attuali previsioni di Piano.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti al progetto, valutare la coerenza interna e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione dell'intervento in esame.

Aria e fattori climatici, mobilità

Il Comune di Albisola, nell'ambito della zonizzazione di cui al Piano di Risanamento della qualità dell'aria è stato inserito nella zona 4 - aree urbane in cui prevale la fonte traffico per quanto riguarda l'applicazione del DM 60/02 (che fissa gli standard per biossido di zolfo, monossido di carbonio, piombo, ossidi di azoto, benzene e particolato solido fine) e, per quanto riguarda l'Ozono, nella zona B, nell'ambito della quale si stima che i livelli di tale contaminante siano inferiori ai valori bersaglio per la protezione della salute e della vegetazione, ma superiori agli obiettivi a lungo termine.

In corrispondenza dell'area di intervento è presente una delle centraline per la rilevazione della qualità dell'aria

STUDIO CRAVERO - BONETTO s.s.

Via Fornace n. 19
12030 TORRE SAN GIORGIO (CN)
Tel. 0172 - 96038 - Fax 0172 - 96132
C.F. e P. IVA 01655340048
e-mail: studio@craverobonetto.it
www.craverobonetto.it

delle rete provinciale specificamente dedicata alla rilevazione dell'inquinamento da traffico. I parametri misurati sono CO e Benzene. L'intervento non comporterà un aggravio tale da compromettere o modificare l'assetto legato ai fattori e clima del contesto.

L'area è stata attentamente valutata sotto l'aspetto della mobilità e del traffico indotto e generato, mediante relazione di valutazione del traffico redatta da tecnico specializzato, allegata alla presente, dove si evidenzia che il nuovo assetto viario e l'attività nel suo complesso non avranno indicidenza negativa o congestionante sull'assetto attuale dell'area.

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la rete fognaria, lo scarico delle acque meteoriche, si precisa che l'intervento non comporterà un aumento di quanto già esistente. Quanto previsto risulta in riduzione, e l'attività che si intende insediare, come da progetto, prevederà l'utilizzo delle captazioni e scarichi già in essere.

Suolo sottosuolo

L'aggiornamento in esame non comporta consumo di suolo.

Contaminazione dei suoli e bonifiche

Nell'area attualmente sono in corso indagini ambientali relative a procedimento di modifica art.242 D.lgs 152/2006, come da Piano di Caratterizzazione approvato con DT/397/2018 del 22/06/2018. L'intervento e la sua realizzazione sarà compatibile con gli obiettivi della bonifica stessa.

Cave e discariche

Nell'area di intervento non sono ovviamente né cave, né discariche.

Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici

L'area oggetto di verifica risulta ricadere in fascia di esondabilità duecentennale, pertanto l'edificazione prevista a seguito dell'aggiornamento, prevede quota di pavimento del locale commerciale sopraelevata rispetto al piano di campagna esistente. In questo modo si potrà avere compatibilità con l'assetto geologico, idrogeologico ed idraulico locale.

Opportuna relazione idrogeologica definirà la quota di pavimento che sarà superiore alla quota di massima piena definita dal Piano di Bacino.

Data l'area, l'intervento edilizio prevede, già in fase progettuale iniziale, l'installazione di infissi a tenuta stagna e barriere in prossimità degli accessi previsti.

Ai fini della sicurezza del nuovo insediamento in caso di esondazione è prevista la redazione di piano di emergenza, in cui verranno definite le modalità di richiamo all'allerta e le operazioni di messa in sicurezza previste.

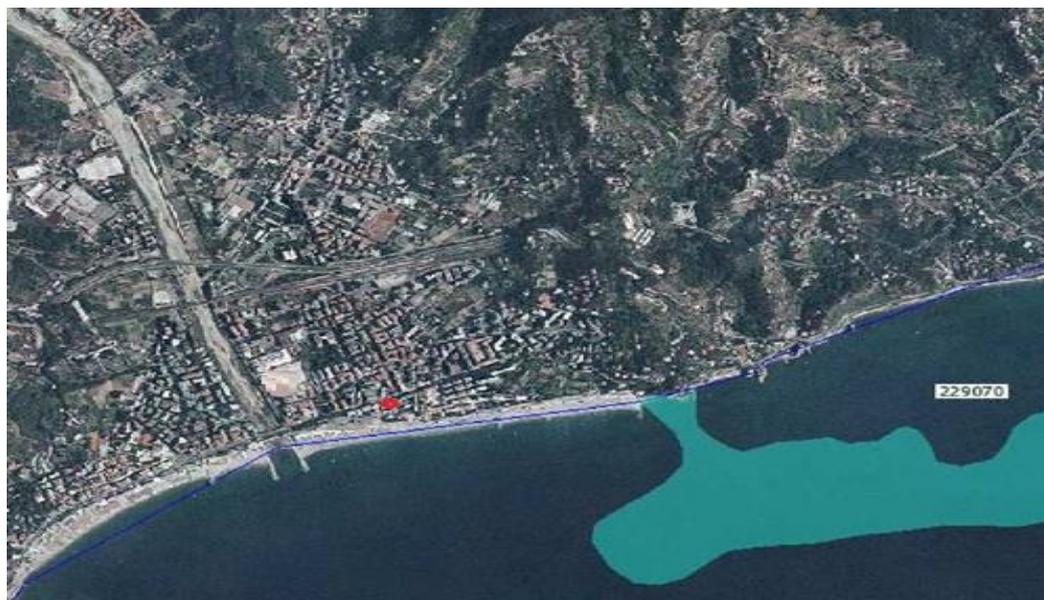
Biodiversità e Aree Protette

L'intervento non comprometterà alcuna componente della biodiversità e non creerà alcun disturbo alle aree protette presenti all'interno del territorio considerato.



Estratto area naturale protetta

Albisola Superiore è interessata da un SIC marino individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e precisamente, denominato Fondali Varazze – Albisola.



Estratto Area SIC "Fondali Varazze – Albisola"

Il progetto non ha alcuna interferenza con le aree protette citate.

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

In merito alla presenza di beni tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ex D.M. 24/04/1985 (“Galassini”) in quanto il torrente Sansobbia
- centri storici, strade e percorsi storici, manufatti rurali tradizionali, sistemi insediativi storicizzati: presenza della strada Aurelia.

Per quanto riguarda la descrizione del progetto, i criteri paesaggistici utilizzati in fase progettuale ed il rapporto dei nuovi manufatti con il paesaggio, si rimanda agli elaborati allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Inquinamento Elettromagnetico

Gli elettrodotti presenti nel territorio comunale non hanno alcuna interferenza con l’area di progetto.

Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni

Il progetto in esame è stato esaminato per quanto riguarda le scelte in materia di energia, gestione delle acque e dei rifiuti. Si rimanda alla documentazione tecniche redatta a corredo del progetto architettonico in fase di esame, riguardante la composizione dell’involucro e gli elementi impiantistici di climatizzazione del volume in oggetto.

Gestione rifiuti

Il Comune di Albisola Superiore produce annualmente circa 13.000 tonnellate di rifiuti. Secondo i dati reperiti dal sito regionale la produzione procapite è pari a 1.167 Kg/ab/anno, dato che testimonia l’importanza della componente fluttuante collegata al turismo, con una percentuale di raccolta differenziata per il 2012 pari al 52,24%. Il sistema di raccolta è impostato su un “porta-porta” relativamente spinto che limita l’uso dei contenitori stradali alle frazioni recuperabili. Tale modalità non presuppone particolari accorgimenti a livello di progettazione urbanistico-edilizia. Nelle successive fasi di progettazione sarà comunque opportuno verificare con il soggetto gestore la necessità di prevedere la realizzazione di spazi o locali destinati.

Nell’attività in oggetto è prevedibile la produzione delle seguenti tipologie di rifiuti:

- o imballaggi in più materiali: carta, cartone, plastica;
- o rifiuti solidi urbani costituiti da residui di parte di organico e indifferenziato;
- o sottoprodotti di origine animale ;

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti prodotti:

- o per lo smaltimento dei sottoprodotti di origine animale di categoria 3 specificati all’art. 6 lett. f) del Reg. CE n. 1774/2002 del 03/10/2002 è stato stipulato un contratto di appalto con apposita ditta specializzata che provvederà all’asporto periodico e che assumerà l’onere di tenuta dell’apposito registro previsto dal Reg. CE 1774/2002.

- gli imballaggi, nei loro diversi materiali, nonché il resto dei rifiuti prodotti verranno conservati all'interno di appositi contenitori chiusi che a fine giornata lavorativa saranno smaltiti negli appositi cassonetti messi a disposizione dalla ditta incaricata al recupero dei rifiuti urbani.

Date le caratteristiche dell'attività, dato l'autorecupero dei rifiuti di imballo e trasposto, la gestione rifiuti della nuova installazione è assimilabile al domestico, in quanto i rifiuti di maggiore produzione, all'interno dell'area, deriveranno dai locali a servizio e a disposizione della clientela e del personale.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Valutazione degli effetti

In questo paragrafo sono valutati gli effetti complessivi previsti dal progetto.

| Componenti | Effetto | Note |
|--|----------|--|
| Consumo di suolo | positivo | Il progetto interessa un'area dismessa e in degrado |
| Servizi idrici integrati | positivo | Il progetto non incide sulle potenzialità di approvvigionamento |
| Gestione rifiuti | modesto | Le modalità organizzative dell'attività commerciale che si intende insediare comporterà una gestione del rifiuto tale da limitare il coinvolgimento del gestore locale, grazie all'autosmaltimento di parte dei rifiuti prodotti |
| Accessibilità servizi (aree verdi, scuole) | positivo | Il progetto prevede collegamenti pedonali aggiuntivi di unione con il Lungomare |
| Interessamento rete ecologica | nullo | Gli interventi non interesseranno le reti ecologiche presenti nel territorio |
| Popolazione esposta a scarsa qualità dell'aria, rumore, inquinamento elettromagnetico, rischio idrogeologico | modesto | L'intervento di riqualificazione è un risanamento complessivo dell'area, nonostante ciò l'attività di nuovo insediamento comporterà la creazione di nuovo rumore che risulta congruo con i limiti di zona dell'area |
| Traffico e Mobilità | Modesto | L'intervento non andrà ad incidere in modo negativo e congestionante sul contesto esistente, come dimostrato dalla relazione del traffico allegata. |

CONCLUSIONI

La presente trattazione ha avuto lo scopo principale di verificare l'aggiornamento di Piano secondo diversi principi di sostenibilità.

Sono stati indagati in particolar modo aspetti legati alle coerenze interne ed esterne, al fine di verificare il rapporto con attività e strumenti urbanistici del territorio, e gli effetti ambientali prodotti in considerazione dei caratteri ambientali presenti nel contesto interessato dal Piano.

Tale analisi non ha riscontrato elementi di incompatibilità sostanziale con gli strumenti urbanistici a scala locale e

sovra locale. Non sono stati riscontrati neppure potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del Piano stesso, si mantengono salvi i livelli di qualità ambientale.

13

