PROVINCIA DI SAVONA



Oggetto: **Proposta di Variante Urbanistica per l'alienazione e la valorizzazione del compendio immobiliare sito in Via Amendola 10.**

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ex art. 29 L.R. 37 del 27/12/2011

RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELLA L.R. 32/2012

Committente: **PROVINCIA DI SAVONA**

Progettisti: **Architetto Michela Biggi, Via Carattini 27/3, 17019 Varazze (SV)**

Geologo Vezzolla Giambattista, Via Bottini 27, 17015 Celle Ligure (SV)

Geometra Elena Giancarlo, Corso Italia 11/1, 17100 Savona (SV)

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

1 – PREMESSA

La presente relazione rappresenta il Rapporto Preliminare (RP) per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante urbanistica al Piano Urbanistico Comunale di Savona in merito all'alienazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Provincia di Savona, denominato "Villa Varaldo" sito in Via Amendola 10 (ex art. 29 L.R. 37 del 27/12/2011).

Il Rapporto Preliminare costituisce parte integrante degli elaborati della Variante ed è finalizzato a verificare la necessità di assoggettamento a VAS.

In particolare, lo studio ha come obiettivo la verifica della coerenza del progetto di variante nei confronti degli orientamenti per la sostenibilità ambientale dettati dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata e rispetto allo scenario socio-economico di riferimento, valutandone gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali.

Il presente documento è redatto in base all'art. 6 del D. Lgs. n. 152/2006, come descritto nelle indicazioni operative della D.G.R. n. 223 del 28/02/2014 "*Indicazioni applicative per la l.r. n. 32/2012 in materia di valutazione ambientale di piani e programmi*".

Secondo tali indicazioni, con particolare riferimento al punto B.1 lettera a), si ricade nella casistica per cui è necessario stabilire preventivamente, secondo quanto disposto dall'art. 13 della L.R. n. 32/2012, se necessario espletare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La normativa vigente fornisce indicazioni in merito ai contenuti da sviluppare ed approfondire nel Rapporto Preliminare a cui si ci è riferiti nella stesura della presente relazione, con particolare riferimento all'Allegato B alla lettera B della L.R. n. 32/2012 "*Contenuti del Rapporto Preliminare per lo svolgimento della Verifica do assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 32/2012"*.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

2 – CARATTERISTICHE DEL PIANO (PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC)

2.1 - Descrizione sintetica della situazione attuale

La Provincia di Savona è proprietaria del cespite immobiliare sito in Savona al civico 10 di Via Amendola (ex Centro Formazione Professionale "Varaldo") composto da uno stabile su più piani e dall'ampia area pertinenziale circostante.

L'intero cespite, non più utilizzato dall'Ente per i propri fini istituzionali, è stato ricompreso nel ***Programma delle alienazioni e valorizzazioni*** ex art. 29 L.R. 37 del 27/12/2011.

Il cespite è costituito da un fabbricato e dall'area pertinenziale condotta a parco con alberature secolari di pregio e si colloca a circa 800 metri dal centro cittadino, in un'area caratterizzata da densità edilizia medio alta, per lo più a destinazione residenziale.

La relazione illustrativa di variante al PUC sviluppa compiutamente il tema che si pone come obiettivo la valorizzazione e la conseguente alienazione del suddetto compendio immobiliare.

In tal quadro tenendo conto dell'obiettivo sopra citato in prima istanza si evidenzia che le aree in esame rientrano nell'ambito R 17 denominato San Giacomo – Valloria del vigente PUC di Savona per il quale si individua la seguente disciplina urbanistica:

- L'immobile in esame e l'area pertinenziale sono individuati nella cartografia di PUC (tavola St02) come servizio pubblico di urbanizzazione secondaria denominato S17.24.

  La tabella 5 relativa all'ambito R17 dell'elaborato *St2-Struttura del Piano_ Ambiti e Distretti- Norme di Conformità- Regole di congruenza* del PUC attribuisce a tale servizio S17.24 la funzione di attrezzature di interesse comune di cui al DM 1444/1968 (riferimento: Istituto provinciale dell'infanzia – centro *Varaldo* di formazione.)

- Le porzioni individuate con i mappali 535 – 591 (parte) sono classificate dal PUC quale subambito Bs : tessuto Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni '60 – '70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria, per il quale valgono:

  - le destinazioni ammesse dall'elaborato di PUC St2 per l'ambito R17 specificate nella relativa tabella 6.1

  - la disciplina di cui all'elaborato St4 - *Struttura del piano – Interventi sul patrimonio costruito* (con possibilità, per gli immobili di categoria 1-edifici ante 1940, di interventi fino alla ristrutturazione, con possibilità di incremento superficiario e , senza possibilità di incremento volumetrico).

  - la disciplina di cui all'elaborato St5 - *Struttura del piano – Norme di livello puntuale del PTCP* per i subambiti Bs.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

L’indirizzo generale e prevalente della disciplina urbanistica riguarda *la riqualificazione dell'ambito sviluppatosi in modo eterogeneo con presenza prevalente di edifici residenziali, di epoca e caratteristiche diverse (di pregio quelle di più antico impianto con giardino annesso) molto più carenti di qualità gli edifici plurifamiliari più recenti, puntando alla manutenzione e salvaguardia del sistema del verde privato ed alla ridefinizione ed integrazione del verde negli spazi pubblici. Salvaguardia delle preesistenze di verde privato, da integrarsi con il recupero dei percorsi storici (crose) e con l'inserimento di almeno un percorso meccanizzato di risalita.*

L'edificio in oggetto è individuato quale dotazione di standard urbanistici, servizi pubblici e privati in quanto appartenente alla categoria di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 "aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc) ed altre " e contraddistinto dalla sigla S 17.24 Via Amendola.

In ragione del pregio del complesso - sia architettonico del fabbricato che di valenza paesaggistica per quanto riguarda il parco - considerata la posizione strategica del compendio e visto il buono stato conservativo dell’immobile - utilizzato fino al 2015 e soggetto nel tempo ad una completa ristrutturazione nel 1996 ed a periodiche manutenzioni e migliorie – l’Ente ha optato per l’alienazione del bene prima che il non utilizzo dello stesso possa portare ad un decadimento della struttura.

Al fine di agevolare l’acquisto ed eventuali operazioni di iniziativa privata, nonché con l’intento di ottenere la migliore valorizzazione economica possibile, si è optato per attuare l’alienazione a seguito di una modifica dello strumento urbanistico comunale che prevede di uniformare la destinazione d’uso del lotto alle destinazioni più diffuse al contorno.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

2.2 – Descrizione della proposta di variante

PREMESSA

Il compendio ricade nell'ambito R 17 di PUC il quale è articolato nei seguenti sub-ambiti:

Ae elementi residuali di edilizia minore, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano.

Bu tessuto edilizio urbano saturo prevalentemente di fine '800 e prima meta del '900 con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate, in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria, legate alla sovrapposizione di via Famagosta (tracciato di nuovo impianto) sul tramato dei percorsi antichi di risalita, tipologie edilizie alte in linea ed a blocchi.

Bsv tessuto edilizio urbano saturo prevalentemente di fine '800 e prima metà del '900 consolidato, su orografia complessa di promontorio, rimodellata con terrazzamenti verdi e percorrenze pedonali fortemente verticalizzati, tipologie edilizie alte in linea ed a blocchi.

Bs tessuto edilizio urbano residenziale intensivo, saturo di impianto recente (prevalenti anni '70-'80) diffuso seriale, con impianto ad isolati compatti ma discontinui, tipologie edilizie di case in linea o a blocco.

Dall'analisi della cartografia di PUC (tavola St 02) si evince che:

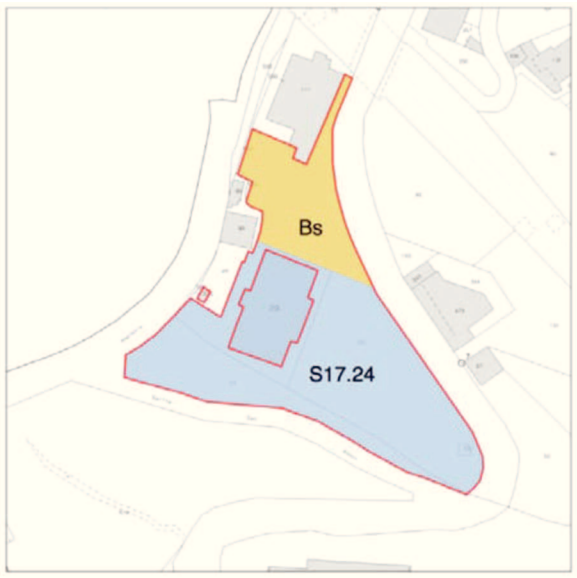
- La destinazione d'uso urbanistica più diffusa nelle aree contigue risulta essere quella del sub-ambito Bs i cui obiettivi e modalità sono i seguenti: conferma della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; limitati interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti nonché al potenziamento delle dotazioni di parcheggio ed alla riqualificazione complessiva dell'architettura; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio.

- Sul lato Via Famagosta (Est) il compendio è separato dalla pubblica viabilità da una zona a destinazione "Vg giardini configurati o aree di verde privato di pregio storico – morfologico – paesistico";

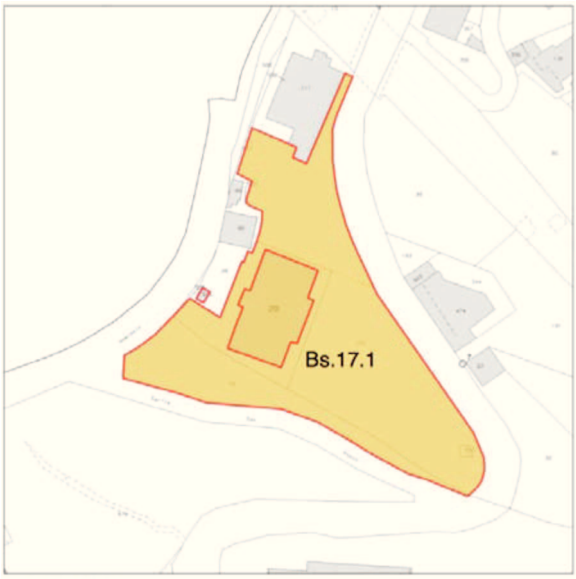
- Sul lato Via Pier Gerolamo Gentilricci (Ovest) il compendio è separato dalla pubblica viabilità da una zona a destinazione "Aree di verde attrezzato, sportivo e parchi urbani";

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

- Verso Sud il compendio è separato dalla pubblica viabilità da una zona a destinazione "Servizi pubblici di urbanizzazione secondaria". Il compendio a seguito della variante assumerà la destinazione urbanistica più diffusa al contorno e sarà identificato dalla sigla **Bs.17.1**



ALLEGATO 1
PERIMETRAZIONE PUC VIGENTE



ALLEGATO 2
PERIMETRAZIONE PUC VARIANTE

DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE

In base all'art. 7 del fascicolo St1 Norme generali del PUC gli interventi ammissibili si riferiscono alle seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE

1 Residenza;

ATTIVITA' DI CONNETTIVO URBANO

4 funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc);

ATTIVITA' DIREZIONALI

6 Aggregazioni di uffici ed attività direzionali; ATTIVITA' RICETTIVE

8 Albergo tradizionale; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.)

9 Strutture ricettive extra alberghiere; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.)

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

ATTIVITA' PRIVATE

28 Centri sociali, culturali e religiosi;

29 Istruzione privata;

31 Strutture sportive o ricreative private;

32 Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc...);

COMPATIBILITA' STRUTTURALE E TIPOLOGICA

Le suddette destinazioni d'uso ammesse risultano compatibili con le strutture esistenti; l'edificio ha caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali adatte ad una funzione collettiva (in passato infatti l'edificio ospitava l'Istituto Provinciale dell'Infanzia) e si presta attraverso rifunzionalizzazione alle destinazioni proposte.

Per il compendio, individuato con la sigla BS.17.1 varrà la seguente disciplina urbanistica edilizia:

SCHEDE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO COSTRUITO PER SUB-AMBITI DI APPARTENENZA (elaborato St4 del PUC)

Tab. 1 Bs INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO COSTRUITO PER SUB-AMBITI DI APPARTENENZA (ART. 30 COMMA 3 LETT. A - L.R. n. 36/97)

N.B. Fermo restando il tipo di intervento ammesso, come indicato sulla tab. n.1, è consentito procedere anche all'esecuzione degli interventi contrassegnati con "si" nella tabella che segue. Detti interventi sono soggetti al pagamento dei pertinenti oneri come determinati nel provvedimento comunale in vigore al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Interventi	Cat.1 edifici < 1940	Parametri edilizi		
Mo-Ms	si	H max	m	Esistente
RE-RC	si	DS (tipo A, B, C, D)	m	vedi tab.S1 del PUC
RS	si	Ds		esistente
S.E.	no	Dc	m	5
RU	no	Df1	m	3 o aderenza
		Df2	m	10
		r.c.	m	

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Tab. 2 Bs

NORME PARTICOLARI

Modalità di intervento: interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti norme particolari:

Incremento volumetrico	NO
Incremento superficiario	SI
frazionamento	SI

DATI QUANTITATIVI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

(i dati che seguono hanno valore indicativo e ricognitivo)

Calcolo della Superficie Agibile [ex art. 67 L.R. 16/08 e s.m.i.] In base al fascicolo St1 Norme generali del PUC Art. 4.33 che definisce la ***S.A.*** *Superficie Agibile* e la ***S.Acc.***

Superficie Accessoria in relazione al manufatto in oggetto si quantifica quanto segue:

PIANO SEMINTERRATO

S.A. = 445 mq S. Acc. = 47 mq

PIANO TERRA

S.A. = 489 mq S. Acc. = 26 mq

PIANO PRIMO

S.A. = 493 mq S. Acc. = 30 mq

PIANO SECONDO

S.A. = 355 mq S. Acc. = 163 mq

SUPERFICIE AGIBILE COMPLESSIVA

S.A. = 1782 mq

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

SUPERFICIE ACCESSORIA COMPLESSIVA

S.Acc. = 266 mq (< 40% S.A.)

Calcolo dell'esigenza di Standards Urbanistici in funzione delle D.U.

In base al fascicolo St1 Norme generali del PUC Art. 9.1 agli effetti del PUC 25 mq di S.A. riferibili alle D.U. n. 1 – 9 – 17 – 21 corrispondono convenzionalmente ad 1 abitante.

Peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici
1 abitante [25 mq di S.A.]	1 – 9 – 21	25 mq
1 posto letto alberghiero [22 mq di S.A.]	7 – 8	12 mq
Distribuzione al dettaglio [85 mq di S.A.]	3 – 5	80 mq
Attività direzionali [85 mq di S.A.]	4 – 6	80 mq
Attività produttive [100 mq di S.A.]	2 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16	20 mq.

Dal calcolo della S.A. complessiva del fabbricato si desume il numero di abitanti insediabili nel complesso pari a:

Ab. = S.A. / 25 mq = 1782 mq / 25 mq = **71,3 Abitanti Teorici**

Nota: *nel calcolo della S.A. viene considerato anche il piano seminterrato con l'attuale altezza interna di*

2,15 m, la stima definitiva della S.A. dovrà essere verificata in fase di progetto in base alle scelte operate.

Per le D.U. proposte nella presente variante ad ogni abitante insediabile corrispondono 25 mq di standard urbanistici articolati secondo il seguente schema:

peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici (□)			
		Parcheggi (*)	Verde (*)	Altro (*)	Totale (*)
1 abitante	1 – 9 –21	10 mq		15 mq (O)	25 mq
1 posto letto alberg.	7 – 8	6 mq	6 mq	-	12 mq
Distribuz. al dettaglio	3 – 5	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività direzionali	4 – 6	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività produttive	2 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16	10 mq	10 mq	-	20 mq

(O) di cui almeno 10 mq di verde
(*)fermo restando il rispetto della quantità totale di standard richiesta, è possibile, a fronte di esigenze progettuali o localizzative, prevedere una differente ripartizione di detta quantità tra parcheggi, verde o altro.
(□)per le destinazioni d'uso 1 e 17 nei subambiti E, Ep, An, il reperimento di standard è quello di cui alle relative tabelle del fascicolo St3 Struttura del piano - Ambiti del territorio extraurbano – Norme di conformità

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

CALCOLO STANDARD URBANISTICI:

- **STANDARD TOTALE = 71,3 ab x 25 mq/ab = 1782 mq**

Così suddivisi:

- PARCHEGGIO = 71,3 ab x 10 mq/ab = 713 mq
- VERDE=71,3abx10mq/ab=713mq
- ALTRO=71,3abx5mq/ab=356,5mq

Gli standard urbanistici di cui sopra vengono calcolati al doppio del reale caso in quanto il compendio appartiene alla zona B secondo la classificazione del D.M. 1968 tale per cui la quantificazione finale risulta di:

- **STANDARD TOTALE = 71,3 ab x 12,5 mq/ab = 891,25 mq**

Così suddivisi:

- PARCHEGGIO = 71,3 ab x 5 mq/ab = 356,5 mq
- VERDE = 71,3 ab x 5 mq/ab = 356,5 mq
- ALTRO = 71,3 ab x 2,5 mq/ab = 178,25 mq

Calcolo dell'esigenza di Parcheggi Pertinenziali in funzione delle D.U. In base al fascicolo St1 Norme generali del PUC Art. 10 l'intervento di cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (ed altre come specificato in tabella) prevede il reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A. e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio.

D.U.	Parch. pertinenz. Quantità prescritta	condizioni
1 – 2 – 3 – 4 – 9 – 17 – 21	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per alloggio
5 - 6 - 18 - 19 - 20	35% della S.A.	Salvo, per la D.U. n. 5, il rispetto altresì delle specifiche previsioni inerenti i parcheggi contenute nelle norme di urbanistica commerciale.
10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 27 (limitatamente agli edifici pubblici)	35% della S.A.	
7 – 8 – 32	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per stanza
7 (campeggi)	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per piazzola
28 – 29	35% della S.A.	
30	75 % della S.A.	
31	In caso di edifici coperti: 35 % della S.A.. Per le superfici scoperte: non meno del 10% della superficie dell'impianto.	

CALCOLO PARCHEGGIO PERTINENZIALE:

- **S.A. 1782 mq x 35% = 623,7 mq**

In conclusione la proposta di variante, finalizzata alla valorizzazione di un compendio che per caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali è già adatto ad una funzione collettiva, costituisce un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce in quanto risolve positivamente una situazione di inutilizzo di un bene caratterizzato da pregio architettonico.

Il bene si presta al processo di rifunzionalizzazione senza aumento di volume, solo attraverso il cambio di destinazione d'uso e il miglioramento dello stato di manutenzione dei fabbricati in quanto è già predisposto per dotazioni impiantistiche e spazi alla permanenza di persone, pertanto l'intervento risulta assorbibile dal punto di vista urbanistico e nell'ambito di uno scenario socio economico di riqualificazione.

Anche alla luce della centralità del compendio immobiliare riscontri positivi si evidenziano sulla situazione dei parcheggi e della mobilità urbana nonché sotto l'aspetto del verde inteso anche come ammortizzatore dell'inquinamento urbano.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

2.3 - Conformità del progetto di variante al PTCP

La variante al PUC non richiede varianti al PTCP tale per cui rimane valida la seguente disciplina:

Assetto insediativo : TU

Il regime di TU è coerente con l'assetto insediativo in atto che riguarda la città consolidata dell'immediata espansione collinare di levante. Gli interventi previsti per i tessuti edificati esistenti sono pienamente coerenti con il regime di PTCP locale.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale l'edificio è ricompreso nel PI-2 "*Progetto per l'integrazione del porto con le città di Savona, Vado Ligure le Albisole e Bergeggi. Mobilità e infrastrutture del corridoio costiero. Riqualificazione del fronte mare nel Savonese. Innovazione del sistema turistico a Savona e nel levante*" i cui obiettivi risultano coerenti con la presente previsione.

In conclusione la proposta di variante è conforme alle previsioni di ptcp ed agli obiettivi di sostenibilità ambientale del piano tale per cui non se ne richiede variante.

2.4 - Verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi della Proposta di Variante e gli obiettivi di sostenibilità

Per quanto riguarda gli elementi sovraordinati al PUC relativi ad aria, energia, acqua, biodiversità, suolo e rifiuti la proposta di variante influirà in maniera positiva o trascurabile come meglio esplicitato nel capitolo 3.

Pertanto questo capitolo analizzerà la coerenza della proposta in oggetto rispetto agli obiettivi di sostenibilità del PUC e del PTCP.

Si riportano di seguito i temi che strutturano il PUC, come da Documento della Sostenibilità Ambientale del Piano.

Obiettivi di fondo nella gestione del territorio Savonese:

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1. Riduzione del consumo di suolo;
2. Creazione di reti ecologiche (continuità del verde);
3. Riduzione della domanda di mobilità veicolare e sostegno a forme di mobilità sostenibile (reti ciclabili e pedonali);
4. Creazione o riqualificazione dello spazio pubblico (intensità ed attrattività);
5. Qualità bioenergetica del prodotto edilizio (riduzione del consumo e produzione locale di energia);

SOSTENIBILITA' SOCIALE

6. Offerta di edilizia sociale;
7. Nuove tipologie di servizi (dotazioni ed innovazioni);
8. Riduzione della nocività urbana (traffico, rumore, inquinamento);

SOSTENIBILITA' ECONOMICA

9. Attrazione di investimenti dall'esterno per nuove funzioni urbane e crescita di nuove attività diffuse (sviluppo locale);

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

I temi sopra elencati sono stati confrontati con quanto previsto dalla proposta di variante e ne è stata valutata la coerenza nella seguente tabella.

LEGENDA - LIVELLI DI COERENZA TRA IL PUO E GLI OBBIETTIVI DI PUC

COERENZA ELEVATA	
COERENZA MEDIA	
INDIFFERENZA	
INCOERENZA	

TEMI PUC	(OBIETTIVI PUC)	LIVELLI DI COERENZA TRA LA PROPOSTA DI VARIANTE E GLI OBIETTIVI DI PTCP	
1	Riduzione del consumo di suolo	La proposta di variante presuppone di rifunzionalizzare un compendio edilizio esistente, insediando nuove funzioni, con possibilità di frazionamento o incremento superficiario, ma senza incremento volumetrico.	
2	Creazione di reti ecologiche (continuità del verde)	La proposta di variante prevede la tutela del parco con le sue peculiarità e degli spazi a giardino anche in relazione agli altri spazi esistenti in adiacenza, riqualificando ed affinando i rapporti tra l'edificato e gli elementi di natura antropizzati.	
3	Riduzione della domanda di mobilità veicolare e sostegno a forme di mobilità sostenibile (reti ciclabili e pedonali)	La proposta di variante, mediante la tutela e valorizzazione del parco verde, genera reti di mobilità pedonale, circoscritta al compendio edilizio.	
4	Creazione o riqualificazione dello spazio pubblico (intensità ed attrattività)	Lo spazio pubblico sarà riqualificato a seguito della rinfunzionalizzazione del compendio immobiliare anche in virtù dello sgravio di sosta dei mezzi privati in strada, notevolmente ridotta dalla dotazione di standard conseguente al progetto.	

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

5	Qualità bioenergetica del prodotto edilizio (riduzione del consumo e produzione locale di energia)	La rifunzionalizzazione del compendio immobiliare e la qualificazione del patrimonio costruito potranno prevedere l'inserimento di sistemi di coibentazione per l'efficientamento energetico dei fabbricati e l'introduzione di sistemi per la produzione di energia rinnovabile. Gli interventi dovranno comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione degli elementi artistici e di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza	
6	Offerta di edilizia sociale	La proposta di variante urbanistica è volta alla valorizzazione del compendio immobiliare costituito dagli immobili dell'ex Centro Formazione professionale "Varaldo" e dalle aree di pertinenza. Al fine di attuare la suddetta valorizzazione, a seguito di uno studio attuato sulla zona, si propongono alcune fra le destinazioni d'uso citate dal fascicolo St1 Norme generali del PUC; la scelta della destinazione d'uso sarà poi attuata in fase progettuale e dovrà risultare compatibile con le caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali del compendio.	
7	Nuove tipologie di servizi (dotazioni ed innovazioni)		
8	Riduzione della nocività urbana (traffico, rumore, inquinamento)	La rivitalizzazione del complesso ha insita nei suoi obiettivi una generale riqualificazione urbana con conseguente riduzione della nocività dovuta al traffico, seppur non congestionato in questa particolare zona urbana. L'aspetto che si ritiene di maggior interesse è legato alla dotazione di standard conseguenti alla variante urbanistica ed all'inserimento di nuove funzioni ed in particolare parcheggi ed aree verdi.	

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

9	Attrazione di investimenti dall'esterno per nuove funzioni urbane e crescita di nuove attività diffuse (sviluppo locale)	La proposta di variante ha insita nello scopo della valorizzazione l'apertura ad investimenti provenienti dall'esterno che possano individuare nel compendio la realtà efficace all'insediamento di nuove attività, in accordo con le peculiarità della zona urbanistica e le destinazioni d'uso ammissibili individuate tra quelle elencate nel PUC. Il compendio è situato in una zona prossima al centro cittadino e pertanto ben si presta all'insediamento di nuove funzioni che andrebbero a costituire un valore aggiunto sia al fabbricato sia all'impianto urbano.	

2.5 - Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening

All'interno dell'ambito territoriale in cui ricade l'area di PUC in variante sono presenti progetti soggetti a procedure di VIA e Screening. Si tratta di progetti "lineari", legati sia alla viabilità ("Variante SS1 Aurelia Savona-Albisola" soggetto a VIA nazionale (n° pratica 063/143), il cui tracciato avviene in galleria, in profondità seppur limitrofo all'area in variante, sia al collegamento funiviario tra il porto di Savona e le linee funiviarie in località S. Rocco (screening n° pratica 197 del 2003). In tutti i casi, la variante di PUC in oggetto non genera interferenze con i suddetti progetti.

Lo stralcio seguente individua l'area in variante al PUC rispetto alle pratiche VIA/Screening presenti nelle vicinanze.



Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

2.6 - Descrizione del progetto partecipativo attivato

Non si segnalano attività specifiche al di fuori degli incontri istituzionali attivati per la condivisione del progetto.

2.7 - Calcolo peso insediativo

Come documentato nella relazione allegata alla proposta di variante si configura un carico insediativo pari a 71,3 abitanti teorici stimati in base al calcolo della Superficie Agibile.

Si precisa che in fase propositiva nel calcolo della S.A. si è tenuto conto anche dei locali facenti parte del piano seminterrato con l'attuale altezza media interna di 2,15 m, la stima definitiva della S.A. dovrà essere verificata nella successiva fase progettuale anche in base alle future scelte; pertanto, con le premesse attuali, il carico insediativo può considerarsi sovrastimato.

Si ritiene comunque che, tenuto conto della precedente destinazione d'uso dell'immobile già adatto ad una destinazione collettiva, il nuovo carico insediativo non si discosterà in modo significativo dalle presenze registrate sino al momento della dismissione dell'edificio.

2.8 - Scenario socio economico di riferimento

Dall'esame del tessuto urbano del quartiere si evince che la proposta di variante al PUC si configura come un completamento dell'assetto complessivo, costituendo un miglioramento generale delle condizioni attuali che vedono un edificio connotato da pregio intrinseco (comprese le pertinenze) attualmente in stato di disuso.

Tale miglioramento si configura senza aumenti volumetrici e consumo di suolo, ma sono attraverso una ristrutturazione qualificante comprensiva di cambio di destinazione d'uso.

La credibilità economica della variante di PUC in oggetto che, in un quadro di non incremento di densità abitativa propone nuove soluzioni residenziali, si fonda sulla posizione centrale e di pregio del quartiere all'interno del quale è sita l'area, la quale garantirà un incremento in termini di appetibilità residenziale.

In assenza della presente variante la situazione di disuso e parziale abbandono crescente dei manufatti e soprattutto delle aree a parco ad essi pertinenti, non potranno che aggravarsi, andando ad inficiare sull'assetto generale del quartiere.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

L'aver mantenuto nel quadro previsionale destinazioni legittime sia sotto l'aspetto residenziale che direzionale / ricettivo o a valenza sociale attribuisce alla futura trasformazione scenari che potrebbero confermarsi negli attuali limiti, ovvero in un quadro di auspicabili scelte macroeconomiche volte alla massimizzazione della risorse che volessero presentarsi in futuro.

3 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche interessanti l'area in oggetto, e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità.

L'analisi delle componenti ambientali è, ovviamente, riferita alla variante al PUC in oggetto.

3.1 - Aria e fattori climatici e mobilità

L'area di intervento, all'interno del territorio comunale di Savona, sotto il profilo delle diverse zonizzazioni di cui alla DGR n. 44 del 24/01720142, è inserita nell'area savonese (IT0712).

ZONA IT0712	
AREA	**Comune**
Savonese	ALBISOLA SUPERIORE
	ALBISSOLA MARINA
	BERGEGGI
	NOLI
	QUILIANO
	SAVONA
	SPOTORNO
	VADO LIGURE
Bormida	ALTARE
	CAIRO MONTENOTTE
	CARCARE
	DEGO

Nel seguito si allegano estratti da tale zonizzazione e le tabelle derivanti dal monitoraggio in siti fissi nel quinquennio 2010-2014 (cfr. allegato dgr 536 del 10/06/2016 - Regione Liguria - *"Riesame della classificazione delle zone di qualità dell'aria di cui alla dgr n. 44 del 24/01/2014"*).

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Figura 1 Zonizzazione per NO2, polveri, SO2, CO, benzene

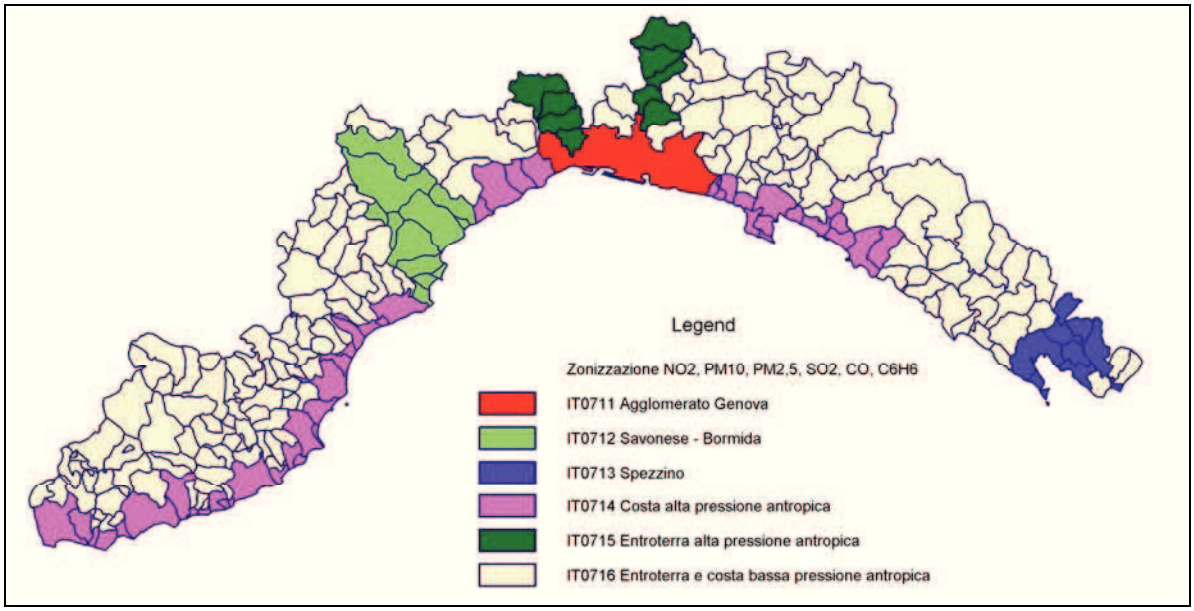
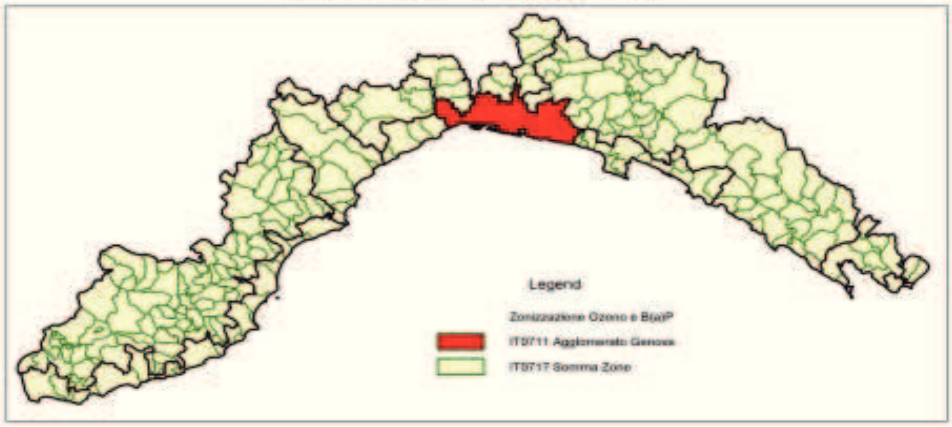
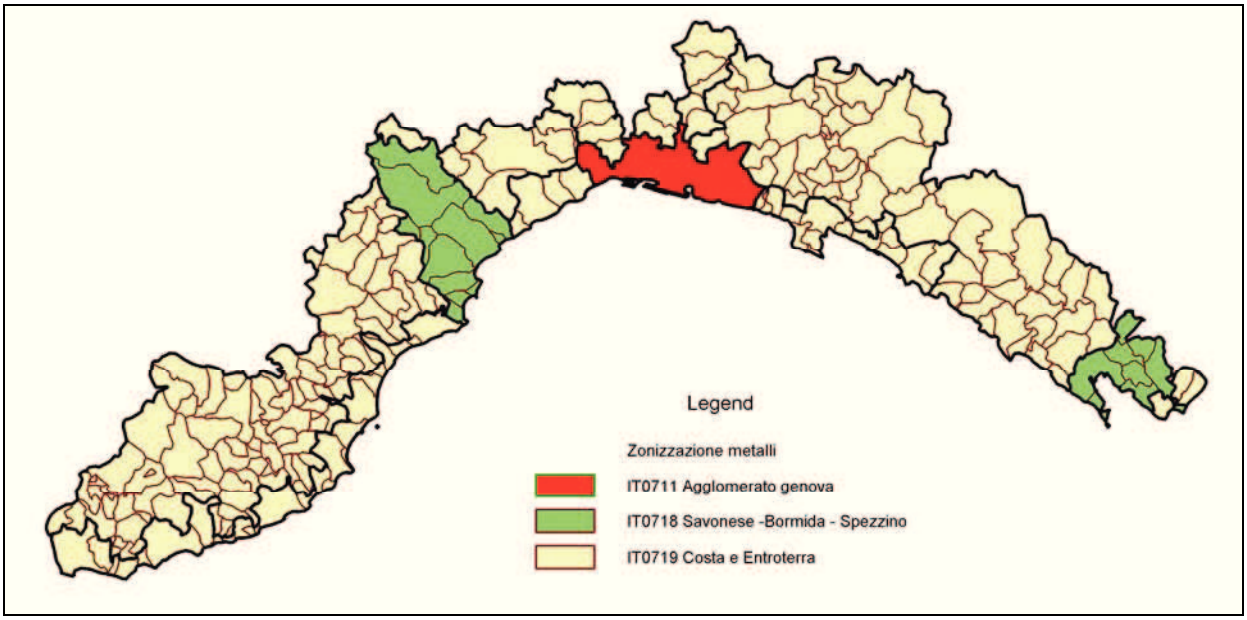


Figura 2 Zonizzazione per Ozono e BaP



32/57

Figura 3 Zonizzazione per i metalli: Pb, As, Cd, Ni



Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Tabella 16 Tabella riepilogativa della classificazione delle zone

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

Dalla tabella riepilogativa si osserva come alcuni valori nella zona Savonese-Bormida ricevano la valutazione UAT (valori superiori alla soglia di valutazione).

Ove possibile, si sono verificate le tabelle di monitoraggio più specifiche per localizzazioni (PM10), dove si osservano, per il comparto territoriale interessato del Comune di Savona (Varaldo - Codice Eol IT1883A), valori inferiori alla soglia (LAT) o a cavallo del limite (UAT-LAT).

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Tabella 4 Quadro dei livelli di concentrazione PM10 media annuale

ZONA	COMUNE	Codice EoI	STAZIONE	PM10 media annuale				
				2010	2011	2012	2013	2014
IT0711 Agglomerato Genova	GENOVA	IT0854A	Corso Firenze - Genova (GE)	LAT	UAT-LAT	LAT	LAT	UAT-LAT
		IT0858A	Quarto - Genova (GE)	LAT	No dati	LAT	LAT	LAT
		IT0852A	Multedo – Pegli – Genova (GE)	No dati	UAT-LAT	UAT-LAT	LAT	UAT-LAT
		IT1698A	Corso Europa/Via San Martino - Genova (GE)	UAT-LAT	UAT	UAT	UAT	UAT-LAT
		IT1884A	Corso Buenos Aires - Genova (GE)	UAT-LAT	UAT-LAT	No dati	No dati	No dati
IT0712 Savonese Bormida	SAVONA	IT1145A	Corso Ricci - Savona (SV)	UAT-LAT	LAT	LAT	LAT	LAT
		IT1706A	Via San Lorenzo - Savona (SV)	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT
		IT1883A	Varaldo - Savona (SV)	LAT	UAT-LAT	LAT	LAT	LAT
	ALBISOLA SUPERIORE	IT1232A	Corso Ferrari – Albisola S. (SV)	No dati	No dati	LAT	LAT	LAT
	QUILIANO	IT1144A	Quiliano (SV)	No dati	No dati	No dati	LAT	LAT
	VADO LIGURE	IT1143A	Vado Ligure (SV)	UAT-LAT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT

Tabella 5 Quadro dei livelli di concentrazione PM10 media giornaliera

ZONA	COMUNE	Codice EoI	STAZIONE	PM10 media giornaliera				
				2010	2011	2012	2013	2014
IT0711 Agglomerato Genova	GENOVA	IT0854A	Corso Firenze - Genova (GE)	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT
		IT0858A	Quarto - Genova (GE)	LAT	No dati	LAT	LAT	LAT
		IT0852A	Multedo – Pegli – Genova (GE)	No dati	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT
		IT1698A	Corso Europa/Via San Martino - Genova (GE)	UAT	UAT	UAT	UAT	UAT
		IT1884A	Corso Buenos Aires - Genova (GE)	UAT-LAT	UAT	No dati	No dati	No dati
IT0712 Savonese Bormida	SAVONA	IT1145A	Corso Ricci - Savona (SV)	UAT-LAT	UAT-LAT	LAT	LAT	LAT
		IT1706A	Via San Lorenzo - Savona (SV)	UAT-LAT	UAT	UAT	UAT-LAT	UAT
		IT1883A	Varaldo - Savona (SV)	UAT-LAT	UAT-LAT	UAT-LAT	LAT	UAT-LAT
	ALBISOLA SUPERIORE	IT1232A	Corso Ferrari – Albisola S. (SV)	No dati	No dati	LAT	LAT	LAT
	QUILIANO	IT1144A	Quiliano (SV)	No dati	No dati	No dati	UAT-LAT	UAT-LAT
	VADO LIGURE	IT1143A	Vado Ligure (SV)	UAT	UAT	UAT	UAT-LAT	UAT-LAT

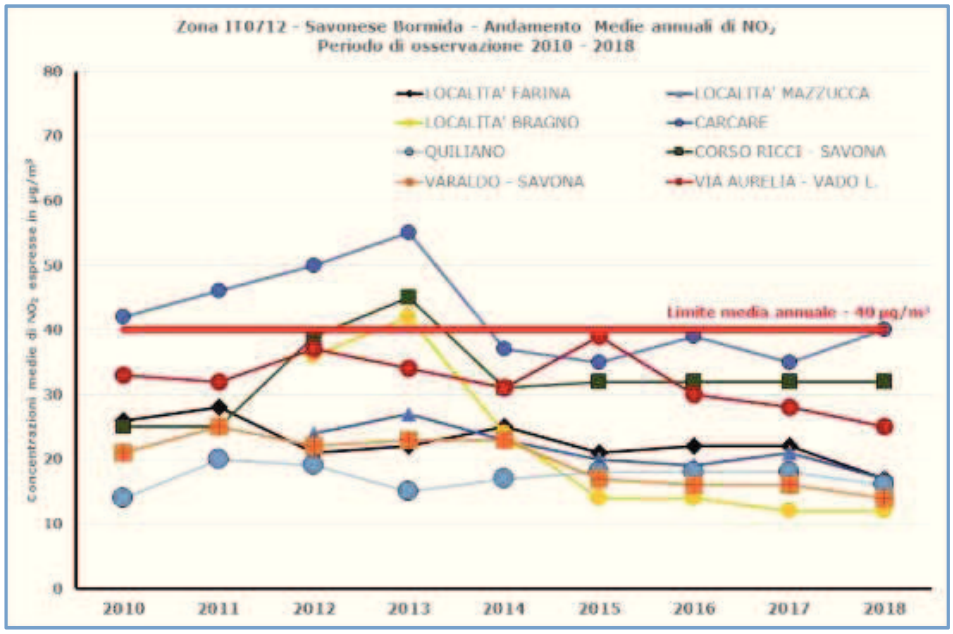
Per quanto riguarda le fonti di NO2, il documento regionale attribuisce il peso maggiore (62%) alle emissioni delle navi che stazionano nel porto, seguite dal trasporto su strada (26%); il contributo delle industrie (6%) e del riscaldamento domestico (5%), che contribuiscono con percentuali analoghe, risulta pertanto marginale.

Si richiama il fatto che le emissioni da traffico non derivano soltanto dalle percorrenze locali ma anche dalle emissioni delle autostrade che attraversano il tessuto urbano.

Per la Zona IT0712 Savonese Bormida la media annuale relativa al parametro NO2 viene rispettata in tutte le postazioni sul lato tirrenico a partire dal 2014, in particolare in riferimento alla postazione Varaldo - Savona.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Per quanto riguarda le risposte, il documento regionale conclude che *"le sorgenti di emissione di NO_2 aventi maggiore influenza sui livelli registrati dalle stazioni di misura e quindi su cui agire efficacemente sono il traffico su strada (principalmente le percorrenze dovute a mezzi diesel) ed i porti (principalmente lo stazionamento delle navi in porto). Un ulteriore contributo alle emissioni di NO_2, comunque molto inferiore ai precedenti, è fornito delle emissioni dagli impianti di combustione"*.



Con riferimento agli indirizzi regionali di mitigazione, le successive fasi progettuali necessarie per l'attuazione di quanto previsto dalla variante in oggetto dovranno sviluppare studi per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione delle emissioni in atmosfera, accogliendo e contribuendo a realizzare gli indirizzi regionali.

3.2 - Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

La Relazione Tecnica relativa allo studio geologico, geomorfologico e sismico a cui si fa riferimento nel presente capitolo è stata eseguita dal Geologo Vezzolla, in osservanza a quanto previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ed alla quale si rimanda per tutti gli approfondimenti.

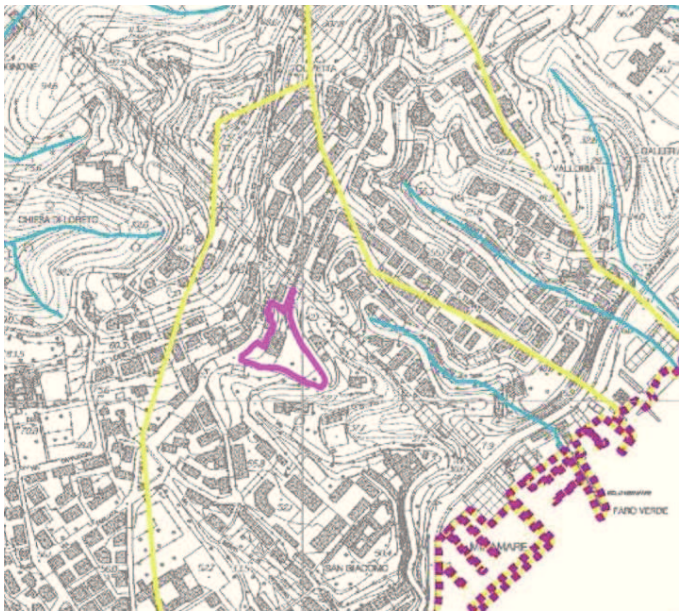
Nel presente report vengono sintetizzati gli elementi salienti.

Dal punto di vista idrogeologico lo schema dei deflussi superficiali fa riferimento direttamente al mare, che raccoglie e drena tutte le acque provenienti dal versante; questi ultimi risultano caratterizzati da fenomeni di ruscellamento concentrato all'interno delle vallecole o delle concavità presenti lungo il versante. A ciò si aggiunge sia l'esiguità del bacino di alimentazione sotteso dall'area di intervento che le sua estesa impermeabilizzazione a causa dell'urbanizzazione,

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

e che quindi non fornisce apporti idrici provenienti da monte di entità significativa, con fenomeni di infiltrazione all'interno dei terreni decisamente ridotti. Infatti, sotto il profilo della circolazione idrica sotterranea, lungo il versante essa può essere considerata limitata ad un debole flusso idrico, a carattere discontinuo, con modesta circolazione all'interno degli orizzonti più superficiali del substrato roccioso, nel circuito costituito dalla fessurazione-fratturazione della roccia. Le coperture sciolte superficiali, in considerazione delle caratteristiche granulometriche, hanno una discreta permeabilità per porosità.

Il comparto interessato dalla variante di PUC non è interessato dalla presenza di colatori o rii censiti, come risulta dallo stralcio sottostante



Inoltre, nei pressi dell'area in esame non sono presenti pozzi ad uso idropotabile.

Nel complesso, tenuto conto che si tratta di un'area di versante non sono rilevabili rischi per la tutela delle acque sotterranee.

Dal punto di vista dell'esigenza idrica legata al cambio di destinazione d'uso dell'immobile esistente si evidenzia quanto già espresso nei capitoli precedenti: l'attuazione della variante comporterà una trasformazione da centro di formazione a residenza che, però, dal punto di vista degli utenti finali sarà da considerarsi del tutto equivalente, per il quale era assicurata la fornitura di acqua da parte di acquedotto di Savona.

Essendo state realizzate le reti acquedottistiche previste a tale scopo nel progetto originario, non si rilevano particolari problematiche di idroesigenza.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Per lo stesso motivo non si rilevano particolari criticità per quanto riguarda le acque reflue urbane nere e la loro depurazione, essendo l'edificio in questione già inserito all'interno della rete comunale.

3.3 – Suolo e sottosuolo

Nella variante in progetto non ci sarà consumo di suolo; infatti, non è prevista la realizzazione di nuove volumetrie residenziali ma solo la ristrutturazione dell'esistente, mentre il nuovo parcheggio interrato verrà realizzato al di sotto di un'area ad oggi già impermeabile (parcheggio scoperto).

A sistemazione delle aree di parco presenti dovranno essere previsti specifici interventi di riqualifica vegetazionale.

Nel complesso la realizzazione del progetto comporterà un sensibile miglioramento dei tratti di parco, oggi in abbandono anche sotto il profilo vegetazionale.

3.4 - Aspetti Geologici, Geomorfologici e Sismici

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e geomorfologici relativi alla variante di PUC si riporta integralmente nel seguito, per comodità di lettura, l'inquadramento contenuto della relazione a cura del Geologo Vezzolla.

Il terreno oggetto dell'intervento si sviluppa in corrispondenza della porzione centrale del versante orientale della dorsale, che si sviluppa con andamento lobato a partire da Monte Pasasco degradando verso mare, la quale rappresenta lo spartiacque principale tra il T. Letimbro ed il T. Podestà.

Il versante, ad esposizione preferenziale verso E-SE, si articola in una alternanza di dossi più o meno marcati che separano vere e proprie vallecole o, al contrario, più semplici concavità, tutte solcate per lo più da modesti fossi di ruscellamento a regime sporadico, scolanti direttamente a mare. Nello specifico, l'area si colloca tra le quote 55 e 65 m s.l.m., in corrispondenza della fascia assiale di un ampio dosso a marcata convessità che, con orientamento NW-SE, si articola a partire dalla linea di crinale fino al fondovalle.

Gli elementi geomorfologici che hanno concorso a caratterizzare il versante, sono costituiti da fenomeni di collasso gravitativo, che unitamente al degrado chimico-fisico del substrato roccioso hanno prodotto le coperture detritiche ed eluviali presenti lungo il versante, trasformate dagli

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

interventi antropici, che hanno rimodellato completamente la morfologia originaria superficiale (edifici residenziali e viabilità).

Dall'esame dell'ampia bibliografia disponibile, oltreché dalla visione delle foto aeree del sito e dal sopralluogo effettuato, emerge un'altra caratteristica del comparto, caratterizzato da morfologia terrazzata, sub-pianeggiante, ampia e profonda; si potrebbe trattare di un relitto di una superficie di abrasione marina (terrazzo), abbastanza comune in tutta la zona costiera dell'abitato di Savona.

Tutto il compendio immobiliare in oggetto è delimitato da strade comunali, dalle quali è separato da muri di sostegno.

Al suo interno si distinguono due comparti; il primo, che comprende l'edificio e tutta la porzione di terreno a monte, caratterizzato dalla completa impermeabilizzazione superficiale (rampa di accesso e piazzali di parcheggio). All'interno di questo comparto, sul lato N rispetto all'edificio esistente, si segnala la presenza di un locale interrato.

Il secondo comparto, che si estende a partire dall'edificio verso valle sino al confine, rappresentato dal muro di sostegno sulle vie Gentilricci e Famagosta, è caratterizzato dalla presenza di un parco, inserito al di sopra di una coltre eluvio colluviale di spessore medio compreso tra 1-3 m.

Sotto il profilo granulometrico le coperture sciolte sono essenzialmente medio-grossolane, con classi granulometriche dell'ordine delle sabbie e delle ghiaie, pur essendo presente una frazione limoso-argillosa in percentuale significativa.

Negli orizzonti superficiali, a causa dell'intesa antropizzazione, i materiali hanno subito rimaneggiamenti o sono addirittura riportati; in questo caso possono avere granulometrie più fini.

Gli orizzonti profondi, al contrario, risultano più grossolani e densi.

Il substrato litoide in posto è costituito da ortogneiss in facies anfibolitica, di colore grigio marrone, molto alterati e fratturati in affioramento; tale litotipo è attribuibile, con riferimento alla Carta Geologica con elementi di geomorfologia 1:25.000 – Fg. n° 229.4 "Savona", alla Formazione degli "Ortogneiss I", appartenenti all'Unità Tettonica Savona - Calizzano. Tale litologia fa escludere la presenza di fenomeni carsici.

Confronto con il Piano di Bacino del T. Podestà

Suscettività al dissesto: l'area d'intervento è ubicata in una zona a suscettività al dissesto variabile tra bassa (verde) e molto bassa (azzurro);

Interventi: l'area in esame non è interessata da interventi previsti dal Piano di Bacino;

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Dal punto di vista sismico si evidenziano le seguenti considerazioni:

L'area in variante di PUC ricade all'interno di un'area di versante; il rilievo sismico passivo eseguito ha evidenziato come si ricada nella categoria di suolo **"B**", di cui si riporta la definizione:

***B**: "Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fine molto consistenti, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 360 m/s e 800 m/s."*

Anche sotto il profilo della Microzonazione sismica non si evidenziano particolari problematiche.

Infatti, il Comune di Savona ha adottato in via definitiva la Microzonazione sismica di I Livello (D.G.R. 471/2010 e D.G.R. 714/2011) del suo territorio.

Il confronto tra tale cartografia e la variante di PUC non ha evidenziato l'esistenza di particolari problematiche (faglie capaci, zone instabili, ecc…).

In particolare l'area in esame rientra all'interno della zona A, di cui si fornisce la definizione: **A "zone stabili"**, nelle quali non sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafica e morfologica locale.

Inoltre, si ricade all'interno della zona **E**, caratterizzata da pendenza media < 15°; pertanto si possono escludere amplificazioni sismiche dovute alle caratteristiche topografiche.

Nel complesso sono state verificate positivamente le condizioni di fattibilità "geologica" s.l. della variante al PUC in oggetto, definendo una Normativa Geologica da applicarsi nelle successive fasi progettuali.

3.5 - Aspetti Idraulici

Dal punto di vista idraulico si è verificata la coerenza della variante al PUC con gli studi esistenti (Piano di bacino), la quale appare compatibile con l'attuale Normativa.

3.6 - Biodiversità, Aree Protette

Nell'area oggetto di variante al PUC non sono presenti:

- Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale
- SIC, ZPS,
- Segnalazioni della carta della biodiversità.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

Trattandosi di aree poste all'interno del tessuto urbano della Città di Savona, si possono escludere impatti nei confronti delle tematiche sopra evidenziate.

3.7 - Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico



In merito alla presenza di beni tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio si segnala che l'area non è soggetta a vincoli di tipo ambientale; non è stata percorsa da incendi negli ultimi 15 anni, non è un'area vincolata ex D.M. 24/4/1985 Galassini, mentre ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. a) del D.lgs. n. 42/2004 ricade nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se terreno elevato sul mare.

In riscontro alla richiesta della Provincia di Savona circa la verifica di interesse culturale dell'immobile in questione ai sensi dell'art.12 del Dlgs 42/2004, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Segretariato Regionale per la Liguria- Servizio Tutela Beni Culturali, con nota 5691 del 17.09.2015 ha comunicato che tale immobile non presenta i requisiti di interesse previsti dal D.lgs 42/2004 ed è pertanto escluso dal campo di applicazione delle relative disposizioni di tutela.

Nella suddetta nota peraltro il Ministero ha evidenziato misure cautelari per tale immobile in particolare: "[...] si ricorda l'articolo 50 comma 1 del D.lgs. 42/2004 che recita: E' vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti,

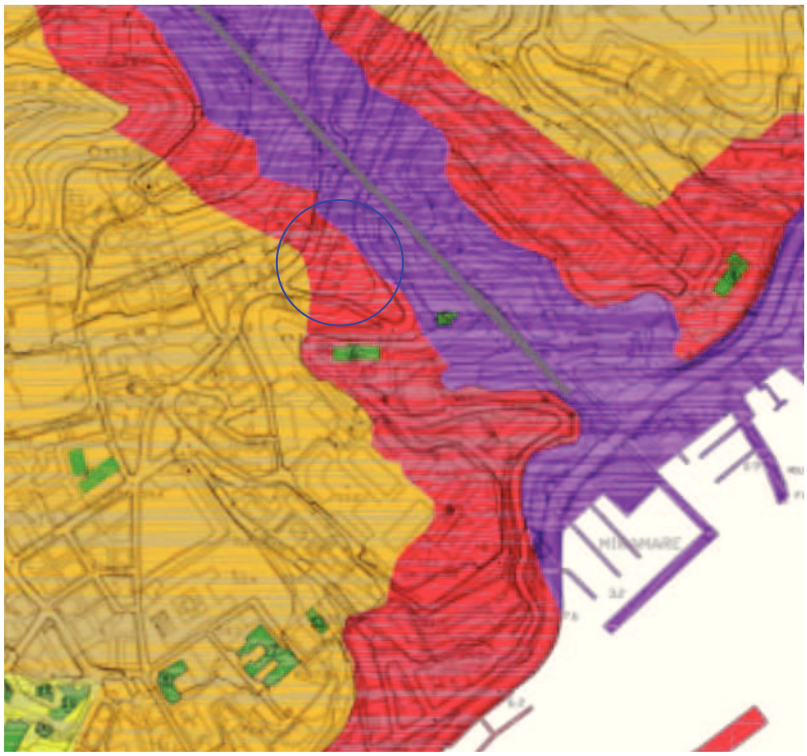
Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici esposti o non alla pubblica vista. Infine, vista la valenza urbana ed ambientale rivestita dal parco, si segnala al Comune la necessità di apporre sul compendio forme alternative di tutela per mezzo di adeguati strumenti urbanistici". Gli interventi ammissibili contemplati nella proposta di variante non fanno che confermare la compatibilità con le valenze di vincolo e semmai consentire che il definitivo assetto delle aree ponga le condizioni di compiutezza dell'insieme antropizzato e naturalistico.

3.8 - Inquinamento acustico

Per verificare la compatibilità delle nuove funzioni previste dalla variante di PUC con il comparto territoriale circostante si è provveduto ad analizzare la Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale di Savona (01/07/2019).

Nel seguito si riporta uno stralcio di tale cartografia



Come si evince dalla cartografia si ricade prevalentemente in Classe IV (Rosso - Aree di intensa attività umana) e marginalmente in Classe III (Arancione - Aree di tipo misto), al confine con una fascia di pertinenza infrastrutturale.

Nel complesso il progetto di variante di PUC non prevede peggioramento della qualità acustica.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

3.9 - Inquinamento elettromagnetico

L'area oggetto di variante è ubicata al di fuori delle zone di attenzione e delle reti degli elettrodotti esistenti; non sussiste problematica rispetto a questo tematismo.

3.10 - Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni

Le successive fasi progettuali che svilupperanno quanto previsto con l'attuale variante di PUC dovranno rispettare le pertinenti norme previste dal PUC in materia, con particolare attenzione alla produzione di energia termica, frigorifera ed elettrica con utilizzo di fonti rinnovabili.

3.11 - Gestione acque

Per quanto riguarda la gestione delle acque, tenuto conto che non si rileva una sostanziale differenza tra il numero di fruitori legati alla proposta di variante rispetto a quelli già registrati nella precedente funzione dell'edificio gli interventi in previsione non sono tali da influire in modo apprezzabile sul bilancio della risorsa idrica, appare comunque opportuno introdurre misure di contenimento dei consumi.

Pertanto, nelle successive fasi progettuali si dovrà prevedere:

- la dotazione di un contatore autonomo per ogni unità immobiliare;
- l'installazione di erogatori frangi getto;
- eventuale realizzazione di cisterne di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale.

3.12 - Gestione rifiuti

Analogamente al comparto acque, il comparto rifiuti non è da considerarsi critico in riferimento alla variante di PUC in esame.

Ad oggi, nel Comune di Savona è attiva la raccolta differenziata che dovrà essere mantenuta nello sviluppo progettuale del complesso residenziale.

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

3.13 - Salute e qualità della vita

Nell'area non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante.

Le future fasi progettuali dovranno introdurre criteri realizzativi attualizzati in termini di rispondenza alle normative energetiche (ad es. alloggi tutti in classe A1), alle aspettative di eco compatibilità e di fonti energetiche massimamente non fossili (pannelli solari e fotovoltaici).

La rivitalizzazione ed il successivo mantenimento delle aree verdi (parco) costituiranno di punti di aggregazione che, sempre in termini di rispondenza alla qualità della vita proposta dal paragrafo, risultano significativi a migliorare e favorire relazioni sociali.

COMPONENTI AMBIENTALI/TERRITORIALI	A VARIANTE DI PUC APPROVATA
ARIA	NS
MOBILITA'	NS
ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI	NS
SUOLO E SOTTOSUOLO	NS
BIODIVERSITA' E AREE PROTETTE	NS
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO	P
RUMORE	NS
ENERGIA	P
RIFIUTI	P
SALUTE E QUALITA' DELLA VITA	P

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020

LEGENDA

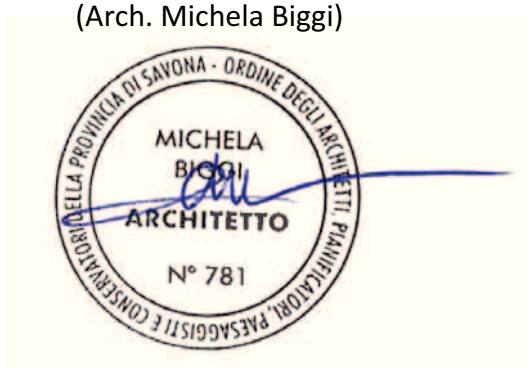
P	**IMPATTO POSITIVO** – l'azione del PUO produce effetti positivi in rapporto alla componente esaminata
NS	**IMPATTO NON SIGNIFICATIVO** – l'azione del PUO non genera alcun tipo di effetto alla componente
M	**IMPATTO MITIGABILE** - l'azione del PUO genera impatti teoricamente negativi che possono, però, essere ridotti o mitigati / annullati attraverso l'adozione di specifiche azioni
N	**IMPATTO NEGATIVO** – l'azione del PUO genera impatti fortemente negativi che non possono essere ridotti o mitigati / annullati attraverso l'adozione di specifiche azioni

4 – CONCLUSIONI

Quanto descritto nei paragrafi precedenti consente quindi di affermare che la proposta di variante del PUC a progetto sia compatibile con i caratteri territoriali presenti nel quadrante territoriale di riferimento, rispetto alle componenti ambientali investigate.

Alla luce delle analisi e considerazioni sopra riportate si propone pertanto di escludere dalla procedura di VAS la presente variante di PUC relativa al compendio immobiliare sito in Via Amendola 10 (Villa Varaldo).

(Arch. Michela Biggi)



(Dott. Geol. Giambattista Vezzolla)



Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da michela biggi, Giambattista Vezzolla, elena giancarlo.
Protocollo n. 0043773/2020 del 16/09/2020