

PROCEDIMENTO UNICO  
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER  
STRUTTURA COMMERCIALE

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE  
Via dei Seirullo 23-37

Ubicazione COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE (SV)

Codice commessa -

Committente ARIMONDO SRL  
Sede legale: Via Aurelia 136 - San Bartolomeo al Mare (IM)  
C.F. 00397200080

Oggetto elaborato RAPPORTO PRELIMINARE  
per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS

Numero elaborato **D13a rev01**

Nome file D13a Rapporto preliminare.doc

Scala -

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino



architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	05/03/2018		arch. M. Sacco	arch. F.Poggio

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1	01/08/2018	Aggiornamento SV	arch. M. Sacco	arch. F.Poggio
2				
3				
4				
5				

# Indice generale

PREMESSA 2

## 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO 3

Descrizione dell'intervento.....	3
Aspetti generali e normativi.....	7
Riferimenti normativi.....	7
Applicabilità della verifica di assogettabilità alla VAS.....	8
Documentazione fotografica di stato di fatto.....	9
Obbiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale.....	12
Scenario storico e socio economico di riferimento.....	13
Popolazione residente e peso insediativo.....	14

## 2. CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI 15

Aria, fattori climatici e mobilità – NON PERTINENTE.....	15
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato - NON PERTINENTE.....	17
Suolo e sottosuolo - NON PERTINENTE.....	18
Biodiversità e Aree Protette - NON PERTINENTE.....	20
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico - NON PERTINENTE...	21
Inquinamento acustico - NON PERTINENTE.....	21
Inquinamento elettromagnetico - NON PERTINENTE.....	21
Energia - NON PERTINENTE.....	22
Rifiuti - NON PERTINENTE.....	22
Salute e qualità della vita - NON PERTINENTE.....	23

## 3. CONCLUSIONI 23

## **PREMESSA**

Il presente Rapporto Preliminare viene redatto ai fini dello svolgimento della Verifica di Assoggettabilità ai sensi della LR 32/2012 ed è riferito all'“*INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER STRUTTURA COMMERCIALE*”, redatta dallo studio Armellino&Poggio Architetti Associati composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271, con sede in Piazza Diaz 11/1f - Savona (tel. 019/8489346) su incarico dell'Arimondo srl, con sede in San Bartolomeo al Mare (IM) in Via Aurelia 136, pi 0039720080, in qualità di avente titolo, delle aree, di proprietà della Società Immobiliare Arimondo SRL, site nel Comune di Albisola Superiore Via dei Seirullo e censite catastalmente al foglio 30 mappale 625 sub. 52 - 68

## 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO

La presente relazione rappresenta il Rapporto Preliminare (RP) per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per l'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER STRUTTURA COMMERCIALE per l'edificio esistente "Ex Rimessa Autobus con annessi officina e altri servizi" precedentemente di proprietà della "ACTS Società per Azioni" posto tra la Via Aurelia e Via dei Seirullo.

Il Rapporto Preliminare costituisce parte integrante degli elaborati progettuali presentati ed è finalizzato ad appurare la necessità di assoggettamento a VAS.

Più nel dettaglio, il documento individua, descrive e valuta, l'incidenza del piano sull'ambiente e rispetto allo scenario socio-economico, valutandone, inoltre, gli effetti potenzialmente attesi .

### Descrizione dell'intervento

L'edificio, oggetto di intervento, fa parte del tessuto urbano consolidato dell'ambito di Albisola Capo – area di riqualificazione 1.2. L'ambito, così come definito dal PUC, risulta essere un'area urbana ad elevata densità che si è sviluppata a partire dal periodo post bellico ed è organizzata secondo una maglia regolare perpendicolare alla strada statale Aurelia. La funzione prevalente dell'area è quella residenziale.



L'immobile oggetto di intervento è collocato all'interno dell'isolato definito verso mare dalla Via Aurelia e verso monte da Via dei Seirullo.

Si tratta, nello specifico, della "Ex Rimessa Autobus con annessi officina e altri servizi" precedentemente di

proprietà della "ACTS Società per Azioni". La proprietà è accessibile dalla Via Aurelia e da Via dei Seirullo. Il lotto ha una forma irregolare e si estende per una superficie pari a circa 1'970,00 metri quadrati.

Nello stato di fatto l'accesso principale al lotto avviene dalla via Aurelia.

Superata una cancellata metallica, si accede ad uno spazio scoperto di proprietà (delimitato ad Est da un muro in pietra e mattoni); da qui si ha accesso all'edificio che più caratterizza il lotto di proprietà, ovvero la grande volta centrale in cemento armato. Questo grande spazio coperto di circa 920,00 metri quadrati di forma pressoché quadrata aveva un tempo la funzione di autorimessa per i mezzi di grandi dimensioni della Società ACTS.

La volta è in cemento armato senza alcun elemento strutturale di sostegno centrale. Pertanto lo spazio al di sotto della copertura risulta totalmente libero. Le due imposte della volta sono poste in corrispondenza dei due edifici a blocco (più alti) che concludono l'isolato posti rispettivamente verso la Via Aurelia e Via dei Seirullo

Dal fronte Ovest invece, con forma quasi simmetrica, si ha accesso ad un secondo spazio scoperto e perimetrato raggiungibile da Via dei Seirullo.

Gli altri due fronti (indicativamente Est ed Ovest) sono realizzati in muratura con grandi serramenti mobili al fine di poter permettere un facile accesso ai mezzi dell' ACTS.

Le due "lunette" definite dalla volta sono caratterizzate da una fitta maglia di serramenti di forma rettangolare con profili in metallo che allo stato attuale sono in gran parte privi della porzione vetrata.

Fa parte della proprietà anche una porzione del piano terra dell'edificio posto a monte (verso Via dei Seirullo). Tali aree erano un tempo occupate principalmente dall'officina ad uso esclusivo dei mezzi ACTS ma anche da altri spazi accessori quali uffici, locali igienici, depositi olii, locale elettrico, lavaggio (accessibile anche da via dei Seirullo) e locale compressori.

Conclude la proprietà un'area posta al piano primo di circa 58 metri quadrati adibita ad ufficio, spogliatoio e locali igienici ed accessibile direttamente dal piano terra.

### **Descrizione progetto**

L'intervento in oggetto prevede, la riconversione dell'immobile precedentemente descritto, e l'insediamento, all'interno delle costruzioni esistenti, di una struttura commerciale composta da una media struttura di vendita oltre ad un'autorimessa sopraelevata posta ad una quota di + 3,80 m dalla quota di pavimento attuale e ricompresa all'interno della volta.

### **Piano Terra:**

Si prevede di dedicare l'intero piano terra alla struttura commerciale.

La nuova struttura commerciale proposta presenta una superficie di vendita pari a circa 915,00 mq. Tale superficie sarà suddivisa merceologicamente e dotata di alcuni spazi di produzione (quali il laboratorio di panificazione, il laboratorio di carni preconfezionate, la pescheria, il laboratorio gastronomico, la lavorazione ortofrutta, il magazzino di disbrigo) e degli spazi per il personale (quali spogliatoi, uffici e

locali igienici posti al piano primo già esistenti che saranno solo riqualificati).

Saranno demolite gran parte delle tramezze esistenti (con funzione non portante), al fine di rendere più comunicante e continuo possibile, lo spazio sotto la volta e sotto l'edificio verso Via dei Seirullo.

Si prevede inoltre la completa demolizione del muro di tamponamento esistente sul fronte Est della volta. Qui la parete perimetrale sarà sostituita da una parete vetrata inclinata ed arretrata rispetto al limite della volta. La parete vetrata sarà interrotta dalla porta scorrevole di ingresso al supermercato posta sul lato mare dell'edificio. Sarà inoltre interrotta sul lato opposto da una uscita di sicurezza.

L'inclinazione della parete sarà parallela all'edificio antistante. Questo accorgimento permetterà una maggiore visibilità del supermercato dalla via Aurelia e contemporaneamente una migliore organizzazione della viabilità antistante il supermercato.

Sul lato opposto della volta saranno ubicati tutti gli spazi di produzione (macelleria, gastronomia, panificazione, pescheria, laboratorio ortofrutta). La parete Ovest della volta sarà completata in muratura.

Per quanto concerne il prospetto verso Via dei Seirullo l'unico intervento previsto è legato alla sostituzione o adeguamento dei serramenti esistenti. In particolare i serramenti coincidenti con l'area di vendita saranno sostituiti con tipologia simile rispetto a quanto proposto sul prospetto di accesso. Sono previste, anche su questo fronte, alcune uscite di sicurezza.

La zona dei magazzini è prevista nei locali accessibili da Via dei Seirullo.

Come precedentemente detto l'accesso principale al supermercato avviene dalla Via Aurelia. Da qui, superata la porta scorrevole, ci si trova in un atrio di ingresso da dove avviene l'ingresso e l'uscita alla zona supermercato (da un lato ci sono i tornelli di accesso, dall'altro le casse). Da questo spazio è inoltre possibile raggiungere l'autorimessa posta al livello superiore attraverso una scala in c.a. o un ascensore vetrato (entrambi i sistemi di distribuzione sono di nuova realizzazione).

L'autorimessa posta al piano primo rispetto al supermercato si inserisce all'interno della volta. Il pavimento della autorimessa sarà posto a quota 3,80 m rispetto alla quota di pavimento attuale (la volta ha una luce netta di circa 7,30 m nel punto più alto).

Il nuovo solaio si estende per tutta la lunghezza della volta, dal prospetto Est al prospetto Ovest ma non occupa tutta la larghezza delimitata dalla volta. Ha infatti una larghezza di circa 16,50 metri contro i 28,60 metri totali della volta.

Il nuovo solaio ha una superficie di circa 494,00 mq per un totale di 21 posti auto.

Come detto in precedenza l'autorimessa è raggiungibile (pedonalmente) dall'atrio di ingresso attraverso un'ascensore ed una scala in c.a. (compartimentati rispetto all'autorimessa da un locale filtro).

L'accesso carrabile avviene invece attraverso una rampa in c.a. di nuova realizzazione posta in adiacenza al prospetto Ovest. Tale rampa, di larghezza pari a tre metri, sarà percorribile a senso unico alternato gestito da impianto semaforico.

I serramenti esistenti nelle “lunette” della volta saranno sostituiti da elementi a doghe in alluminio verniciato al fine di garantire la corretta aerazione all’autorimessa al piano primo e contemporaneamente garantire l’aerazione di sicurezza per il supermercato sottostante.

#### **Aree Esterne:**

Per quanto riguarda le aree esterne poste sul lato est del lotto l’intervento prevede la demolizione del muro in mattoni e pietra esistente.

Questo intervento permetterà di dare maggior respiro all’area antistante il supermercato e contemporaneamente la regolarizzare della situazione esistente attraverso una razionalizzazione della viabilità e delle aree a parcheggio.

Si prevedono opere di sistemazione di tali aree esterne che riguarderanno sia la porzione di suolo di proprietà (quella attualmente definita dal muro da demolire), sia porzioni di proprietà comunale.

Sulle aree di proprietà si prevede la realizzazione di alcuni parcheggi posti di fronte al prospetto principale del supermercato e di una zona adibita al carico scarico merci con uscita verso Via dei Seirullo. I parcheggi ricavati e le relative aree di manovra (parziali come definite dal confine di proprietà) saranno ceduti al Comune.

Le aree già di proprietà del comune e confinanti saranno sistemate come da progetto e nello specifico:

- verranno realizzati parcheggi in linea in corrispondenza dell’edificio posto ad Est rispetto all’area di intervento;
- verrà realizzata la viabilità di uscita ed immissione nella via Aurelia con relativo spartitraffico;
- Verrà realizzata opportuna area di manovra libera da impedimenti per permettere una semplice fruizione dell’area a parcheggio così creata;
- verranno realizzati e sistemati i marciapiedi così come riportato nel progetto allegato.

Per quanto riguarda il prospetto in oggetto si prevede la rimozione della pensilina metallica esistente ancorata alla volta.

L’area scoperta situata sul lato Ovest sarà, come già detto, in parte occupata dalla rampa di accesso al piano autorimessa. Si prevede l’utilizzo degli spazi sotto-rampa come locale tecnico con l’inserimento delle macchine per la climatizzazione e le macchine refrigeranti.

Le restanti aree libere saranno utilizzate per lo stoccaggio e la gestione dei rifiuti così come evidenziato negli elaborati progettuali.

Si prevede, in analogia con il prospetto opposto, la rimozione della pensilina esistente posta in corrispondenza dell’accesso carrabile da Via dei Seirullo.

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito le previsioni di progetto con la suddivisione degli ambienti interni:

Superficie lotto: 1'970,00 mq

Superficie lorda: 1'924,00 mq (comprensiva di autorimessa e locali a piano primo)

STRUTTURA COMMERCIALE DI MEDIA VENDITA (Superfici nette dei locali)

<u>Superficie di Vendita:</u>	<u>915,00 mq</u>
Ingresso (compresa scala e ascensore):	83,00 mq
Lavorazione ortofrutta:	12,30 mq
Lavorazione pescheria:	17,30 mq
Laboratorio macelleria:	39,00 mq
Spogliatoio macelleria	16,80 mq
Magazzino	176,40 mq
Servizi per il pubblico:	7,80 mq
Scala accesso Piano Primo:	15,80 mq
Spogliatoio Dipendenti Piano Primo:	17,90 mq
Servizi Dipendenti Piani Primo:	18,00 mq
Uffici Piano Primo:	9,30 mq
Zona filtro Piano Primo:	10,20 mq
Autorimessa Piano Primo:	473,70 mq
Rampa di accesso Autorimessa:	67,40 mq
<u>Superficie complessiva (con esclusione aree esterne):</u>	<u>circa 1'879,90 mq</u>

## **Aspetti generali e normativi**

### **Riferimenti normativi**

La valutazione ambientale (VAS) di piani e programmi è introdotta a livello europeo con la direttiva 2001/42/CE, che sancisce la necessità di integrare i principi della salvaguardia e tutela ambientale nella pianificazione e programmazione.

A livello nazionale il decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative in campo ambientale, entrato in vigore il 31 luglio 2007, ha recepito anche la Direttiva 2001/42/CE. Il decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Dlgs 3 aprile 2006, n. 152" ha introdotto sostanziali modifiche al precedente decreto.

A livello regionale la VAS è regolamentata dalla Legge Regionale n. 32 del 10 agosto 2012 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)".

Il presente intervento risulta essere, come precedentemente specificato negli elaborati componenti la pratica edilizia, in variante al Piano Urbanistico Comunale, in riferimento:

- a) alla destinazione d'uso prevista dall'ambito di piano di piano (AU 1.2) ed alla superficie di vendita in progetto. Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato *DO2-Relazione Urbanistica*.

In base all'articolo 13 della L.R. 32/2012 (allegato A) e ss.mm.ii. **il piano risulta soggetto a verifica di assoggettabilità** in quanto:

1. **Incrementa il carico insediativo e ricade all'interno di aree inondabili.** Non ricade in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata e non interessa aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
2. si prevede incremento del carico insediativo ma non in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, come attestato dal competente gestore del servizio ;
3. non si prevedono varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti;

**Se ne deduce quindi che l'intervento richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13, in quanto ricadente in aree inondabili.**

### **Applicabilità della verifica di assoggettabilità alla VAS**

**La variante al PUC per l'intervento sopra citato è pertanto soggetta a verifica di assoggettabilità relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica in quanto comporta potenziale aumento del carico insediativo per area ricadente in aree inondabili.**

L'Autorità procedente, nel caso specifico il Comune di Albisola Superiore, per valutare se il piano od il programma che definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione del progetto possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi essere sottoposti alla VAS deve avviare una **procedura semplificata di verifica di esclusione** dalla stessa.

**Si ritiene che l'ipotesi di esclusione è perseguibile, nel caso specifico, in quanto trattasi di variante "minore" in quanto:**

- **l'intervento si configura come la riqualificazione** (ed ovviamente il riuso) **di parte del patrimonio edilizio esistente**. L'area di intervento ha una dimensione ridotta: 1'970,00 mq complessivi ma 915,00 mq di superficie di vendita.
- **consiste in una variante minore alle norme previste dal PUC** e finalizzata all'inserimento della destinazione d'uso 9.3.2 Supermercati e Centri Commerciali attualmente non prevista ed un conseguente adeguamento della superficie massima di vendita. Si precisa inoltre che **l'intervento risulta compatibile con quanto previsto a livello regionale dalla legge n.1 del 02-01-2007 e ss.mm.ii.**

L'intervento ricade all'interno della fascia prevista dal Comune di Albisola Superiore ai sensi del comma 3 ter dell'art. 26 della suddetta legge regionale per l'ambito di centro storico AU 1.1 . L'intervento risulta compatibile con quanto previsto dal suddetto articolo in quanto la superficie di vendita complessiva risulta inferiore a 1.000 metri quadrati.

**Documentazione fotografica di stato di fatto**



*Vista dalla Via Aurelia*



*Vista dall'interno del lotto verso la Via Aurelia*



*Vista dell'ingresso verso la Via Aurelia*



*Vista da sotto la volta*



*Vista da sotto la volta*



*Vista da Via dei Seirullo*

## **Obbiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale**

L'intervento si configura come riqualificazione di una porzione di patrimonio edilizio esistente che allo stato attuale risulta inutilizzato ed in stato di semi abbandono.

La densità edilizia dell'intervento è di fatto irrilevante se confrontata con il tessuto edilizio circostante costituito da edifici degli anni 60 con sviluppi altimetrici importanti (4-5 piani fuori terra).

L'intervento in oggetto si configura come una attività a servizio del tessuto edilizio circostante ed ha inoltre una ricaduta occupazionale positiva di circa 15 posti di lavoro.

### **L'edificio risulta già collegato alle reti comunali esistenti e dotato di tutti i servizi necessari. In particolare:**

#### *Smaltimento acque nere e bianche:*

Si prevede di mantenere l'allaccio alla rete comunale già presente.

#### *Acquedotto:*

Si prevede di mantenere l'allaccio all'acquedotto esistente.

#### *Energia elettrica:*

Si prevede di mantenere l'allaccio alla rete elettrica esistente.

L'intervento prevede il mantenimento delle finiture esistenti al fine di lasciare inalterato il sito in cui è inserito.

Si prevede la sola modifica del prospetto Est con l'inserimento di una facciata continua in vetro con la duplice funzione di permettere la visibilità verso l'interno della media struttura di vendita e contemporaneamente permettere alla luce di illuminare naturalmente gli ambienti interni.

Tutte le aree esterne risultano già pavimentate. Tali porzioni saranno mantenute e ripristinate in funzione anche delle modifiche previste dal progetto (per esempio la demolizione del muro in mattoni e pietra in corrispondenza dell'accesso dalla Via Aurelia).

Come già specificato l'immobile sarà allacciato alle reti comunali esistenti. Per quanto concerne la gestione dei rifiuti questa sarà gestita in conformità a quanto previsto a livello Comunale.

Si prevede una classe energetica pari o superiore alla B come da documentazione progettuale a firma dell'Ing. F. Gramagna.

## **Scenario storico e socio economico di riferimento**

I primi insediamenti nelle Aree di Albisola Superiore risalgono all'epoca preistorica ma cominciarono a rivestire

un'importanza rilevante in epoca romana, al punto da essere citata anche nella Tavola Peutingeriana, con il nome di Alba Docilia, come stazione sulla strada tra Genua e Vada Sabatia, nodo stradale di estrema considerazione fino all'epoca napoleonica quando venne abbandonata con la costruzione della litoranea.

In seguito alle invasioni barbariche, la popolazione di Alba Docilia abbandonò le abitazioni della pianura e si ritirò su posizioni più facilmente difendibili.

Nel medioevo fece parte del feudo di Savona per poi passare dopo una serie di vicissitudini sotto il Comune di Savona ad eccezione di alcuni possedimenti che passarono invece di proprietà di alcune famiglie genovesi.

Nel 1290 tutti i territori albisolesi passarono sotto il controllo della Repubblica di Genova, e da quel momento per i successivi 3 secoli seguirono le sorti della Superba.

Molte famiglie patrizie genovesi si stabilirono nel territorio costruendo palazzi e fortificazioni ( ricordiamo tra le altre le famiglie nobili Brignole, Balbi e Della Rovere).

Nel 1615 si registra il distacco ufficiale di Albissola Marina (allora Borgo Inferiore) da Albisola Superiore.

Nel 1797, con la caduta della Repubblica genovese i territori passarono, a seguito della prima campagna d'Italia di Napoleone all'interno della Repubblica Ligure, nel Dipartimento del Letimbro, con capoluogo Savona.

Nel 1815 fu inglobato nel Regno di Sardegna, così come stabilì il Congresso di Vienna del 1814, e successivamente nel Regno di Italia dal 1861. Dal 1859 al 1927 il territorio fu compreso nel I mandamento di Savona del Circondariato di Savona facente parte della provincia di Genova; nel 1927 anche il territorio comunale albisolese passò sotto la neo costituita provincia di Savona.

Al termine della seconda guerra mondiale una nuova fase ampliativa urbanistica coinvolse il centro albisolese a partire dagli anni sessanta formando, di fatto, un'unica continuità edilizia tra i due borghi storici di Albisola e Albisola Capo; conseguentemente si registrò, sempre a partire dal periodo post bellico, un pressoché aumento e quindi raddoppio della popolazione residente. Per quel che riguarda la vita economica di Albisola, sappiamo da un atto del 1258 che vi esistevano saline sulla spiaggia, mentre il commercio doveva essere notevolmente sviluppato verso il 1300 tra Albisola ed Acqui. Un più preciso quadro dell'agricoltura e dell'industria albisolese ci è dato dagli statuti del 1389, nei quali numerosi capitoli sono dedicati alla tutela e alla regolamentazione delle varie attività. Risulta dagli statuti che la pesca era in primo piano.

Altri capitoli regolavano l'esercizio dell'arte molitoria e di quella dei laterizi, mentre un particolare interessamento era rivolto ai boschi. Anche la coltivazione della vite era particolarmente tutelata ed il prezzo del vino era controllato.

Economia, quindi, prevalentemente agricola, affiancata dall'esercizio della pesca e dall'industria della ceramica

Non si sa in quale epoca abbia avuto inizio in Albisola la tipica attività ceramista, per cui nel secolo XVI il nostro paese era già rinomato in Italia e fuori, sì che troviamo artisti albisolesi chiamati alla corte di Nevers, a quella di Parma; a Lione, a Siviglia. Quest'arte era soprattutto esercitata nel Borgo Inferiore, dove si trovavano gran numero di fornaci.

## **Popolazione residente e peso insediativo**

Lo sviluppo demografico della popolazione di Albisola Superiore ha subito una svolta dopo il secondo conflitto mondiale coincidente con l'incremento edilizio dei primi anni settanta.

Nel 1951 la popolazione residente risultava pari a circa 5.300 abitanti. Tale dato si è costantemente incrementato fino al picco storico del 1981 di 12.882 abitanti.

Nel 2001 i residenti registrati erano pari a 10.911: da tale data la popolazione ha registrato un progressivo calo che ha portato ad una diminuzione variabile (minimo di -7 abitanti nel 2005 e massimo di -211 abitanti del 2011) ma costante. Nel 2015 gli abitanti risultavano pari a 10.163.

Le previsioni circa l'andamento demografico per i prossimi anni risultano in linea con il calo precedentemente descritto, con stime che variano tra il -5% ed il -6% al 2020.

L'intervento in oggetto non influisce direttamente sull'andamento demografico sopra descritto bensì sulla sfera occupazionale creando indicativamente 15 posti di lavoro.

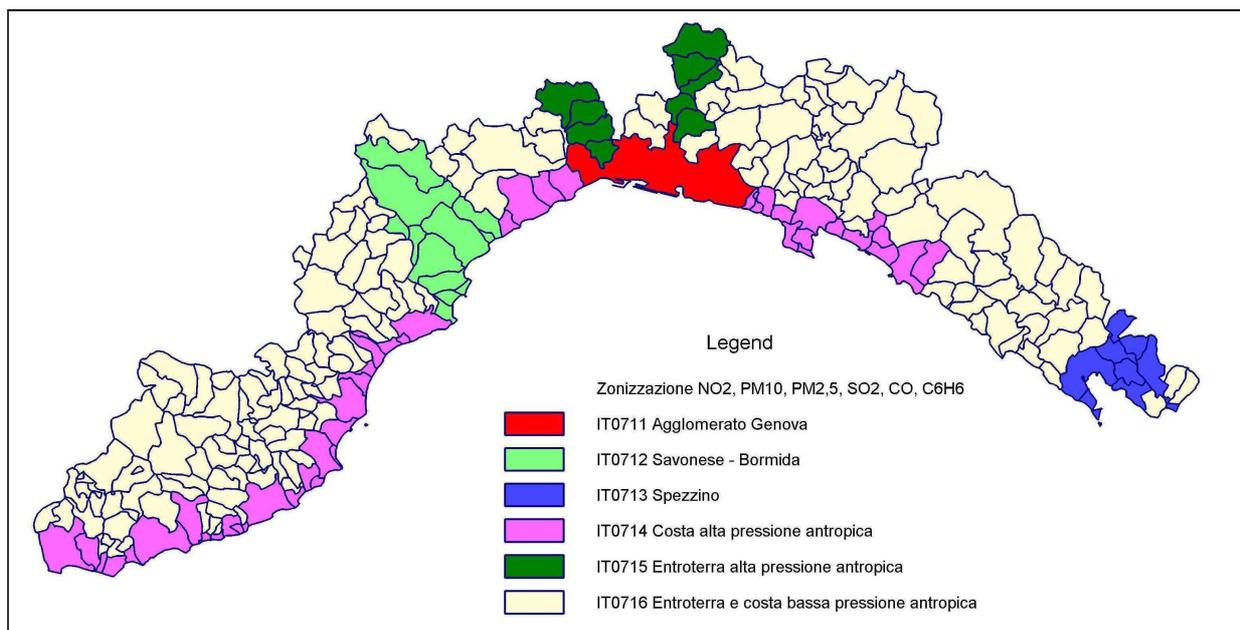
## **2. CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI**

Verranno qui di seguito riportati i vari comparti ambientali indagati sulla base della pertinenza al piano oggetto di valutazione.

I diversi comparti saranno indagati sulla base della loro pertinenza al piano oggetto di valutazione. Il rapporto preliminare sarà focalizzato sugli aspetti più significativi.

### **Aria, fattori climatici e mobilità – NON PERTINENTE**

Il comune di Albisola Superiore, sotto il profilo della zonizzazione di cui al D. Lgs 155/2010 è stato inserito con la D.G.R. Della Liguria 44/2016 nella zona IT0712 – Area Savonese



per quanto concerne i livelli di concentrazione di NO<sub>2</sub>, polveri e SO<sub>2</sub>, CO e benzene ricade nell'area Savonese-Bormida i Valori risultano compresi tra SVI (superiori alla soglia inferiore) e SVS (superiori alla soglia superiori) e inferiori alla soglia Valutazione Inferiore

per quanto concerne i livelli di concentrazione di Ozono e BaP l'area viene ricompresa nella Somma Zone e più precisamente per il comune limitrofo di Savona si registrano valori Superiore all'obiettivo a lungo termine (ozono) e inferiori alla soglia Valutazione Inferiore (benzene)

per quanto concerne la zonizzazione dei metalli (Pb, As, Cd, Ni) viene ricompresa nell'area Savonese- Bormida-Spezzino e si registrano valori inferiori alla soglia Valutazione Inferiore

**estratto dal Dgr 536 del 10-06-2016**

Tabella 16 Tabella riepilogativa della classificazione delle zone

RIFERIMENTI	dGR n.44 del 24.01.2014									
ZONE_NAME	Agglomerato Genova	Savonese - Bormida	Spezzino	Costa con alta pressione antropica	Entroterra genovese con alta pressione antropica	Entroterra e Costa con bassa pressione antropica	Ozono e B(a)P Liguria	Savonese-Bormida-Spezzino	Costa e Entroterra	
ZONE_CODE	IT0711	IT0712	IT0713	IT0714	IT0715	IT0716	IT0717	IT0718	IT0719	
POLL_TARG	SH,NH,P,P2_5, L,B,C,O_3,As,Cd,Ni,BaP	SH,NH,P,P2_5 ,B,C	SH,NH,P ,P2_5,B,C	SH,NH,P,P2_5 ,B,C	SH,NH,P,P2_5 ,B,C	SH,NH,P,P2_5,B ,C	O_3, BaP	L,As,Cd,Ni	L,As,Cd,Ni	
ZONE_TYPE	ag	nonag	nonag	nonag	nonag	nonag	nonag	nonag	nonag	
SO2 obiettivo salute umana	SH_AT	LAT	LAT	LAT	LAT	LAT	LAT_SA	-	-	
SO2 obiettivo ecosistemi	SE_AT	-	-	-	-	-	-	-	-	
NO2 obiettivo salute umana (media oraria)	NH_H_AT	UAT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT	LAT	-	-	
NO2 obiettivo salute umana (media annuale)	NH_Y_AT	UAT	UAT	UAT	UAT	UAT	LAT	-	-	
NOx obiettivo vegetazione	NV_AT	-	-	-	-	-	-	-	-	
PM10 obiettivo salute umana (media giornaliera)	P_D_AT	UAT	UAT	UAT	UAT_SA	UAT_SA	LAT	-	-	
PM10 obiettivo salute umana (media annuale)	P_Y_AT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT_SA	UAT-LAT_SA	LAT	-	-	
PM2.5 obiettivo salute umana	P2_5_Y_AT	UAT_SA	UAT	UAT-LAT	UAT_SA	UAT_SA	LAT_SA	-	-	
Pb obiettivo salute umana	L_AT	LAT	-	-	-	-	-	-	LAT	LAT_SA
C6H6 obiettivo salute umana	B_AT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT_SA	UAT	UAT-LAT	LAT	-	-	
CO obiettivo salute umana	C_AT	UAT_SA	LAT	LAT	LAT	LAT	LAT	-	-	
O3 obiettivo salute umana	O_H	LTO_U	-	-	-	-	-	LTO_U	-	
O3obiettivo vegetazione	O_V	-	-	-	-	-	-	-	-	
As obiettivo salute umana	AS_AT	LAT	-	-	-	-	-	-	LAT	LAT_SA
Cd obiettivo salute umana	CD_AT	LAT	-	-	-	-	-	-	LAT	LAT_SA
Ni obiettivo salute umana	NI_AT	LAT	-	-	-	-	-	-	LAT	LAT_SA
B(a)p obiettivo salute umana	BAP_AT	LAT	-	-	-	-	-	UAT	-	
Area (km <sup>2</sup> )	240	381	173	732	255	3634	5176	554	4622	
Population	596958	124415	165686	457346	35757	211777	994981	290101	704880	
Population Density	2484	326	958	625	140	58	192	524	152	

Si precisa che l'intervento in oggetto, data la sua entità, la sua ubicazione e la sua destinazione di uso risulta trascurabile rispetto a quanto sopra richiamato.

### Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato - NON PERTINENTE

L'area oggetto di intervento appartiene al bacino del Torrente Sansobbia.

Per quanto concerne le derivazioni idriche si individuano tre grandi derivazioni dal Torrente Sansobbia in prossimità della foce ad Albisola Capo oltre a diverse derivazioni idriche minori con localizzazione sparsa lungo il tracciato del torrente per usi diversi.

Rete idrica: non sono presenti criticità per l'apporto idrico a livello Comunale. Nello specifico l'intervento prevede il mantenimento dell'allaccio esistente alla rete idrica.

Rete fognaria: il gestore del Servizio Idrico Integrato è il Consorzio per la Depurazione delle Acque del Savonese S.p.a. L'area oggetto di intervento è servita dalla rete fognaria comunale e nello specifico l'intervento prevede il mantenimento dell'allaccio esistente alla rete fognaria.

## **Suolo e sottosuolo - NON PERTINENTE**

Nel caso in oggetto di variante si specifica che si tratta di intervento puntuale sul patrimonio edilizio esistente.

L'edificio ricade nel tessuto di espansione postbellica tra Albisola Capo e la linea ferroviaria.

L'area è ben delimitata tra la linea ferroviaria a monte e la statale Aurelia verso la costa. E' una porzione di città sviluppatasi a partire dal periodo post bellico che si è sviluppata con una maglia pressochè regolare. La funzione prevalente risulta essere quella residenziale anche se è presente un tessuto commerciale vario. Lo stato conservativo degli edifici risulta complessivamente buono.

Si specifica che l'area oggetto di intervento ricade in area esondabile, riportata nella cartografia di Piano di Bacino, per valori di tempo di ritorno pari a 200 anni, da cui deriva la FASCIA B del Piano di Bacino. Si è proceduto pertanto a redigere un elaborato (D15rev01 Relazione Idraulica) finalizzato ad approfondire le caratteristiche del campo di esondazione. In tale elaborato vengono riportati inoltre gli accorgimenti tecnico costruttivi e le norme di protezione civile finalizzate a garantire la sicurezza dell'edificio rispetto ad eventi alluvionali ed allo stesso tempo garantire il libero deflusso della corrente laminata senza alcuna riduzione delle aree di espansione.

### Fasce di inondabilità

L'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia ricade interamente in FASCIA B – area inondabile con tempo di ritorno duecentennale.

L'area è densamente abitata e pressochè pianeggiante per cui si ha una diffusione uniforme dei campi di esondazione lungo le vie carrabili e pedonali, i cortili e gli spiazzi.

**L'articolo 15 della Normativa di Piano di Bacino, nei casi di ristrutturazione edilizia come nel caso in esame prevede che vengano attuati accorgimenti tecnico-costruttivi e che vengano assunte le azioni e le misure di protezione civile.**

Il dimensionamento degli accorgimenti tecnico costruttivi viene eseguito sulla base dei risultati ottenuti dalla modellazione idraulica bidimensionale.

Il campo di esondazione che si genera da monte raggiunge le aree di intervento dopo avere attraversato gran parte del tessuto urbano consolidato posto sia a monte che a valle della linea ferroviaria e della sede autostradale.

L'analisi dei campi di esondazione generati dal Rio Basco porta a stimare tiranti idraulici che vanno da circa 50 cm sul lato Corso Ferrari a circa 70 cm sul lato a monte. Ciò è dovuto esclusivamente ad una differenza di quota del piano di campagna.

La velocità di deflusso è compresa tra 0,1 e 0,3 m/s a conferma che il fenomeno esondativo ha caratteristiche statiche e non dinamiche con flussi a velocità tendente a zero.

Si rimanda per maggiori approfondimenti all'elaborato D15 rev01 – Relazione Idraulica a firma del dott. Ing. Antonio Da Corte Vecchino – STUDIO.DOT.

### Suscettività al dissesto

L'area oggetto di intervento non risulta perimetrata.

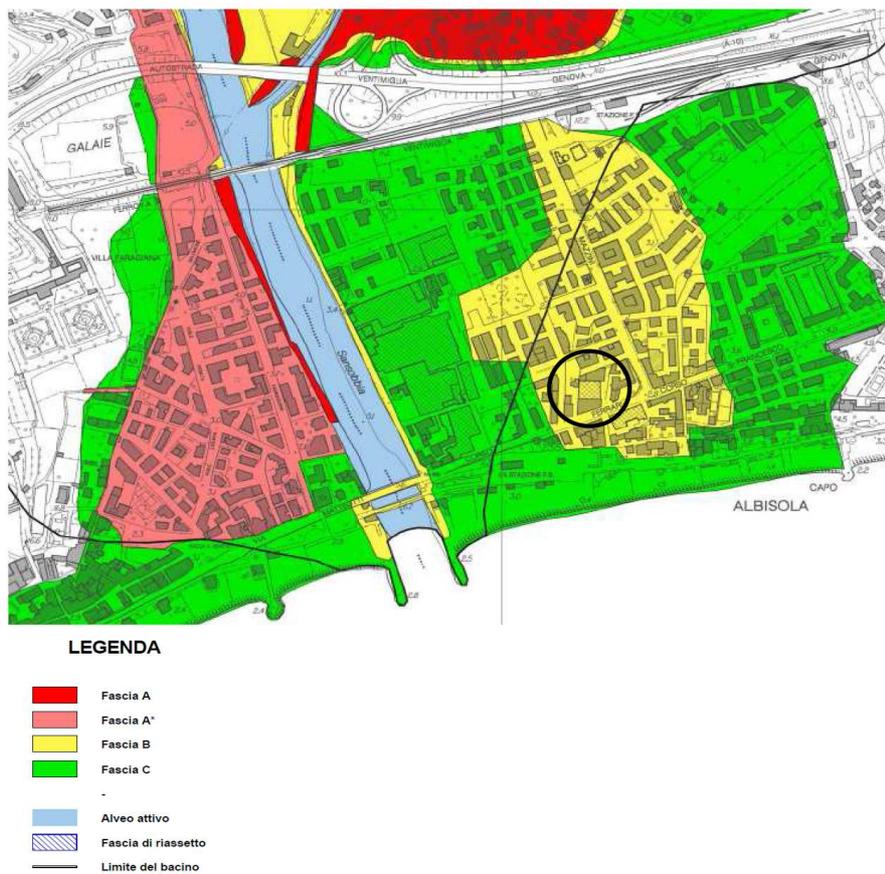


Figura 2: carta fasce di inondabilità Piano di Bacino Sansobbia, con individuazione area di intervento

Le criticità rilevate sono limitate all'insistenza dell'intervento in un'area esondabile Fascia B.

A tal proposito si specifica che la presente parte del documento raccoglie e sintetizza le valutazioni derivate dall'Elaborato D15 rev01 – Relazione Idraulica a firma del dott. Ing. Antonio Da Corte Vecchino STUDIO.DOT a cui si rimanda per approfondimenti.

Sulla base delle indicazioni riportate dalla Normativa di Piano di Bacino si prevede di mettere in atto tutti gli accorgimenti previsti e di seguito elencati come da norma:

*1. il confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante sopraelevazione o realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione;*

- 2. l'impermeabilizzazione dei manufatti fino a una quota congruente superiore al livello di piena di riferimento mediante il relativo sovrizzo delle soglie di accesso delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura;*
- 3. il diniego di concessioni per locali interrati o insediamenti ad alta vulnerabilità;*
- 4. il divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati.*

Si prevede quindi la realizzazione di serramenti a tenuta stagna che dovranno garantire la spinta idraulica sino ad una quota di circa 50 cm superiore al tirante. Inoltre al fine di tutelare i beni contenuti nell'edificio commerciale si suggerisce di realizzare serramenti stagni in grado di resistere ad una spinta idraulica di 150 cm da terra.

Ulteriori accorgimenti a completamento del confinamento idraulico dell'edificio possono essere i seguenti, anch'essi derivabili dalla suddetta norma:

- 1. l'installazione di stazioni di pompaggio;*
- 2. la riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe;*
- 3. la difesa mediante sistemi passivi dal rigurgito delle acque nella rete di smaltimento delle acque meteoriche, dei quali sia predisposto un adeguato programma di manutenzione;*
- 4. l'installazione di sistemi esterni di allarme.*

Si prevede inoltre la realizzazione di sistemi di protezione sugli impianti necessari al funzionamento della struttura dimensionati per rispondere ad un campo di esondazione nell'intorno che avrà una altezza massima dal piano strada attuale di circa 70 cm.

Un'ulteriore aspetto interessa le norme di protezione civile e per questa ragione si dovrà coordinare l'attività gestionale del sito commerciale con gli uffici comunali competenti in materia, in modo che vengano assunte, nell'ambito della ristrutturazione, le azioni e le misure di protezione civile previste dal piano Comunale.

Tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi nonché le norme di protezione civile sono meglio descritte nell'elaborato D15 rev01 – Relazione Idraulica a firma del dott. Ing. Antonio Da Corte Vecchino – STUDIO.DOT.

L'intervento in oggetto non costituisce in alcun modo un peggioramento della situazione idraulica, in quanto si tratta di un intervento sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla norma.

Non è neppure riscontrabile un potenziale pericolo per gli addetti impegnati all'interno dell'attività ovvero per gli eventuali utenti in quanto saranno adottati tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi precedentemente riportati e meglio descritti all'interno dell'elaborato D15rev01 – Relazione Idraulica.

#### **Biodiversità e Aree Protette - NON PERTINENTE**

L'ambito di intervento non interferisce in alcuna maniera con elementi di reti ecologiche, aree protette di interesse

nazionale o regionale, zone di SIC o ZPS o con elementi di biodiversità.

### **Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico - NON PERTINENTE**

Il Piano oggetto di intervento non riguarda immobili/aree tutelate dal Codice dei beni culturali, aree archeologiche, aree per le quali è in itinere la dichiarazione di notevole interesse pubblico, manufatti emergenti individuati dal PTCP, centri storici o strade e percorsi.

Si specifica inoltre che l'intervento non è in variante rispetto al PTCP.

### **Inquinamento acustico - NON PERTINENTE**

L'area oggetto di intervento, secondo la Zonizzazione Acustica del Comune di Albisola Superiore, è compresa in Classe Acustica IV: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intensi traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici.

Si specifica che l'intervento riguarda un edificio esistente in una area classificata come Classe IV – Area di intensa attività umana. La stima dei livelli sonori (riportata nella Valutazione di Impatto Acustico ai sensi della DGR 534/99 a firma dell'ing. E. Caccia) determinati dal nuovo supermercato sono inferiori ai limiti di immissione della Classe di riferimento e rispettano i limiti differenziali diurni e notturni.

Per un maggiore approfondimento si rimanda alla Valutazione di Impatto Acustico ai sensi della DGR 534/99 a firma dell'ing. E. Caccia allegato al presente progetto dove vengono identificate anche le eventuali opere di mitigazione del rumore ed il programma dei rilevamenti di verifica da eseguirsi al termine della costruzione.

### **Inquinamento elettromagnetico - NON PERTINENTE**

Nell'area oggetto di intervento non sono localizzati elettrodotti di alta o altissima tensione.

## **Energia - NON PERTINENTE**

L'intervento non introduce nuove aree edificate ma interviene esclusivamente su un unico immobile del patrimonio edilizio esistente. Si può facilmente considerare che l'intervento produca effetti del tutto trascurabili sullo stato attuale della componente energia sia in funzione delle modeste dimensioni dell'intervento, sia per la destinazione d'uso prevista e, non di meno, per la classificazione energetica prevista in fase progettuale uguale o superiore alla classe B.

## **Rifiuti - NON PERTINENTE**

Il comune di Albisola Superiore si appoggia alla società IdealService come gestore dei rifiuti e dispone di un centro di raccolta comunale; nell'anno 2015 registrava una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani uguale al 55,15%.

Dal 2015 il Comune di Albisola Superiore ha avviato un servizio di raccolta rifiuti "porta a porta" e da novembre 2015 il servizio è stato ampliato con la raccolta separata della frazione organica.

Tale servizio viene distinto per utenze domestiche e non domestiche. Le utenze non domestiche sono articolate in due periodi, estivo ed invernale, con diversi orari e giornate di esposizione.

Come riportato negli elaborati relativi alla SCIA Commerciale si specifica che l'attività prevede specifici accorgimenti mirati a limitare la produzione di rifiuti.

In particolare:

- *si prevede l'attivazione di specifici programmi per la limitazione della produzione di rifiuti, la riduzione di imballaggi monouso e di shopper in plastica, proponendo anche la vendita di prodotti anche a mezzo erogatori alla spina, l'uso di sistemi a rendere per imballaggi secondari e terziari in plastica e/o legno;*
- *Realizzazione di apposite aree di servizio destinate alla raccolta differenziata ed allo stoccaggio dei rifiuti prodotti dall'esercizio.*

Si prevedono inoltre specifici programmi per la limitazione della produzione dei rifiuti:

*Ecoshopper:* *Il gruppo Arimondo ha già attivato un progetto finalizzato alla riduzione dell'utilizzo dei sacchetti di plastica per l'asporto della spesa. Presso tutti i punti vendita sono state messe in vendita borse per la spesa riutilizzabili, che i clienti possono acquistare. La borsa, quando deteriorata, può essere riportata dal cliente in qualsiasi punto vendita e smaltita a norma.*

*Imballaggi eco compatibili:* *Per quanto concerne le azioni di risparmio di materiale di confezionamento sono stati messi in campo interventi che mirano alla riduzione della quantità di imballaggi alla fonte (prevenzione sul packaging), o alla sostituzione con materiale meno impattanti sull'ambiente (innovazione sul packaging).*

L'attività commerciale prevista comporta, al momento della sua messa in esercizio, la produzione di rifiuti della tipologia definita solidi urbani, classica delle attività commerciali in sede fissa, che potranno essere raccolti e smaltiti con le normali procedure.

I rifiuti prodotti dall'attività, stimabili secondo quanto riportato dalla documentazione allegata alla SCIA Commerciale allegata al progetto, verranno raccolti e smaltiti utilizzando il sistema di raccolta differenziata operativo nel Comune e/o attraverso contratti stipulati dalla ditta Arimondo con aziende private operanti nel settore del riciclo.

Gli imballi verranno suddivisi in cartone, materie plastiche e legno. Il cartone verrà messo in appositi container con pressa, le materie plastiche in altro cassone così come le parti in legno.

Eventuali rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche saranno gestiti separatamente con ulteriore cassone e riciclati.

Negli elaborati grafici allegati al presente progetto è stata individuata l'area di stoccaggio provvisorio dei rifiuti ove posizionare i relativi bidoni.

Il gruppo Arimondo promuove inoltre il programma *Brutti ma buoni*. Tale programma prevede il recupero di prodotti che sono ritirati dal commercio, in quanto prossimi alla data di scadenza o perché presentano difetti di confezionamento e li dona alle persone bisognose.

L'iniziativa ha ovviamente una valenza principale legata al sociale. Non è tuttavia trascurabile il beneficio anche ambientale che ne deriva evitando di inserire elevati quantitativi di prodotti nel ciclo dei rifiuti.

### **Salute e qualità della vita - NON PERTINENTE**

L'intervento proposto non comporta l'insediamento sul territorio di attività nocive per gli abitanti e non incrementa il pericolo di esposizione a forme di inquinamento.

### **3. CONCLUSIONI**

L'intervento in oggetto in variante al PUC interessa esclusivamente l'edificio precedentemente descritto ed individuato ed è mirata ad un preciso intervento di riqualificazione e riutilizzo di una porzione minore del patrimonio edilizio esistente.

Di seguito vengono inserite le simulazioni fotografiche di progetto:



*Stato di fatto - Prospetto Est*



*Progetto - Prospetto Est*



*Stato di fatto - Prospetto Est dalla Via Aurelia*



*Progetto - Prospetto Est*

L'intervento si configura come riqualificazione (ed ovviamente riuso con destinazione di media struttura di vendita) di una parte del patrimonio edilizio esistente. L'area di intervento ha una dimensione ridotta: 1'970,00 mq complessivi ma 915,00 mq di superficie di vendita.

Consiste inoltre in una variante minore alle norme previste dal PUC e finalizzata all'inserimento della destinazione d'uso 9.3.2 Supermercati e Centri Commerciali attualmente non prevista ed un conseguente adeguamento della superficie massima di vendita. Si precisa inoltre che l'intervento risulta compatibile con quanto previsto a livello regionale dalla legge n.1 del 02-01-2007 e ss.mm.ii.

**Tali motivazioni legate alle valutazioni effettuate sugli impatti riassunte nel presente Rapporto Preliminare permettono di escludere potenziali criticità rilevanti dal punto di vista ambientale o della salute pubblica.**

**In conclusione, alla luce di tutte le considerazioni approfondite nel presente documento, si propone l'esclusione della presente Variante dalle successive fasi del processo di Valutazione Ambientale Strategica.**

Savona, 01/08/2018

I progettisti

