	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI
Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	RELAZIONE INTEGRATIVA AGLI EFFETTI DEL PROCEDIMENTO VAS
Numero elaborato	D16 TER
Nome file	relazione integrativa.doc
Scala	-
Progettisti responsabili	architetto Massimo Armellino  architetto Fabio Poggio  arch. Luciano Campagnolo 

consegna	data	note	elaborato da	verificato da
	24.11.2014	variante adeguamento scoping	arch. Campagnolo	arch. Campagnolo

revisioni		data	note	elaborato da	verificato da
1					
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato · di propriet¯ intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libert¯ 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA) DELLE ZONE B1 TER, B1 QUATER, BT BIS IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL COMUNE DI BORGIO VEREZZI

A seguito della relazione istruttoria n. X065 del 23/7/2014, licenziata dalla Regione Liguria, Dipartimento Ambiente, Settore Valutazione di impatto ambientale, con la quale sono rappresentati gli esiti della fase di consultazione sul rapporto preliminare a corredo dello SUA in oggetto indicato, i progettisti incaricati dalla Società Blau Borgio Srl hanno proceduto alla rimodulazione del progetto.

Le indicazioni contenute in detta relazione, tutte riferite al sito A (v. progetto adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 30 in data 29 settembre 2012 e, in particolare, Relazione urbanistica e inquadramento normativo – D16 rev. 2) possono essere sintetizzate come segue:

a) dimostrare la sostenibilità del carico insediativo programmato in relazione sia alla capacità di depurazione, sia alla disponibilità della risorsa idropotabile;
b) ridurre l'incidenza volumetrica dell'insediamento di progetto, con particolare riferimento allo sviluppo lineare dei fronti;
c) adottare la tipologia "a blocco tipo villa" per i fabbricati previsti nella parte più elevata del lotto;
d) concentrare l'intervento sulle aree già attualmente trasformate/impermeabilizzate, in modo da ridurre drasticamente le modificazioni sul regime idrogeologico dell'area, a tutela del sistema carsico.

La rimodulazione, che non incide sui siti denominati B e C (v. sempre Relazione urbanistica e inquadramento normativo – D16 rev. 2), consiste nella riduzione quantitativa delle previsioni accompagnata dalla diversa disposizione dei fabbricati nell'area di progetto.

In riferimento alla riduzione quantitativa, il progetto, da un lato, rinuncia alla realizzazione dell'autorimessa interrata in corrispondenza dello spiazzo utilizzato per la platea del dismesso cinema all'aperto e, dall'altro, porta il carico insediativo e l'ingombro volumetrico da 24 alloggi che sviluppano 4.123 m^3 a 16 alloggi per 2778 m^3.

In disparte gli aspetti qualitativi, le case previste alla quota più elevata sono state abbassate di un piano e la loro impronta sul terreno è stata dimezzata, mentre la casa in linea programmata alla quota inferiore è stata sostituita da un blocco di entità equivalente a quello adiacente, spostando il residuo volume ad una quota ancora più bassa, occupando così parzialmente la platea del dismesso cinema.



Progetto originario



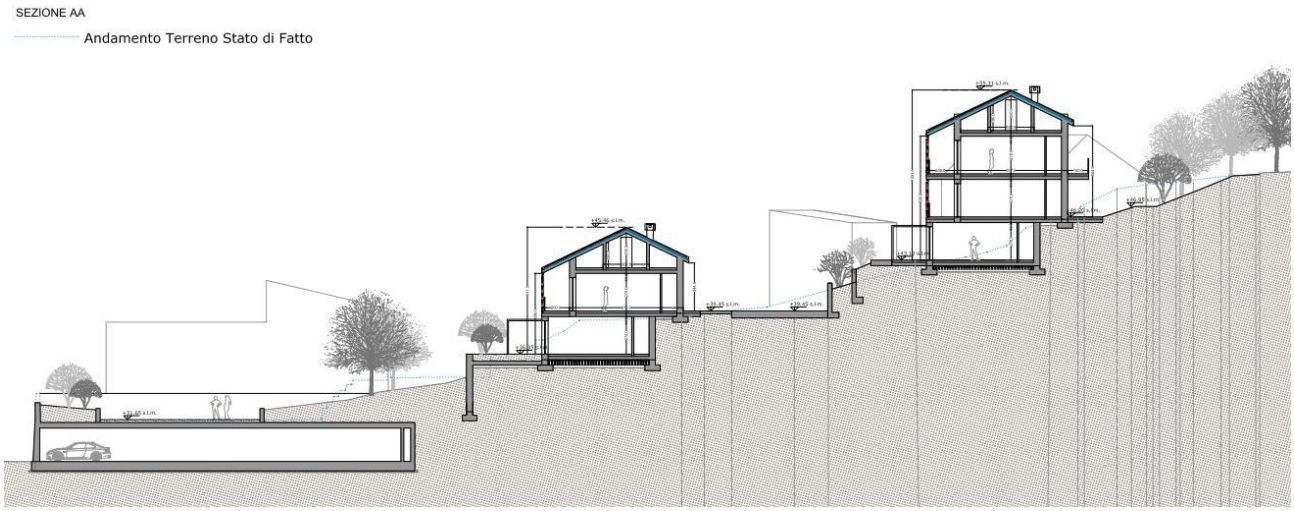
Progetto rimodulato

La rinuncia alla realizzazione dell'autorimessa interrata consente poi di reperire i parcheggi pubblici alla quota di via Trento e Trieste, mediante la rimozione del terreno di riporto in corrispondenza della già citata platea del cinema (v. sondaggi S1 ed S3 a corredo della relazione geognostica del dott. Saglietto in data 5 marzo 2014) e senza intaccare lo strato roccioso sottostante.

Oltre a ciò, è stato ridotto lo sviluppo della strada al servizio dei fabbricati e si è ottenuto un maggiore stacco rispetto alle edificazioni presenti sul lato sud-ovest, cioè quelle interposte tra l'area dell'ipotizzato intervento e il centro storico di Borgio.

Le descritte soluzioni sono accompagnate da un più accurato posizionamento sul terreno dei fabbricati di progetto, nel senso di variare le quote d'imposta in modo da minimizzare gli scavi.

Le sezioni di seguito riportate, sebbene rese con una vestizione grafica differente, sono ricavate lungo gli stessi allineamenti allo scopo di poter operare un confronto diretto.

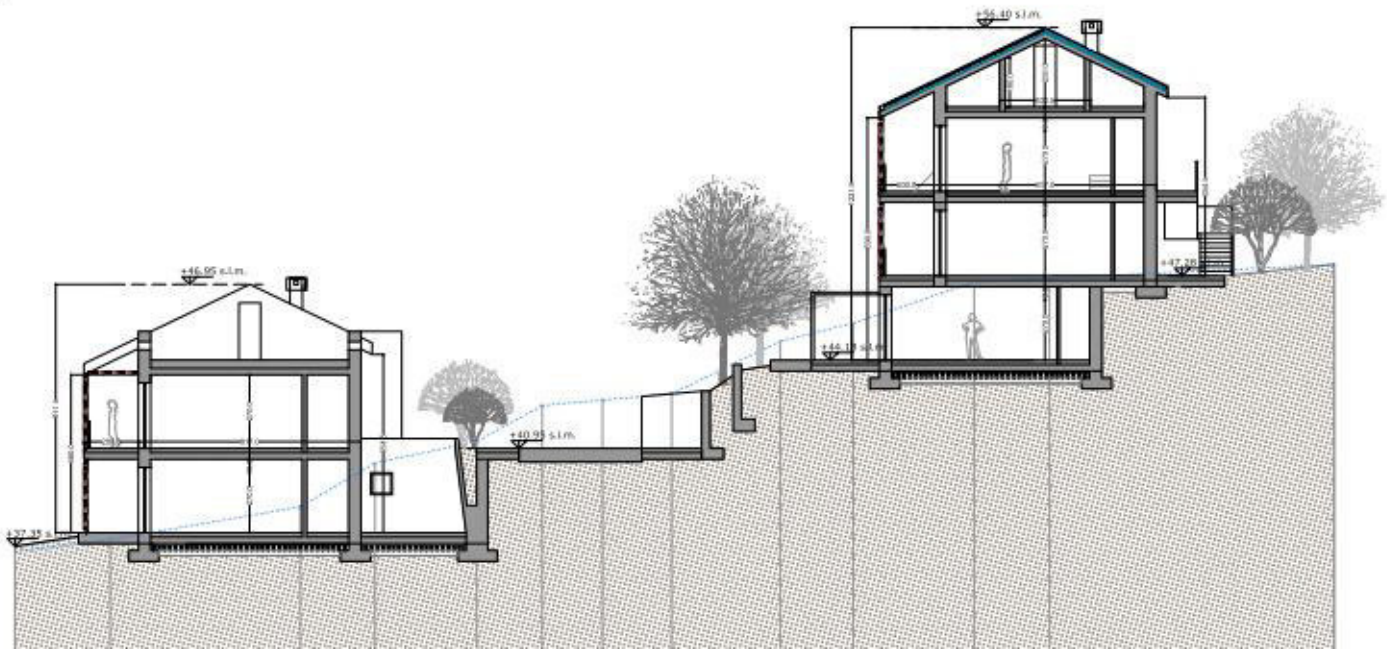


Progetto originario – Sez. AA



Progetto rimodulato – Sez. AA

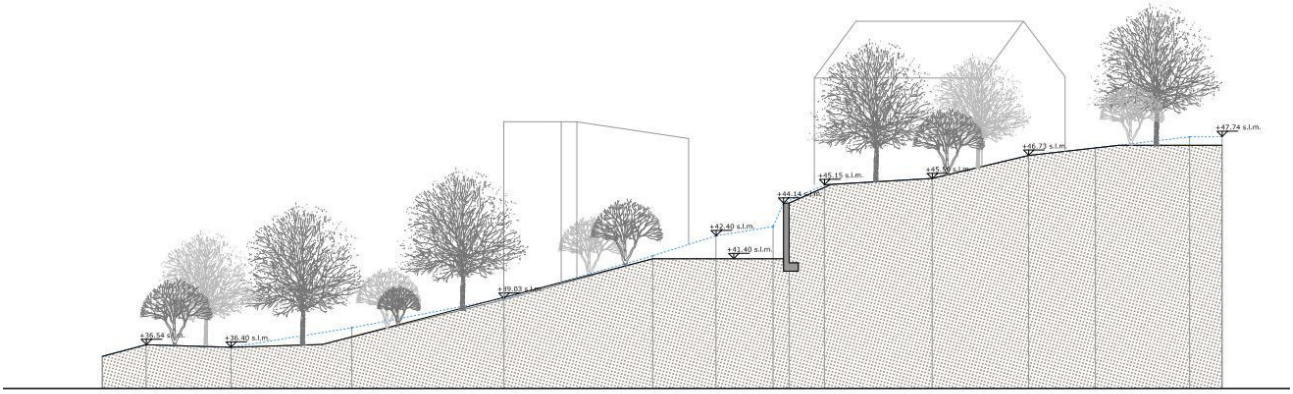
tto



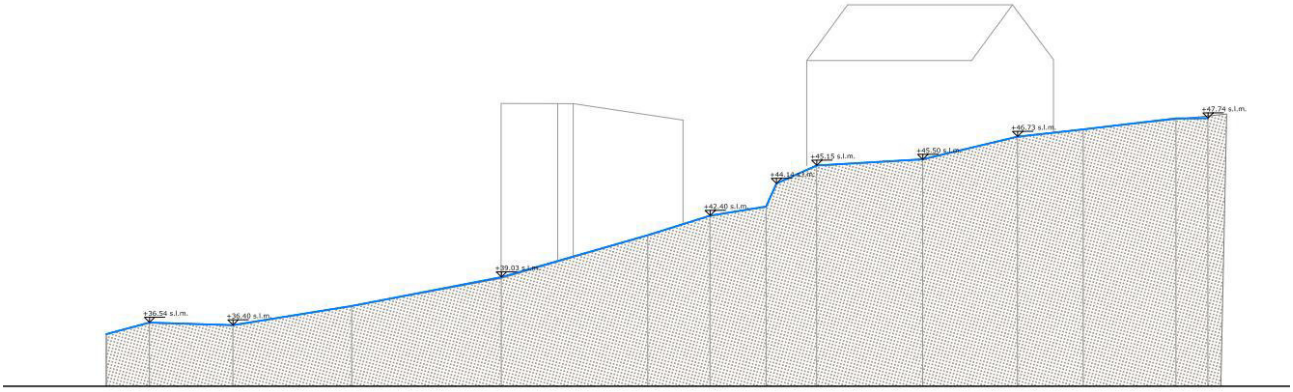
Progetto originario – Sez. BB



Progetto rimodulato – Sez. BB



Progetto originario – Sez. CC



Progetto rimodulato – Sez. CC

È evidente la notevole riduzione dell'incidenza sulla morfologia originaria del terreno.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, le case poste alle quote più basse sono state private delle coperture a falde, sostituite da tetti piani con pacchetto "verde" multistrato, mentre le case poste in alto, hanno mantenuto le falde del tetto ma sono state compattate (sia in latezza sia in pianta) per assumere la richiesta fisionomia "a blocco tipo villa".

L'esito della rimodulazione può essere agevolmente desunto dalle immagini fotorealistiche che seguono, messe a confronto a parità di punto di vista.



Progetto originario – vista da località Pasto



Progetto rimodulato – vista da località Pasto



Progetto originario – vista da Verezzi, via Nazario Sauro



Progetto rimodulato – vista da Verezzi, via Nazario Sauro



Progetto originario – vista da Verezzi, via Roma



Progetto rimodulato – vista da Verezzi, via Roma

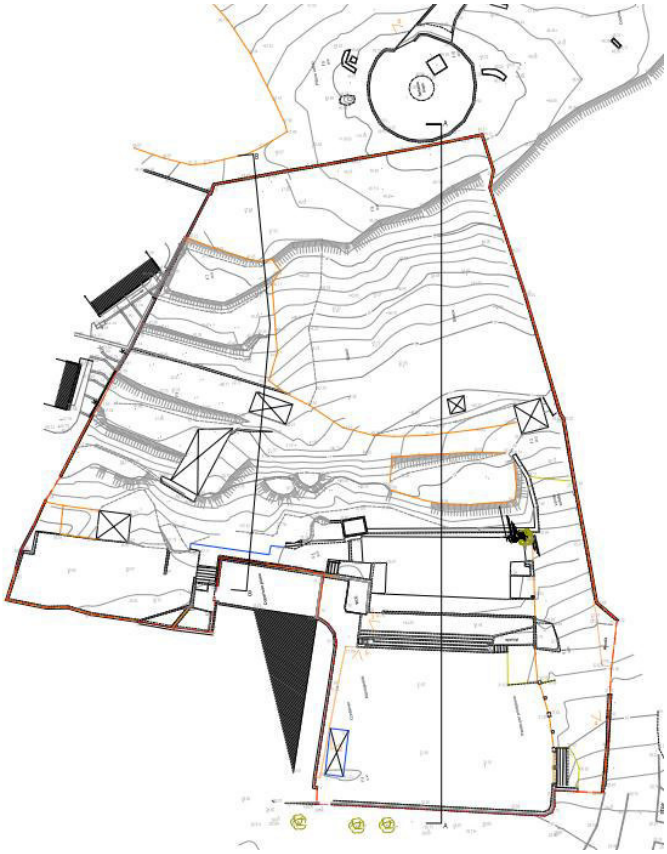
Peraltro, tutti i fotomontaggi basati sui punti di vista da Verezzi sono ottenuti con immagini molto ingrandite. Gli stessi fotomontaggi, se riprodotti al loro naturale fattore di scala, rendono l'insediamento di progetto, sia nella versione originaria, sia in quella rimodulata, del tutto indistinguibile nel contesto di riferimento.

Un esempio per tutti. Il fotomontaggio da via Roma nella effettiva scala si presenta così:



In riferimento poi alla necessità di operare su aree già attualmente trasformate/impermeabilizzate, si evidenzia che la rimodulazione operata impegna sostanzialmente le aree dove sono già presenti edificazioni, il tracciato stradale (asfaltato) di penetrazione e la platea del dismesso cinema (il cui strato superficiale è reso praticabile con un conglomerato cementizio grossolano).

Del resto il rilievo e la foto aerea di seguito riportate sono piuttosto eloquenti circa lo stato di urbanizzazione dell'area oggetto dell'ipotizzato intervento.





Esaurite così le considerazioni attinenti a tipologia e morfologia dell'insediamento di progetto, va dato atto che gli aspetti legati alla capacità di depurazione e all'approvvigionamento idrico sono stati affrontati, chiedendo ai gestori dei rispettivi servizi la pertinente valutazione di ammissibilità dell'insediamento programmato a fronte della disponibilità della risorsa.

Come ci si poteva aspettare, stante il molto modesto carico insediativo programmato (che nella versione rimodulata si riduce ulteriormente), l'esito delle valutazioni è stato il seguente:

a) la Servizi ambientali Spa, con nota del 30 settembre 2014, ritiene, per quanto riguarda la capacità di depurazione, che il nuovo insediamento "non possa influenzare in alcun modo le portate in gioco che si riferiscono a un comprensorio vasto e densamente abitato";
b) il Comune di Borgio Verezzi, che gestisce il servizio idrico, esprime, con nota del 3 novembre 2014, parere favorevole alla richiesta di fornitura idrica, stante la disponibilità della risorsa idropotabile.

Albenga, 24 novembre 2014

arch. Luciano Campagnolo

