COMUNE di **VALLECROSIA-PROVINCIA** di **IMPERIA** - Autorità Procedente
REGIONE LIGURIA - Autorità Competente

Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C. - Proponente

RIQUALIFICAZIONE DELL' AREA ex-TONET

CON LA CREAZIONE DI UN POLO PER IL COMMERCIO ED I SERVIZI PUBBLICI

RAPPORTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 32/2012



ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI SAVONA
OLCESE GIUSEPPE
N. 619

REDATTORE: Giuseppe Olcese-Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

luglio 2015
integrazioni settembre 2015

RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX TONET CON LA CREAZIONE DI UN POLO PER IL COMMERCIO E PER I SERVIZI

PROPONENTE: Società Vaseria di Vallecrosia di Masala Dino & C. s.a.s.
Vallecrosia Via Roma 107

AUTORITA' PROCEDENTE: Comune di Vallecrosia (IM)

Redattore del Rapporto Preliminare:
Giuseppe Olcese. iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona n. 619
Savona Largo delle Coffe 5/2 tel 019 820842 olcese@dedaloingegneria.com

INDICE DELL'ELABORATO

0. PREMESSA, PAG. 3

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA, PAG. 5

1.1. Consistenza urbanistica dell'ambito interessato, PAG. 5

1.2. Descrizione preliminare della proposta, PAG. 6

1.3. Regime urbanistico vigente, PAG. 7

1.4. Definizione del processo partecipativo da attivare, PAG. 10

1.5. Relazioni con il Sistema Gestionale Ambientale, PAG. 11

1.6. Lo scenario socio-economico di riferimento, PAG. 11

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

2.1. Individuazione delle componenti ambientali e antropiche pertinenti al piano, PAG. 14

2.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità, PAG. 15

2.1.2. Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico, PAG. 19

2.1.3. Suolo sottosuolo, PAG. 22

2.1.4. Biodiversità e Aree Protette,PAG. 26

2.1.5. Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico, PAG. 27

2.1.6. Inquinamento Acustico, PAG. 31

2.1.7. Inquinamento Elettromagnetico, PAG. 32

2.1.8. Energia, PAG. 33

2.1.9. Rifiuti, PAG. 35

2.1.10. Salute e qualità della vita, PAG. 37

2.2 Valutazione di coerenza interna, PAG. 38

ELENCO TAVOLE, PAG. 40

0. PREMESSA

Il presente elaborato è finalizzato al procedimento di valutazione per una proposta di insediamento commerciale di grande distribuzione e di servizi pubblici, che comporta una variante agli strumenti urbanistici vigenti (PRG e PUC adottato, con salvaguardia scaduta).
La stesura del Rapporto Preliminare è prevista, sia dall'art. 38 della LR 36/97 cui va fatto riferimento quando si debbano approvare varianti ai Piani Urbanistici Comunali ai sensi dell'art. 44 della stessa legge, sia dall'art. 8 della LR 32/2012.
L'intervento, riguardando una modifica alla normativa urbanistica comunale, prodotta da un progetto di insediamento di un certo commerciale comporta infatti l'attivazione di una procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
La relazione è redatta sul modello fornito dalla Regione Liguria (MODELLO DI RIFERIMENTO PER L'ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATOALLA FASE DI CONSULTAZIONE/SCOPING AI SENSI DELLA LR 32/2012) adattato alla circostanza.

Il progetto interessa un'area di riconversione pari a mq 28.520 ed è quindi da stabilire il suo eventuale assoggettamento alla procedura di **screening** ai sensi dell'All. 3 alla LR 38/98. Nel caso, in sede di procedimento VAS, sarà applicato quanto previsto dall'art. 16 della citata LR 32/2012

Fonti documentali di livello preliminare

La redazione del Rapporto Preliminare risponde allo scopo preminente di illustrare i contenuti generali dell'iniziativa in modo da consentire la definizione, attraverso una fase iniziale di confronto, della portata e del livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale e l'individuazione dei soggetti che saranno da coinvolgere nella valutazione.
La base conoscitiva utilizzata è tratta prevalentemente dalla lettura e dall'esame dei documenti preordinati alla Pianificazione Comunale che risultano sufficientemente aggiornati (Descrizione Fondativa del PUC, Verifica di assoggettabilità alla Vas, Determinazione Regione su Verifica di Assogettabilità alla VAS, Delibera Giunta

Regionale su Preliminare PUC), degli elaborati della Pianificazione Territoriale, di ricerche bibliografiche nonché di alcuni approfondimenti puntuali settoriali (caratteristiche delle attività di cui si propone l'insediamento, documentazione sullo stato passato del sito, rilievi diretti, ecc..).

Nel corso della relazione sono comunque già state evidenziate le criticità che, a giudizio dello scrivente, comporteranno l'acquisizione in una fase successiva di conoscenze puntuali e approfondite, necessarie alla più circostanziata stima degli impatti e alla definizione delle soluzioni di mitigazione e di sostenibilità da adottare nel progetto.

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

1.1. Consistenza urbanistica dell'ambito interessato

Il progetto prevede di **riqualificare** un'area in posizione nevralgica rispetto al tessuto urbano, oggi in condizioni di elevato degrado, un tempo interessata da una fornace per la costruzione di Vasi in terracotta utilizzati per le attività floricole locali. (vedi Tav. 1. e Tav. 2)

Ci si propone di insediare un **centro commerciale per grandi e medie strutture di vendita** e di liberare risorse aggiuntive agli oneri urbanizzativi ordinari per creare **un polo di servizi pubblici** incentrato su un plesso di scuola materna di valenza cittadina, oltre che un importante polmone verde e parcheggi pubblici

Il motore centrale dell'iniziativa è rappresentato dalla **ricollocazione dell'esistente grande struttura di vendita Conad**, in modo da sottrarla all'attuale ubicazione in zona di elevato rischio idraulico (vedi Tav. 3).

Sulla localizzazione del Centro Commerciale l'Amministrazione comunale ha espresso la propria volontà di consentire tale insediamento (Deliberazione del Consiglio comunale del 26/11/2014 n° 33: approvazione atto di programmazione commerciale con l'individuazione dell'area per la realizzazione di grandi strutture di vendita) proprio per favorire il mantenimento nell'ambito comunale della Struttura Conad, oltre ad ottenere evidenti vantaggi pubblici insiti nella riqualificazione urbana, nella sicurezza idraulica (l'attuale negozio Conad è in fascia A di PdB e quindi in zona rossa), nell'aumento dell'occupazione e nella copertura con risorse private di importanti investimenti pubblici, compresa la costruzione della rotatoria all'incrocio tra Via Romana e la SP 59 cche risolve un annoso problema di traffico.

Il contenuto pubblico dell'iniziativa è così articolato:

Scuola materna, che dovrà avere le dimensioni e le articolazioni di servizi per poter ospitare 150 bambini, fabbisogno cittadino previsto, in piena coerenza con gli standard definiti dal DM 18/12/10975.

Verde pubblico attrezzato



Area oggetto di intervento

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 1 stato attuale

ortofotocarta con individuazione dell'area di intervento

Tessuto antropizzato

- Tessuto edilizio consolidato
- Tessuto edilizio rado
- Edifici o manufatti demoliti

Attività produttive

- Attività industriali e artigianali
- Attività commerciali
- Attività turistico-ricettive

Servizi

- Servizi per l'istruzione (pubblici e privati)
- Edifici ed aree di interesse comune
- Istituzioni religiose
- Impianti tecnologici
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico attrezzato e ad uso sportivo
- Impianti sportivi privati

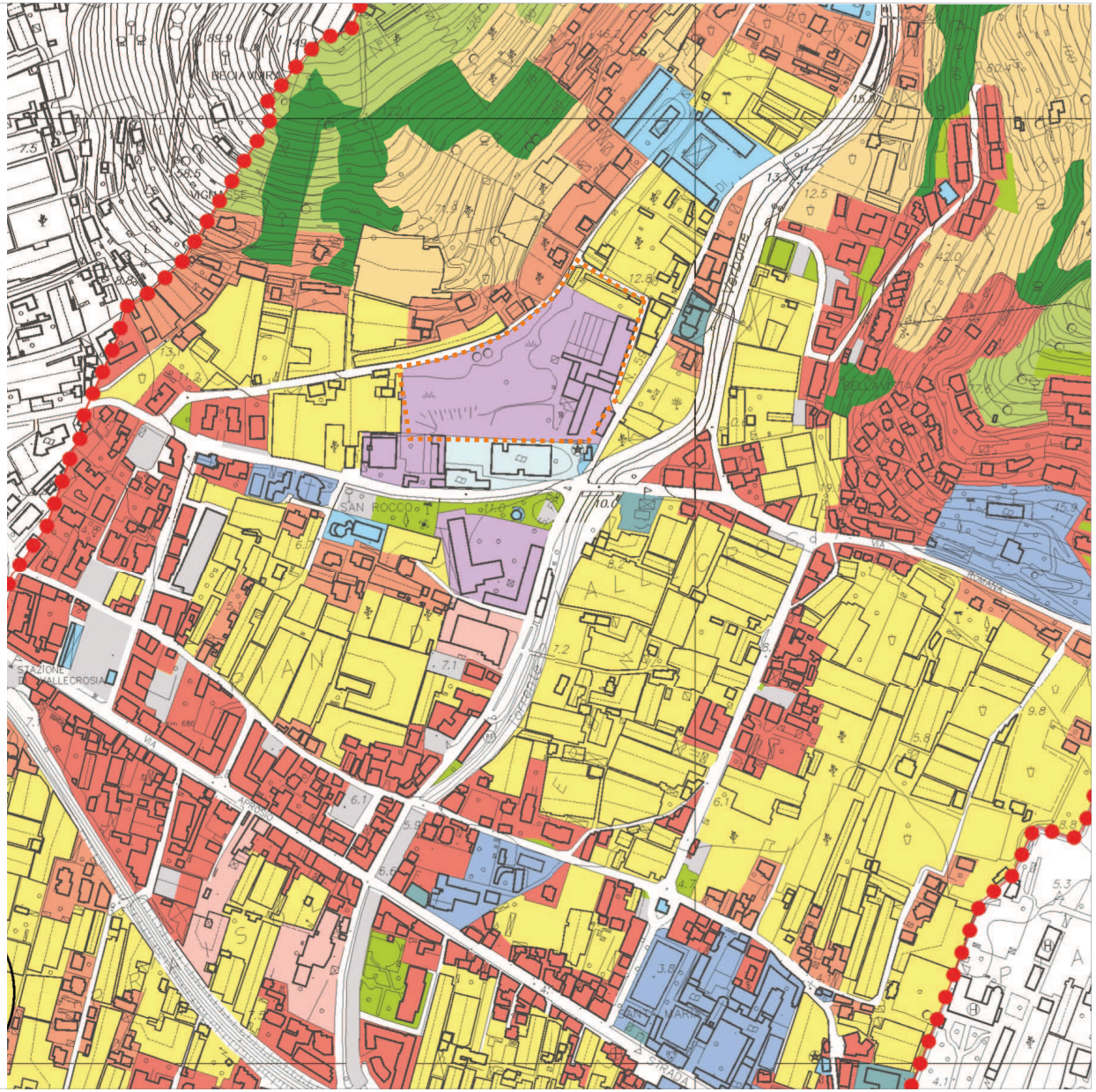
Area oggetto di intervento

Aree agricole

- Aree agricole di fondovalle a prevalenza di serre
- Aree agricole terrazzate
- Uliveti

Vegetazione

- Formazioni di conifere termofile *(pino marittino, pino domestico)*
- Vegetazione rada *(arbusti, macchia mediterranea)*
- Vegetazione di ripa *(arbusti, cannetti)*



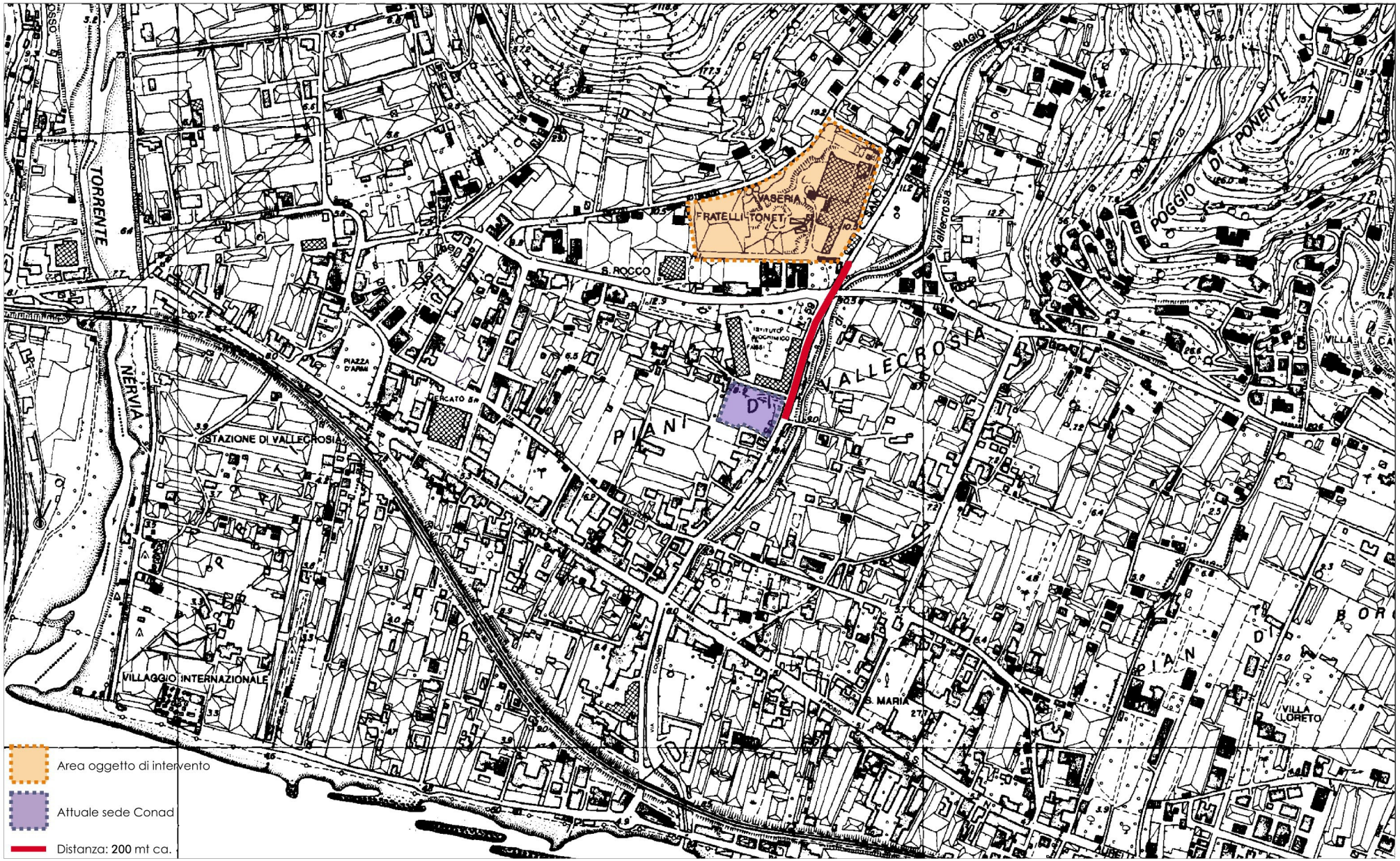
REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV2 stato attuale

uso del suolo

scala 1:10.000



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV3 stato attuale

carte tecnica regionale con individuazione dell'area di intervento, dell'attuale sede Conad e della distanza tra le aree

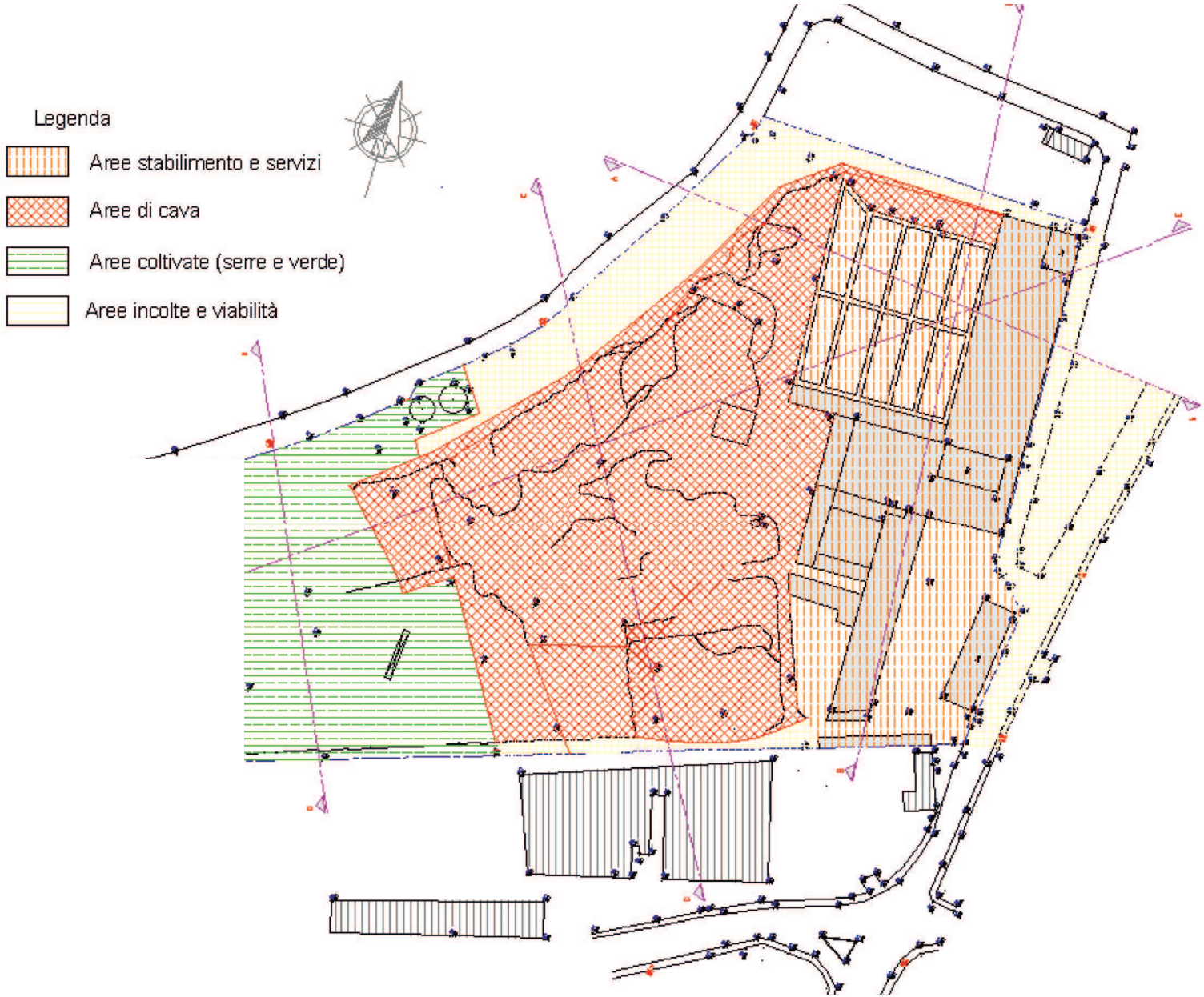
scala 1:10.000

Parcheggi pubblici in misura tale da costituire un polo per la sosta a livello urbano e rispondere alle carenze attuali del sistema, soprattutto in considerazione che oggi il plesso scolastico è carente di parcheggi e lo sbarco degli alunni avviene in condizioni di rischio lungo la viabilità.
L'area è caratterizzata dai seguenti valori (vedi Tav. 4):
estensione dell'ambito: 28.520 mq
area occupata dalle strutture industriali dismesse: 3.470 mq
sedimi agricoli gerbidi, aree esterne occupate logistiche abbandonate: 25.050 mq
volume edificato esistente: 23.763 mc

1.2. descrizione preliminare della proposta.

A seguito della definizione di uno schema preliminare di assetto dell'area di progetto per ora redatto a livello quasi solo **diagrammatico**, si possono ricavare i seguenti elementi sintetici che caratterizzano la proposta (vedi schema allegato Tav. 5):

Fabbricato commerciale articolato su due piani in modo da aderire alla morfologia del suolo e alla viabilità esistente, attenuando il più possibile l'inserimento dei volumi nel paesaggio e azzerando tendenzialmente il bilancio di sterri e riporti, che rispetta i seguenti parametri:
Superficie dell'ambito: 28.520 mq
Superficie coperta: 6.800 mq
Superficie agibile totale: 10.530 mq (escluso mall, scale, servizi igienici pubblici, camminamenti collettivi interni, vie di fuga ecc.., non valutabili in questa fase e comunque privi di incidenza urbanistica)
Superficie di Vendita: 7.520 mq
Di cui:
Grande struttura di Vendita alimentare (trasferimento Conad da area esondabile): 2.500 mq
Grandi strutture di vendita non alimentare: 4.700 mq
connettivo: 320 mq
Superfici per magazzini e depositi: 3.100 mq
Parcheggi pertinenziali: 4.380 mq



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

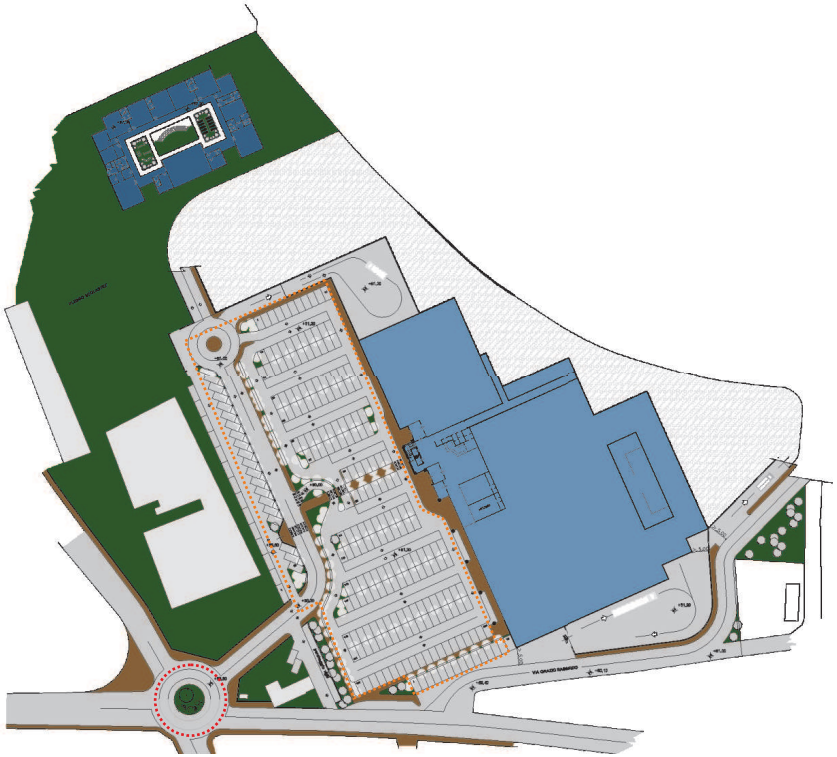
PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV4 stato attuale

carte e fotografie uso storico aree ex-Tonet: planimetria con destinazioni d'uso



Pianta piano primo



Pianta piano terra

Plesso scolastico: scuola elementare

Area commerciale/magazzino mq 3000

Area carico/scarico merci

Aree verdi

Parcheggi

Nuova rotatoria

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

Servizi pubblici:

Edificio scolastico: 1.200 mq oltre a 800 mq di spazi operativi esterni.

Verde attrezzato: 3.200 mq

Parcheggi pubblici o di uso pubblico: 13.400 mq

Viabilità

Alla viabilità, per l'allargamento di Via Orazio Raimondo e la creazione del sistema di accesso all'area, sono destinati: 1.040 mq

1.3. Regime urbanistico vigente

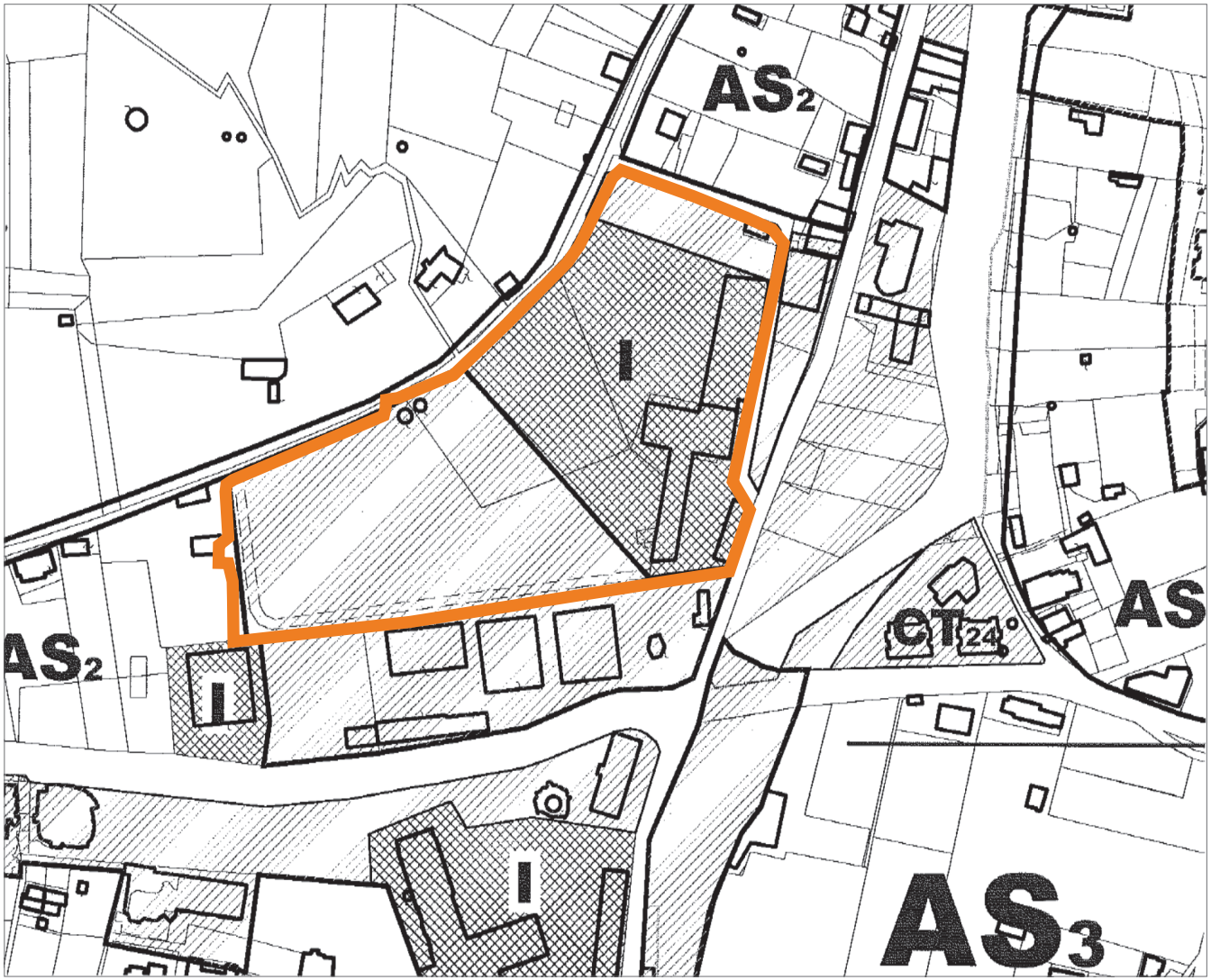
In oggi vigono nel comune di Vallecrosia un PRG e un PUC che ha superato il periodo di validità della salvaguardia.

Quest'ultimo ha ottenuto il Parere, ai sensi dell'art. 39 della LR 36/1997, della Regione e della Provincia e ha esaurito la verifica di assoggettabilità alla VAS (no Vas con prescrizioni). Il comune ha già adottato il Progetto Definitivo e si prevede che l'entrata in vigore della nuova normativa urbanistica possa avvenire entro l'autunno con la procedura, già avviata con conferenza referente, dell'art. 79 comma 3 lettera c) della LR 11/2015.

1.3.1 PRG

Il P.R.G. vigente, approvato con D.P.R.G. n°591 del 19/05/1980 prevede per l'area Tonet (art.19 N.T.A) attività artigianali ed industriali, attività volte al recepimento, lavorazione e commercializzazione della produzione agricola della zona, residenza del solo conduttore per una superficie massima di mq.120, servizi pubblici. (vedi Tav. 6)

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti dal PRG "previa approvazione di specifico strumento attuativo esteso all'intero sedime dell'azienda cui il volume è connesso, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi volumetrici motivati da necessità di ammodernamenti tecnologici o da esigenze di



Area oggetto di intervento

A1 Aree speciali di tipo A, corrispondenti alle aree di discariche in esercizio

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

potenziamento funzionale delle attività in atto, non superiori al 20 % della superficie coperta delle volumetrie esistenti alla data di approvazione del P.R.G. "
Sempre in base al P.R.G nell'area oggetto dell'intervento è prevista la "Zona Servizi Pubblici – S" normata dall'art.11 N.T.A che prevede come destinazioni ammissibili:
Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole medie superiori); Interesse comune: religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, per pubblici servizi; Spazi pubblici e parco, per il gioco e per lo sport; Parcheggi pubblici.
La proposta è in variante al PRG

1.3.2. PUC

Il definitivo di PUC (delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 5 novembre 2014) prevede, nella zona oggetto un distretto di trasformazione, il D.T. 14, con destinazione residenziale, turistico ricettiva, commerciale-direzionale parcheggi a raso e box interrati. Rimane, seppur con diversa delimitazione, l'area a servizi pubblici da cedere al Comune (vedi Tav. 7)
La proposta è in variante al PUC adottato.

E' molto significativo verificare come la proposta in esame, rispetto al carico insediativo prefigurato dal PUC con le destinazioni da esso ipotizzate, non altera apprezzabilmente il bilancio complessivo dei carichi urbanistici, avendo riguardo al fatto che una componete importante del nuovo insediamento è finalizzata al trasferimento di una unità commerciale esistente, poco discosta dall'area di progetto, che soddisferà totalmente i propri fabbisogni di standard pubblici e pertinenziali/funzionali nell'ambito della nuova zona.
Il PUC prevede di insediare una Sup. Agibile di 6.200 mq tra residenziale e commerciale (fino a 2.000 mq), con un carico urbanistico conseguente di 155 abitanti che producono un fabbisogno di standard pubblici di mq 2.790.
Il nuovo progetto prevede una superficie complessiva di mq 10.530 che, fa crescere il fabbisogno di standard, dato anche il maggior carico per il commercio stabilito dal DM 1444/68, che è pari complessivamente a mq 6.317 (3.527 mq in più rispetto alla quantificazione del PUC). Ciò non crea però alcun squilibrio nelle dotazioni visto che la

Distretti a destinazione turistico ricettiva

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	posti letto	i.t. max	sup. ed. max	p.l. max
DT1 sub 1	10597	0,30	3179,10	128	0,35	3708,95	148
DT1 sub 2	9512	0,20	1902,40	77	0,30	2853,6	114
DT1 sub 3	14828	0,20	2965,60	119	0,30	4448,4	178
DT2	6167	0,15	925,05	38	0,30	1850,1	74

Ambiti di riqualificazione a destinazione turistico ricettiva

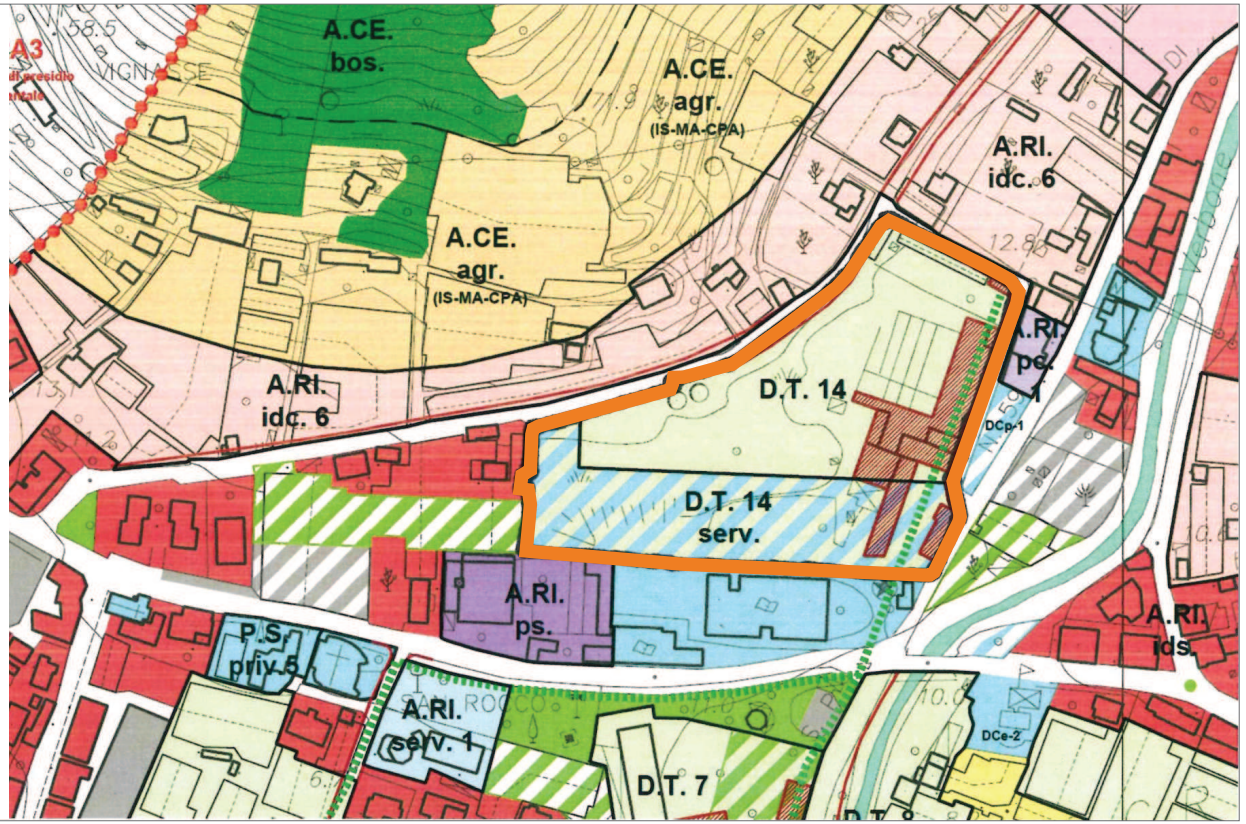
	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	posti letto	
A.RI.tc.1	1097	0,71	778,00	31	
A.RI.tur.	11787	0,00	0,00	280	
Totale posti letto di progetto				**673**	**826**

Distretti a destinazione residenziale

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	abitanti		
DT3	7312		Inedificabile da Piano di Bacino			
DT4	9861			187		
DT5	14864	0,15	2229,60	75	0,20	105
DT6	15409	0,15	2311,35	78	0,20	108
DT7	9311	-	5200,00	208		
DT8 tecn.	37773	0,00	350,00	14		
DT9	18886	0,15	2832,90	95	0,20	133
DT10						
DT11	12092	0,15	1813,80	61		
DT12	98598	0,15	14789,70	543	0,20	724
DT13	23768		Ridotto e riclassificato in ambito accorpato a A.RI. Idc 6			
DT14	29192	-	4200,00	168		
Totale insediati distretti				**1429**		**1708**

Ambiti di riqualificazione a destinazione residenziale

	sup. terr.	i.t.	sup. edificabile	abitanti
A.RI. idc. 1	12378		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 2	13935		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 3	3962		Inedificabile da Piano di Bacino	
A.RI. idc. 4			Riclassificato in zona agricola	
A.RI. idc. 5	14704	0,07	389,28	16
A.RI. idc. 6	47463	0,07	613,41	25
A.RI. idc. 7	49227	0,07	1216,89	49
A.RI.cas.	12080	0,68	8192,00	328
A.RI.aur.				0
Totale insediati ambiti (escluso A.RI.cas.)				**89**



Area oggetto di intervento

stato attuale

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

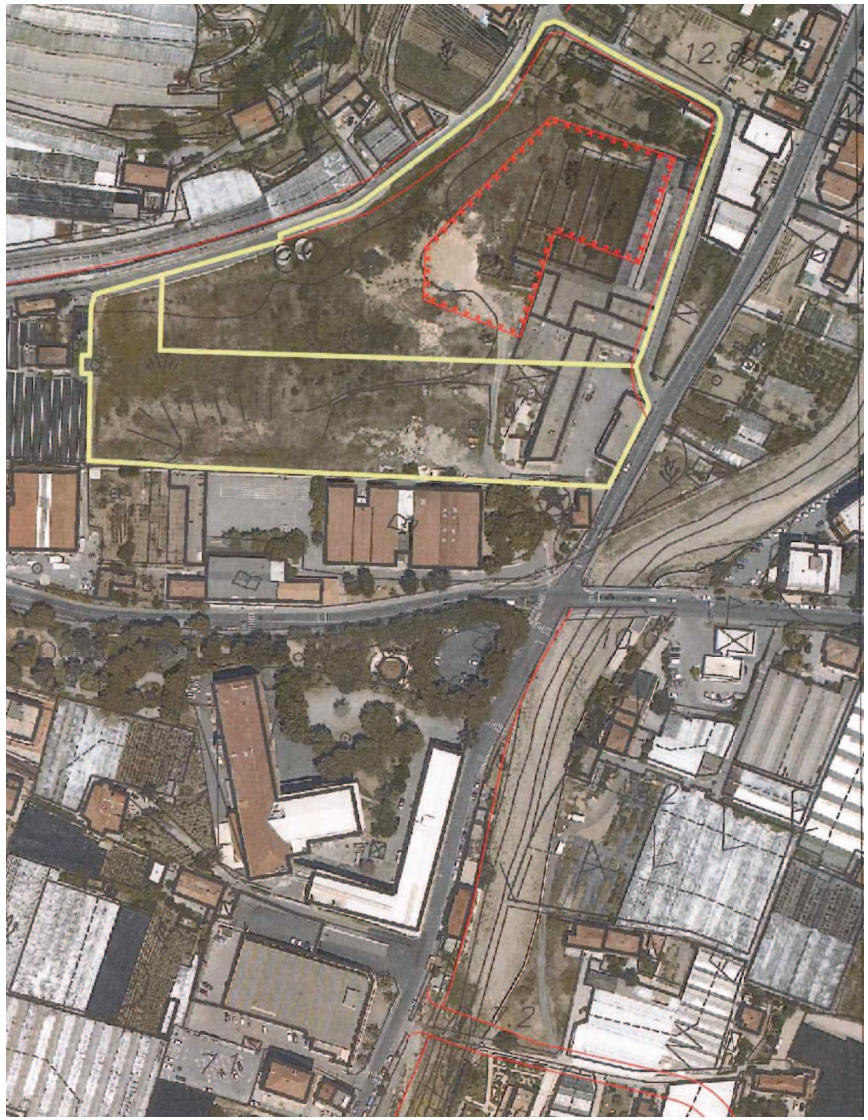
PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

Comune di Vallecrosia
Piano Urbanistico Comunale - Schede normative

D.T. 14	**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE**		**Residenziale**		
QUADRO PROGRAMMATICO					
Piani sovraordinati	P.T.C.P.		Assetto	Vigente	Proposto
			Insediativo	ID - MA	ID - CO
			Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista
			Geomorfologico	MO - B	Non prevista
	Piano di Bacino		Fascia (vigente)		Parzialmente C
			Fascia (adottato)		Parzialmente C
			Regime normativo		FU/MA – FI/MA – AIN/TRZ
Piani di settore	Piano della costa				
	Zonizzazione acustica		III / IV		
Aree e immobili tutelati per legge					
Altri vincoli					
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
Obiettivo della trasformazione	Riconversione dello stabilimento dismesso ex Vaseria Tonet, in stato di totale abbandono da alcuni decenni, per la realizzazione di una nuova polarità, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili. L'intento è quello di riqualificare uno spazio urbano degradato, garantendo una continuità di tessuto che si ponga in relazione con l'adiacente complesso scolastico, di cui l'intervento dovrà prevederne l'ampliamento, e con l'ambito di riconversione delle ex Caserme Pellizzari. La volumetria attualmente esistente risulta complessiva di mc. 23.768,91 + mc. 190 residenziale = mc 23.958,91. Il sedime da destinare a servizi pubblici D.T. 14 serv. è stato definito in mq. 16.525. L'edificio scolastico previsto dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore privato e ceduto gratuitamente al Comune insieme al sedime del D.T. 14 serv.				
Superficie territoriale	Complessivi mq. 29.192				
Suddivisione in subdistretti	Viene individuato un subdistretto a servizi D.T.14 serv. di mq. 16.525 da destinare principalmente all'ampliamento del complesso scolastico adiacente				
Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)	D.T.14	Principali	Residenziale (da 1 a 3) Commerciale – direzionale (1, 2, 6, 7 e 8) al piano terra degli edifici		
		Complementari	Uffici e servizi privati e pubblici ai piani superiori degli edifici Turistico-Ricettive (1, 2, 12 e 13) Volumi tecnici Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili		
	D.T.14 serv.	Principali	Servizi scolastici		
		Complementari	Aree verdi Parcheggi		
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.				
Modalità di intervento	Demolizione degli edifici industriali esistenti e ricostruzione fino ad una S.A. massima pari a mq. 6.200 complessivi, di cui mq. 4.200 massimi a destinazione residenziale.				
Parametri urbanistici	I.U.I.	Sub.	Base	Massimo	
			mq. 6.200 di S.A.	-	
		D.T.14 serv.	Da determinare con P.U.O.	-	
	Abitanti di riferimento		155		
	Prescrizioni particolari		Il piano terra della nuova edificazione dovrà essere destinato ad attività commerciali-direzionali e pubblici esercizi come da funzioni ammesse. La definizione volumetrica dell'intervento dovrà contemplare la creazione di una piazza nella porzione sud-est del distretto per facilitare la connessione tra il nuovo tessuto urbano ed il complesso scolastico adiacente. L'edificato dovrà essere costituito da tipologie edilizie a carattere urbano, escludendo l'edificazione sparsa.		

Comune di Vallecrosia
Piano Urbanistico Comunale - Schede normative

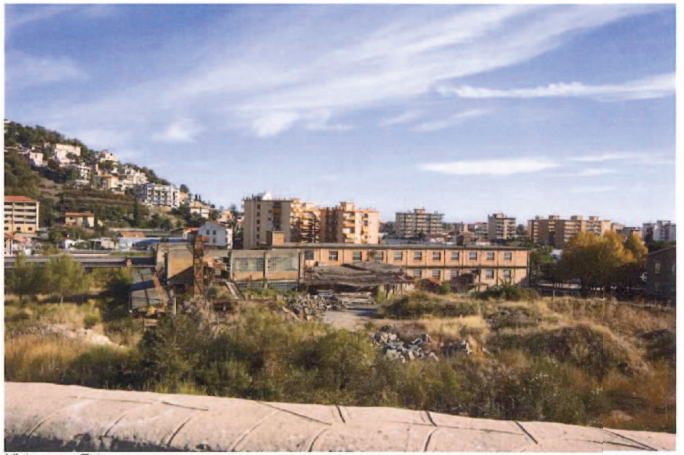
Parametri edilizi	Altezza	Massimo 4 piani fuori terra	
	Piani interrati	Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Realizzazione, a cura del soggetto attuatore, della scuola all'interno del D.T.14 serv. di S.A. pari a mq. 1.500 e cessione gratuita all'A.C. del sedime dell'intero subdistretto. Ampliamento della strada pubblica Via O. Raimondo come da indicazioni grafiche. Il progetto deve prevedere una superficie pedonale a piazza direttamente accessibile e fruibile.	L'insediamento di tipologie commerciali che prevedono l'adeguamento a standard a parcheggi sarà soggetto ai vigenti criteri regionali. Dovrà essere mantenuta la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili	
	All'interno del D.T.14 serv., oltre alla scuola che sarà realizzata dal soggetto attuatore, è prevista la realizzazione di verde attrezzato (parco ed aree sportive) e parcheggio pubblico a cura e spese dell'A.C. per un totale di mq. 4.000 di cui mq. 3.000 a verde e mq. 1.000 a parcheggio		
Dotazione E.R.P.	In luogo della dotazione di E.R.P. il soggetto attuatore realizzerà l'infrastruttura scolastica		
Sostenibilità ambientale	Oltre alle norme a carattere generale previste per i distretti di trasformazione, le nuove volumetrie dovranno essere organizzate in modo da garantire il massimo apporto solare, evitando l'ombreggiamento reciproco dei volumi. Le coperture potranno prevedere verde pensile. Le nuove edificazioni dovranno garantire prestazioni energetiche tali da classificarli in classe A.		
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Il verde di pertinenza individuato nella planimetria ha carattere vincolante e dovrà svolgere una funzione di filtro tra il nuovo edificato e le aree adiacenti. L'intera area dovrà essere sottoposta a bonifica dei terreni prima dell'attuazione.		
Indice R.I.E. (riferimento)	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione delle nuove volumetrie dovrà garantire il mantenimento dei coni ottici e delle visuali libere esistenti, che non dovranno essere ostacolate, in particolare lungo Via O. Raimondo. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie a carattere urbano, ricercando nella progettazione soluzioni aggregative organizzate attorno agli spazi pubblici (piazza e percorsi) che svolgano, per funzioni e attrattività, il ruolo di elementi di connessione e di relazione, al fine di garantire la creazione di un fulcro delle principali funzioni urbane di quartiere, anche in relazione agli obiettivi di riqualificazione delle aree adiacenti. La trasformazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione della piazza pubblica e della viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, aprendo il distretto verso l'edificato urbano posto a sud dello stesso ed assicurando la diffusa presenza di percorsi pedonali e di relazione con il contesto urbano esistente. Inoltre dovrà essere garantita la continuità dei percorsi pedonali e con il verde pubblico situato lungo la Via Romana (parco esistente ed ampliamento previsto dal distretto D.T. 7).		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	



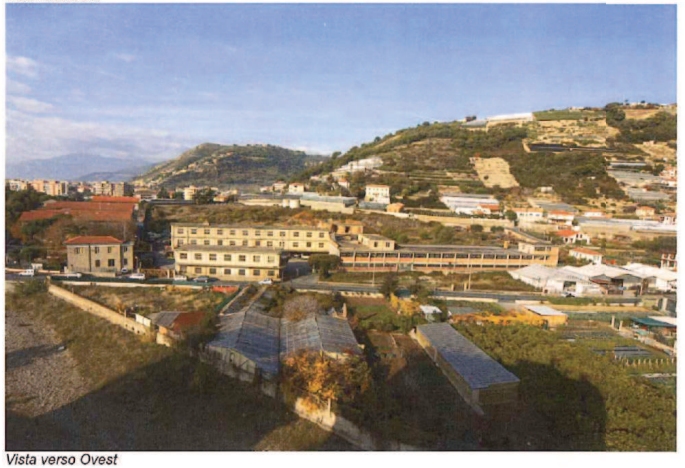
Comune di Vallecrosia
Piano Urbanistico Comunale - Schede normative

Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Esclusivamente ordinaria e straordinaria manutenzione.
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle nfrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Documentazione fotografica



Vista verso Est



Vista verso Ovest

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com
PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

particolare normativa urbanistica per le GSV obbliga ad assolvere al fabbisogni di parcheggio con quantitativi del tutto trasbordanti rispetto agli standard ordinari. Non vi è poi nessuna incidenza sulla Descrizione Fondativa di PUC e sul dimensionamento dei servizi a standard su scala comunale in quanto trattandosi di un distretto di trasformazione, il fabbisogno va assolto nell'ambito del progetto.
Il confronto corrisponde alla seguente tabella:

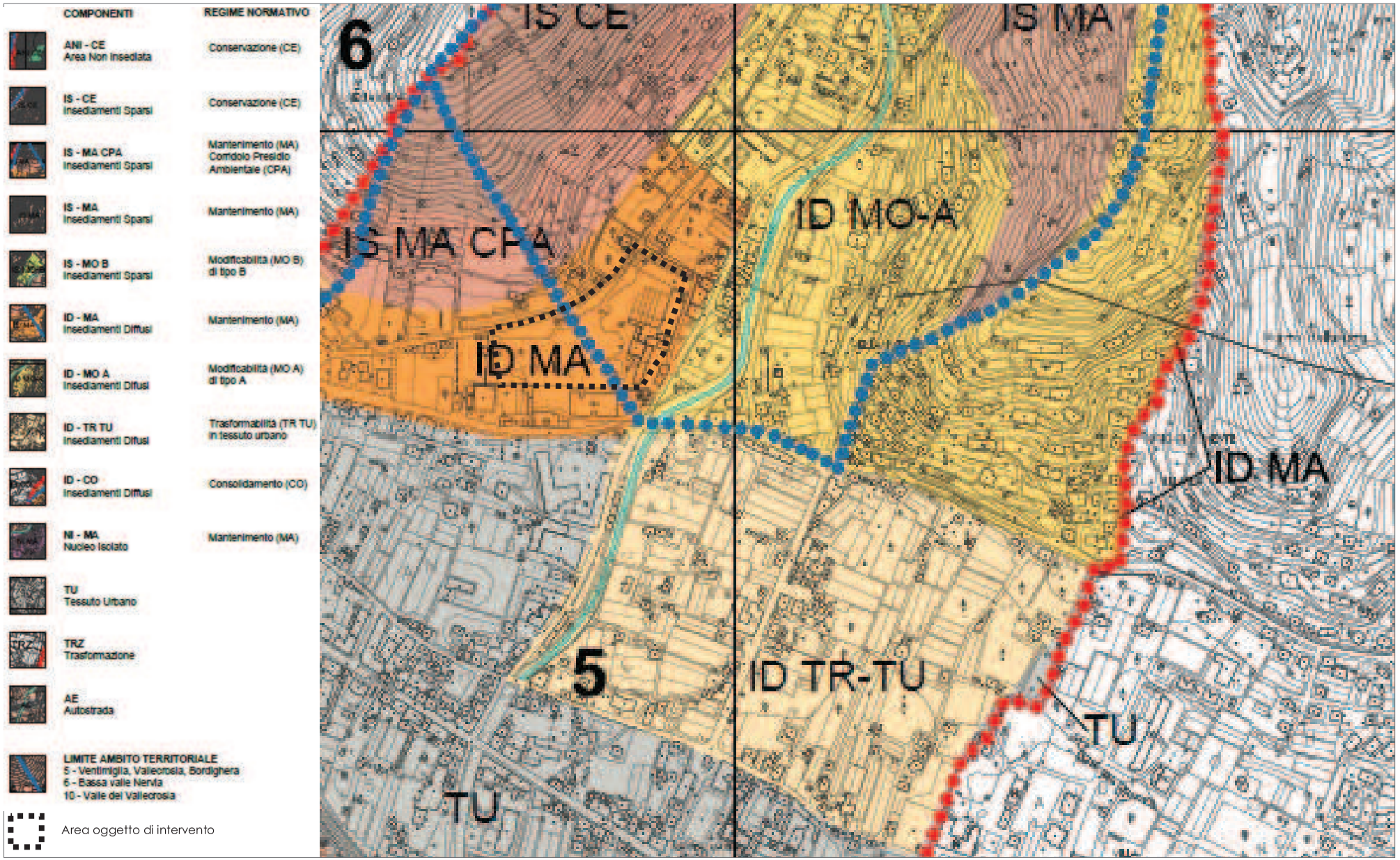
previsione di puc			
sa	ab	standard	tot standard
6200	155	18	2790
progetto centro commerciale			
S com conad	2500	80%	2000
S com non food	4700	80%	3760
connettivo	320	80%	256
TOT	7520	80%	6016
magazzini non food	960	10%	96
magazzini alimentare	2050	10%	205
tot	3010	10%	301
Tot Sag	10530		6317

Lo standard reperito sarà superiore a 16.600 mq, quindi ampiamente adeguato al fabbisogno.

1.3.3. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

L'area è classificata dal P.T.C.P. vigente come ID-MA, regime non compatibile con il riassetto dei luoghi, tanto che il PUC ha provveduto a richiedere una modifica della normativa verso un regime ID-CO, palesemente più consono rispetto allo stato di Mantenimento (vedi stralci PTCP Tav. 8).
Quindi con l'approvazione del PUC verrà apportata la variante al PTCP che rende possibile la trasformazione dell'area (vedi Tav. 8.4). Di questo aspetto tratteremo più diffusamente affrontato il fattore ambientale "Paesaggio".
Come vedremo, La proposta sarà coerente con il PTCP, successivamente all'entrata in vigenza del nuovo PUC e degli adeguamenti del PTCP ad esso connessi.

RAPPORTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 32/2012



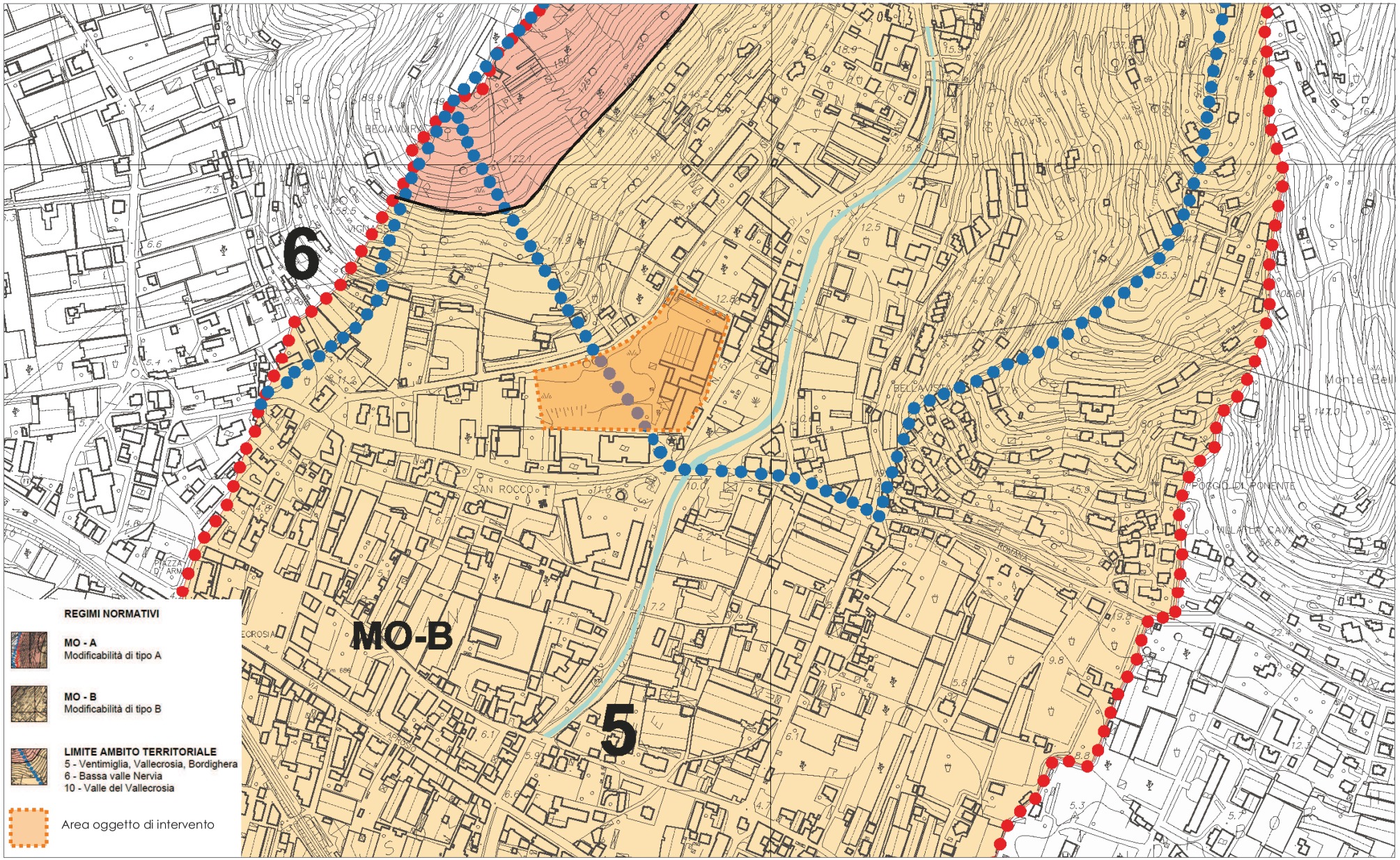
REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 8.1 stato attuale

P.T.C.P.: assetto insediativo

scala 1:10.000



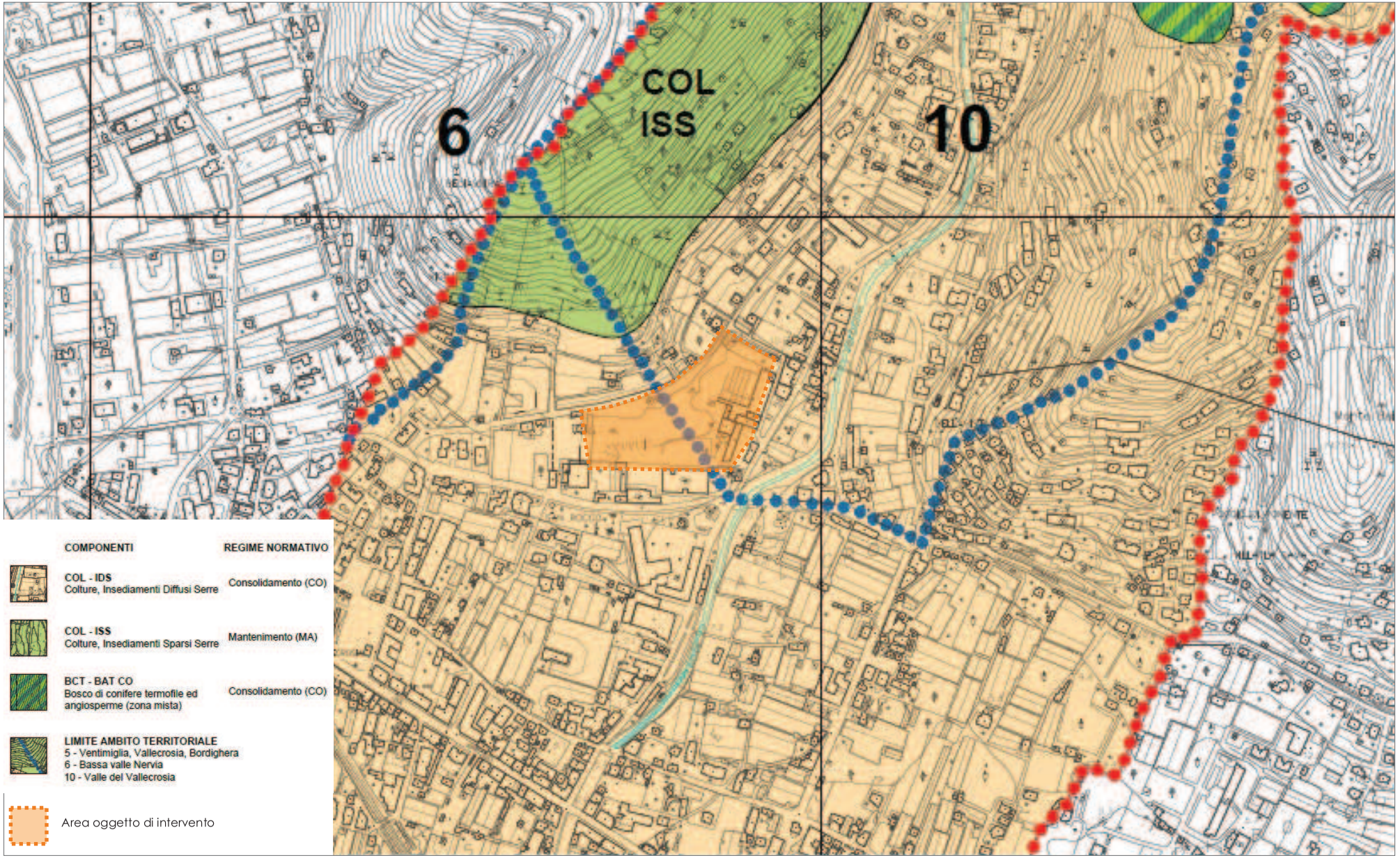
REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV **8.2** stato attuale

P.T.C.P.: assetto geomorfologico

scala 1:10.000



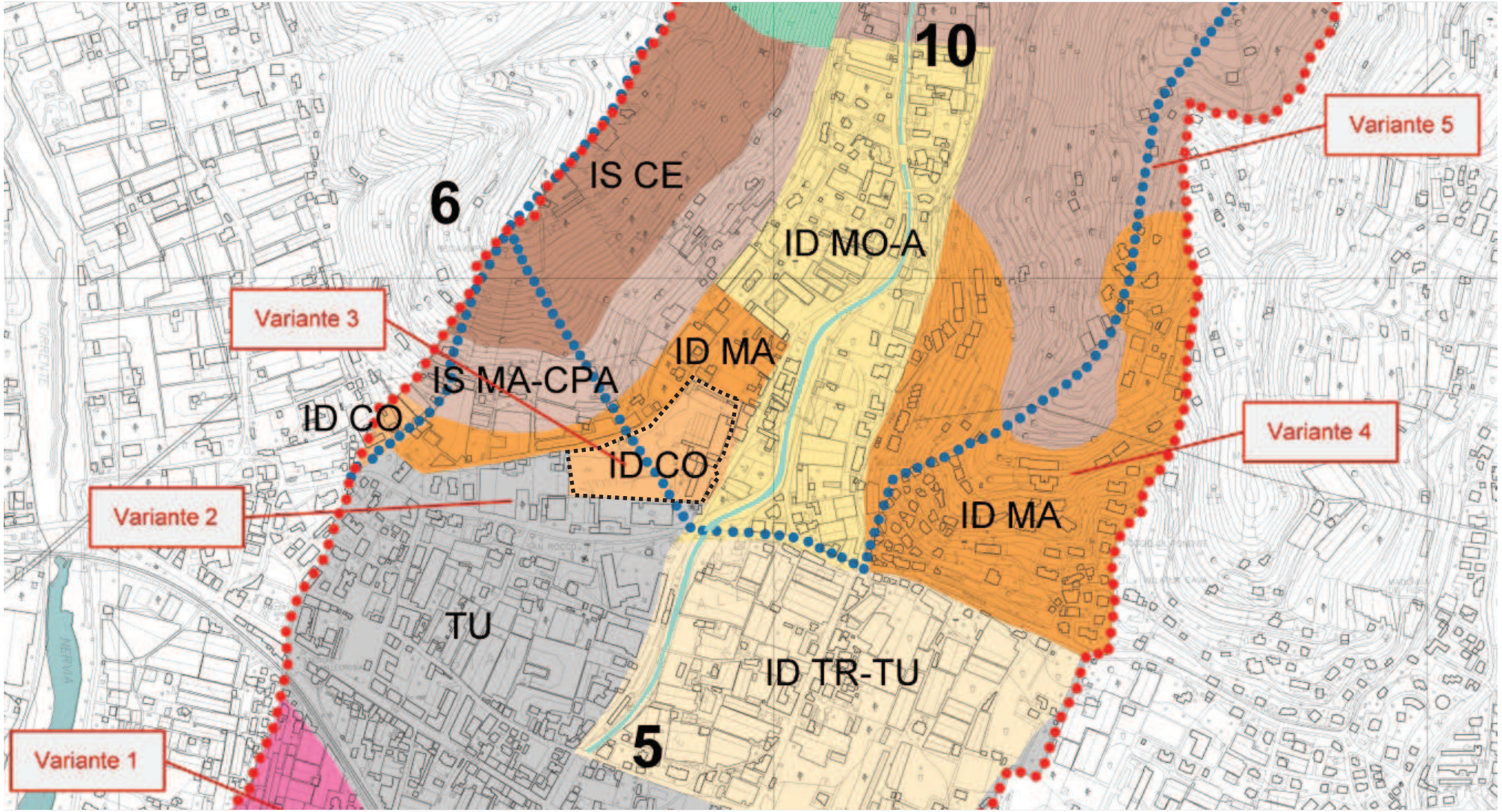
REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV**8.3** stato attuale

P.T.C.P.: assetto vegetazionale

scala 1:10.000



VARIANTE 3: da ID-MA a ID-CO - RIFERIMENTO D.T.14: Considerate le previsioni del P.U.C. di trasformazione di volumi industriali esistenti (ex vaseria Tonet) in residenziali e servizi, si propone la variazione di tale zona in ID-CO

Area oggetto di intervento

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

progetto

TAV**8.4**

modifica al P.T.C.P. per DT14

scala 1:10.000

1.3.4. La normativa in materia di Commercio

Vige al proposito la Deliberazione n. 31 in data 17.12.2012 del Consiglio Regionale Assemblea Legislativa della Liguria: "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni – legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1".
Pur rinviando l'illustrazione dei requisiti qualitativi e di prestazione specifici della struttura alla parte del RP destinata a trattare delle caratteristiche degli impatti, la presenza dei **requisiti generali**, cioè localizzativi, per l'insediamento è così verificata (vedi Tav. 9)

- Trasporto pubblico: presenza di fermata autobus sul confine est per i servizi verso la Val Crosia lungo la SP 59);
- Fattibilità per la Pianificazione di Bacino: l'area è in zona di esondabilità cinque centennale;
- Assenza di elettrodotti, pozzi, sorgenti, rete ecologica;
- Idonea viabilità, a seguito dell'intervento;
- Presenza di aree verdi e pedonali e utilizzo della vegetazione nelle costruzioni (fattore da attuare in fase di progetto)

1.4. Definizione del processo partecipativo da attivare

La proposta seguirà le procedure partecipative previste per le varianti urbanistiche: coinvolgimento degli organi elettivi, pubblicità, osservazioni, controdeduzioni.
In sede di procedimento di valutazione ambientale strategica si attueranno gli specifici confronti tra i soggetti interessati e le fasi di consultazione pubblica previsti dalla LR 32/2012.

1.5. Relazioni con il Sistema Gestionale Ambientale

Il Comune non è dotato di SGA.
Conad, ha un sistema strutturato di procedimenti di controllo e verifica della qualità, considerato anche il suo rango di 2° gruppo Nazionale nel settore della distribuzione Masala è certificata 9001 (Iso qualità) – 14001 (Iso ambiente) e ha negli anni istruito gli operai per la sicurezza sino ad ottenere nell'anno 2010 la 18001.

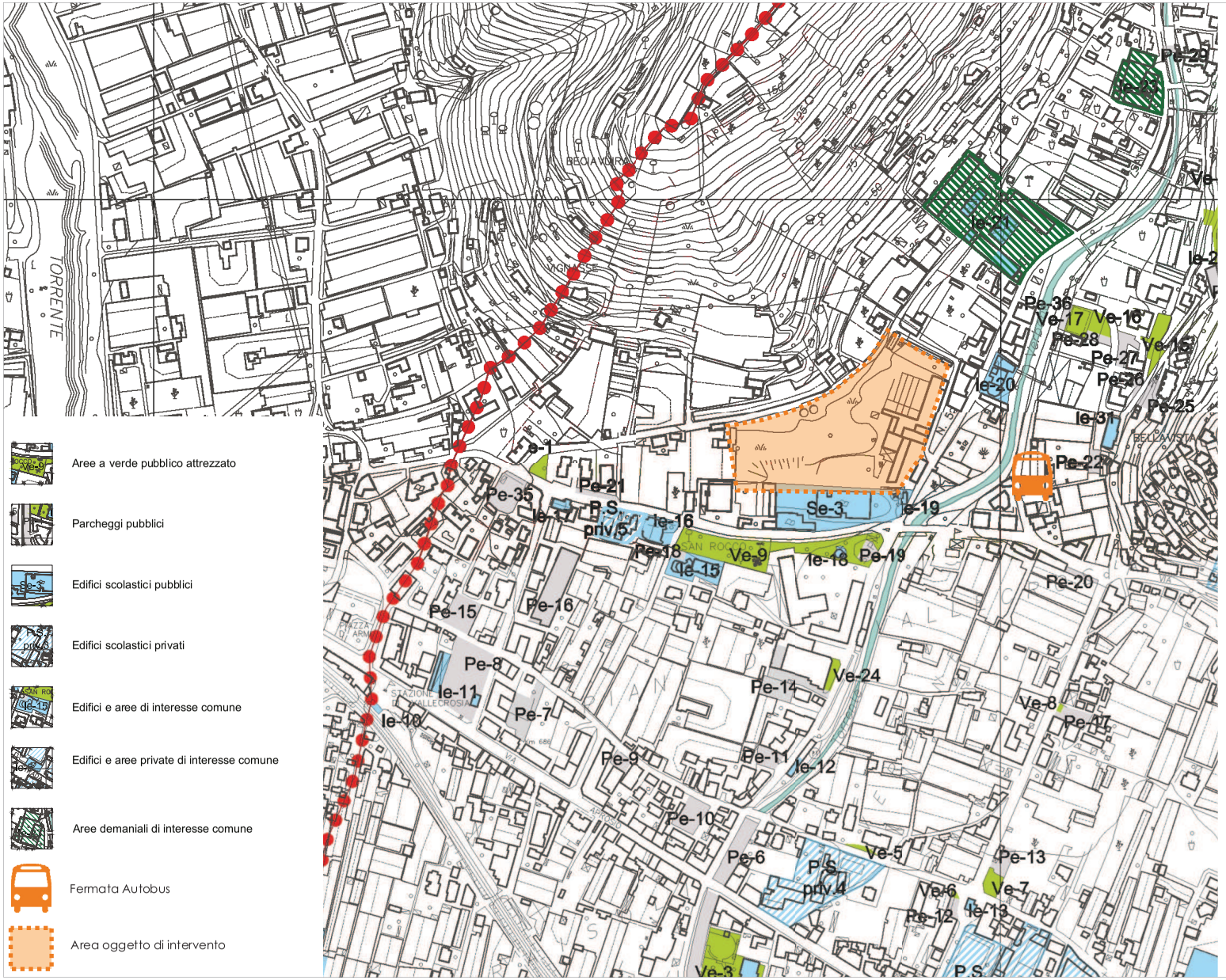


Tabelle riepilogative con individuazione degli standard

Ai fini della verifica degli standard urbanistici sono stati considerati i seguenti valori
(dati al 31/12/2011)
residenti: 7.226 abitanti
residenti e fluttuanti: 9.977 abitanti

Verde pubblico attrezzato (min. 9 mq/ab.)

N. pr.	Sup. mq.
Ve-1	402
Ve-2	175
Ve-3	3748
Ve-4	234
Ve-5	144
Ve-6	45
Ve-7	533
Ve-8	45
Ve-9	5474
Ve-10	386
Ve-11	345
Ve-12	293
Ve-13	957
Ve-14	4120
Ve-15	976
Ve-16	515
Ve-17	827
Ve-18	735
Ve-19	4521
Ve-20	197
Ve-21	95
Ve-22	186
Ve-23	216
Ve-24	216
TOT	19670

Dotazione 1,97 mq./ab. (residenti + fluttianti)

Le aree individuate come Ve-11, Ve-12, Ve-13 e Ve-14 non sono state considerate ai fini del calcolo degli standard a causa della loro oggettiva impossibilità di fruizione.

Parcheggi pubblici (min. 2,5 mq/ab.)

N. pr.	Sup. mq.
Pe-1	1032
Pe-2	985
Pe-3	577
Pe-4	3126
Pe-5	400
Pe-6	1456
Pe-7	1516
Pe-8	3807
Pe-9	369
Pe-10	1103
Pe-11	608
Pe-12	281
Pe-13	527
Pe-14	2030
Pe-15	1291
Pe-16	2231
Pe-17	1036
Pe-18	162
Pe-19	397
Pe-20	222
Pe-21	274
Pe-22	363
Pe-23	134
Pe-24	481
Pe-25	550
Pe-26	190
Pe-27	556
Pe-28	308
Pe-29	107
Pe-30	2516
Pe-31	1030
Pe-32	1980
Pe-33	405
Pe-34	1040
Pe-35	1360
Pe-36	250
Pe-37	445
Pe-38	1015
Pe-39	345
TOT	36507

Dotazione 3,66 mq./ab. (residenti + fluttuanti)

Non vengono considerati i posti auto disponibili in adiacenza alla viabilità

Edifici per l'istruzione (min. 4,5 mq/ab.)

N. pr.	Sup. mq.
P.S. priv.1	8994
Se-3	22370
P.S. priv.6	18306
TOT	49670

Dotazione 6,87 mq./ab. (residenti)

(istituti privati - P.S.priv.1 e P.S.priv.6 calcolati al 50%)

Per le scuole pubbliche esistenti (Se-3) è stato calcolato il raddoppio di cui all'art. 4 comma 2 D.M. 1444 / 1968

Edifici di interesse comune (min. 2 mq/ab.)

N. pr.	Sup. mq.
Ie-1	6036
Ie-2	260
Ie-3	260
Ie-4	1100
Ie-5	465
Ie-6	2750
Ie-7	374
Ie-8	360
Ie-10	240
Ie-11	760
Ie-12	180
Ie-13	300
Ie-14	3029
Ie-15	3775
Ie-16	1150
P.S. priv. 5	1750
Ie-17	250
Ie-18	165
Ie-19	420
Ie-20	2057
Ie-21	2165
Ie-22	296
Ie-23	4014
P.S. priv.7	3398
Ie-25	8072
Ie-26	1170
Ie-27	1230
Ie-28	226
Ie-29	337
Ie-30	496
Ie-31	498
TOT	47573

Dotazione 4,77 mq./ab. (residenti + fluttianti)

(il palazzo comunale Ie-21 è stato considerato solo per quanto riguarda la superficie edificata ad uso pubblico, mentre non è stata considerata la quota restante dell'intera area demaniale)

I poli servizi privati P.S.priv.2, P.S priv.3 e P.S.priv 4 non sono stati computati ai fini degli standard urbanistici

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV9 stato attuale

tavola dei servizi pubblici e localizzazione fermata bus pubblico

scala 1:10.000

Inoltre la ditta dispone di un laboratorio di proprietà per l'analisi dei materiali impiegati nelle costruzioni, in particolare calcestruzzo e asfalti.

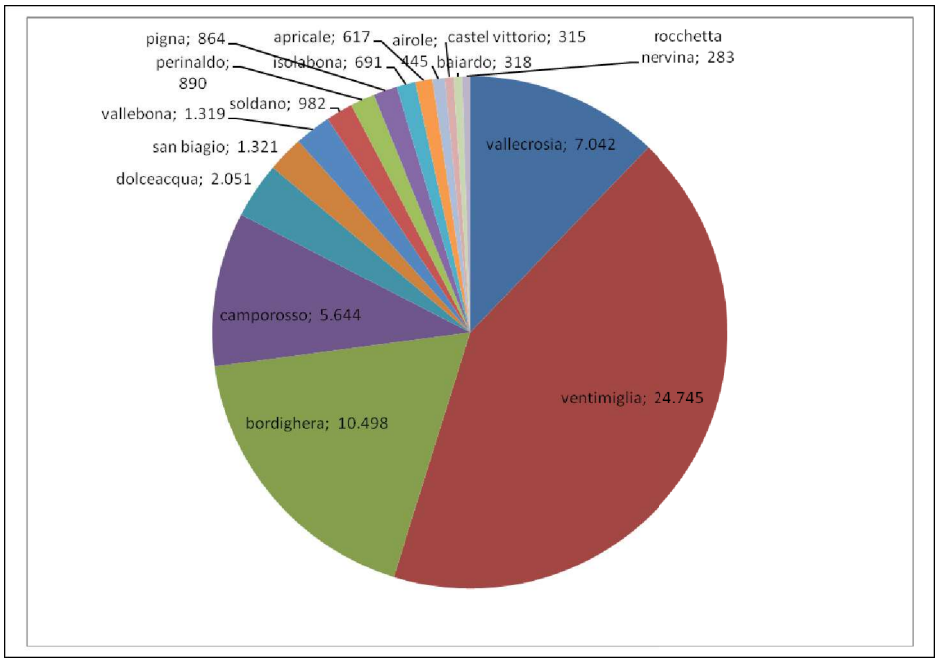
1.6. Lo scenario socio-economico di riferimento

Si riporta di seguito un estratto del Documento degli obiettivi allegato al Preliminare di PUC:

Benché l'agricoltura rimanga tuttora una componente rilevante, in questi anni il territorio comunale ha consolidato la propria valenza turistica; il turismo, infatti, è diventato il settore trainante della nostra economia, tanto che, anche in relazione alla definizione degli strumenti di gestione del territorio, sarà necessario definire insieme agli operatori del settore turistico le potenzialità e le modalità per favorirne lo sviluppo soprattutto qualitativo.

Per garantire un organico sviluppo socio-economico del territorio dovrà essere sviluppato anche il settore relativo agli insediamenti produttivi, soprattutto quelli connessi all'attività agricola ed a quelle artigianali e/o commerciali che potranno trovare condizioni ottimali di insediamento sul nostro territorio. Una delle possibili azioni da intraprendere nella direzione di recuperare nuova "qualità urbana" sarà quella volta al riutilizzo delle aree industriali dismesse della zona "Tonet" e della "Fassi", con un processo di riqualificazione degli spazi pubblici privati e delle aree a verde e parcheggi pubblici .

L'iniziativa si colloca in un'area che tradizionalmente ha una forte valenza turistica con importanti flussi di clienti provenienti dalla vicina Francia e fa riferimento ad un bacino demografico comunale di poco più di 7000 abitanti e ad un ambito gravitazionale di 58.025, così suddivisi:



Dai dati riportati dalla relazione Fondativa del PUC, nel comune di Vallecrosia la struttura dell'offerta commerciale si presente così articolata per tipologie di vendita:

Esercizi commerciali al dettaglio

alimentari		non alimentari			
vicinato	sup totale	vicinato	sup totale	medie grandi	sup totale
17	1.238	81	8.331	1	798
misti					
vicinato	sup totale	medie	sup totale	grandi	sup totale
28	1.394	2	395	1	1.800

TOTALE SUPERFICIE COMUNE 13.956

La rete commerciale locale non viene alterata dal nuovo insediamento in quanto la componente alimentare è attivata per trasferimento dell'analogo esercizio esistente del Conad, mentre per la parte rimanete saranno collocate nuove strutture di grande distribuzione non alimentare con tipologie specialistiche e di grado extra urbano che non sottrarranno mercato alle strutture esistenti di tipo tradizionale.

Dal punto di vista **occupazionale**, considerando che per una attività commerciale generica si può considerare che produca due addetti alla vendita fino a 50 mq, tre addetti da 50 mq. a 100 mq, quattro oltre i 100 mq, si può ipotizzare un livello occupazionale diretto compreso tra 100 e 150 addetti, comprensivo del mantenimento degli attuali dipendenti dell'attività Conad (47), a cui dovranno essere aggiunti gli operatori dell'indotto per servizi di pulizia, vigilanza, manutenzione ordinaria e straordinaria stimati in via presunta in altre 15 unità lavorative.

Sui riflessi socio economici dell'iniziativa il Comune potrà attivare, in base alla normativa del commercio inerente la localizzazione delle GSV, delle specifiche misure (facoltative per legge) di integrazione nel tessuto locale, e cioè

h) l'adozione di specifici accordi esclusivamente su base volontaria per la regolamentazione degli orari degli esercizi commerciali con le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello regionale delle imprese del commercio, dei consumatori, delle organizzazioni sindacali;

i) il coinvolgimento dei CIV (Centri integrati di via) per l'insediamento nei proprio territorio di nuove strutture di vendita.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

2.1. Individuazione delle componenti ambientali e antropiche pertinenti al piano

Nel presente capitolo sono esaminati, ad un **livello preliminare** e basato sul reperimento di dati già disponibili, i fattori ambientali la cui disamina è maggiormente pertinente alla natura del progetto in corso di esame.

E' ovvio come nelle fasi successive del processo progettuale e valutativo dovranno essere svolte verifiche e caratterizzazioni del contesto e degli effetti sull'ambiente, dirette e fondate su elaborazioni specifiche ed originali. Già in questa fase si cercherà comunque di individuarne la natura e gli elementi necessari per l'accertamento della compatibilità ambientale dell'intervento, per la definizione delle metodologie di ricerca e di analisi e definire gli strumenti da adottare nella successiva fase di progettazione.

Per quanto riguarda gli obiettivi di sostenibilità dell'iniziativa si deve tenere presente come la Normativa sul Commercio preveda per la grande distribuzione rigidi requisiti di regolazione della sua insediabilità, il possesso di precisi requisiti qualitativi e di prestazione sia generali, inerenti cioè l'ambito di localizzazione, sia specifici, ciò riferiti alla struttura attivata. Questo insieme di condizioni, senza le quali non può essere realizzata nessuna nuova struttura di distribuzione delle merci di grandi dimensioni, serviranno da riferimento nel proseguo della relazione per individuare gli obiettivi di sostenibilità riferiti ai diversi fattori ambientali che devono essere rigorosamente progettati, attuati e monitorati proprio per l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi dell'attività insediata.

Nella Tavola 10 allegata si riporta una rappresentazione sintetica della rilevanza e dell'incidenza dei diversi fattori ambientali.

2.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità



Fattori Ambientali e Componenti Antropiche e Pertinenti	Attività Produttrici di Alterazioni
1 ARIA	TRAFFICO
2 ACQUE	- USO DELLA RISORSA - IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO
3 SUOLO	- ESONDABILITA' - USI STORICI - SCAVO
4 BIODIVERSITA'	COMMERCIO DI BENI
5 PAESAGGIO	- PROGETTO - ARCHITETTURA
6 PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	SCAVO
7 ACUSTICA	- TRAFFICO - NUOVE SORGENTI
8 ENERGIA	- CONSUMI
9 RIFIUTI	GESTIONE DELLE MERCI

Area oggetto di intervento

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 10 progetto

individuazioni delle componenti ambientali antropiche pertinenti

scala 1:10.000

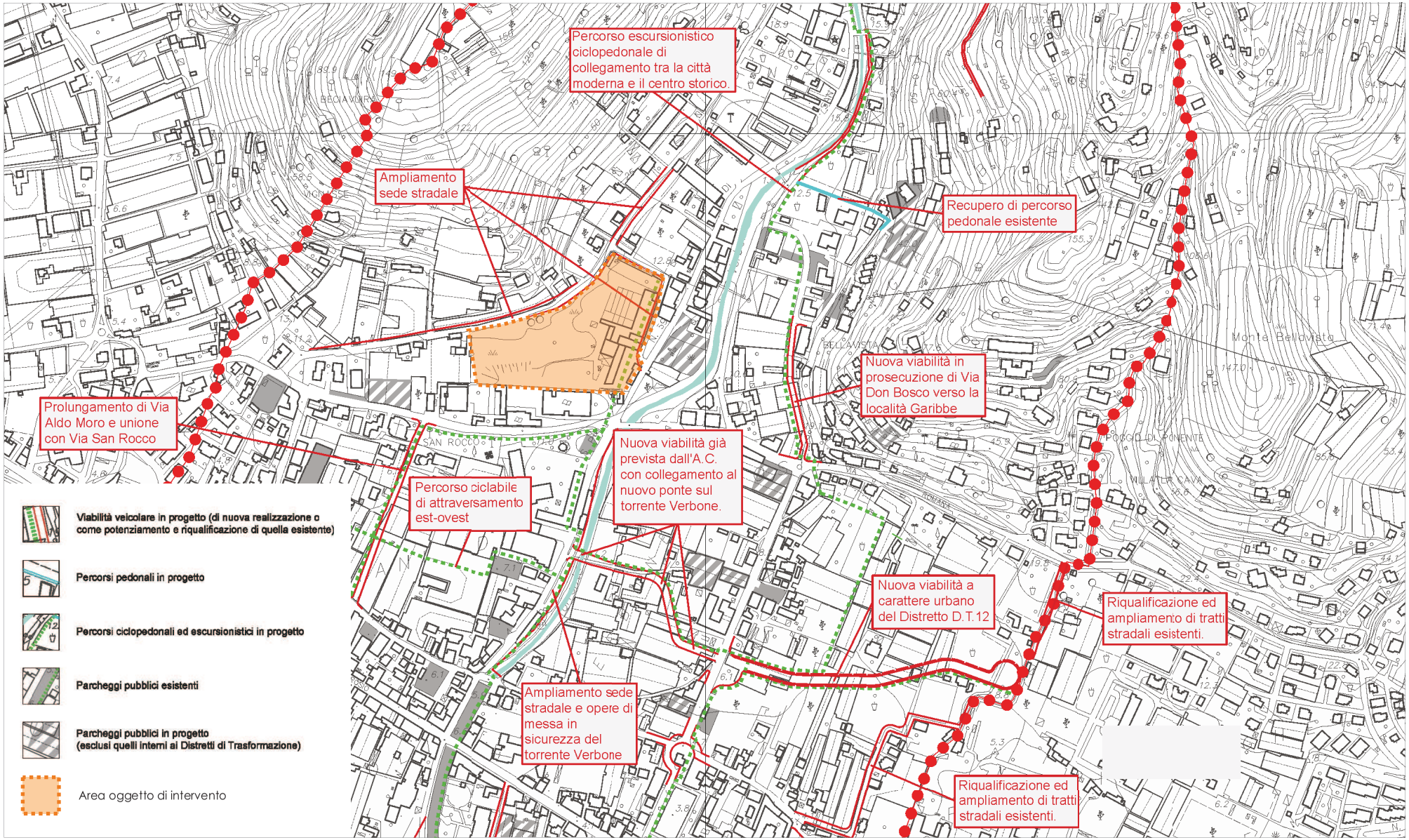
Non sono collocati in zona o nei Comuni limitrofi punti di monitoraggio della qualità dell'aria, mentre la zonizzazione reperibile nelle cartografie disponibili è di scarsa utilità in questa fase di dettaglio.

E' evidente come l'ambito sia influenzato in assoluta prevalenza dagli **effetti del traffico veicolare** che scorre sull'adiacente Via Romana Via San Rocco.

Il nuovo Centro commerciale, mentre accrescerà marginalmente le portate di flusso, stante il fatto che l'attuale Grande Struttura Conad è situata a poca distanza dal sito e già oggi gravita sulla stessa tratta, consentirà di attuare una serie organica di interventi in grado di influenzare positivamente l'assetto delle infrastrutture viarie esistenti, con innovazioni che migliorano il deflusso e aggiungono condizioni di realizzabilità per la mobilità sostenibile.

In particolare la proposta prevede (vedi Tav. 11 e 12):

- Nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio critico della SP 59 con via S. Rocco/via Romana determinando un netto miglioramento delle condizioni di percorrenza delle tratte e una riduzione degli effetti di accumulo sul nodo.
- Intervento sulla strada comunale denominata via Orazio Raimondo che si diparte dalla SP 59, si sviluppa sul confine nord ed ovest dell'area Tonet. con l'ampliamento della carreggiata e la creazione del marciapiede pedonale, oggi assente.
- sulla stessa via sarà realizzato un percorso ciclopedonale con confluenza nell'area del centro Commerciale e percorso dedicato interno all'ambito.
- l'accesso al centro commerciale avverrà tramite nuova rotatoria posta all'incrocio di via Roma e via San Rocco e nuova viabilità interna all'area
- lo spazio relativo a Conad al piano terra: avrà accesso esclusivo per autocarri e viabilità autoveicoli di servizio da inizio via Orazio Raimondo e strada SP 59
- area relativa ad altro insediamento commerciale al piano terra: avrà accesso esclusivo sia per autocarri sia per autoveicoli di servizio da rotatoria in progetto prevista all'interno del centro commerciale;
- area relativa ad insediamenti commerciali previsti al piano primo: avrà accesso esclusivo, sempre per autocarri ed autoveicoli di servizio, da via Orazio Raimondo lato nord est. Le interferenze tra autocarri e veicoli relativi a utenze privati o connessi ai servizi scolastici saranno assai ridotti.



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

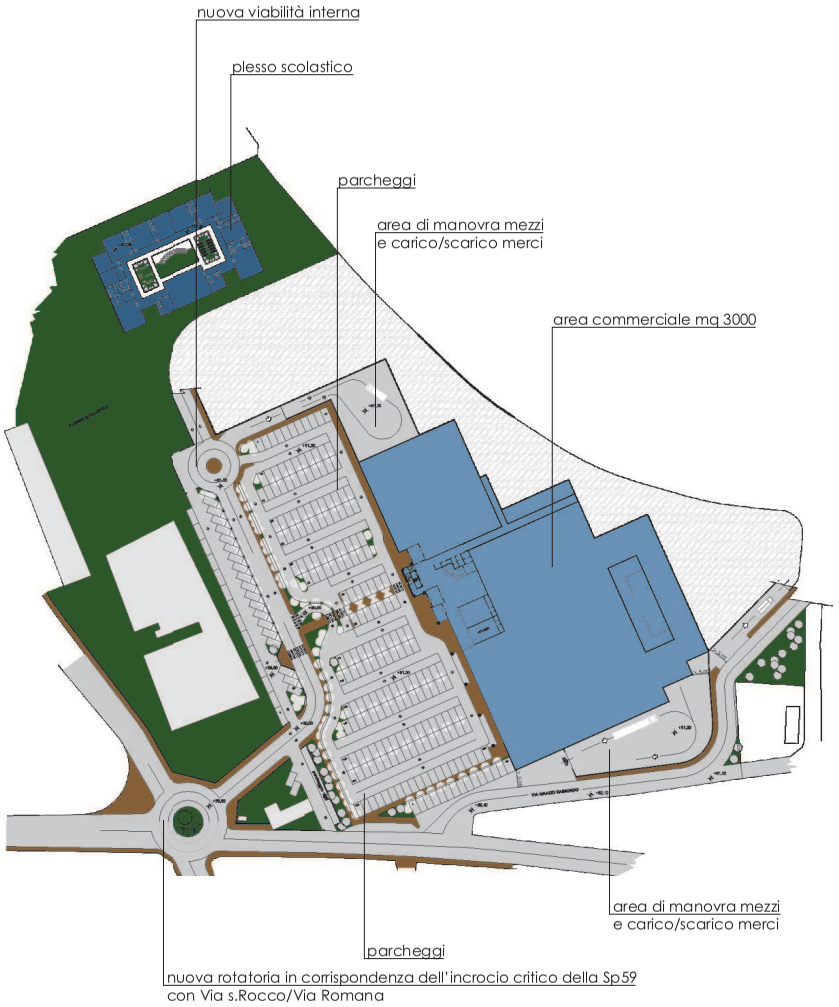
PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 11 progetto

quadro delle previsioni di P.U.C.

scala 1:10.000





REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

progetto

TAV 12.1

piante di progetto: piano primo e piano terra



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com
PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

progetto
TAV 12.2
ambito di verifica trasportistica

- Sempre per migliorare il servizio scolastico o di accessibilità al centro commerciale di utenti non dotati di mezzi propri è prevista l'introduzione di una fermata per il servizio bus RT della Val Crosia in apposita area con dotazione di pensilina e panchine di attesa, a ridosso del confine con la strada via Roma.

Si ritiene comunque che su questo tema vada svolta precedentemente alla progettazione, una **verifica trasportistica** per valutare le influenze del progetto sul sistema di riferimento e che si baserà su rilievi diretti e sarà mirata ad accertare i caratteri del traffico, l'adeguatezza dell'infrastruttura e gli eventuali interventi locali necessari al superamento o all'attenuazione delle criticità e valutare i riflessi su specifici fattori ambientali quali il clima acustico dell'area e la qualità dell'aria.

I contenuti dello studio potrebbero coincidere con quanto previsto nella precedente versione della Normativa Regionale per il Commercio:

"…La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un raggio pari ad almeno 1.5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita. Il flusso orario veicolare da considerare per la verifica di impatto è dato dalla somma di portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi relativi alla situazione attuale e traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela.

La verifica deve dimostrare che il flusso orario veicolare è compatibile con la capacità della rete.

La metodologia da prendere a riferimento è quella del H.C.M. o altra di pari qualificazione.

Va rilevato comunque come la collocazione dell'intervento, in una posizione di intenso raccordo infrastrutturale con il sistema viario urbano e extraurbano, e per le connotazioni urbanistiche dell'area, si presenta in condizioni ottimali di accessibilità.

Obiettivi di sostenibilità adottati

Si tenga presente che per quanto disposto al Paragrafo 15 (criteri urbanistici) della deliberazione n. 31 del 17.12.2012 della Regione Liguria (Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo

liberalizzazioni – legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1) il nuovo insediamento dovrà conformarsi ai seguenti contenuti:

Per la localizzazione di medie strutture devono essere assicurati requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi tali da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale. Il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree di carico e scarico merci e accessi riservati ai pedoni;

b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

c) nel caso di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 metri quadrati, il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario. In alternativa alla lettera

d) vi deve essere una puntuale verifica del progetto effettuata con modello di micro simulazione del traffico che dimostri la funzionalità anche di una diversa soluzione.

Gli accessi per le grandi strutture di vendita, oltre a quanto stabilito al punto per le MSV devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) determinazione del flusso veicolare di picco, effettuata in relazione al numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati e tenuto conto del tempo medio di permanenza valutato sulla base di dati recenti rilevati in analoghe strutture operanti;

b) previsione di collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica, per entrambi i sensi di marcia, nella misura di almeno uno ogni 10.000 metri quadrati di superficie destinata a parcheggio;

c) assenza di interferenze tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

Dal punto di vista delle condizioni generali di mitigazione il progetto al fine di contenere l'impatto del traffico e in modo particolare per assorbire in parte le emissioni di CO_2, dovrà prevedere la realizzazione di un'ampia area a verde a bordo della viabilità con impianto di specie arbustive ed alberi ad alto fusto, ad elevata produzione di biomassa (aree pubbliche ed aree private) (vedi Tav. 13).

L'autorizzazione alla localizzazione della Grande struttura di vendita prevede che il progetto assolva al seguente requisito specifico: *e) Protezione dei bersagli più esposti all'inquinamento da polveri attraverso fasce verdi di protezione adeguatamente piantumate. Verifica degli apporti inquinanti prodotti dagli impianti della struttura da realizzare e dalle emissioni del traffico afferente, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 marzo 1983 e dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 203.*
Altro requisito inerente il fattore aria è il seguente*: b) Produzione di energia termica da fonte rinnovabile senza emissione in atmosfera tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, dei livelli minimi prestazionali indicati all'articolo 1, lettera c) e all'articolo 2 dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011, fermo restando quanto prescritto dall'articolo 5 dello stesso Allegato. c*

Sempre in base ai criteri regionali per l'insediamento di GSV, tra i requisiti generali dell'insediamento è previsto:

OBBLIGO DI CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI AREE VERDI E PEDONALI E DI UTILIZZO DI TECNOLOGIE COSTRUTTIVE CHE FAVORISCANO L'INSERIMENTO DI VEGETAZIONE NELLE COSTRUZIONI (TETTI E PARETI VERDI).
Mentre per il rispetto dei requisiti specifici occorre dotare l'insediamento di *adeguate dotazioni di parcheggi per biciclette nei contesti territoriali urbani accessibili con tale mezzo di trasporto e implementazione di punti di ricarica per i veicoli a trazione elettrica (punto h).*



Aree verdi per isolamento acustico

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

progetto

TAV13

pianta piano terra: barriere verdi

2.1.2. Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico

Rete idrica

Si riportano stralci di quanto contenuto nella Descrizione Fondativa del PUC per la Rete di approvvigionamento idrico:

Attualmente il territorio di Vallecrosia è servito da un unico acquedotto gestito dalla Società "Acquedotto di Savona" che, oltre a provvedere il soddisfacimento del fabbisogno idrico del centro cittadino ai "Piani", sopperisce anche alle esigenze dei quartieri periferici, compreso Vallecrosia Alta.

Attualmente le condotte dell'acquedotto hanno uno sviluppo di circa 21 km e presentano un diametro variabile compreso tra i 300 mm e i 2" per quanto riguarda i tubi di rete.

Sostanzialmente la rete idrica risulta completa e non sono previsti a breve e medio termine interventi di potenziamento delle condutture già esistenti.

Rete fognaria

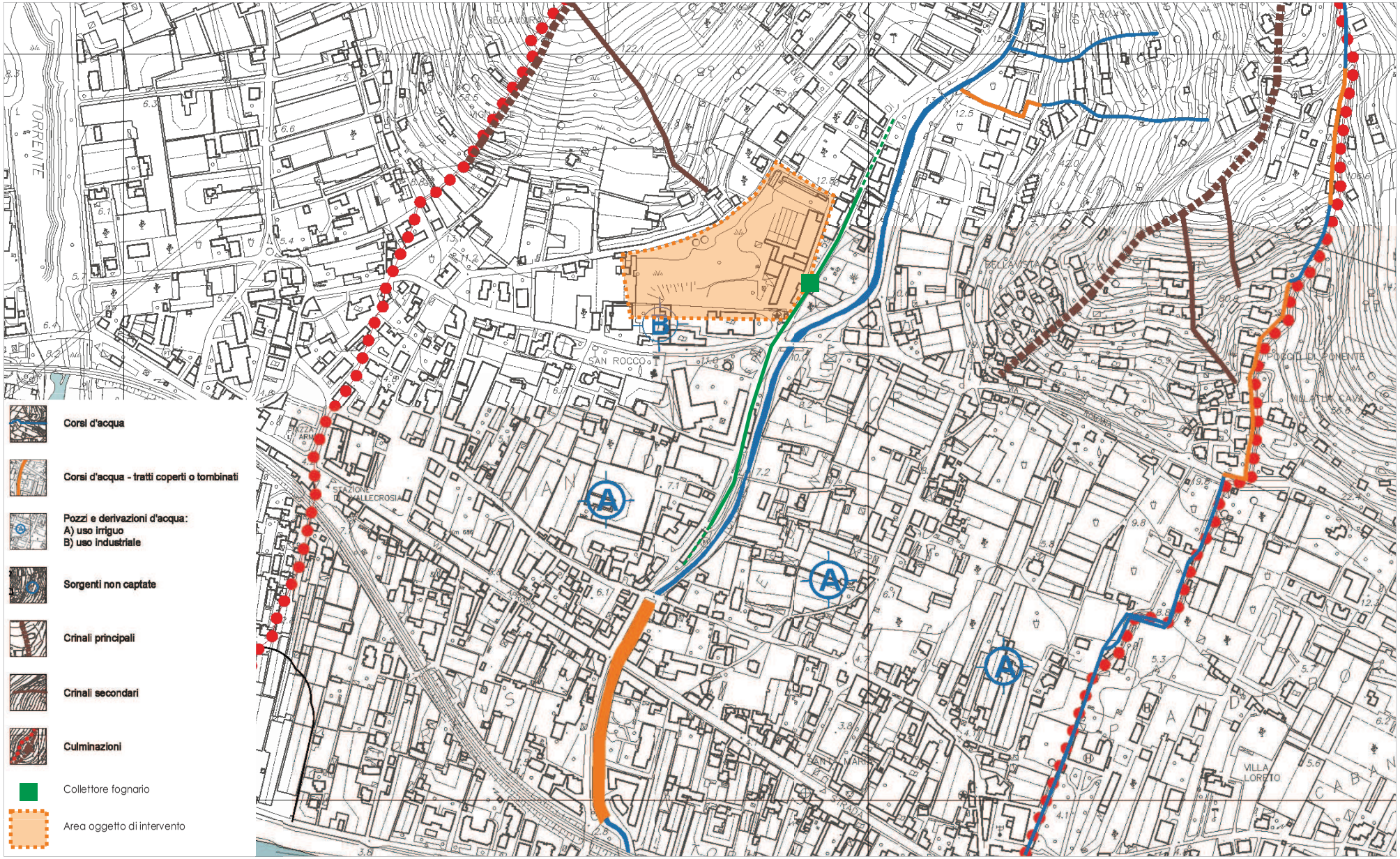
La rete fognaria posta a servizio del Comune di Vallecrosia è di tipo intercomunale, in quanto si origina in corrispondenza del centro abitato di Soldano e raggiunge il depuratore collocato in prossimità della Passeggiata a Mare, dopo aver ricevuto gli scarichi di altri centri limitrofi quali Soldano, S. Biagio della Cima e Camporosso.

Il collettore principale, che dopo aver raccolto la gran parte degli scarichi cittadini, si immette nell'impianto di depurazione, presenta un diametro di 500 mm., mentre il collettore che si snoda lungo la Strada Provinciale per S. Biagio della Cima (PROSSIMO ALL'AREA) presenta un diametro di 500 mm (vedi Tav. 14).

Sia la rete di approvvigionamento idrico che quella di raccolta dei reflui risultano adeguate anche rispetto alle ipotesi di espansione contenute nel PUC.

Il nuovo centro Commerciale non produce effetti significativi per fabbisogno di servizio idrico né per il carico sulla rete dei reflui.

In particolare il progetto prevede le seguenti caratteristiche:



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 14 stato attuale

reticolo idrografico: corsi d'acqua, crinali, culminazioni e collettore fognario

scala 1:10.000

- Gli impianti reflui del complesso commerciale saranno convogliati, tramite vasca primaria di depurazione e successiva tubazione privata, alla tubazione comunale transitante lungo la SP 59 (già via Roma) con condotta del diametro di mm 600 che conduce al depuratore consortile della Val Crosia e Val Nervia (circa 20.000 utenti).
- Per le acque bianche piovane provenienti da aree parcheggio o piazzali, la raccolta sarà fatta convogliando le acque in apposita vasca di recupero dotata di desoleatore per convogliare successivamente le acque pulite nel torrente Verbone tramite la esistente tubazione comunale.
- Invece le acque piovane provenienti dalle altre aree pulite saranno convogliate in vasche di recupero, con capacità adeguata, per un loro riutilizzo nella misura del 50%, al fine di irrigare le aree verdi in progetto tramite stazione di pompaggio e sistema automatico di innaffiatura. (come previsto al punto g dei requisiti obbligatori D.C.R.L. N° 31 del 17-12-2012).

Per quanto riguarda l'**Impermeabilizzazione** dei suoli provocata dal progetto, saranno adottati criteri di cui alle Norme di Attuazione Geologiche del PUC, che prevedono:
Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione superficiale dei suoli si rimanda, ovviamente, alleNorme del Piano di Bacino vigente, tuttavia si ritiene utile in questa sede a titolo di indirizzo generale consigliare, in caso di nuove edificazioni o nuove sistemazioni di spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili in tutto il territorio comunale, di individuare gli interventi atti a limitare le pavimentazioni impermeabili e comunque controllarne gli effetti. Dovrà essere salvaguardata la permeabilità di una porzione congrua della superficie del lotto relativamente ai soli terreni posti in adiacenza a quello ove sarà realizzata l'opera. In tal senso sono consentiti la realizzazione di parcheggi e viabilità con tecniche che consentano l'infiltrazione delle acque nel terreno sottostante e la creazione di spazi verdi (aiuole, tetti pensili) con spessori del terreno non inferiori ad 80 cm (drenaggio di fondo incluso).

Obiettivi di sostenibilità adottati

Anche per il fattore acqua il Centro Commerciale dovrà obbligatoriamente soddisfare a requisiti specifici di sostenibilità previsti dalla normativa commerciale della Regione Liguria, che vengono di seguito richiamati:

g) Raccolta delle acque piovane attraverso la realizzazione di una vasca di recupero di dimensioni adeguate al fabbisogno di operazioni quali l'annaffiatura, il lavaggio delle aree ed ogni forma di riuso per la quale non sia richiesta l'acqua potabile, escluse le acque dei piazzali adibiti a parcheggio e a scarico merci dovendo, per legge, essere trattate e fatte confluire nella rete di smaltimento delle acque bianche.

K) Raccolta di almeno il 50% delle acque meteoriche convogliate dalle superfici impermeabili dell'area e loro riutilizzo per tutti gli usi assentibili.

Tra i requisiti facoltativi che il Comune potrà adottare in fase di progetto la normativa prevede anche:

g) la dotazione di un'area adibita esclusivamente al lavaggio dei mezzi commerciali dotata di tutti gli accorgimenti e attrezzature necessarie al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo, qualora previsto il lavaggio "in loco";

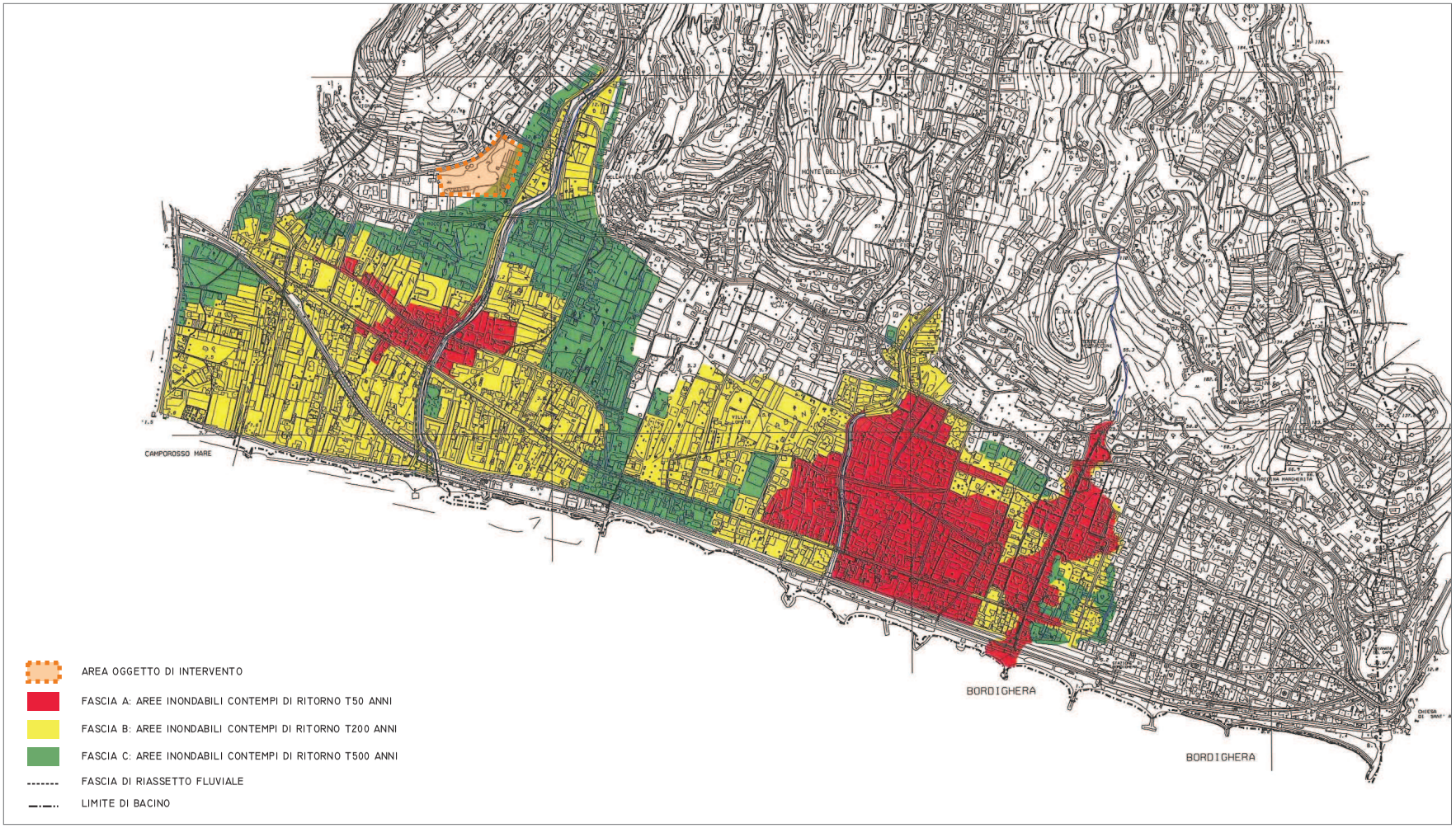
Il progetto sarà inoltre coerente con la specifica norma di attuazione del PUC:

Al fine di permettere l'adeguamento delle NCC per gli Ambiti e i Distretti in cui si ha nuova edificazione, si propongono, come MISURE DI SOSTENIBILITÀ atta a mitigare l'impatto sulla risorsa locale acqua potabile, le seguenti norme integrative:

a. in tutti i casi di nuova costruzione e/o ristrutturazione, è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata. Titoli edilizi abilitativi diretti (DIA, permesso di costruire) e titoli convenzionati (permesso di costruire convenzionato), anche qualora integrati a eventuali specifici processi attuativi richiesti (PUO, SUA in corso) dovranno essere accompagnati da dichiarazione del

progettista della rispondenza del progetto a tale condizione; analogamente la dichiarazione di fine lavori dovrà contenere esplicita dichiarazione del Direttore dei Lavori della avvenuta corretta installazione dei dispositivi;

b. nei casi di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di



stato attuale

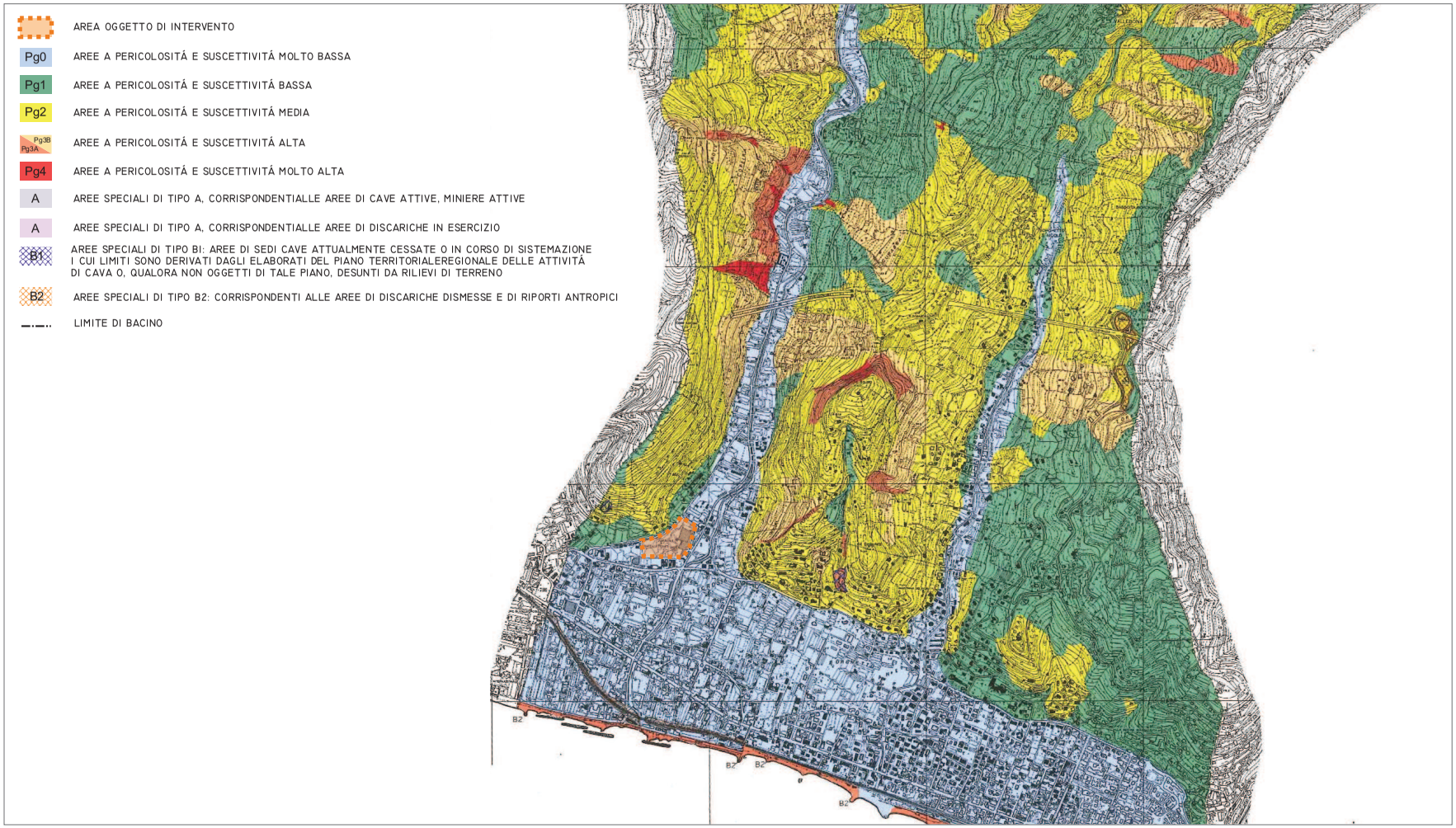
REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV15

piano di bacino del Torrente Vallecrosia

scala 1:10.000



stato attuale

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV16

piano di bacino del Torrente Vallecrosia: carta della suscettività al dissesto

scala 1:10.000

raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).

2.1.3. Suolo sottosuolo

Dal punto di vista idraulico il Piano di Bacino (approvato con D.P.C. N°86 in data 15-10-2002 e successiva variante sostanziale approvata con D.C.P. N° 38 del 29-07-2011 adottata sempre con D.C.P. N° 30 del 10-04-2014), classifica l'area per una parte minima (circa il 20%) in fascia "C" e cioè esondabile con la portata di piena cinque centennale (vedasi tabella Ambiti Normativi) mentre la restante area è del tutto priva di rischio. Come noto la fascia "C" non prevede restrizioni alle costruzioni. L'area inoltre non è soggetta a opere di riassetto fluviale e non è in fascia di rispetto.
Per la Suscettività al dissesto (Tav. n° 15) l'area è classificata in PG0 e cioè a pericolosità e suscettività molto bassa.
Per il rischio geomorfologico (Tav. n° 16) l'area è classificata a rischio lieve o trascurabile. Per il rischio idrogeologico l'area non è in zona di vincolo idrogeologico.
Il progetto non ha interferenza alcuna con la zonizzazione del piano di bacino.
Dal punto di vista sismico L'area è stata classificata a rischio sismico 3S (ordinanza O.P.C.M. 3274/2003 aggiornata con D.G.R.L. N° 1362 del 16 novembre 2010)

Va sottolineato anche per questo fattore, come la proposta consegua un importante obiettivo di crescita della sicurezza rispetto alla situazione di rischio idraulico. Infatti si prevede il trasferimento dell'attuale Struttura Commerciale del Conad da un'area ad elevato rischio di esondazione ad un sito in condizioni prevalentemente di totale assenza di esondabilità, dove solo un lembo è interessato da ritorni di 500 anni. Trattandosi di una attività con gradi di concentrazione di persone assai elevati non sfugge il beneficio che si ottiene spostandone la sede di esercizio.

Per quanto previsto dal PUC, l'area appartiene alle ZONE "A" AREE A BASSA PROPENSIONE AL DISSESTO CON SUSCETTIVITÀ D'USO NON CONDIZIONATA.

Si tratta di aree nelle quali i valori dei parametri descrittivi del territorio (acclività, litologia, uso del suolo, permeabilità, reticolo idrografico, franosità) denotano condizioni di bassa suscettività al dissesto.

In queste aree sono pertanto consentiti tutti gli interventi purché corredati da specifici studi geologici e geotecnici con i contenuti di seguito esplicitati.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni del D.M. LL. PP. dell'11/03/88 è mirata essenzialmente a verificare che:

1. l'opera in progetto non alteri l'equilibrio dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico esistente;
2. nel caso in cui l'intervento sia ubicato sul fondovalle dovranno essere verificati lo spessore delle coperture alluvionali, la composizione granulometrica, la presenza di livelli comprimibili e la profondità della falda idrica.
3. nel caso vengano interessate zone di captazione idrica dal sottosuolo, occorrerà valutare anche l'impatto, sulla circolazione idrica sotterranea che possono esercitare eventuali opere di consolidamento (pali, ancoraggi).
4. non vi siano ripercussioni sul comportamento statico o sulla funzionalità degli eventuali manufatti adiacenti;
5. la presenza di eventuali caratteristiche puntuali, non rilevabili alla scala del PUC, ma interferenti con l'intervento in progetto;
6. l'opera in progetto non alteri la stabilità del versante interessato;
7. gli accertamenti dovranno inoltre comprendere studi e considerazioni sulle opere di drenaggio e sulla limitazione delle impermeabilizzazioni secondo quanto prescritto dall'art. 4 delle "Norme di salvaguardia idrogeologica".

A corredo del progetto dovrà essere prodotta una Relazione geologica e geotecnica di livello esecutivo.

In relazione alla sismicità dell'area, come da classificazione della Regione Liguria con D.G.R. N° 13108 del 24/10/2008, messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni con riferimento alle "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" contenute nell'Ordinanza del P.C.M. n°3274 del 20/03/03, che prevedono la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione di categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto.

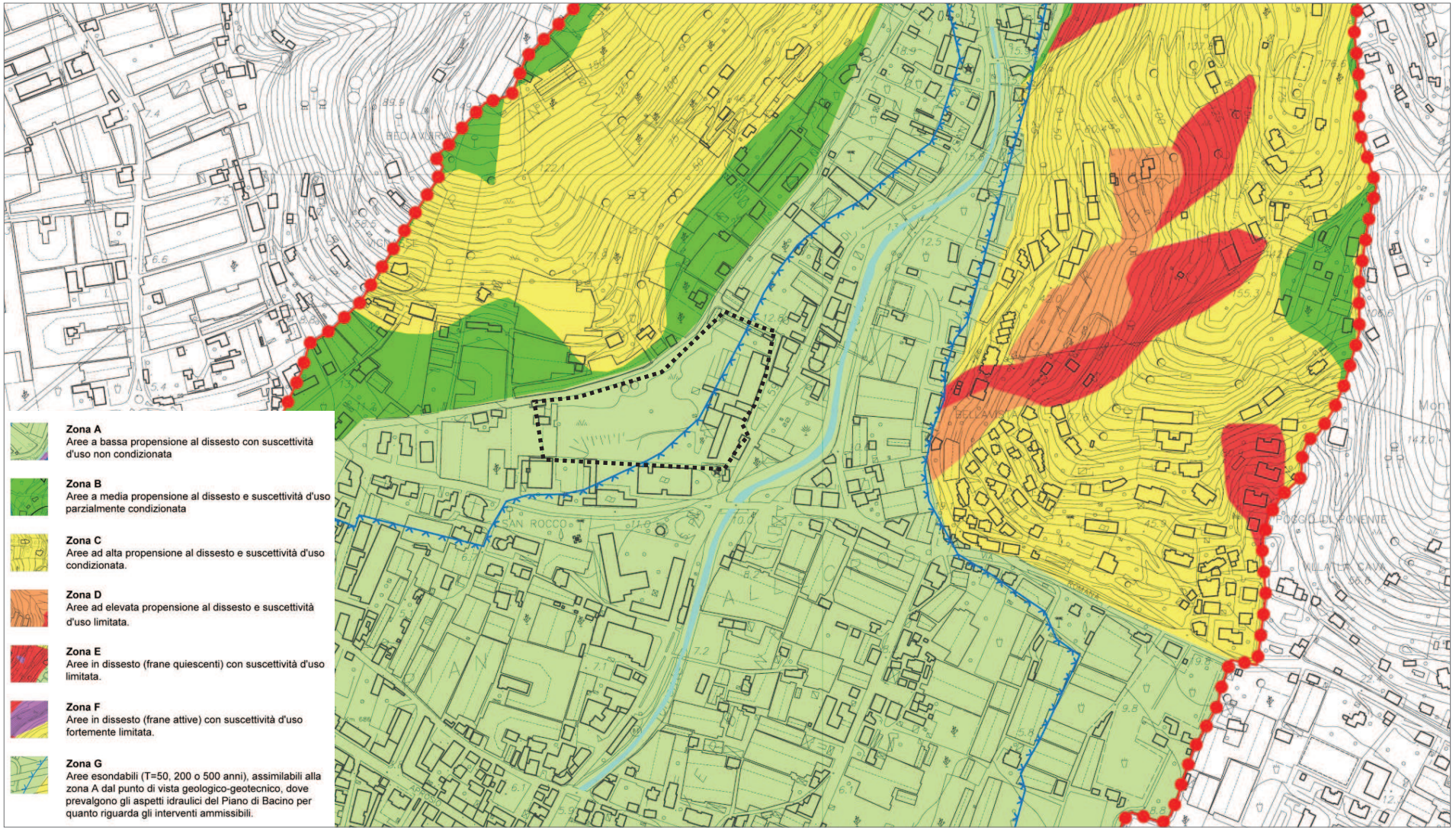
Alla vine dei lavori la Norma di PUC prevede che sia redatta una Relazioni geologica e geotecnica di fine lavori che *testimonia l'assistenza del geologo e del progettista delle strutture alle fasi di lavoro più complesse e che l'intervento è stato realizzato in osservanza delle prescrizioni impartite*.

Ancora dal punto di vista delle condizioni di fattibilità geologica dell'intervento, il soggetto attuatore ha già comunque commissionato un'indagine preliminare di dettaglio nella prospettiva di un insediamento residenziale (ipotesi oggi tramontata) che non ha rilevato criticità impeditive per l'intervento (vedi Tav. 17). In particolare la relazione ha espresso la seguente conclusione:
Non si rilevano quindi, in base alle specifiche emerse dall'indagine, controindicazioni di natura geologica per la realizzazione dell'opera in progetto, l'intervento è assentibile e non contrasta con le norme di tutela del P.di B.
La relazione contiene comunque l'indicazione degli approfondimenti che dovranno essere effettuati in fase di progetto:

- *Definizione in dettaglio delle caratteristiche geotecniche dei riporti antropici e loro distribuzione areale;*
- *Litostratigrafia del sottosuolo fondazionale con caratterizzazione geotecnica dei terreni;*
- *Scelta dei materiali e modalità di esecuzione di manufatti in materiali sciolti;*
- *Definizione e monitoraggio della falda freatica, andamento della falda in relazione alla costruzione di eentuali interrati e per la sicurezza delle fondazioni, programmazione opere provvisionali per scavi sotto falda;*
- *Determinazione dei parametri sismici*

Usi pregressi del suolo

Una particolare problematica del progetto è quella di verificare lo stato qualitativo del suolo e delle acque in relazione all'uso industriale che ha caratterizzato nel passato il sito.
Tale necessità è stata espressa anche dalle risultanze della Verifica di Assoggettabilità alla VAS (Determinazione Regione su Verifica di Assogettabilità alla VAS Decreto n. 3363 del 28/10/2010) che prescrive di *integrare le norme di conformità e congruenza*



REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

progetto

TAV 17

suscettività P.U.C.

relative agli ambiti e distretti che interessano aree industriali dismesse o da dismettere, segnalando la necessità nei casi di modifica della destinazione d'uso, di dimostrare che la ***qualità dei suoli*** *sia compatibile con le attività che vi vogliono svolgere, attraverso analisi preliminari idonee, effettuate ai sensi dell'art. 242 comma 2 del D.lgs 152/2006.*

L'indagine dovrà prevedere di massima:

- inquadramento stratigrafico, idrogeologico e geologico di dettaglio dell'area derivante da rilevamenti e indagini in sito;
- ubicazione delle potenziali fonti di inquinamento;
- direzione del flusso idrico superficiale e sotterraneo;
- ubicazione dei sondaggi e dei carotaggi;
- referti di campionamento e di laboratorio;
- risultati delle attività di indagine espressi sotto forma di tabelle e confronto con le tabelle del DM 47/99

In via preliminare si ritiene che sia probabilmente da escludere una contaminazione del sito. Infatti storicamente i suoli, che hanno avuto in origine impieghi agricoli, sono stati interessati nel dopoguerra e fino ai primi anni 80 da una fabbrica di vasi in terracotta per l'utilizzo agro floricolo. Le materie prima della produzione erano quindi esclusivamente l'argilla (per un periodo cavata in situ) e l'acqua, senza additivazioni chimiche tipiche dell'industria ceramica.

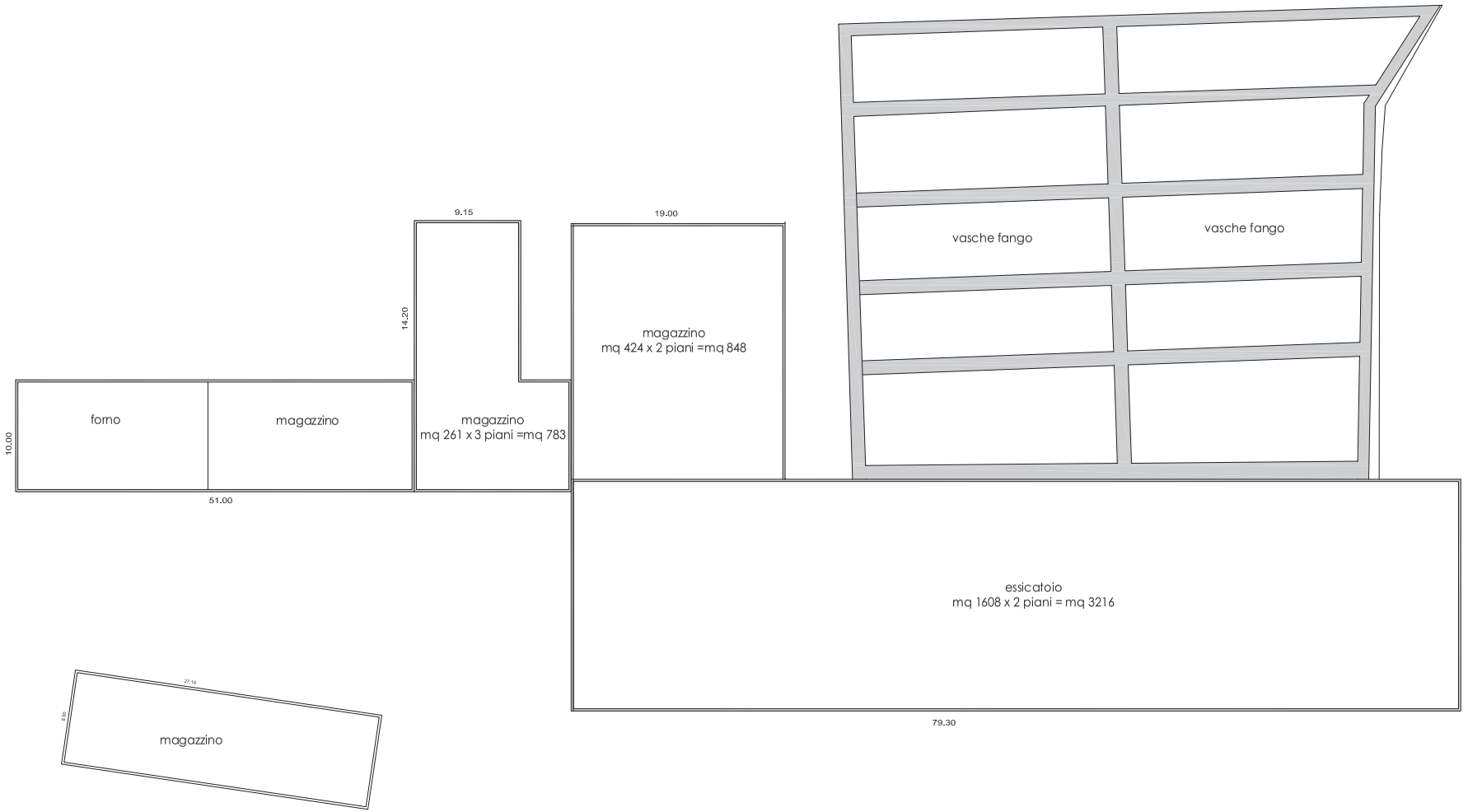
Dovrebbe quindi essere ipotizzabile un solo elemento puntuale di potenziale inquinamento corrispondente ai serbatoi di accumulo del carburante (gasolio).

Nelle Tav. 18 è riportata l'articolazione funzionale dell'edificio e delle aree circostanti ai tempi della produzione vasaria e successivamente.

Obiettivi di sostenibilità adottati

Il progetto, che propone un'articolazione dei fabbricati su due livelli e la modellazione dei suoli per ospitare le aree di servizio e di parcheggio, otterrà un pareggio tra sterri e riporti di suolo.

Anche per il fattore suolo dovranno essere rigorosamente adottati i requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori previsti dalla normativa sul commercio per la GSV, che coincidono con quelli visti per il fattore acqua.



stato attuale

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 18.1

fabbricato esistente aree ex-Tonet: pianta



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3

Immagine 1: foto aerea del 1974

Immagine 2: foto satellitare del 1993

immagine 3: foto dello stato attuale

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.



Vista verso Est



Vista verso Sud



Vista verso Nord-Est

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

carte e fotografie uso storico aree ex-Tonet: immagini stato attuale

Essendo previsti il reimpiego in sito del materiale di scavo, valutato ovviamente il ricorrerne delle condizioni, per la formazione dei rilevati ci si dovrà rigorosamente attenere alle metodologie della norma Uni 10006/2002 per l'utilizzo delle terre nei rilevati stradali.

2.1.4. Biodiversità e Aree Protette

Il progetto, che interessa un'area profondamente antropizzata, non coinvolge problematiche di questi tipo

Tuttavia potrà fornire un contributo positivo a queste problematiche attraverso due ambiti di attività:

- un'attenta progettazione degli spazi alberati e comunque piantumati che costituisca una sorta di "**giardino delle essenze locali**", con il coinvolgimento degli alunni delle scuole adiacenti all'area, e che riservi eventualmente anche adeguati spazi alle pratiche di "orto urbano didattico", e che recuperi anche culturalmente l'impronta delle vocazioni storiche della Piana.
- il rafforzamento, nell'ambito della gestione merceologica di Conad, delle esperienze, per la verità già in atto molti negozi della propria rete, di raccordo con il territorio in termini di: **valorizzazione delle produzioni locali**, politiche di acquisto di produzioni fresche a Km zero, iniziative di diffusione della cultura del territorio e di fruizione dei beni culturali.

2.1.5. Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico qualifica l'area quale ID-MA, conseguentemente vale la norma riportata di seguito:

Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere

compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento

Con il nuovo PUC, che prevede per l'area un Distretto di trasformazione (DT14) con una ipotesi di sostanziale rigenerazione del sito, è stata richiesta una **variante al regime paesistico**, rispetto alla quale la regione Liguria ha convenuto in sede di parere reso ai sensi dell'art. 39 della LR 36/97. Il nuovo assetto normativo prevedrebbe un regime di ID-CO, che consiste in quanto di seguito riportato:
Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)
1. Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.
3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

In particolare la Regione ha osservato in proposito, in sede di espressione del proprio parere, quanto segue:

L' area interessata dall' intervento di ricomposizione urbanistica prefigurato dal piano per il distretto DT14 è ubicata a nord di via San Rocco e a sud di via Raimondo. Il lotto di forma trapezoidale ed in leggera pendenza, è privo di vegetazione arborea ed è in parte occupato dai capannoni a destinazione produttiva dell' ex - vaseria Tonet che ormai in disuso da anni costituisce un elemento di forte disordine ambientale a diretto contatto dell' abitato urbano.

La proposta riorganizzazione formale e funzionale del complesso e delle aree circostanti , prevedendo la demolizione dei fabbricati esistenti ormai da anni in disuso (corrispondenti a circa 23700 mc) e la costruzione pressoché a parità di volume di nuovi edifici a destinazione residenziali comporta la trasformazione totale dell' area di circa 3 ettari con conseguente necessità di modifica del PTCP (var n.3) dal vigente regime di mantenimento (IDMA) verso un regime di consolidamento (IDCO) preordinato a consentire i suddetti interventi .

L' intervento di trasformazione, in quanto volto a riqualificare e rifunzionalizzare un' area ormai da anni in stato di degrado ed abbandono, posta a diretto contatto con l' abitato urbano, consente anche un consistente adeguamento (DT 14 serv) nella dotazione dei servizi e potenziamento del vicino plesso scolastico.

Tale azione di riqualificazione non potrà peraltro essere perseguita attraverso la riconversione di funzioni a parità di volumetrie in quanto ciò determinerebbe o il ricorso a tipologie fuori scala rispetto alle caratteristiche dei luoghi ovvero nel rispetto dei parametri edilizi individuati nella scheda progettuale un eccessivo impegno di suoli non coerente con le finalità suddette.

La correlata variante paesistica è nel contempo volta a consentire lo sviluppo dell' assetto insediativo del distretto verso forme qualitative e funzionali più adeguate al ruolo che è destinato ad assumere anche in rapporto agli ambiti contigui.

Si ritiene pertanto necessario che la norma urbanistica predefinisca gli elementi essenziali dell' organizzazione spaziale dell' insediamento in termini di criteri distributivi, tipologia edilizia, organizzazione degli spazi comuni, connessioni e interpenetrabilità con il contiguo abitato urbano a cui il disegno ordinatore di zona deve essere esteso al fine di non determinare la creazione di un quartiere autonomo rispetto al centro cittadino.

Tali contenuti, tra l'altro relativi all'assetto urbanistico di un Distretto di Trasformazione, assumono valore costitutivo del Piano sia per quanto attiene il profilo descrittivo che

quello strutturale e, come tali, non sono suscettibili di modificazioni in sede di attuazione, dovendosi ricorrere, in caso di dimostrata necessità della introduzione di modificazioni, al procedimento di approvazione delle correlative varianti al P.U.C. in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 7 e 8, della L.R. 36/1997 mediante acquisizione del parere della Regione, di cui all'art. 39 della stessa Legge e con approvazione nei modi e nei termini indicati al successivo art. 40.

Tali indicazioni, che fanno riferimento in questa fase ad corretta ma solo preliminare configurazione della trasformazione urbana, dovranno essere sviluppate successivamente alla scala di dettaglio progettuale dell'assetto urbanistico ed architettonico della proposta, e dovranno quindi trovare soluzioni paesaggisticamente adeguate al contesto, non più di indirizzo ma di concreta definizione compositiva. Ciò posto in quanto comunque la presente configurazione della proposta non impedisce, per funzioni insediate e organizzazione territoriale indotta, l'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico coerente con i valori tutelati.
Il progetto consente inoltre la demolizione di un volume privo di qualità e assai incombente a ridosso della viabilità, che sarà sostituito da un fabbricato riposizionato sul lembo interno dell'area in una posizione paesaggisticamente più mitigata e capace di riordinare il fondale percettivamente più significativo.

Sotto il **profilo archeologico**, in sede di PUC è segnala una situazione di particolare sensibilità sotto il profilo archeologico (vedi Tav. 19), che rende obbligatoria l'analisi archeologica preventiva. L'art. 79, prevede quanto di seguito riportato:
2. Nelle seguenti aree, nei casi di scavi o sbancamenti superiori a 50 cm, è fatto obbligo l'applicazione delle verifiche archeologiche preventive secondo le procedure e le modalità descritte dagli artt. 95 e 96 del D.lgs. 163/2006 e s.m. e i.:
(…..)
• zona fornaci Tonet: tutta l'area compresa tra Via Orazio Raimondo, la Via Romana e la Strada Provinciale

Obiettivi di sostenibilità adottati

In fase di progettazione preliminare ed esecutiva, e ad esse propedeutica, si svolgerà la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così articolata:

Saranno espletate due fasi costituenti livelli progressivi di approfondimento dell'indagine archeologica. L'esecuzione della fase successiva dell'indagine e' subordinata all'emersione di elementi archeologicamente significativi all'esito della fase precedente. La procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico consisterà nel compimento delle indagini e nella redazione dei documenti integrativi del progetto: *a)* prima fase, integrativa della progettazione preliminare:

1) esecuzione di carotaggi;

2) prospezioni geofisiche e geochimiche;

3) saggi archeologici tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori;

b) seconda fase, integrativa della progettazione definitiva ed esecutiva: esecuzione di sondaggi e di scavi, anche in estensione.

La procedura si concluderà con la redazione della relazione archeologica definitiva, approvata dal soprintendente di settore territorialmente competente. La relazione conterrà una descrizione analitica delle indagini eseguite, con i relativi esiti di seguito elencati, e detterà le conseguenti prescrizioni a seconda delle situazioni rilevate:

a) contesti in cui lo scavo stratigrafico esaurisce direttamente l'esigenza di tutela;

b) contesti che non evidenziano reperti leggibili come complesso strutturale unitario, con scarso livello di conservazione per i quali sono possibili interventi di reinterro oppure smontaggio - rimontaggio e musealizzazione in altra sede rispetto a quella di rinvenimento;

c) complessi la cui conservazione non può essere altrimenti assicurata che in forma contestualizzata mediante l'integrale mantenimento in sito.

2.1.6. Inquinamento Acustico

Il progetto implica (vedi Tav. 20):

- una modifica delle condizioni di deflusso del traffico quanti/qualitativa che potrebbe originare alterazioni del clima acustico.

Servizi esistenti

- Servizi pubblici
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico

Servizi in progetto (vincolo puntuale)

- Servizi pubblici
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico
- Viabilità di progetto
  nuova viabilità o potenziamento della viabilità esistente

Vincoli

- Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/11/1923 n. 3267
- Aree vincolate con D.M. 24/4/1985 ex Legge n. 431/1985 art. 1 lettera a:
  territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia
- Aree e edifici vincolati ex D.Lgs 42/2004
- Aree non insediabili
  Piano di bacino
- A.CE.dig. A
  Aree inedificabili per dissesto idrogeologico
- A.CE.dig. B
  Aree soggette a dissesto idrogeologico da indagare
- Aree obbligatoriamente soggette a analisi archeologiche preventive (art. 79 Norme di attuazione del PUC)
- **Vincolo architettonico vicino all'area interessata dal progetto: Chiesa di San Rocco**

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto del centro storico
  (corrispondente al regime NI-MA del P.T.C.P.)
- R.C.
  Fascia di rispetto cimiteriale (50 m)
- R.A.
  Fascia di rispetto autostradale (60 m)
- R.D.
  Fascia di rispetto depuratore (raggio 100 m dal baricentro)
- Fascia di rispetto elettrodotti (Distanza Prima Approssimazione)
  Blu elettrodotto T004 132 kV Camporosso - ut. AAMAIE - dpa 20 m
  Rosa elettrodotto T4402 66kV C.le Bevera - Vallecrosia - dpa 12 m
- Fascia di rispetto ferroviaria (30 m)
- Fascia 100 m
  ex DPR 18/11/98 n. 459 (inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario)
- Fascia 250 m
  ex DPR 18/11/98 n. 459 (inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario)



Area oggetto di intervento

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

TAV 19 stato attuale

sistema dei vincoli

scala 1:10.000

- l'introduzione di nuove sorgenti sonore costituite dalle macchine per il funzionamento dell'impiantistica dei fabbricati e delle attività (trattamento aria, ciclo del freddo, motoristica varia);
- la presenza di forme specializzate di traffico per l'approvvigionamento delle attività del centro;

Va considerato inoltre il periodo, seppur transitorio ma significativo, della cantierizzazione.

Obiettivi di sostenibilità adottati

Anche per questo fattore è prevista dalla normativa sul commercio la necessità di conseguire preventivamente a livello di progettazione esecutiva requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori e in dettaglio:

f) Valutazione degli effetti acustici cumulativi all'interno della struttura ed all'esterno, con riferimento ai bersagli ritenuti significativi, in relazione agli obiettivi e livelli di qualità definiti dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico), dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194 (Attuazione della direttiva 2002/49&CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale) e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore);

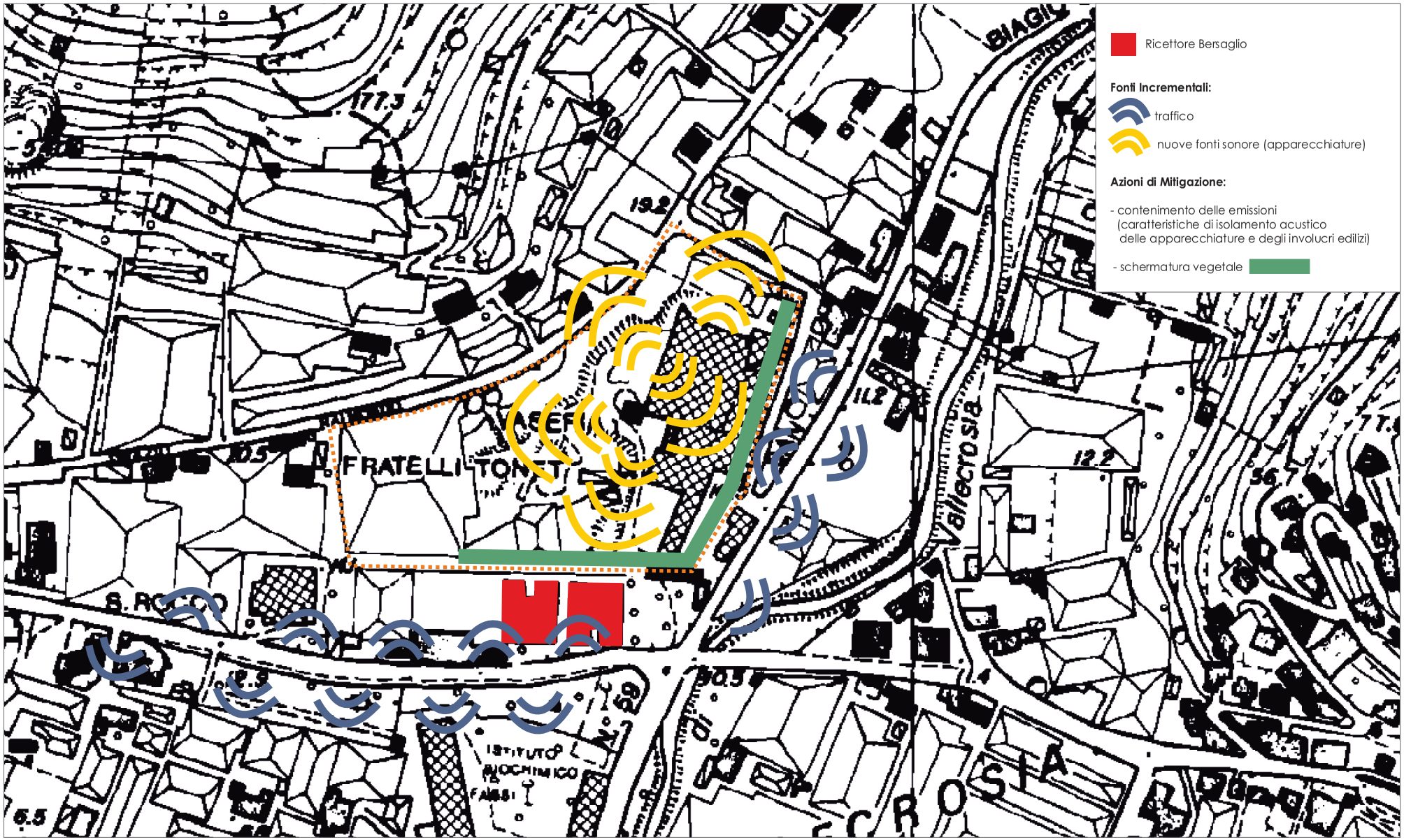
Pertanto il fattore sarà oggetto di approfondite valutazioni relativamente al contenimento degli impatti in relazione soprattutto al ricettore scuola. Da tale approfondimento scaturiranno i requisiti costruttivi sia delle macchine che degli involucri edilizi che è necessario adottare per neutralizzare l'eventuale incremento di emissioni conseguenti all'insediamento.

In particolare, l'occasione della trasformazione urbana proposta, dovrà essere utilizzata per elevare la qualità acustica dell'ambito anche rispetto allo stato attuale dei ricettori, con eventuali interventi su di essi, e delle fonti di emissione.

2.1.7. Inquinamento Elettromagnetico

Nell'area non sono presenti elettrodotti o altre fonti di elettrosmog.

RAPPORTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 32/2012



Area oggetto di intervento

REDATTORE: Giuseppe Olcese - Largo delle Coffe 5 17100 Savona, e-mail olcese@dedaloingegneria.com

PROPRIETA': Società Vaseria di Vallecrosia s.a.s. di Masala Dino&C.

Tale requisito è tra l'altro previsto come obbligatorio dalla normativa commerciale per consentire l'insediabilità della GSV.

Va rilevato come sia probabile che l'insediamento necessiti della realizzazione di **cabine di trasformazione della tensione elettrica**, da media tensione a bassa (cabine principalmente costituite da trasformatori, da quadri di media e bassa tensione e dalle loro connessioni, cavi, sbarre). In questo caso si introduce una problematica di contenimento dei comportamenti elettromagnetici dell'impianto. Infatti per il DPCM 8 luglio 2003 non deve essere mai superato il valore limite di 100 microtesla (limite di esposizione) in nessun condizione mentre il limite di 10 microtesla (valore di attenzione), non deve essere mai superato per esposizioni maggiori o uguali a 4 ore giornaliere.

Obiettivi di sostenibilità adottati

Le cabine MT/BT non generano, nella maggioranza dei casi, campi magnetici di rilevante valore negli ambienti adiacenti. Tuttavia la legislazione vigente prevede di valutare tali campi e se necessario ridurne i valori.

In particolare per i nuovi impianti si deve far riferimento ad un obiettivo di qualità fissato a 3μT quindi si dovranno tenere in considerazione delle fasce di rispetto oltre le quali questi obiettivi sono senz'altro raggiunti.

Nella progettazione esecutiva, una volta definita la configurazione, la posizione e la composizione della cabina di trasformazione, si valuteranno i campi magnetici indotti e le attività che si svolgeranno nelle vicinanze.

Le soluzioni impiantistiche che si adotteranno sono sostanzialmente riducibili ai seguenti approcci:

- agire sulla disposizione delle apparecchiature e delle loro connessioni, studiare cioè un layout della cabina in modo oculato per minimizzare l'effetto dell'induzione magnetica;
- schermare le sorgenti principali con materiali conduttori e/o ferromagnetici.

2.1.8. Energia

Nell'attuale fase di progetto non è possibile una quantificazione dei fabbisogni energetici che saranno espressi dall'insediamento. Il contenimento degli stessi dovrà essere, anche ai fini di ottemperare a requisiti specifici richiesti dalla normativa sul Commercio, elemento essenziale di riferimento per la progettazione in termini di:

- orientamento dei fabbricati e organizzazione funzionale degli stessi;
- caratteristiche degli involucri: tamponamenti verticali e coperture;
- caratteristiche dei materiali (bioarchitettura);
- scelte impiantistiche (trattamento dell'aria, caratteristiche delle macchine, qualità degli apparati di illuminamento, ecc..);
- uso di fonti rinnovabili
- condizionamento dei comportamenti dell'utenza

Gli obiettivi di sostenibilità adottati

L'insediamento dovrà ottemperare ai seguenti requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori (Norma sul commercio GSV)

a) Dotazione di una **classificazione energetica**, di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), superiore o uguale alla classe energetica globale B;

b) **Produzione di energia termica da fonte rinnovabile** senza emissione in atmosfera tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, dei livelli minimi prestazionali indicati all'articolo 1, lettera c) e all'articolo 2 dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011, fermo restando quanto prescritto dall'articolo 5 dello stesso Allegato.

c) Potenza elettrica degli impianti alimentati da **fonti rinnovabili** obbligatoriamente installati sopra, all'interno dell'attività commerciale o nelle relative pertinenze tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, di quanto previsto per gli edifici all'articolo 3, lettera c) dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011;

Il soggetto attuatore si impegnerà anche al rispetto del requisito qualitativo e di prestazione facoltativo, sempre indicato dalla normativa sul commercio, concernente

l'utilizzo di tecniche e sistemi finalizzati a favorire l'illuminazione naturale degli ambienti.

Più nello specifico saranno predisposte soluzioni in armonia con il D. Lg 28/2011 Allegato 3 (art. 11 comma 1) e verranno assunte le seguenti soluzioni:

- Autoproduzione di energia termica per i nuovi edifici nella misura del 50% del consumo di acqua calda sanitaria richiesto con ricorso ad impianto fotovoltaico.
- Autoproduzione del 35% della somma dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, di riscaldamento e raffrescamento, sempre con ricorso al fotovoltaico.
- Realizzazione di edifici in classe di isolamento B.
- Produzione di energia elettrica nella misura minima di potenza pari a circa 110 Kw, valore derivante dall'applicazione della formula prevista dal documento legislativo sopra richiamato e cioè P = 1/k x S dove S = superficie in pianta dell'edificio pari a circa mq 7.000 e K è un coefficiente con valore pari a 65, presupponendo di iniziare la costruzione prima del 31-12-2016.

I pannelli fotovoltaici saranno inseriti probabilmente a parete o sulla copertura, anche sulla base delle compatibilità architettoniche che si riscontreranno, e avranno per quanto è dato di ipotizzare nell'attuale fase preliminare una superficie complessiva di circa mq 800.

2.1.9. Rifiuti

L'attività proposta comporta una produzioni di rifiuti da imballaggi, involucri, attività di ristoro, ecc…

Il tema della gestione differenziata e della minimizzazione dei volumi dei rifiuti è quindi di grande interesse per i riflessi di funzionalità ed economicità sugli esercizi commerciali e deve trovare soluzioni capaci di contenere l'impatto sulla gestione del centro, sul servizio comunale di raccolto e smaltimento, sulla qualità degli spazi esterni.

Per quanto riguarda il servizio comunale attualmente è attivo un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti con separazione di carta, vetro, plastica, alluminio e residuo umido. L'Amministrazione comunale utilizza un'area in prossimità del cimitero di

Vallecrosia per deposito di rifiuti di materiale vegetale ed altro con conferimento materiale giornaliero.
I fabbisogni del centro dovranno però essere assolti senza aggravare il livello di servizio complessivo.

Obiettivi di sostenibilità adottati

Anche per questo fattore soccorre, a livello di definizione degli interventi, quanto obbligatoriamente previsto dalla normativa commerciale che richiede di soddisfare i seguenti requisiti qualitativi e di prestazione specifici:
d) Attivazione di specifici **programmi per la limitazione della produzione di rifiuti**, la riduzione di imballaggi monouso e di shopper in plastica, la vendita di prodotti a mezzo erogatori alla spina, l'uso di sistemi a rendere per imballaggi secondari e terziari in plastica e/o legno ed altre modalità proposte dal richiedente;
i) Realizzazione di apposite aree di servizio destinate alla raccolta differenziata ed allo stoccaggio dei rifiuti prodotti dall'esercizio.
j) Attivazione di un sistema di gestione dei rifiuti delle apparecchiature RAEE (Rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche) esclusivamente nel caso di vendita di materiale ed apparecchiature elettriche.
Inoltre il soggetto attuatore si obbligherà ad adottare anche il seguente requisito qualitativi e di prestazione individuato come facoltativo dalla normativa commerciale:
b) l'utilizzo di strategie progettuali atte a favorire lo smontaggio, il riuso o il riciclo dei componenti costituenti l'edificio;
Tale requisito dovrà essere dimostrato con la produzione di uno specifico elaborato che avrà lo scopo di caratterizzare i materiali e le metodologie adottate in sede di programma costruttivo.

Gli obiettivi di sostenibilità si concretizzeranno prevalentemente con le seguenti misure:
Gli imballi (2004/12/CE Imballaggi) saranno suddivisi in cartone, pallet e materie plastiche. Il cartone sarà messo in appositi container con pressa di compattazione, le materie plastiche in altro cassone così come le parti in legno e riciclati in convenzione a norma del D.lgs. 152 del 2006.

Eventuali rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche saranno gestiti separatamente con ulteriore cassone e riciclati in convenzione a norma del D.lgs. 152 del 2006.
In caso di vendita oli non alimentari, dovrà essere predisposta la raccolta di oli esausti in zona separata dotata di relativo bacino di contenimento.
Saranno inoltre predisposti, in un area ecologica posta sul retro dei fabbricati: la campana per il vetro, il cassone per le bottiglie di plastica e dei materiali plastici in genere, la raccolta carta e la raccolta degli RSU in apposito cassonetto.
Anche nelle aree a parcheggio di dovranno prevedere e posizionare appositi cestini per la raccolta differenziata.
La Convenzione tra il Comune e il Soggetto attuatore dovrà prevedere anche azioni specifiche per la riduzione e il corretto smaltimento dei rifiuti in fase di cantiere.

2.1.10. Salute e qualità della vita

Gli effetti più rilevanti e positivi del progetto su questo fattore possono così essere riassunti:

- riqualificazione di un edificio e di un'area industriale dismessa che è oggi un vero e proprio detrattore ambientale a livello urbano;
- bonifica dell'area ove se ne rilevasse la necessità;
- realizzazione di una soluzione di accesso all'attuale plesso scolastico che consenta l'ingresso degli alunni dal nuovo parcheggio, eliminando l'attuale lo sbarco lungo la viabilità;
- introduzione di un sevizio pubblico di elevato rango quale la nuova scuola materna
- aumento della dotazione di verde pubblico e di aree piantumate;
- aumento della dotazione di parcheggi pubblici;
- innovazione del sistema della mobilità con la facilitazione della ciclabilità dell'area;
- dotazione di specifiche funzioni di servizio alla persona all'interno del centro commerciale;
- maggiore accessibilità al trasporto pubblico.

Obiettivi di sostenibilità adottati

La norma vigente che condiziona l'attivazione della GSV, contiene anche **requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori**, che incidono sul fattore salute e qualità della vita. In particolare il centro dovrà possedere

h) Adeguate dotazioni di parcheggi per biciclette nei contesti territoriali urbani accessibili con tale mezzo di trasporto e implementazione di punti di ricarica per i veicoli a trazione elettrica.

l) Realizzazione di spazi per l'accoglienza del cliente, ivi compresi spazi destinati alla sosta di riposo.

m) Realizzazione di spazi destinati ai bambini, attrezzati anche per l'igiene e la cura degli stessi

Potrà essere adottato anche un requisito facoltativo che è assai significativo e che nel caso di Conad ha già dato luogo ad utili sperimentazioni, e cioè *e) la collaborazione con associazioni di volontariato sociale per la realizzazione di progetti di raccolta e ridistribuzione a soggetti deboli dei prodotti alimentari invenduti.*

2.2 Valutazione di coerenza interna

La coerenza delle azioni di progetto rispetto agli obiettivi di sostenibilità adottati viene espressa in modo sintetico con il ricorso di una tabella/matrice che per ogni fattore sensibile evidenzia lo stato attuale, gli impatti previsti a seguito delle le azioni di progetto, le azioni di mitigazioni adottate e ne fornisce una sintetica valutazione di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

FATTORI	STATO DI FATTO	IMPATTI PREVISTI	AZIONI DI SOSTENIBILITÀ	VALUTAZIONE DI COERENZA
ARIA	Qualità non rilevata. Influenza negativa del traffico. Scarsa presenza di piantumazioni arboree	ridotto aumento del traffico in quanto il maggiore attrattore, GSV alimentare, viene trasferita da area che grava sullo stesso	– Progettazione efficiente degli innesti all'area di progetto: – nuova rotatoria su incrocio Provinciale/Via	Il progetto è coerente con la necessità di salvaguardare la qualità dell'aria

		sistema viario	Romana; – adeguamento della sezione stradale per il tratto di riferimento di Via Orazio Raimondo; – forte dotazione di parcheggi pubblici; – varie azioni che favoriscono l'accesso ciclabile; – nuova fermata del servizio di trasporto pubblico; – creazione di fasce verdi; – uso di fonti energetiche rinnovabili	
ACQUA	Da valutare con procedura specifica la presenza di inquinanti derivata dagli usi industriali pregressi	Aumento del consumo d'acqua Parziale impermeabilizzazione dei sedimi	– Recupero delle acque piovane per usi non potabili; – adozione per gli apparecchi sanitari di tecnologie a basso consumo; – copertura a tetto verde con riduzione dei tempi di corrivazione superficiale; – uso di pavimentazioni permeabili green park per le aree di sosta	Il progetto è coerente con la salvaguardia del fattore acqua
SUOLO	L'area non è interessata da fenomeni di esondabilità. L'attuale sede del negozio Conad è in zona esondabile con ritorno 50 anni La qualità del fattore è influenzata dall'uso pregresso.	Trasferimento negozio Conad Il progetto recupera un suolo già largamente antropizzato e ne trasforma una parte consistente in verde pubblico	– Eliminazione del rischio idraulico per le attività del centro commerciale Conad – Verifica della qualità del suolo ed eventuale bonifica; – Impiego del materiale di scavo in situ;	Il progetto risolve una situazione di elevato rischio idraulico. l progetto valorizza il fattore suolo
BIODIVERSITA	L'area non ha presenza di componenti sensibili per il fattore	Viene prevista l'introduzione di vegetazione coerente con i valori della flora locale.		Il progetto introduce elementi di crescita dei caratteri di biodiversità dell'area
PAESAGGIO	Situazione non strutturata con presenza di elementi incoerenti. Regime normativo di	Introduzione di manufatti di rilevanza paesaggistica e riorganizzazione complessiva dell'area.	– Progetto urbanistico e architettonico di qualità, attento alle relazioni funzionali con il contorno,dotato	Il progetto è l'occasione per una ricomposizione paesaggistica di un ambito degradato. Da valutare in sede di

	IDMA Sensibilità archeologica	Necessità di nuovo regime normativo di PTCP Scavi in area di possibile interesse archeologico	di forte identità compositiva e integrato nel contesto. – Adozione di procedura preventiva di interesse archeologico	progettazione urbanistica e architettonica. Valorizzazione dell'eventuale interesse archeologico
ACUSTICA	l'area è influenzata dal fattore traffico come fonte emissiva	Introduzione di nuove fonti emissive	Adozione di accorgimenti costruttivi e schermature finalizzate all'annullamento degli effetti sul clima acustico attuale dell'area Intervento sui ricettori già esposti	Salvaguardia dell'attuale carattere del clima acustico e probabile miglioramento in conseguenza degli interventi di facilitazione del deflusso
ELETTTRO MAGNETIS MO	assenza di lettrosmog	Presenza di cabine elettriche di trasformazione	Azzeramento dell'elettrosmog con l'adozione di accorgimenti costruttivi e schermature	Invarianza della condizione di stato attuale
ENERGIA		Consumi energetici aggiuntivi	– Edifici in classe energetica B – Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili – sistemi di illuminamento a basso consumo e naturali – elevata efficinza impiantistica e delle macchine	Significativo utilizzo di criteri di bioedilizia Uso di fonti energetiche rinnovabili Classificazione enegetica delle costruzioni di alta gamma Benessere degli ambienti
RIFIUTI	Carenze nel sistema di raccolta pubblico	Produzione di rifiuti da imballaggi e usi interni	– sistemi di limitazione della produzione di rifiuti; – raccolta differenziata – realizzazione di apposite aree di servizio – gestione dei rifiuti da apparecchi elettronici ed elettrici – scelte costruttive per favorire il recupero a fine ciclo	Contributo positivo del nuovo Centro Commerciale alla crescita e all'innovazione del servizio su scala comunale
SALUTE E QUALITA DELLA VITA	Basso livello di qualità urbana e carenza di servizi per la sosta, il verde	Nuovi servizi e riqualificazione di area degradata	– Nuova scuola materna comunale – Polo del verde pubblico e dei parcheggi – Riqualificazione di sito industriale	Contributo positivo dell'iniziativa alla crescita della qualità urbana e della salute pubblica

			dismesso – Nuovi servizi per l'infanzia e la terza età – Mobilità alternativa	

TAV1 ortofotocarta con individuazione dell'area di intervento

TAV2 uso del suolo

TAV3 carte tecnica regionale con individuazione dell'area di intervento, della sede Conad e distanza tra le aree

TAV4 carte e fotografie uso storico aree ex-Tonet: planimetria con destinazioni d'uso

TAV5 schema diagrammatico dell'impronta di progetto

TAV6 P.R.G.

TAV7.1 P.U.C.

TAV7.2 P.U.C.: scheda normativa

TAV7.3 P.U.C.: immagini

TAV8.1 P.T.C.P.: assetto insediativo

TAV8.2 P.T.C.P.: assetto geomorfologico

TAV8.3 P.T.C.P.: assetto vegetazionale

TAV8.4 modifica al P.T.C.P. per DT14

TAV9 tavola dei servizi pubblici e localizzazione fermata bus pubblico

TAV10 individuazione delle componenti ambientali antropiche pertinenti

TAV11 quadro delle previsioni di P.U.C.

TAV12.1 piante di progetto: piano primo e piano terra

TAV12.2 ambito di verifica trasportistica

TAV13 pianta piano terra: barriere verdi

TAV14 reticolo idrografico: corsi d'acqua, crinali, culminazioni e collettore fognario

TAV15 piano di bacino del Torrente Vallecrosia

TAV16 piano di bacino del Torrente Vallecrosia: carta della suscettività al dissesto

TAV17 suscettività P.U.C.

TAV18.1 fabbricato esistente aree ex-tonet: pianta

TAV18.2 carte e fotografie uso storico aree ex-Tonet: immagini aeree e satellitari

TAV18.3 carte e fotografie uso storico aree ex-Tonet: immagini stato attuale

TAV19 sistema dei vincoli

TAV20 clima acustico