CITTÀ DI ALBENGA

Provincia di Savona

AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della l.r. 24/2001

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i.

"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"

come modificata con L.R. 18 novembre 2016, n. 29

Allegato 4

VERIFICA CRITERI D.G.R. 223 DEL 28/02/2014

IL DIRIGENTE		DATA
arch. Sandra GRANATA		FEBBRAIO 2017
COLLABORATORI		
geom. Giulio FERRUA		
ing. Elisa CANEPA		

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA/NON SUSSISTENZA DI CRITICITA' AMBIENTALI – rif.to paragrafo B.2 DGR n. 223 / 2014.

SI DICHIARA CHE

LA "***DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001 AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 24/2001 MODIFICATA DALLA L.R. N. 30/2014 E DALLA L.R. N. 29/2016***" interessante il territorio del Comune di Albenga:

– E' un PIANO O VARIANTE GENERALE, che è sempre soggetto alle procedure di cui alla l.r. n. 32/2012 s.m.i.

SI	NO
	X

– E' una VARIANTE CHE INTERESSA SITI NATURA 2000, per la quale è necessaria la valutazione d'incidenza, che è sempre assoggettata a VAS

SI	NO
	X

– E' una VARIANTE CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D.Lgs. n. 152/2006 ai sensi della norma nazionale, che è assoggettata obbligatoriamente a VAS

SI	NO
	X

– E' un PIANO ATTUATIVO (SUA: PP, PEEP, PIP, PDIR, …; SOU, SAU) CHE INTERESSA SITI NATURA 2000 e per il quale è necessaria la valutazione d'incidenza, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

– E' un PIANO ATTUATIVO (SUA: PP, PEEP, PIP, PDIR, …; SOU, SAU) CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D.Lgs. n. 152/2006, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

– E’ una VARIANTE CONTESTUALE A UNO DEI PIANI ATTUATIVI di cui ai punti 4 e 5 sopra indicati, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

– E’ un PIANO ATTUATIVO – PUO che riguarda previsioni del PUC che NON SONO STATE VALUTATE POSITIVAMENTE nell’ambito della relativa procedura di VAS o VA e che pertanto è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

– E’ una VARIANTE costituita da modifiche più o meno puntuali DI DESTINAZIONI D’USO che interessano IN MODO DISTRIBUITO E DIFFUSO il territorio di competenza dell’amministrazione procedente, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

– E’ una VARIANTE NORMATIVA che produce una modifica del carico insediativo, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI	NO
	X

(in caso di risposta negativa a tutti i punti precedenti, compilare la sezione successiva)

in relazione alla “***DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL’ART. 5 DELLA L.R. 24/2001 AI SENSI DELL’ART. 7 DELLA L.R. N. 24/2001 MODIFICATA DALLA L.R. N. 30/2014 E DALLA L.R. N. 29/2016***” interessante il territorio del Comune di Albenga si riscontrano le seguenti condizioni:

1	**Interessa aree inondabili (escludendo quelle con tempo di ritorno cinquecentennale) comportandovi incremento di carico insediativo.** *È da ritenersi significativo un incremento di carico insediativo all’interno di tali aree, comunque lo si ottenga (nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, incremento volumetrico, cambio di destinazioni d’uso, etc.). Sono da ritenersi critiche anche le aree al confine di fascia (es. ricadenti in fascia cinquecentennale ma a margine della duecentennale). Non sono ritenute invece significative le modifiche all’interno delle aree perimetrate che agiscano per sottrazione, cioè eliminando volumi, elementi a rischio o ostacoli al deflusso, e che non comportino modifiche delle quote e dei profili tali da peggiorare le condizioni di deflusso (es. rilevati e terrapieni non finalizzati alla messa in sicurezza, muri perimetrali, etc.).* **NOTA AL PUNTO 1:** Per quanto attiene agli aspetti idrogeologici, il comma 1, lett. c) p.to 3 dell’art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m.i. esclude a priori la possibilità di recuperare a fini abitativi sottotetti mediante modifica delle altezze di colmo e di gronda degli immobili “*... ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di*	SI **X**	NO

	pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludano la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico e superficiario". Al fine di garantire la compatibilità degli interventi di recupero con le condizioni di rischio idrogeologico, la disciplina urbanistica in argomento non si è limitata a recepire integralmente le disposizioni sopra richiamate (cfr. art. 4, c.1, p.to 4), ma ha previsto l'inserimento nell'apparato normativo proposto di ulteriori specifiche disposizioni (cfr. art. 4, c.3 lett. a) e c.5) volte a regolamentare con maggior dettaglio l'applicazione della legge nelle fasce di inondabilità A e A*. Tale norma intende garantire la sicurezza degli interventi di recupero rispetto a fenomeni d'esondazione, sia contenendo l'incremento del carico insediativo, sia escludendo o limitando le possibilità di operare nei locali al piano terra. In tal modo è garantita quindi la piena coerenza della disciplina con le Norme del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona e, più nel dettaglio, con le disposizioni dell'art. 15 "Fasce d'inondabilità". Il comma 2 di tale articolo, infatti, individua le tipologie di interventi non consentiti sul patrimonio edilizio esistente in fascia A (e A*) a pericolosità idraulica molto elevata, facendo salva la ristrutturazione edilizia, purché la sua attuazione non aumenti la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto agli eventi alluvionali e non comporti cambi di destinazione d'uso, tali da aumentare il carico insediativo anche temporaneo. La lettera a) specifica, altresì, che tra gli interventi ammessi rientra anche il recupero dei sottotetti, omologato alla ristrutturazione edilizia dalla L.R. 24/2001. Il comma 3, finalizzato a disciplinare l'assetto della fascia a pericolosità idraulica media, detta disposizioni meno restrittive rispetto a quelle del precedente comma 2 e annovera tra gli interventi consentiti la ristrutturazione edilizia, purché la sua attuazione non aumenti la vulnerabilità degli edifici rispetto agli eventi alluvionali. Non è fatto riferimento alla necessità di contenere il carico insediativo, anche temporaneo. Si specifica infine che, per quanto attiene le fasce d'inondabilità del Fiume Centa per gran parte interessanti il tessuto edificato di recente realizzazione, a tutt'oggi, le opere di arginatura per la messa in sicurezza in sponda destra e sinistra del Fiume Centa risultano formalmente ultimate e collaudate ed è in corso la relativa procedura di riperimetrazione delle fasce di inondabilità a norma dell'art. 10 della L.R. 58/2009.		
2	**Interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta - anche per contiguità qualora la previsione possa modificare le condizioni di equilibrio del versante (es. edificazione a monte di un'area instabile) ovvero introdurre elementi a rischio (es. edificazione al piede di un'area instabile).** *Oltre all'interessamento diretto s'intendono anche previsioni che siano contigue a tali aree, che ad esempio si pongano in testa o al piede di un'area in dissesto, comportando quindi l'esposizione di elementi a rischio e l'induzione di possibili ulteriori fenomeni di instabilità.*	SI	NO **X**
3	**Interessa siti areali e puntuali di zone umide.** *(fonte: www.ambienteinliguria – sezione "Natura"; Biodiversità - Specie ed Altri Elementi Rilevanti)* *Occorre in questo caso includere anche l'interessamento delle aree che ne costituiscono il bacino di alimentazione idrica o comunque rientrano nel sistema carsico di circolazione sub superficiale.*	SI	NO **X**
4	**Interessa aree carsiche.** *Le aree carsiche sono identificate dal Piano di Tutela delle Acque come corpi idrici carsici (fonte: www.ambienteinliguria.it sezione "Acque", Piano Tutela delle Acque Caratterizzazione acque sotterranee)*	SI	NO **X**
5	**Interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, in modo tale da ridurne la funzionalità ecologica.**	SI	NO **X**

	(fonte: www.ambienteinliguria – sezione "Natura"; Rete Ecologica Regionale). *La significatività non deriva esclusivamente dall'interessamento areale ma anche dal tipo di trasformazione che il piano/variante sottende. Nel caso ad esempio dei corridoi fluviali, stante la necessità di mantenerne la continuità, una previsione urbanistica di nuova viabilità di attraversamento deve garantire che le opere possano essere realizzate mantenendo l'integrità fisica ed ecologica del corso d'acqua e delle sponde, per una fascia di ampiezza congrua, ad esempio mediante la progettazione di un ponte a campata unica. Ciò può essere ritenuto sufficiente dal punto di vista ambientale ai fini dell'esclusione dalla valutazione caso per caso. La realizzazione invece di opere quali briglie, sbarramenti, guadi, riempimenti, discariche, ponti con pile in alveo, comportando l'interruzione fisica del continuum fluviale, necessitano di assoggettamento alla valutazione caso per caso.*		
6	**Interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del D.Lgs. 152/06 e smi).**	SI	NO **X**
7	**Interessa acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque, comportando cambiamento di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi o prevedendo attività artigianali/produttive.** *In questo caso si fa riferimento agli acquiferi che il PTA identifica come acquiferi porosi. (fonte: www.ambienteinliguria.it sezione "Acque", Piano Tutela delle Acque Caratterizzazione acque sotterranee).*	SI	NO **X**
8	**Interessa il sito UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali e regionali) e aree a rischio archeologico.** *(fonte: www.ambienteinliguria – sezione "Natura"; Rete Ecologica Regionale)* *(fonte http://www.liguriavincoli.it/)*	SI	NO **X**
9	**Sottende una variante al PTCP dei regimi di conservazione e dei regimi ANI-MA, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA, verso un regime meno restrittivo.** *Non sono da considerare le rettifiche di perimetro ovvero le correzioni di errori materiali.*	SI	NO **X**
10	**Comporta incremento di carico insediativo in situazioni di conclamata crisi idrica (situazioni in cui i sistemi di captazione della risorsa sono gestiti in deroga e/o mediante trasferimento della risorsa da bacini idrografici diversi).** **Comporta incremento di carico in situazioni di crisi idrica (carenze di approvvigionamento e distribuzione) in condizioni di carico di punta (ad es. in condizioni di carico estivo in comuni costieri a vocazione turistica).** *L'eventuale disponibilità di risorsa, alle condizioni poste (non in deroga e stesso bacino idrografico), se del caso a fronte di interventi di potenziamento del servizio previsti nell'ambito dell'attuativo o dell'intervento in variante di che trattasi, deve essere ATTESTATA DAL GESTORE DEL CICLO IDRICO INTEGRATO. Non ci si riferisce alla disponibilità ed adeguatezza della rete acquedottistica, ma alla disponibilità di risorsa idropotabile. Occorre cioè dimostrare che anche in condizioni di massimo afflusso ed utilizzo (es. max presenze turistiche in stagione estiva), a fronte dell'incremento di carico insediativo previsto, la rete sia in grado di erogare sufficiente acqua in quanto i pozzi e sorgenti di alimentazione dispongono della necessaria potenzialità, senza andare in crisi. La quantificazione del fabbisogno deve essere fatta utilizzando il parametro della dotazione idrica pro capite (comunque non inferiore a 200 l/ab x giorno). Anche il trasferimento di risorsa idrica fra bacini diverse deve essere considerata come potenziale criticità.* ***NOTA AL PUNTO 10:*** *Nel dettaglio, l'acquedotto civile del territorio di Albenga è basato sull'approvvigionamento idrico da n. 7 pozzi attivi in subalveo del torrente Centa, di varia profondità (da sub-superficiali con profondità di circa 15/20 m a mediamente profondi fino a 45 m).*	SI	NO **X**

Pozzo	Quota pozzo (m s.l.m.)	Portata max (l/s)	Preva-lenza (m)	Profon-dità (m)	Anno di realiz.	Zona di tutela assoluta	Zona di rispetto
LUSIGNANO 09002-AC-POZ05	15	11	140	15	1950	3	-
NEGIAIRE 09002-AC-POZ06	10	55	50	45	1992	10	200
NEGIAIRE 09002-AC-POZ07	10	55	50	40	1992	10	200
MIRANDA 09002-AC-POZ02	5	120	50	20	1960 1987	10	-
PONTELUNGO 09002-AC-POZ01	5	110	50	40	1930 1970	10	-
VIA DALMAZIA 09002-AC-POZ04	2	30	50	40	1987	6	-
VIA DEGLI ORTI 09002-AC-POZ03	3	50	50	20	1987	10	-

Tra i pozzi attualmente in uso per l'approvvigionamento di acqua potabile, i due in località Negiaire dispongono di una concessione di derivazione assentita con Decreto Ministeriale del 28 giugno 2006 per una portata massima di 220 l/s. In data 24 novembre 2009 con Ordinanza Sindacale n. 232, da tali pozzi è stato attivato in via d'urgenza l'emungimento di 110 l/s, per sopperire al fabbisogno idrico a seguito della dismissione dei pozzi in località Miranda, non conformi all'uso potabile per l'effetto delle elevate percentuali di cloruri rilevate nei monitoraggi del 2008. Tale derivazione, attivata in via d'urgenza, è stata sottoposta alla Procedura di VIA ai sensi del punto 10.h dell'allegato 3 alla L.R. n. 38/98, per una portata di 110 l/s, ritenuta dal gestore dalla Società ILCE s.p.a. sufficiente per far fronte al fabbisogno idropotabile albenganese, procedura in fase di conclusione.

11	**Comporta incremento di carico nel territorio di Comuni che sono già allo stato attuale al limite della capacità depurativa disponibile.** *Il non assoggettamento a verifica può essere ottenuto solo producendo l'attestazione da parte dell'ente gestore del servizio idrico integrato dell'idoneità dei sistemi di collettamento e della corrispondenza tra la capacità di trattamento dell'impianto depurativo e le esigenze derivanti dall'incremento di carico insediativo di previsione. Non ci si riferisce esclusivamente alla disponibilità ed adeguatezza della rete e fognaria, ma alla disponibilità di capacità depurativa adeguata. Occorre cioè dimostrare che anche in condizioni di massimo afflusso ed utilizzo (es. max presenze turistiche estive), a fronte dell'incremento di carico insediativo previsto, i sistemi di depurazione terminali alla rete sono in grado di garantire il trattamento adeguato del maggior afflusso fognario, avendo a riferimento gli standard europei (trattamento secondario con efficienza adeguata alle norme vigenti). La quantificazione del fabbisogno deve essere fatta utilizzando il parametro dell'Abitante Equivalente – AE, che descrive in termini funzionali anche gli usi del suolo diversi dalla semplice residenza (es. servizi, attività produttive, etc.); ne risulta che il numero di AE, nel caso di previsioni non esclusivamente residenziali, di norma è superiore al carico urbanistico.*	SI	NO **X**
12	**Comporta incremento di carico in condizioni di mancanza di trattamento depurativo adeguato.** *(rif. comuni che erano inclusi in allegato alla l.r. n. 4/2012 - Misure urgenti per la tutela delle acque, e Comuni per i quali il gestore del ciclo idrico integrato non è in condizione di attestare l'idoneità del trattamento depurativo). Valgono le considerazioni esposte al punto precedente.* ***NOTA AL PUNTO 12*** *A tale scopo, si precisa che in data 13/09/2016, presso la sede della Provincia di Savona si è tenuta la conferenza di servizi in seduta deliberante per l'approvazione del progetto definitivo del 1° lotto dei "LAVORI DI CONFERIMENTO ALL'IMPIANTO CONSORTILE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO DEI REFLUI DEI COMUNI DI ALASSIO, ALBENGA, CISANO SUL NEVA, GARLENDA, LAIGUEGLIA, ORTOVERO, VILLANOVA D'ALBENGA E ZUCCARELLO E DI AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO CONSORTILE STESSO".*	SI **X**	NO

	Gli interventi previsti nel 1° lotto prevedono la realizzazione nel Comune di Albenga di una sezione di trattamenti preliminari dei reflui da inviare al depuratore consortile di Borghetto S. Spirito (agglomerato in sponda sinistra del Fiume Centa) ed in particolare, il territorio del Comune di Albenga è interessato dagli interventi descritti sinteticamente come segue: *1. Realizzazione della nuova stazione di sollevamento "SPP5" in Comune di Albenga (Viale Che Guevara) ed installazione all'interno della stessa delle opere elettromeccaniche necessarie per il sollevamento dei reflui ed il pompaggio all'impianto consortile di Borghetto Santo Spirito. A monte della nuova stazione di pompaggio interrata SPP5, è previsto il riassetto della stazione di pompaggio esistente in Viale Che Guevara per la captazione dei reflui di Albenga che attualmente sfociano a mare ed il conseguente invio all'impianto di pretrattamento comprendente le fasi di grigliatura fine, desabbiatura e disoleatura. A valle dei pretrattamenti ed a monte della nuova stazione di pompaggio SPP5 è previsto un volume di accumulo intermedio per l'equalizzazione delle portate. La vasca di stoccaggio dei reflui pre-trattati è ricavata al di sotto del piano campagna, mentre l'edificio fuori terra è destinato a contenere gli impianti per la desabbiatura e la disoleatura. L'ingombro in pianta dell'edificio fuori terra, che per architettura e materiali presenta un aspetto similare a quello di un impianto serricolo, è pari a 10,8x38,0 mt circa con altezza alla gronda pari a 5,30 mt.* *2. Posa della tubazione interrata di collegamento tra la stazione di sollevamento SPP5 e l'esistente tubazione PEAD DE450 in Comune di Ceriale.* *Per quanto attiene i bacini fognari ricadenti in sponda destra del Fiume Centa, il cui collegamento all'impianto di Borghetto S.S. è previsto successivamente alla realizzazione del lotto 1 come sopra descritto, si specifica che il potenziale incremento di peso insediativo derivante dall'applicazione della disciplina proposta è stato valutato pari allo* ***0,5%*** *corrispondente a 114 nuovi abitanti insediabili e ritenuto pertanto ininfluente ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.*		
13	**Comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori.**	SI	NO **X**
14	**Comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.).**	SI	NO **X**

E PERTANTO È DA ASSOGGETTARE A VERIFICA EX ART. 13 L.R. 32/2012

(si ricorda che la sussistenza di anche solo una delle condizioni sopra elencate implica l'assoggettamento a verifica)

SI	NO
X	

e si allega il relativo Rapporto Preliminare redatto ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012, unitamente alle tavole della cartografia tematica di riferimento.

In base alle suesposte considerazioni e tenuto altresì conto che all'1 gennaio 2015, la popolazione residente in Comune di Albenga ammontava a 24.267 unità (fonte ISTAT) e la tendenza demografica del periodo 2013-2015 indica un buon incremento complessivo (+2,97%), sulla base dei risultati individuati all'Allegato 3 (Ricognizione dello stato di attuazione del prg vigente e valutazione del carico urbanistico), rispetto a tali dati, la disciplina normativa proposta introduce una previsione d'incremento pari a circa il **2,64%** degli abitanti attuali: incremento conseguente ad interventi di esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente senza consumo di nuovo suolo.

La disciplina non altera l'impianto del PRG vigente e del PUC adottato, quest'ultimo oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, le cui Norme ammettono il recupero dei sottotetti, consentendo esclusivamente di ottimizzare lo sfruttamento del patrimonio immobiliare esistente mediante il recupero dei sottotetti o di altri locali ubicati in edifici esistenti, ai sensi della L.R. 24/2001, come modificata dalla L.R. 29/2016.
Tale orientamento è fondato su obiettivi di sostenibilità ambientale, primi fra tutti il contenimento del consumo di suolo e il risparmio energetico.
Le analisi hanno consentito, inoltre, di rilevare un discreto livello di compatibilità tra i contenuti della presente disciplina e lo stato attuale delle componenti ambientali, che definiscono lo scenario di riferimento con cui la pianificazione deve rapportarsi per garantire la piena compatibilità ambientale e paesaggistica delle trasformazioni territoriali.

LA DIRIGENTE DI AREA

(arch. Sandra GRANATA)

_____

Riferimenti per contatti:

arch. Sandra GRANATA

Telefono: 0182 562218 / Fax: 0182 555159

mail: sandra.granata@comune.albenga.sv.it