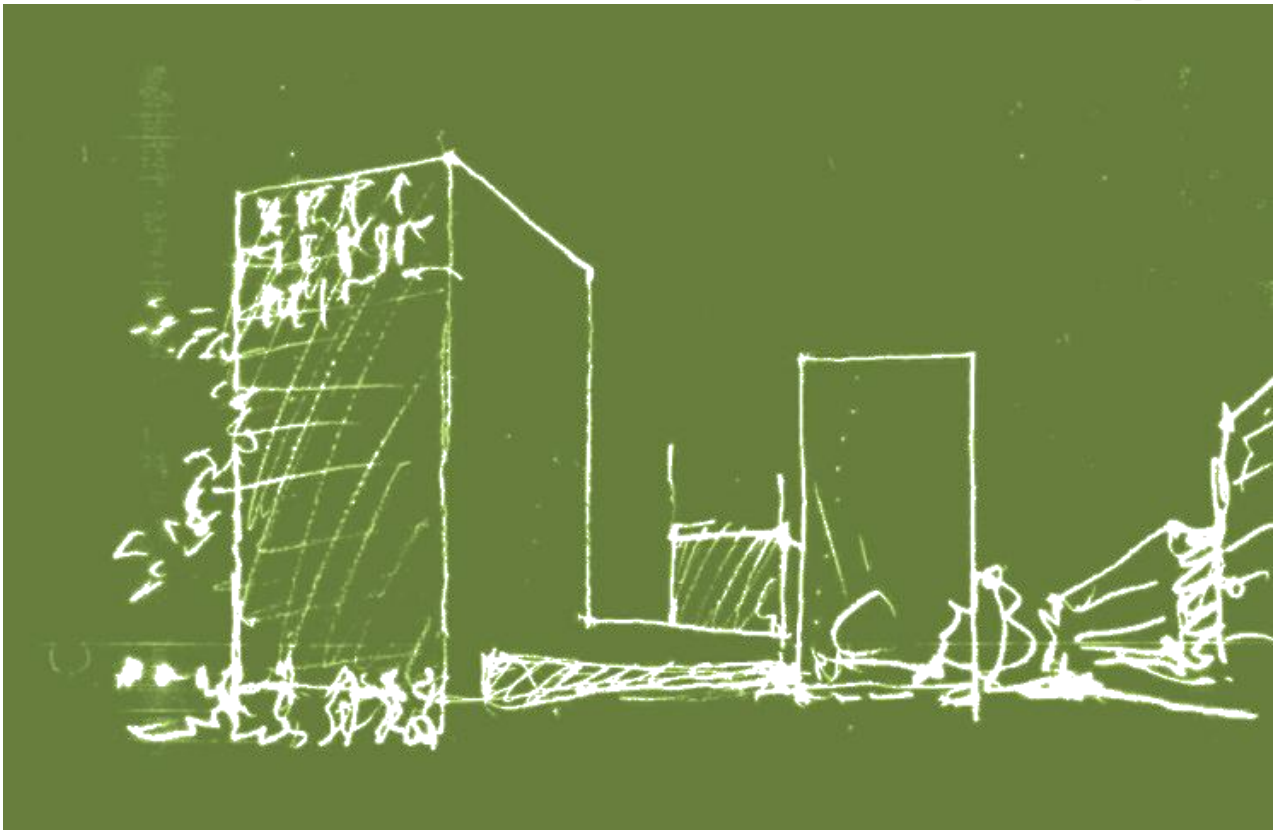
Vista Mare s.r.l.
corso Barolo 48/a - 12051 Alba (CN)

V.A.S. relativa allo Strumento Urbanistico Attuativo
per il "recupero dell'area sita in via Dalmazia 169 ex sede della coop. Ortofrutticola",
adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Albenga n. 18 del 30/4/2013

Valutazione Ambientale Strategica



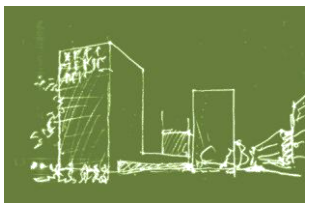
SINTESI NON TECNICA

giorgiobaldizzonestudio.

Procedura	Procedura di V.A.S. relativa allo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) d'iniziativa privata per il "recupero dell'area sita in via Dalmazia 169" ex sede della coop. Ortofrutticola", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Albenga n. 18 del 30 aprile 2013.
Proponente	Vista Mare s.r.l. – corso Barolo 48/a - 12051 Alba (CN)
Autorità Procedente	Comune di Albenga
Localizzazione dell'intervento	Comune di Albenga (SV), isolato compreso tra via Dalmazia, via Patrioti, via Chiesa, via Che Guevara.
Doumentazione	La documentazione e' depositata presso il settore VIA della Regione Liguria, via D'Annunzio, 111 - 16121 Genova ed e' anche consultabile sul portale ambientale regionale all'indirizzo http://www.ambienteinliguria.it Copia integrale degli atti e' depositata anche presso il Servizio Urbanistica del Comune di Albenga

---

Coordinamento	**arch. Giorgio Baldizzone, ing. Carlo Rega**
Gruppo di lavoro	**dott. Enrica Buffa, arch. Enrico Confienza, ing. Elisabetta Di Cesare**
	analisi specialistiche di supporto
Acque	***Studio Baldizzone – Andora***
Acustica	***Acusma Consulting – Torino***
Energia	***Studio Larovere – Saluzzo***
Paesaggio	***Studio Byrne – Lisbona (P)***
	CN Studio – Asti
Strutture	***B.Cube s.r.l. – Peschiera Borromeo***
Suolo e Sottosuolo	***Studio Macciò – Albenga***
	Studio Colleselli – Padova
Viabilità e Trasporti	***Studio Curti – Milano***



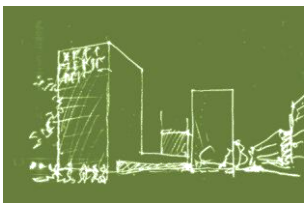
Indice

Cos’è la Valutazione Ambientale Strategica?

1. Evoluzione progettuale

2. Alternative sviluppate

3. Confronto degli impatti ambientali



Che cos'è la Valutazione Ambientale Strategica?

La Direttiva Europea 2001/42/CE (e i suoi recepimenti nazionali e regionali) sulla **VAS - Valutazione Ambientale Strategica**, prevede l'**obbligo di valutazione ambientale per piani e programmi.**

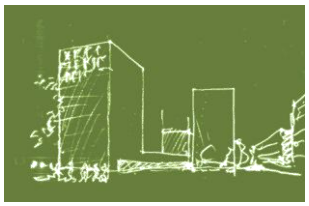
La Direttiva VAS si pone l'obiettivo di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi […] che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

La VAS permette di considerare la dimensione ambientale dei piani o programmi al pari di quella economica e sociale, all'interno dei principi di "sviluppo sostenibile".

Prevede infatti l'elaborazione di un **Rapporto Ambientale**, che documenta le modalità con cui si è tenuto conto della variabile ambientale, stimando tra l'altro i possibili effetti significativi sull'ambiente delle scelte effettuate, e indicando le misure di mitigazione ed evenutuale compensazione, nonché il sistema di monitoraggio.

Compito della VAS è anche garantire la **consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale**, degli enti territorialmente interessati e del **pubblico** con lo scopo di sostanziare la trasparenza e la legittimità del processo del piano e della relativa VAS.

Infine fa parte della VAS la redazione di una **Sintesi non tecnica**, nella forma di uno strumento di divulgazione dei principali contenuti del Rapporto Ambientale.



1. Evoluzione progettuale

Il progetto di recupero urbanistico dell'area già occupata dalla sede della **Cooperativa "Ortofrutticola"** è stato oggetto di una serie significativa di proposte progettuali:

anno	procedimento	note	visualizzazione
2009	**Approvazione del "SUA 2009"**	Attualmente è **vigente uno Strumento Urbanistico Attuativo, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 7 gennaio 2009**.	
2012	**Adozione del "SUA 2012"**	E' stata avviata la procedura per l'approvazione di un nuovo S.U.A., in contestuale **variante del PRG**, che ha portato all' **adozione di un nuovo SUA con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 9 luglio 2012**.	
	Prima verifica di Assoggettabilità VAS - "SUA 2012"	Nel corso della verifica di assoggettabilità a VAS di tale S.U.A. tuttavia sono emerse una serie di **criticità che hanno portato al ritiro del nuovo SUA**.	
2013	**Adozione del "SUA 2013"**	A seguito delle **modifiche** richieste, il proponente ha predisposto una **nuova proposta di S.U.A. adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 aprile 20137 gennaio 2009.**	
	Seconda Verifica di Assoggettabilità VAS - "SUA 2013"	Il **nuovo SUA è stato nuovamente sottoposto alla verifica di assoggettabilità** a VAS. A seguito di tale verifica il Dipartimento VIA/VAS della Regione Liguria, con il Decreto Dirigenziale n. 4009 del 18 ottobre 2013, ha ritenuto di **assoggettare a VAS il nuovo SUA**.	
	Scoping di VAS del "SUA 2013"	E' stato attivato il procedimento Scoping/VAS a seguito del quale, è emersa la **necessità di apportare una serie di modifiche al progetto** planovolumetrico allegato allo SUA.	
2014	**VAS del "SUA 2013" con evoluzioni**	E' attivato il procedimento di VAS sulla base delle **modifiche al progetto** planovolumetrico allegato allo SUA, secondo quanto è emerso in fase di Scooing.	



Delimitazione dell'area di intervento

A seguito degli esiti della fase iniziale della Valutazione Ambientale Strategica (detta fase di "Scoping")sono scaturite alcune modifiche progettuali, di seguito sintetizzate

1. l'**eliminazione di una parte delle strutture commerciali** previste al piano terreno, allo scopo di venire incontro alla richiesta della Soprintendenza di ridurre la lunghezza del fronte edificato lungo la via Dalmazia;

2. la **riduzione di altezza dei due edifici** localizzati ad ovest dell'intervento, verso via Patrioti, **da 10 piani fuori terra a 8 piani fuori terra**, per venire incontro alla richiesta della Soprintendenza di ridurre ulteriormente la visibilità dal mare dell'insediamento e di renderlo più coerente all'edificato esistente in zona;

3. l'**eliminazione del grande sbalzo previsto nell'edificio più vicino alla ferrovia**, per venire incontro ad una precisa richiesta della Soprintendenza, che valutava tale previsione tipologicamente incoerente rispetto all'edificato esistente;

4. l'**interruzione del fronte edificato lungo via Chiesa**, per venire incontro alla richiesta della Soprintendenza che lo giudicava troppo lungo;

5. la previsione, conseguente a gran parte delle modifiche precedenti, di un **nuovo corpo di fabbrica** lungo la via Dalmazia, anch'esso **da 8 piani fuori terra**;

6. il conseguente **ridisegno degli spazi pubblici** di relazione previsti tra gli edifici in progetto.

Tuttavia **vengono mantenuti tutti gli obiettivi progettuali dello S.U.A.** definiti dalla relazione illustrativa dello S.U.A. adottato. Più in particolare :

A. la definizione della **volumetria complessiva** dell'intervento, (oggetto, nel corso della stesura del S.U.A., di differenti interpretazioni):

B. la scelta di una tipologia edilizia che consenta l'inserimento dei nuovi edifici nel modo più corretto, evitando la ripetizione di modelli insediativi, tipici dello sviluppo edilizio massiccio ed irrazionale degli anni '60 e '70, promuovendo in modo più esplicito, la **riqualificazione fisica e funzionale della zona tra via Dalmazia, via Patrioti, via Che Guevara e Piazza Bolla**.

C. la previsione di **spazi di relazione per i cittadini e di attrezzature di pubblica fruizione** realmente e positivamente utilizzabili, quali nuove occasioni di "*centralità*";

D. lo **spostamento della prevista nuova scuola materna** in una localizzazione più adatta alla sua funzione;

E. l'inserimento di una serie di **opere di urbanizzazione di interesse generale**, sul "*perimetro*" delle aree interessate dallo S.U.A., particolarmente importanti per la riqualificazione della zona, come il ridisegno, la ripavimentazione e la rifunzionalizzazione della Piazza Bolla e delle zone ad essa adiacenti, da destinare a spazio di relazione e a parcheggio pubblico, la riqualificazione dell'esistente sottopasso veicolare e pedonale e del terrapieno della ferrovia;

F. l'attivazione di **strutture commerciali di dimensione media e grande** (quest'ultima dimensione solo nel caso in cui il previsto insieme costituito dalle strutture di vicinato e dalla media struttura di vendita, siano riconosciute come un centro commerciale) **capaci di aumentare le opportunità di nuova "*centralità*".**

Le modifiche definite nella fase di "*scoping*" che ha preceduto la Valutazione Ambientale Strategica sono state introdotte, così come è stato sinteticamente chiarito nel punto precedente, per soddisfare esigenze di tutela del paesaggio e dell'ambiente, espresse dalla Soprintendenza ai Beni culturali e paesaggistici della Liguria.

Tali modifiche, sopra, succintamente descritte, hanno provocato corrispondenti variazioni dei dati quantitativi riferiti al progetto planovolumetrico allegato allo S.U.A. adottato.

La Tabella che segue definisce tali modifiche, evidenziando le differenze tra i due progetti :

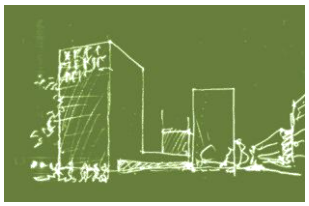
CONFRONTO FRA I DATI DELLO SUA ADOTTATO E LA NUOVA SOLUZIONE PROPOSTA

	SUA adottato	Nuova soluzione	differenza
Volume residenziale	37.520	40.193	+2.673
Volume commerciale	18.016	14.063	- 3.953
Volume totale mc	**55.536**	**54.256**	**- 1.280**
SLA residenziale	11.813	12.688	+ 875
SLA commerciale	4.619	3.606	- 1.013
SLA totale mq	**16.432**	**16.294**	**- 138**
Standard commerciali necessari mq	**3.695**	**2.855**	**- 840**
Standard in progetto	6.456	6.975	+ 519
Standard da monetizzare	8.579	8.060	- 519
Standard totali necessari mq	**15.035**	**15.035**	**0**
Parcheggio pertinenziale residenziale	3.752	4.019	+ 267
Parcheggio pertinenziale commerciale	7.500	2.896	- 4.604
Parcheggio pertinenziale totale mq	**11.252**	**6.915**	**- 4.337**

Dall'esame dei dati sopra evidenziati è possibile evidenziare :

1. una **leggera riduzione del volume previsto** dal nuovo progetto planovolumetrico (1.280 mc. su 55.536 mc., pari a **poco più del 2%)** causata da una significativa riduzione della previsione di insediamenti commerciali, a cui è corrisposto un leggero aumento delle consistenze residenziali. I dati del nuovo progetto planovolumetrico risultano, ovviamente, ricompresi nei valori massimi previsti dallo S.U.A. (vedi Tabella allegata alle Norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo adottato)
2. il mantenimento della **identica esigenza di standard urbanistici** dello S.U.A. adottato, ovviamente corrispondente alle norme vigenti in materia (vedi elaborato specifico dello S.U.A. adottato);
3. una **maggiore previsione di aree da destinare a spazi pubblici di relazione e verde pubblico**, rispetto a quelli previsti dal progetto planovolumetrico allegato allo S.U.A. adottato (519 mq. in più rispetto ai 6.456 previsti, con un **incremento pari all'8%**);
4. una **riduzione della necessità di monetizzazione di aree a standard urbanistici** (519 mq. Su 8.060 mq, pari al **6,4%**);
5. una **notevole riduzione delle necessità di parcheggi pertinenziali** (4.337 mq. in meno rispetto a 11.252 mq. previsti dallo S.U.A. adottato), ma, in ogni caso corrispondente alle norme vigenti in materia.

Le modifiche definite nella fase di "*scoping*" che ha preceduto la Valutazione Ambientale Strategica provocheranno, quindi una modifica delle previsioni del progetto plano volumetrico allegato allo S.U.A. adottato, urbanisticamente poco rilevanti.
Si verifica **una generale diminuzione del carico urbanistico, sia quantitativo, con la riduzione delle consistenze in progetto, sia qualitativo, con la riduzione delle consistenze commerciali,** normalmente più impattanti sugli equilibri infrastrutturali urbani.
Si verifica, anche, **una maggiore previsione di spazi pubblici, con la conseguente riduzione delle esigenze di monetizzazione delle aree.**
In generale le modifiche si attestano su percentuali molto basse, dimostrando la loro oggettiva **irrilevanza urbanistica**.



2. Alternative sviluppate

Nel corso della progettazione, sono state sondate varie soluzioni progettuali, via, via scartate, fino al raggiungimento di quella definitiva, ritenuta, ovviamente, la migliore.

Soluzione “ZERO”

L'area interessata dal SUA è attualmente occupata quasi totalmente da un insieme di edifici di tipologia produttiva: L’attività che essi ospitavano è dismessa.
La destinazione e la tipologia risultano incongrue rispetto a quella del tessuto urbano circostante, caratterizzato, in particolare lungo le vie Dalmazia, Guevara e Patrioti, da insediamenti residenziali, con qualche unità commerciale e terziaria "*al piede*".





Decenni di abbandono e di trascuratezza hanno trasformato la barriera cosituita dal rilevato ferroviario, già negativa di per sé, dal punto di vista della percezione paesaggistica, in una fonte di degrado fisico notevolissima.
Erbacce e rifiuti sono presenti sulle ripide rive del rilevato, recinzioni (peraltro caratterizzate da una cattiva conservazione) impediscono perfino un'opera di supplenza all'attività manutentiva non più svolta dalle Ferrovie dello Stato e i manufatti, come sottopassi, cancelli di chiusura, muri di sostegno versano in condizioni pessime di conservazione ed assumono connotazioni di pericolo per la sicurezza dei cittadini.

L'edificio dell'ex-ortofrutticola, ora dismesso, non solo non è di alcun valore architettonico o men che meno storico, ma ha da sempre rappresentato una sorta di periferia urbana dequalificata, al margine dell'edilizia residenziale. Ora, con la sua dismissione e l'inevitabile ulteriore deterioramento estetico, rappresenta un forte problema non solo percettivo, ma anche di carattere pubblico, data la vastità dell'area e la possibilità, già verificatasi, di una sua fruizione abusiva con **conseguente degrado sociale** dell'area e dei quartieri confinanti.

L'insieme di tutte queste condizioni limitative della percezione del bene paesaggistico interessato dal provvedimento di tutela sono facilmente leggibili utilizzando il parametro del ***degrado*****,** per la perdita e la deturpazione delle risorse naturali e dei caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, che giustificano la definizione stessa del bene.



Esempi di degrado del rilevato ferroviario



Vista dell'edificio dell'ex-ortofrutticola, ora dismesso



Vista dell'edificio dal rilevato ferroviario

Soluzione "SUA 2009"

Si è partiti dalla situazione di SUA Vigente, ovvero quello approvato nel 2009.
Lo S.U.A. approvato prevede la **realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale con edifici situati lungo l'intero perimetro delle aree interessate dallo Strumento urbanistico, con negozi "*al piede*" degli edifici residenziali ed alcuni uffici all'interno degli stessi corpi di fabbrica** residenziali.

Le **previsioni di tipo pubblico** riguardavano la realizzazione, sempre all'interno delle aree interessate dallo S.U.A., di

- una nuova **scuola materna**,
- il **ridisegno del fronte** su via Dalmazia, con la realizzazione di un nuovo **parcheggio** "*a pettine*"
- un'area a **giardino di uso pubblico** all'interno del lotto, sul fronte interno (in pratica, il cortile) dei nuovi edifici previsti.

La società che ha acquisito la proprietà ha sottolineato e manifestato all'Amministrazione Comunale la presenza di una serie di **criticità nel progetto approvato.** È possibile sintetizzare in pochi punti le motivazioni che hanno portato all'ipotesi di **Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo** approvato:

a) la **definizione della volumetria complessiva** dell'intervento, (oggetto, nel corso della stesura del S.U.A., di differenti interpretazioni), nel rispetto del Piano Regolatore;

b) la **scelta di una nuova tipologia edilizia**, evitando la ripetizione di modelli insediativi, tipici dello sviluppo edilizio massiccio ed irrazionale degli anni '60 e '70, promuovendo in modo più esplicito, la riqualificazione fisica e funzionale della zona tra via Dalmazia, via Patrioti, via Che Guevara e Piazza Bolla.

c) la **previsione di spazi di relazione** per i cittadini e di attrezzature di pubblica fruizione realmente e positivamente utilizzabili, quali nuove occasioni di "*centralità*";

d) lo **spostamento della prevista nuova scuola materna** in una localizzazione più adatta alla sua funzione;

e) l'inserimento di una serie di **opere di urbanizzazione** di interesse generale, sul "*perimetro*" delle aree interessate dallo S.U.A., particolarmente importanti per la riqualificazione della zona, come il ridisegno, la ripavimentazione e la rifunzionalizzazione della Piazza Bolla e delle zone ad essa adiacenti, da destinare a spazio di relazione e a parcheggio pubblico, la riqualificazione dell'esistente sottopasso veicolare e pedonale e del terrapieno della ferrovia;

f) l'attivazione di **strutture commerciali** di dimensione media e grande, capaci di aumentare le opportunità di nuova "*centralità*".



Planimetria dello SUA approvato



Prospetto su via Dalmazia dello SUA approvato



Sezione e prospetto sud dello SUA approvato

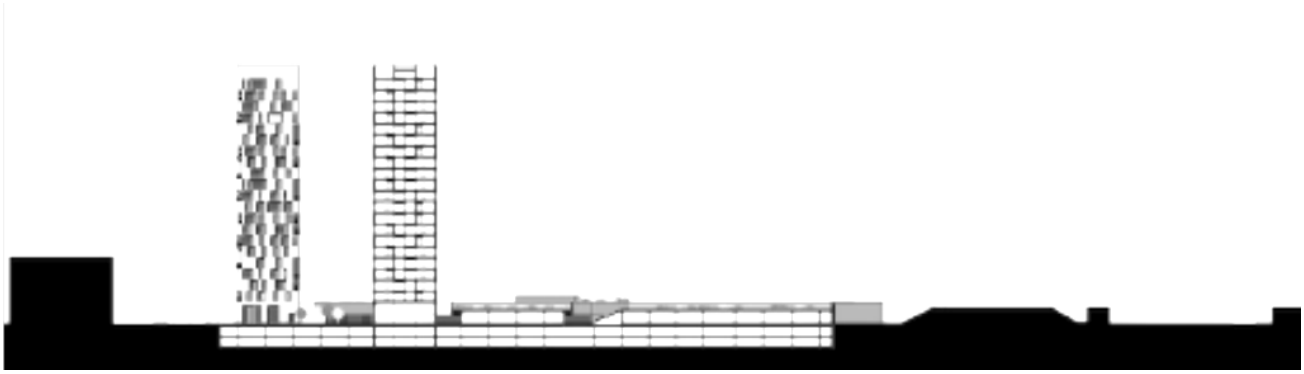


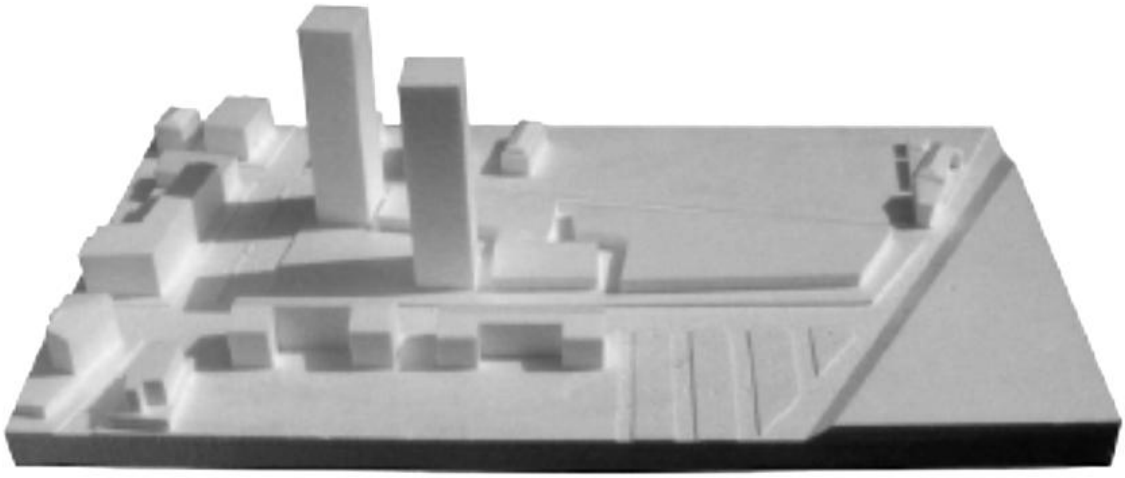
Prospetto su via Patrioti dello SUA approvato

Soluzione A

Nella prima ipotesi elaborata, definita **Soluzione A, e**rano presenti la piazza all'incrocio tra via Patrioti e via Dalmazia, le due torri multipiano, la piastra commerciale destinata alla grande distribuzione, agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi e gli spazi di uso pubblico sulla copertura della piastra commerciale, alla stessa quota del rilevato ferroviario.

La soluzione avrebbe sicuramente assicurato molti degli obiettivi paesaggistici prefigurati, quali la riqualificazione urbanistica dell'area di intervento e del suo "intorno", la realizzazione di spazi pubblici alla quota delle future attrezzature pubbliche recuperabili sul sedime ferroviario nonché la creazione di una maggiore quantità di spazi pubblici.





Soluzione A



FOTOINSERIMENTO: VISTA PROSPETTICA DA VIA DALMAZIA



FOTOINSERIMENTO: VISTA PROSPETTICA DA VIA PATRIOTI

COMMITTENTE
Soc. VISTA MARE S.r.l.
Corso Barolo 48/A, 12051
Alba (Cn)

TITOLO
COMUNE DI ALBENGA (SV)
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
Recupero dell'area dismessa in via Dalmazia già sede della cooperativa Ortofrutticola

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Gonçalo Byrne
Arch. Domenico Catrambone

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (piazza, giardini)
Arch. Gonçalo Byrne
Arch. Domenico Catrambone

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (scuola materna)
Arch. Domenico Catrambone

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (sottoservizi)
Arch. Stefano Bianco

CONSULENZA AMBIENTALE
Arch. Giorgio Baldizzone

Revisioni
N. Data Aggiornamento
A _/_/201_ -
B _/_/201_ -
C _/_/201_ -

OGGETTO
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
Viste prospettiche - Rendering
Scala -
Data _/04/2012

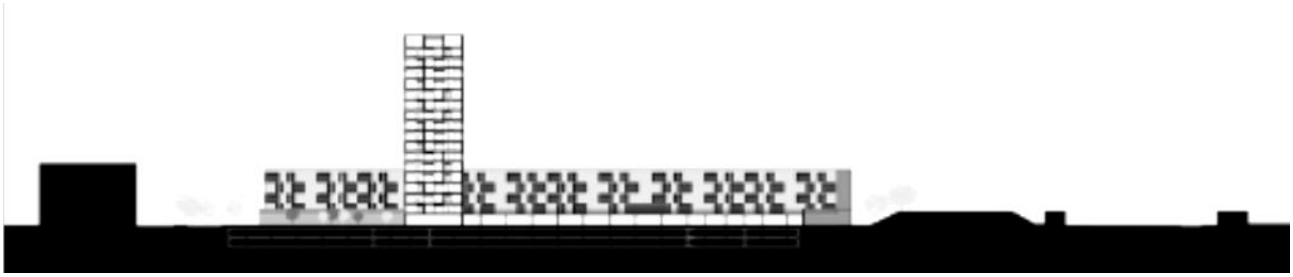
Fase U
Cat. AR
N° 12
Rev. -

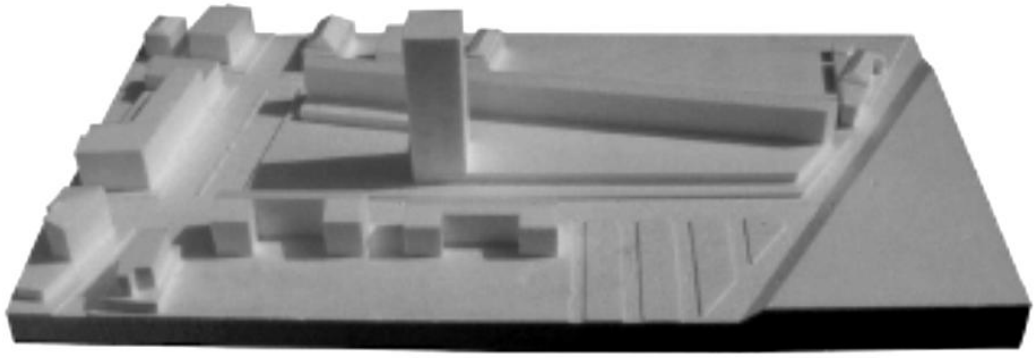
Con la Soluzione A è stata avviata la procedura per l'approvazione di un nuovo S.U.A., in contestuale **variante del PRG**, che ha portato all' **adozione di un nuovo SUA con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 9 luglio 2012**.

Nel corso della verifica di assoggettabilità a VAS di tale S.U.A. tuttavia sono emerse una serie di **criticità, (principalmente legate** alla notevole altezza (23/24 piani) delle due torri che avrebbe potuto creare problemi di impatto sul contesto paesaggistico consolidato così forti da determinare squilibri e incoerenze rispetto alle emergenze architettoniche del Centro Storico) **che hanno portato al ritiro del nuovo SUA**.

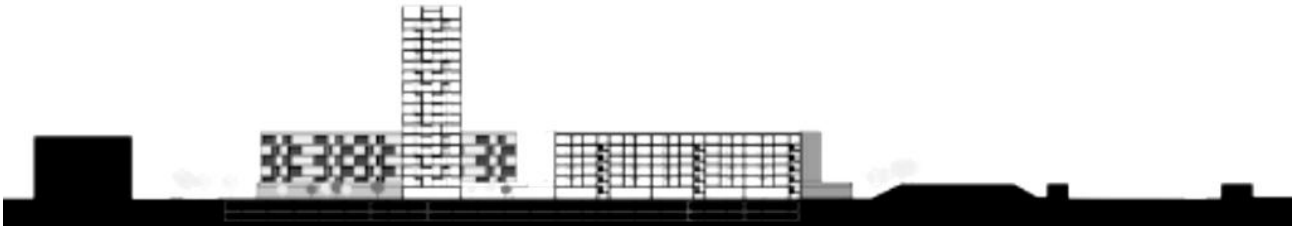
Soluzione B e **Soluzione D**

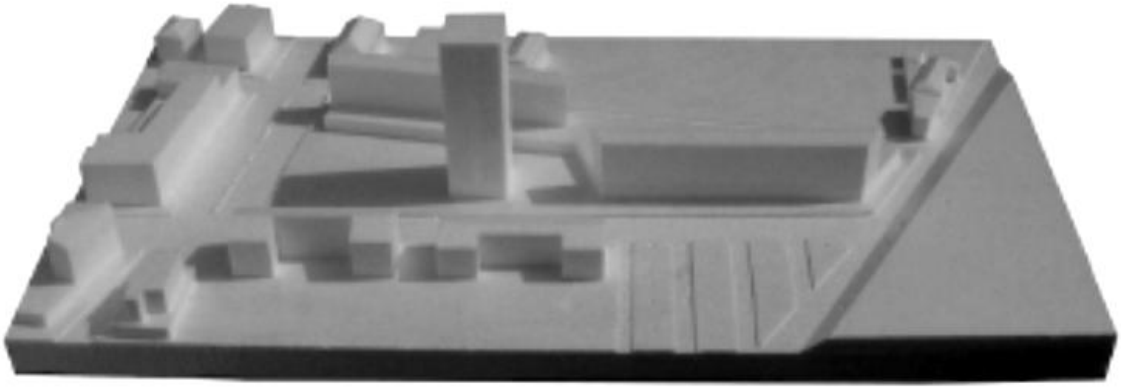
Con la seconda e la terza ipotesi progettuale, definite **soluzione B** e **soluzione D,** si prevedeva un'unica torre multipiano e si ridistribuiva su uno o due edifici in linea, la quota residua di consistenze. In tutte le due soluzioni risaltava molto negativamente l'impatto dei bassi e lunghi edifici che riproponevano, di fatto, gli effetti dequalificanti delle strutture della vecchia sede della Cooperativa. Venivano ridotti e marginalizzati gli spazi di relazione. L'uso pubblico della copertura della piastra si riduceva sia quantitativamente che qualitativamente.





Soluzione B



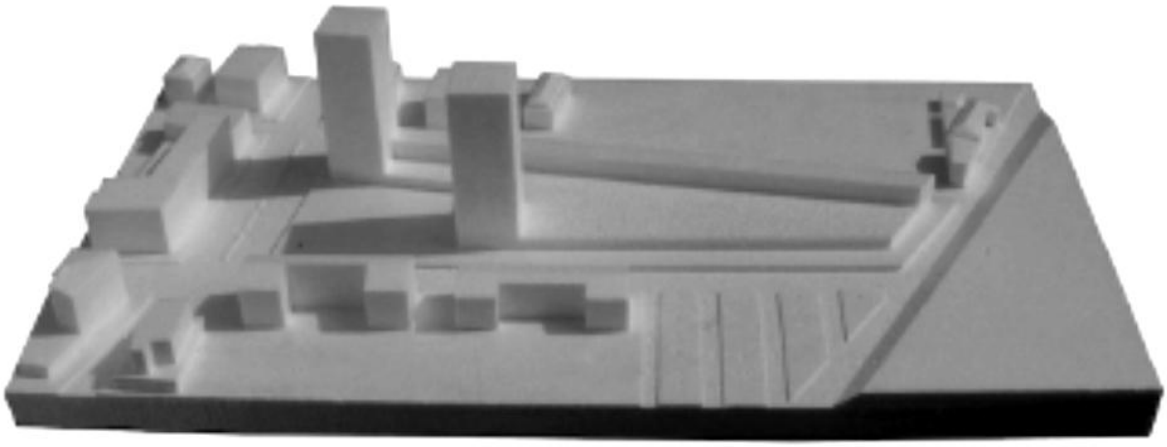


Soluzione D

Soluzione C

Con un'ulteriore ipotesi progettuale, definita **Soluzione C**, si limitavano in altezza i due edifici a torre, portati a circa dieci piani e si prevedeva un edificio in linea più basso.
Anche in questa soluzione, caratterizzata da un'unica altezza dell'edificio in linea, risultava "fuori scala" nella sua orizzontalità : incoerente con le proporzioni degli altri edifici del contesto. Risaltava molto negativamente l'impatto del basso e lungo edificio che riproponeva, di fatto, gli effetti dequalificanti delle strutture della vecchia sede della Cooperativa.
Si verificava nuovamente la riduzione e la marginalizzazione degli spazi di relazione e la riduzione sia quantitativa che qualitativa della copertura della piastra utilizzabile come spazio di relazione ad uso pubblico.

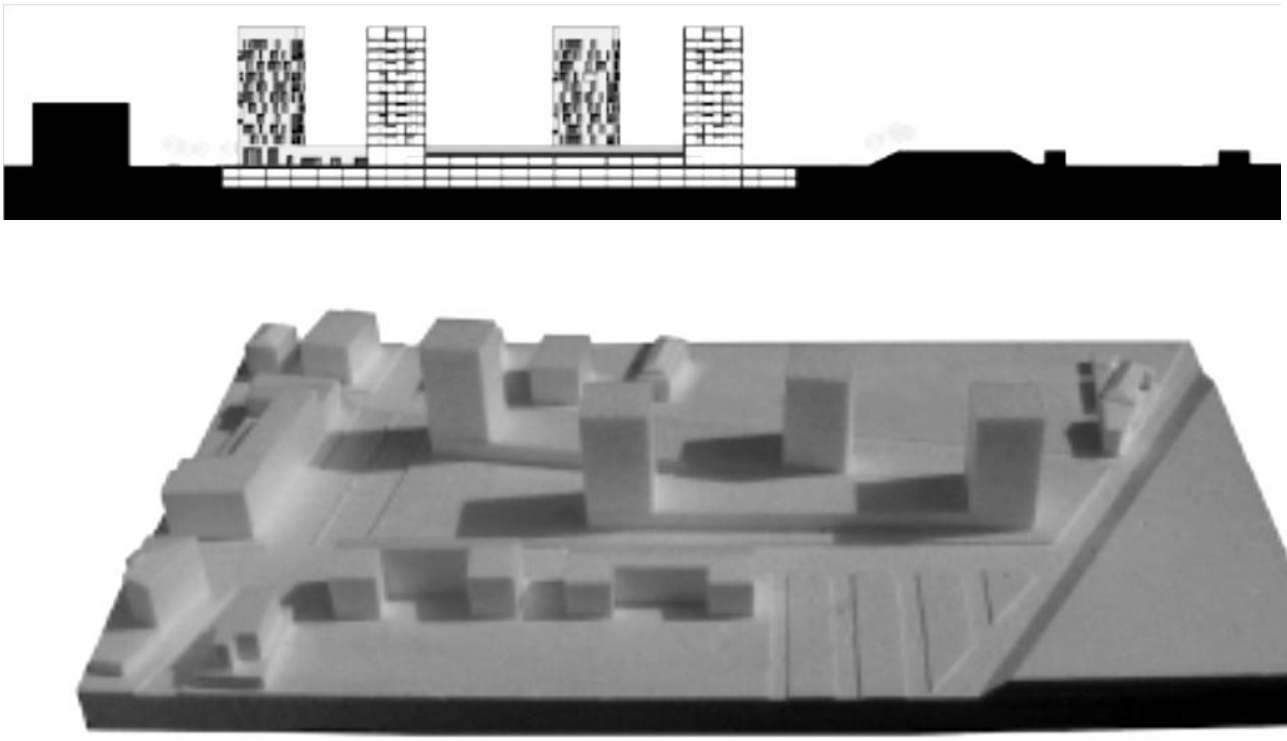




Soluzione C

Soluzione E

Un’altra ipotesi progettuale analizzata, definita **Soluzione E**, prevedeva la realizzazione di quattro edifici a torre di circa dieci piani.
Tale ipotesi è stata scartata perché contraddiceva molti dei principi progettuali su cui avrebbe dovuto svilupparsi il progetto.
Anche in questa soluzione si verificava la riduzione e la marginalizzazione degli spazi di relazione e la riduzione sia quantitativa che qualitativa della copertura della piastra utilizzabile come spazio di relazione ad uso pubblico.
Inoltre, la possibilità' di creare strutture commerciali specializzate e di grandi dimensioni per contribuire a determinare una nuova “*centralità*”, veniva notevolmente ridotta.
L'immagine urbana, infine, si omologava troppo con quella preesistente, accrescendo (invece di eliminare) il degrado insediativo dell'area di intervento.



Soluzione E

Soluzione F

L'ultima ipotesi progettuale analizzata, definita **Soluzione F,** è stata oggetto della verifica di assoggettabilità a VAS che ha preceduto la fase di Valutazione Ambientale Strategica attualmente in corso.

Essa prevedeva la realizzazione di due edifici a torre di dieci piani, una grande piastra destinata ad ospitare una grande struttura di vendita ed un corpo di fabbrica, praticamente continuo, lungo la via Chiesa, articolato su differenti altezze e caratterizzato da un grande sbalzo, proteso in direzione del mare.

Tale ipotesi e' stata scartata, per una serie di ragioni, chiarite nella fase di "scoping", sintetizzabili nei punti seguenti :

- l'eccessiva lunghezza del fronte della piastra commerciale lungo la via Dalmazia, giudicato fuori scala rispetto al contesto urbano;
- l'eccessiva altezza dei due edifici di 10 piani fuori terra, localizzati ad ovest dell'intervento, verso via Patrioti, che avrebbero modificato in modo eccessivamente dissonante, lo skyline urbano dal mare e da monte;
- l'incoerenza tipologica del grande sbalzo previsto nell'edificio più vicino alla ferrovia, rispetto all'edificato esistente;
- l'eccessiva lunghezza del fronte dell'edificio lungo la via Chiesa, giudicato fuori scala rispetto al contesto urbano, nonostante la sua differente articolazione in altezza;



Soluzione Adottata

Il progetto prevede tre edifici praticamente isolati da 8 piani fuori terra (in sostituzione dei due edifici da 10 piani previsti nella soluzione precedente), una piastra commerciale di un unico piano di piccole dimensioni (riformulata e ridotta rispetto alla soluzione precedente) ed una serie di corpi di fabbrica in linea di altezza differente lungo il lato nord del complesso (anche in questo caso completamente rimodulati rispetto alla soluzione precedente), sulla "nuova" via Chiesa.
Questa scelta consentirà di mantenere l'omogeneità del tessuto urbano preesistente, riqualificandolo con un disegno architettonico di maggiore qualità, con materiali e soluzioni di finitura di alto livello, allo scopo di ridurre il degrado del contesto insediativo dell'area di intervento:



Vista da via Dalmazia



Vista da piazza Bolla

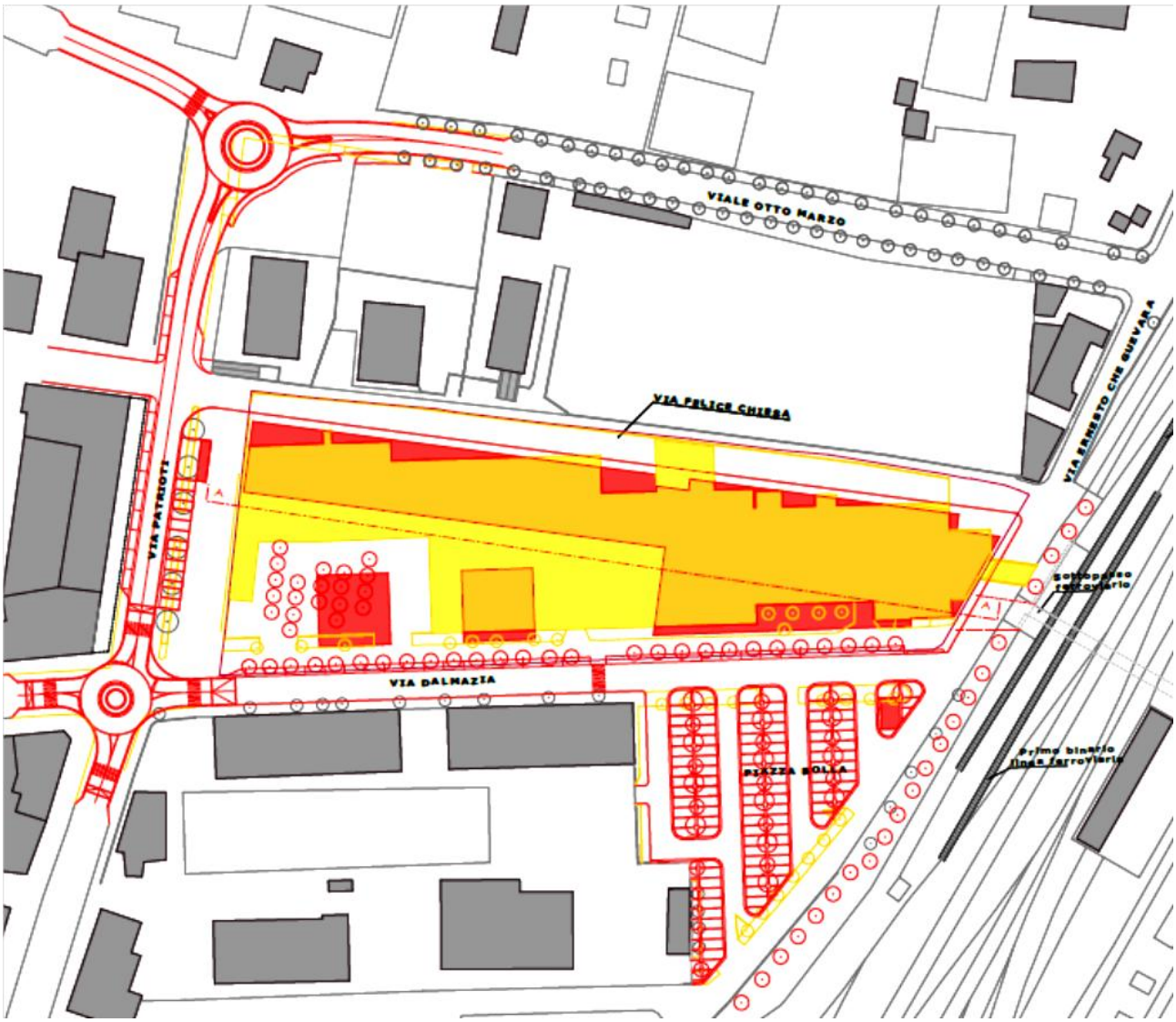


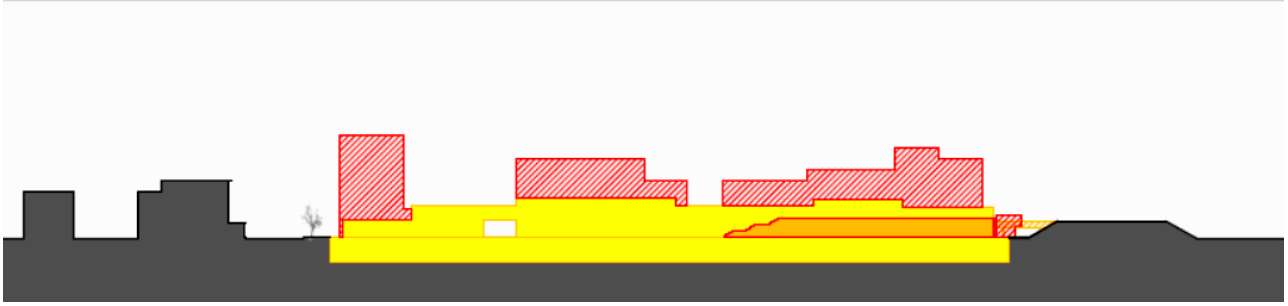
Vista da via Otto Marzo



Vista dell'interno dal piano primo

Ulteriori tentativi sono stati fatti per la definizione della "*pelle*" degli edifici.
Sono stati ipotizzati materiali di rivestimento (intonaco su "cappotto", pareti ventilate in pietra o materiali ceramici) con caratteristiche di opacità e "*durezza*"(percettiva), con le aperture dei serramenti e delle logge a formare una complessa trama superficiale.
Questa soluzione, che avrebbe eliminato il ballatoio continuo perimetrale su tutti i lati dei due edifici, avrebbe aumentato la snellezza degli edifici e ridotto l'impatto volumetrico reale. Tuttavia, la "*durezza*" (percettiva) del materiale avrebbe incrementato l'impatto sullo skyline e sugli sfondi naturali (il mare, il cielo, i boschi delle montagne dell'entroterra) con risultati sicuramente meno positivi rispetto all'uso delle facciate vetrate serigrafate e colorate, della soluzione definitiva.
Per tutti questi motivi e dopo avere analizzato gli effetti negativi delle soluzioni alternative ipotizzate, è stato riproposto il progetto iniziale, con qualche ulteriore modifica qualificante, come l'ampliamento della piazza pubblica e la creazione di un percorso preferenziale di accesso agli spazi pubblici previsti alla stessa quota del rilevato.





Perimetro delle aree interessate dallo S.U.A.

Edifici esistenti

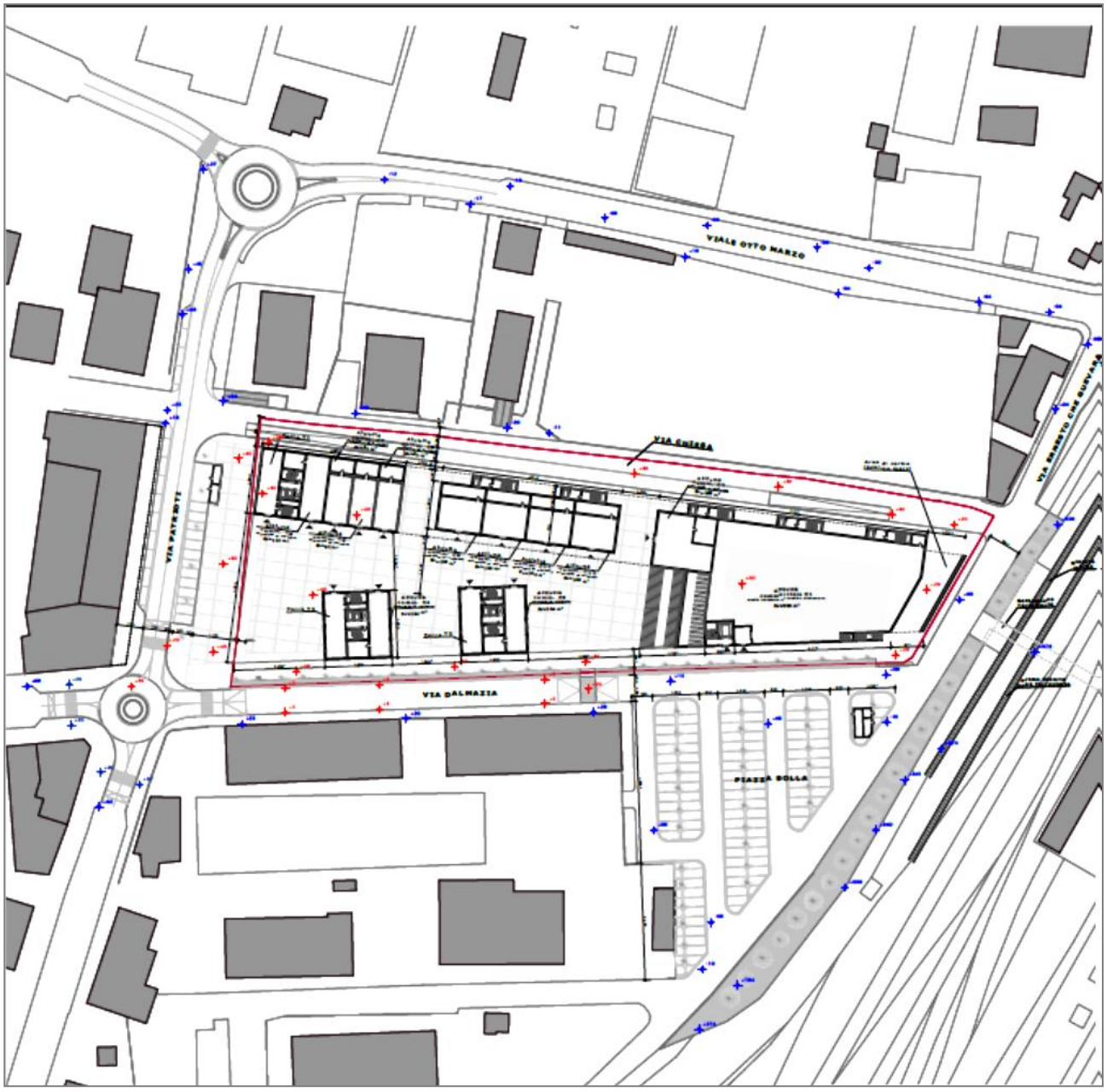
Edifici in progetto

Edifici esistenti in demolizione

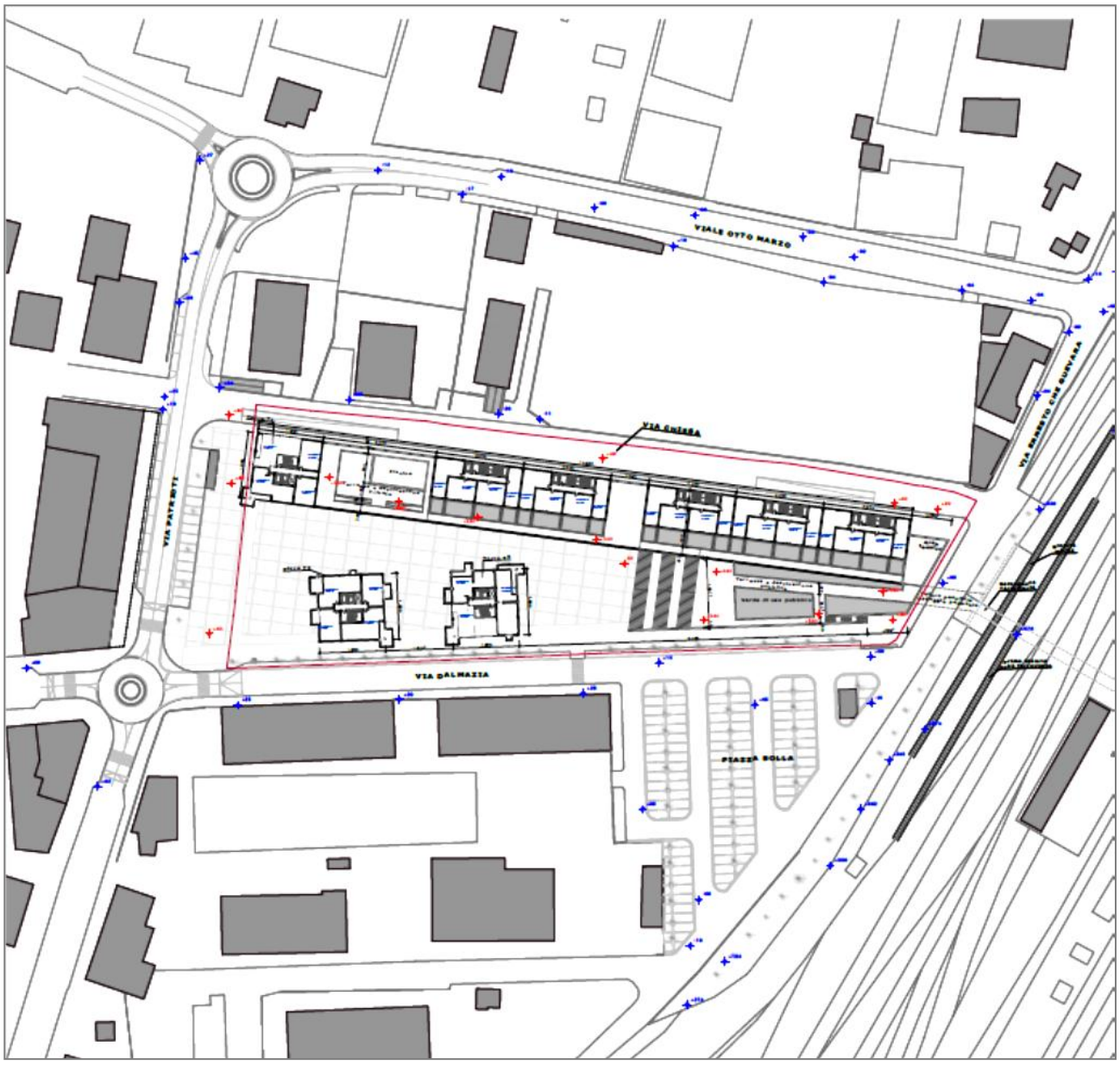
Sovrapposizione tra edifici esistenti in demolizione e nuovi edifici in progetto

Profili stradali in progetto

Profili stradali esistenti in demolizione



Pianta Piano Primo FT



Pianta Piano Secondo FT



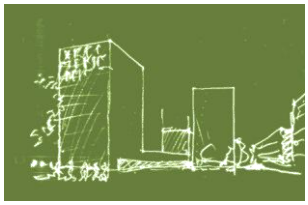
Prospetto SUD



Prospetto NORD



Prospetto OVEST

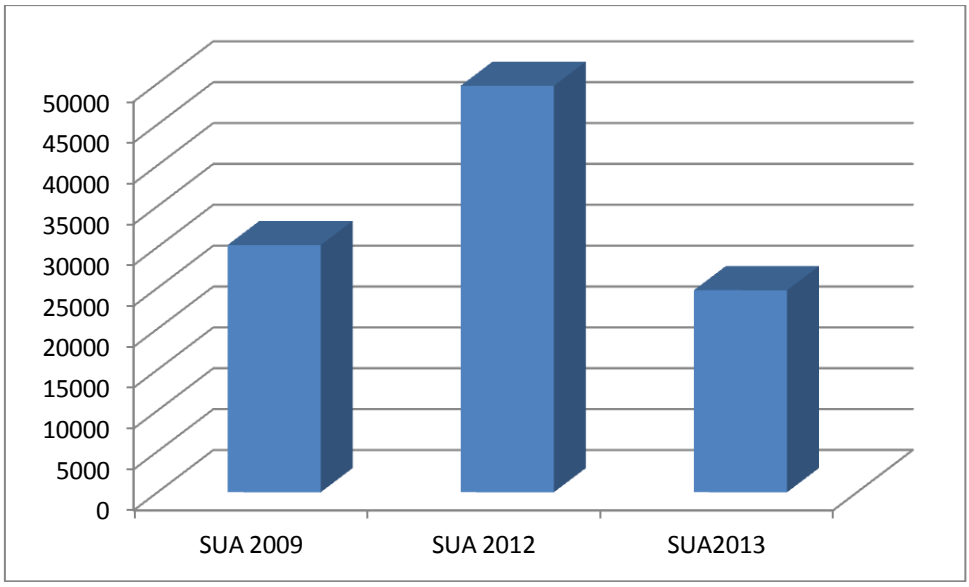


3. Confronto degli impatti ambientali

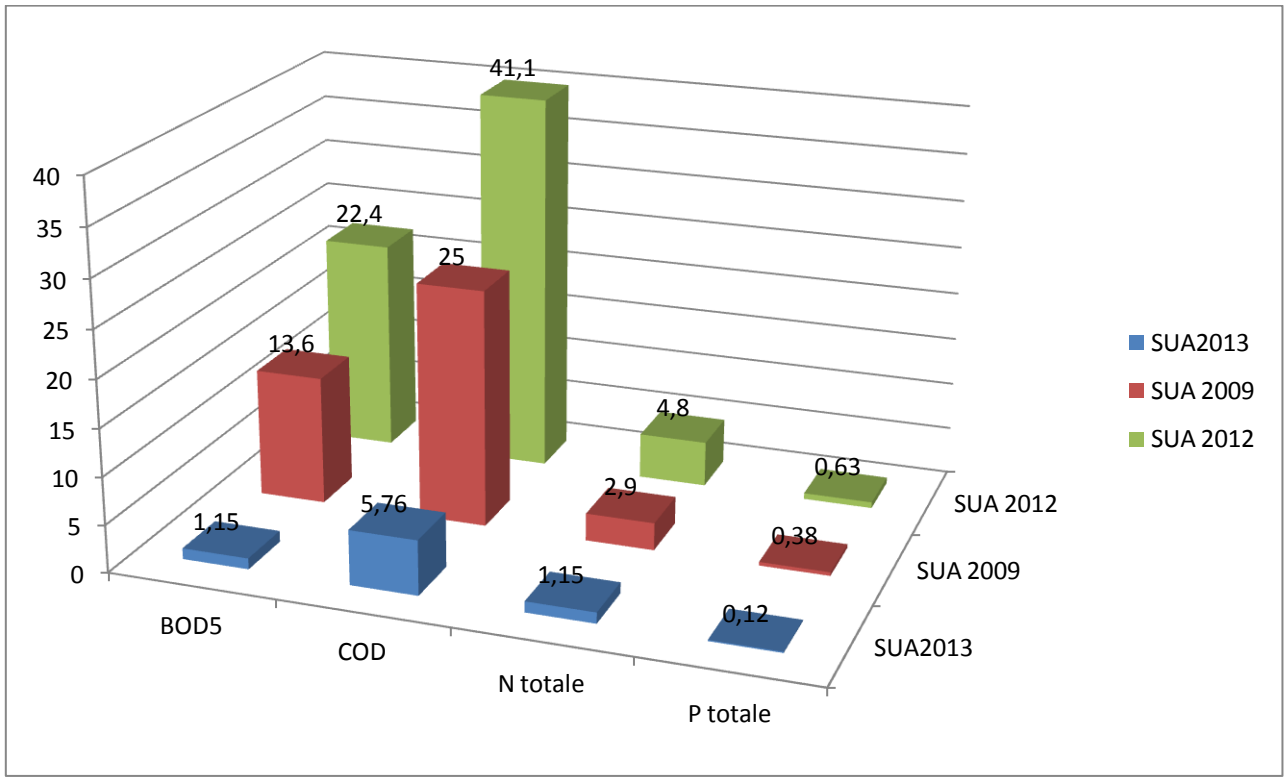
Di seguito, mediante l'uso di istogrammi, è riportato un sintetico confronto, fra gli impatti ambientali in relazione ai tre scenari progettuali SUA 2009, SUA 2012 e SUA 2013.

anno	SUA
2009	
2012	
2013	
2014	

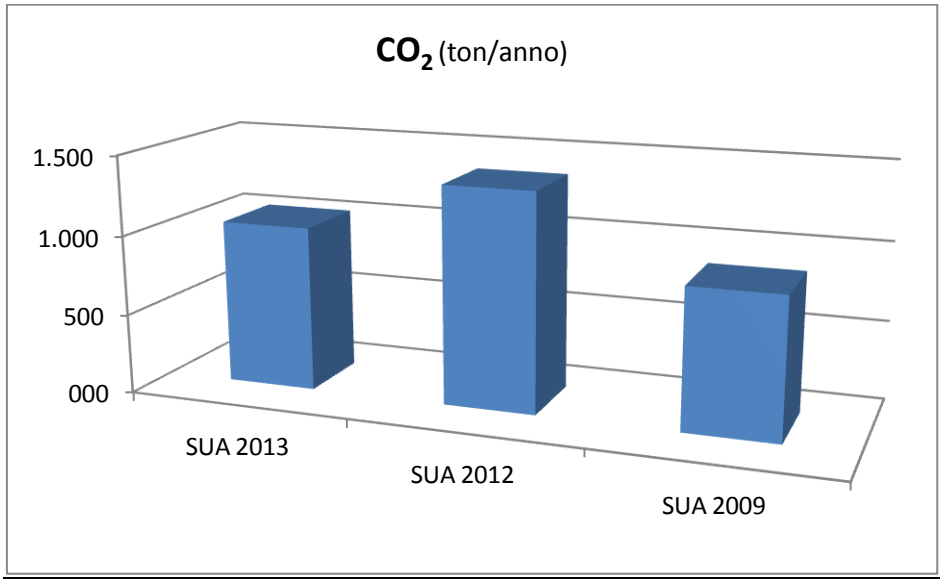
■ **Consumi idrici complessivi (mc/anno)**

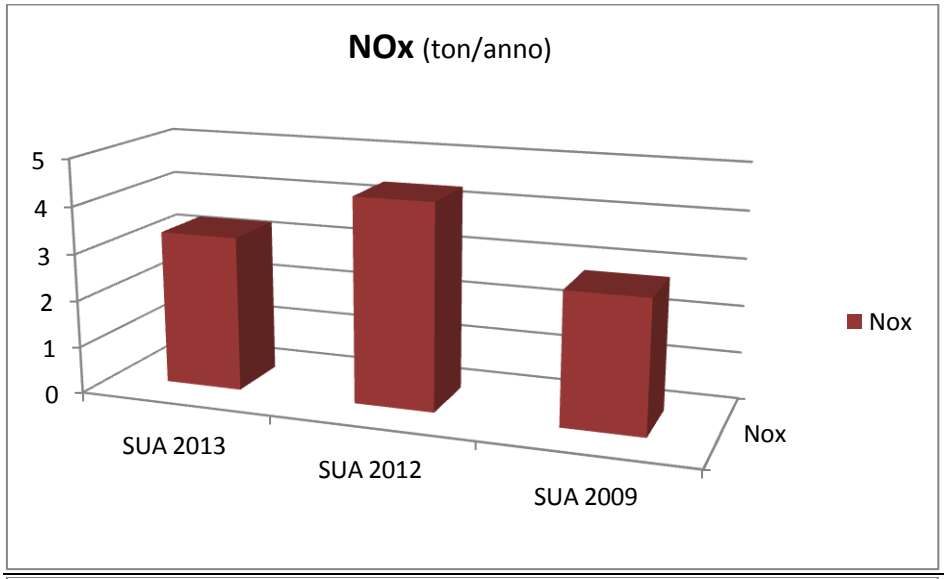


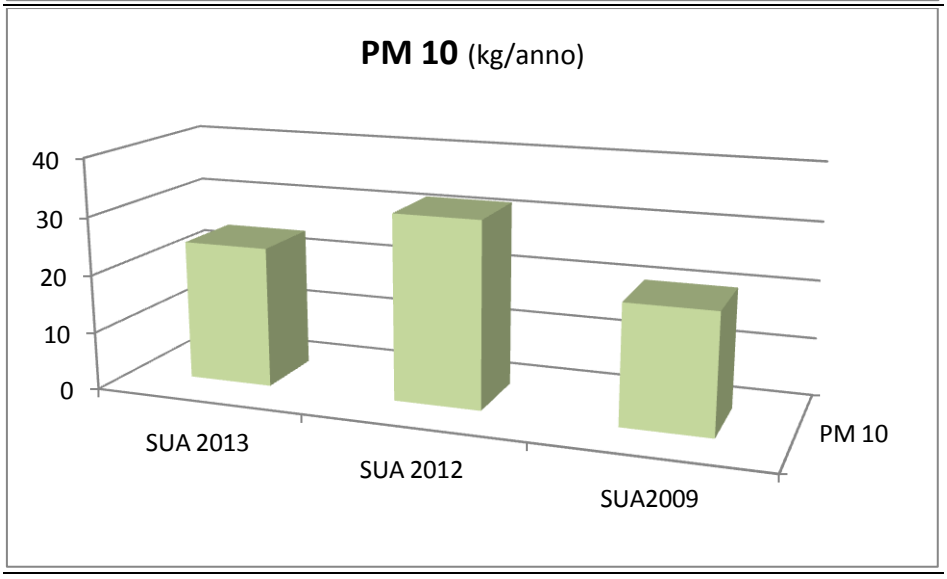
■ **Carico inquinante recapitato a mare (kg/giorno)**



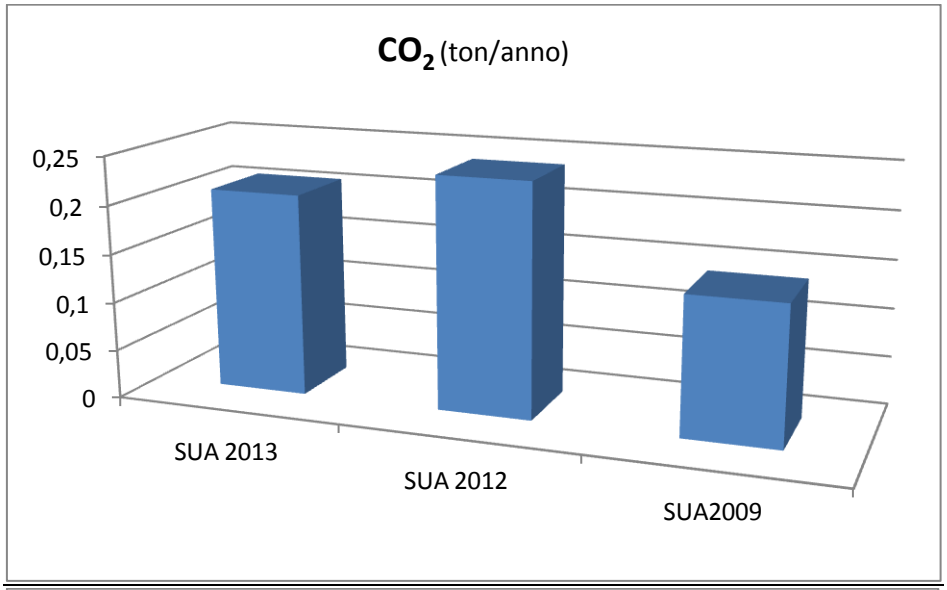
■ **Emissioni derivanti dai consumi energetici totali**

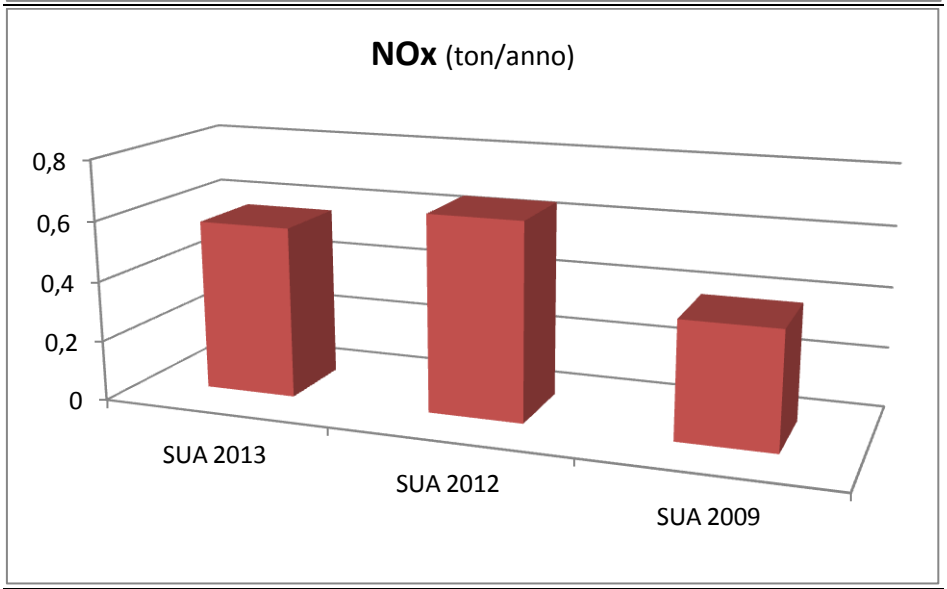


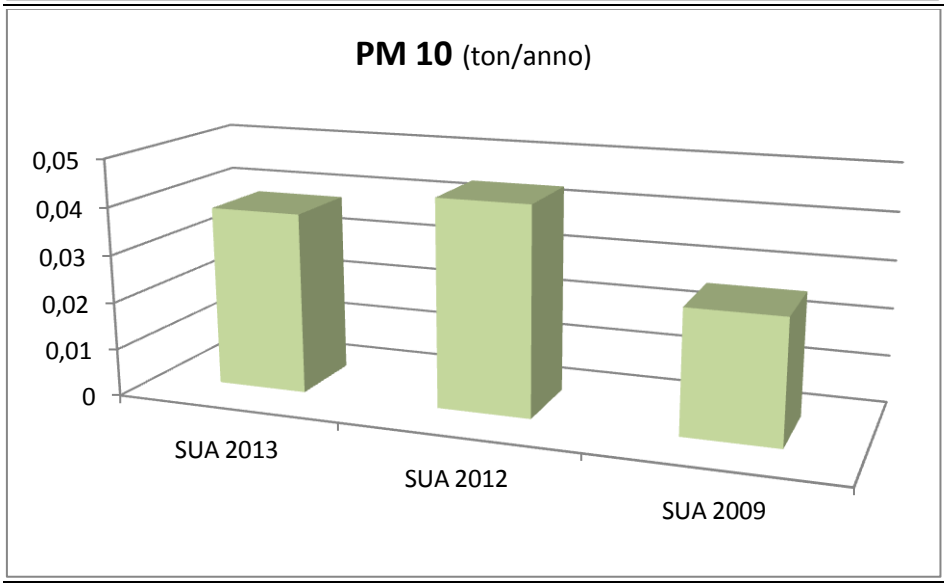




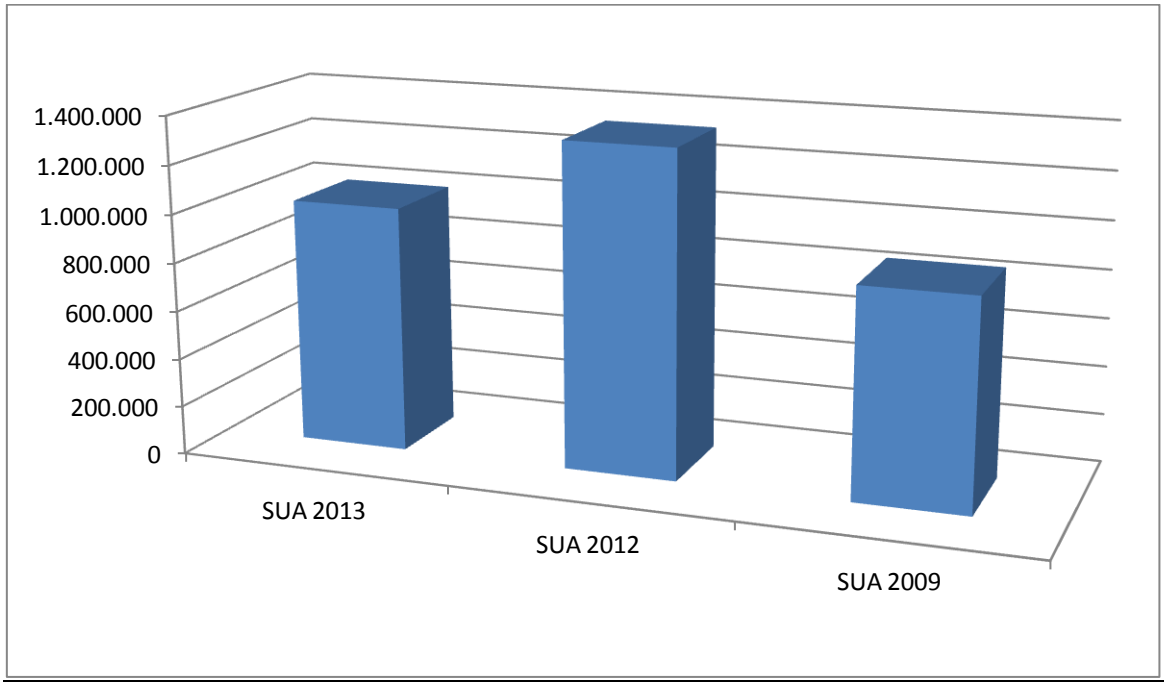
■ **Emissioni derivanti da traffico indotto dalle nuove funzioni abitative insediate**



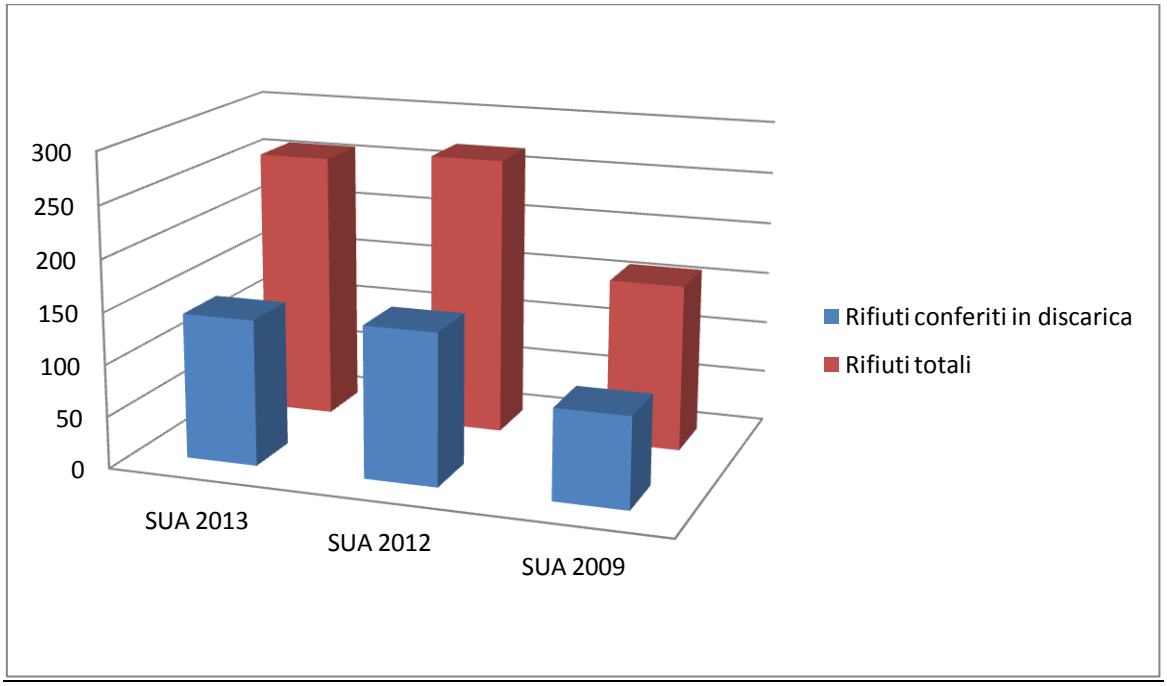




■ **Consumi elettrici totali (kWh/anno)**



■ **Produzione totale annua di rifiuti (ton/anno)**



Il Rapporto Ambientale presentato in fase di scoping definiva uno scenario SUA 2013 meno impattante rispetto al SUA 2012 per tutti i comparti ambientali presi in esame; rispetto al SUA 2009, l'ipotesi 2013 era leggermente più impattante in relazione alle emissioni in atmosfere e alla produzione dei rifiuti, mentre più performante in termini di consumi idrici e carico inquinante da reflui in virtù della realizzazione dell'impianto di depurazione e dell'utilizzo di tecnologie per il risparmio idrico. In termini assoluti il SUA 2013 determinava consumi energetici leggermente superiori a SUA 2009, ma in termini relativi l'efficienza energetica complessiva dell'intervento migliorava notevolmente.

La soluzione progettuale modificata nel 2014 in accoglimento delle risultanze delle precedenti fasi di verifica e della fase di scoping presenta ulteriori miglioramenti ambientali rispetto al SUA adottato nel 2013, a volte particolarmente notevoli.

anno	SUA
2013	
2014	

Questo fatto non è imputabile direttamente a maggiori e migliori attenzioni ambientali, di tipo impiantistico o tecnologico, o a misure di mitigazioni ulteriori, ma **è collegabile principalmente all'eliminazione di una parte delle strutture commerciali** previste al piano terreno, allo scopo di venire incontro alla richiesta della Soprintendenza di ridurre la lunghezza del fronte edificato lungo la via Dalmazia. La sensibile riduzione della SLA commerciale comporta di conseguenza una serie di riduzioni di fabbisogni energetici e idrici e un minore flusso di traffico veicolare.

Gli altri cambiamenti sono invece attinenti strettamente all'**inserimento paesistico** all'interno del contesto urbano e in considerazione della vicinanza della costa.

Anche se è comunque difficile riassumere la vasta complessità di tutte le tematiche, **comparando la nuova soluzione al SUA 2013 in sintesi si può rilevare che:**

- **Non sussistono maggiori pressioni/rischi e aggravamenti di impatti** su nessuna delle componenti ambientali.

- **Risultano sostanzialmente immutati gli impatti relativi agli aspetti naturalistici (biodiversità), all'inquinamento acustico e ai rifiuti, nonostante i cambiamenti intercorsi.**

  Per quanto riguarda gli **aspetti naturalistici**, dato che ci si trova in ambiente urbano l'impatto possibile è quello sull'avifauna, anche se i corridoi migratori passano a altezza maggiore. La diminuzione in altezza e la compattazione della forma può influire positivamente sull'avifauna locale, diminuendo la possibilità di collisioni con superfici

vetrate. Si tratta comunque di un lieve miglioramento, dato che erano già state escluse superfici specchiate.

Relativamente all'**inquinamento acustico** le simulazioni a seguito dei cambiamenti plani volumetrici evidenziano una situazione quasi invariata, con modifiche della pressione acustica che non comportano cambiamenti rilevanti del clima acustico.
Per quanto riguarda i **rifiuti**, il conferimento in discarica è dello stesso ordine di grandezza, nonostante il mutato rapporto tra superficie commerciale e quella residenziale. In effetti è probabile che ci possa essere un miglioramento anche in questo settore, ma dato il range molto vasto tra stima minima e massima della produzione di rifiuti commerciali, dovuto a differenze anche sostanziali tra diverse tipologie di strutture di vendita, e la prsenza di flussi turistici che influenzano il dato complessivo, risulta molto problematico effettuare un calcolo preciso. Quindi, in via cautelare, si assume che la situazione resti invariata.

- **Impatti lievemente migliorati si riscontrano per i settori altri fattori di pressione/rischio, suolo e sottosuolo.**

Per quanto riguarda gli **altri rischi potenziali**, la diminuzione dell'altezza degli edifici, scesa ad otto piani rispetto ai dieci precedenti, fa si che siano praticamente annullate anche le possibili interferenze con il traffico dell'aeroporto C.Panero di Villanova d'Albenga (potenzialmente possibili per il sua adottato nel 2012), come pure con il radiofaro situato nelle vicinanze.

Il discorso relativo al **suolo e sottosuolo**, pur sicuramente più complesso rispetto ai precedenti così da portare a specifici approfondimenti tecnici,, vede un miglioramento in quanto la comparazione tra nuova versione e SUA 2013 dei dati su aree omogenee evidenzia una sensibile riduzione dei valori di picco e una ridistribuzione dei carichi su superfici meglio distribuite.

- **Vi sono infine una serie di impatti diminuiti sensibilmente, relativamente ad aria, acque, paesaggio, mobilità e energia.**

Per quanto riguarda **inquinamento atmosferico e i gas climalteranti** si assiste ad un notevole miglioramento: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping hanno indotto un minore consumo energetico che ingenera una diminuzione di inquinanti atmosferici e climalteranti, con una diminuzione di circa il 7% di CO2 e degli altri fattori. A questo si deve sommare una riduzione davvero sensibile di inquinamento derivante da traffico veicolare. Questi miglioramenti sono imputabili principalmente alla diminuzione della superficie commerciale, dato che l'edificio era già previsto in classe energetica A e con accorgimenti impiantistici di elevato risparmio per l'energia convenzionale e di alta produzione per quella fotovoltaica prevista.

Le **acque** rappresentano uno dei temi più delicati e sono stati effettuati specifici approfondimenti sia per i consumi idrici e gli aspetti depurativi, che per il rischo idraulico, che per i flussi delle acque sotterranee e il fenomeno dell'intrusione salina. A fronte della conferma del carico depurativo, praticamente invariato in termini di AE, la nuova soluzione

porta una diminuzione dei consumi idrici di quasi un decimo: la disparità di questi dati è solo apparente; infatti mentre il calcolo del carico depurativo viene effettuato sulla base dei parametri ARPAl, e in via cautelativa con un numero di Abitanti Equivalenti maggiori per unità di superficie, quello relativo ai consumi idrici è effettuato per via analitica. Il sistema di depurazione previsto è dotato di ampia flessibilità, anche per la presenza di flussi turistici locali. Viene confermata la mancanza di interferenza con l'intrusione del cuneo salino e rafforzato il piano di monitoraggio. Viene assunta una misura cautelativa per il rischio idraulico, equiparando le misure di fascia C a quelle più restrittive di fascia B, con un franco di + 50cm. Per i flussi sotterranei, l'interferenza generata dalle strutture sotterranee e il tema della ngressione salina, sono state svolte specifiche modellizzazioni, effettuati approfondimenti e specificato il piano di monitoraggio.

Il tema del **paesaggio** ha rappresentato l'elemento cardine che ha poi condotto alle modifiche planivolumetriche intercorse hanno riguardato principalmente questi punti: A tale proposito le modifiche sopraggiunte nel corso della fase di scoping (nella seconda conferenza è stata presentata la soluzione prescelta tra le alternative studiate) sono state notevoli rispetto al SUA adottato nel 2013: riduzione di altezza dei due edifici da 10 piani fuori terra a 8 piani fuori terra, per ridurre ulteriormente la visibilità dal mare dell'insediamento e rendere più coerente l'intervento all'edificato esistente in zona; eliminazione del grande sbalzo previsto nell'edificio più vicino alla ferrovia, per venire incontro ad una precisa richiesta della Soprintendenza, che valutava tale previsione tipologicamente incoerente rispetto all'edificato esistente; interruzione del fronte edificato lungo via Chiesa, per venire incontro alla richiesta della Soprintendenza che lo giudicava troppo lungo; ridurre la lunghezza del fronte edificato lungo la via Dalmazia. Occorre ricordare lo stato attuale della zona, un'area dismessa con problemi di degrado anche all'intorno (ad esempio per il rilevato ferroviario), degrado non solo percettivo ma anche sociale (tipico di aree dismesse), con un rischio per l'intero quartiere.

La **mobilità** è una delle tematiche che risente delle variazioni progettuali in modo molto positivo, con uno scenario che passa da 265 a 166 veicoli/ora. La variazione dipende dalla notevole diminuzione della superficie commerciale, non compensata da quella residenziale. Il dato risulta ancora più positivo se si considera che è stata effettuata la riconferma di tutti gli elementi progettuali relativi alla viabilità e alla fluidità del traffico.

L'**energia** trova giovamento dalla ridefinizione delle funzioni e della planivolumetria della nuova soluzione: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping portano un sensibile miglioramento (minori fabbisogni, aumento fonti rinnovabili ed diminuzione CO2)
Si ha una riduzione sensibile (-9%) del fabbisogno di energia primaria per raffrescamento e di energia per ventilazione invernale, una diminuzione dei consumi energetici derivanti dal riscaldamento e raffreddamento degli edifici e dalla produzione di acqua calda sanitaria
(-7% della nuova soluzione rispetto al SUA 2013), un aumento della percentuale fabbisogno complessivo coperto da fonti rinnovabili (+5%).

confronto SUA 2013 e NUOVA SOLUZIONE

MATRICI AMBIENTALI		
Aria e fattori climatici	++	**Impatti diminuiti sensibilmente**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping hanno indotto un minore consumo energetico che ingenera una diminuzione di inquinanti atmosferici e climalteranti, con una diminuzione di circa il 7% di CO2 e degli altri fattori. A questo si deve sommare un ridotto inquinamento da traffico veicolare
Acque superficiali e sotterranee	++	**Impatti diminuiti sensibilmente**: a fronte della conferma del carico depurativo, praticamente invariato in termini di AE, la nuova soluzione porta una diminuzione dei consumi idrici di quasi un decimo. Viene confermata la mancanza di interferenza con l'intrusione del cuneo salino e rafforzato il piano di monitoraggio. Viene assunta una misura cautelativa per il rischio idraulico, equiparando le misure di fascia C a quelle più restrittive di fascia B.
Suolo e Sottosuolo	+	**Impatti lievemente migliorati**: la comparazione tra nuova versione e SUA 2013 dei dati su aree omogenee evidenzia una sensibile riduzione dei valori di picco e una ridistribuzione dei carichi su superfici meglio distribuite.
Biodiversità e Aree Protette	=	**Impatti sostanzialmente immutati**: non sussistono modifiche rilevanti degli impatti, anche se la diminuzione dell'altezza degli edifici influisce positivamente sulla salvaguardia dell'avifauna.
Paesaggio e patrimonio culturale,architettonico ed archeologico	++	**Impatti diminuiti sensibilmente**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping hanno variato positivamente il rapporto del SUA con il contesto paesaggistico e percettivo
PRESSIONI/RISCHI		
Inquinamento acustico	=	**Impatti sostanzialmente immutati**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping non hanno indotto modifiche sostanziali sugli impatti acustici
Mobilità	++	**Impatti diminuiti sensibilmente**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping hanno indotto modifiche importanti, con uno scenario che passa da 265 a 166 veicoli/ora.
Energia	++	**Impatti diminuiti sensibilmente**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping portano un sensibile miglioramento (minori fabbisogni, aumento fonti rinnovabili ed diminuzione CO2)
Rifiuti	=	**Impatti sostanzialmente immutati**: il confronto dei dati tra SUA2013 e nuova soluzione evidenzia che il conferimento in discarica resta sostanzialmente invariato
Altri fattori di pressione e rischio	+	**Impatti lievemente migliorati**: le modifiche progettuali a seguito della fase di scoping hanno limitato ulteriormente l'altezza degli edifici, non rappresentando più nessuna potenziale fonte di ostacolo al traffico aereo