VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE COMUNALE

<u>per ampliamento area camper e roulotte</u>

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS - LR 32/12
RAPPORTO PRELIMANARE



INTRODUZIONE

Considerando che il presente progetto mediante Sportello Unico Attività Produttive va in variante al PRG vigente del Comune di SAN LORENZO AL MARE è obbligatorio verificare se sia necessario sottoporre la pratica anche alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Considerando quanto segue in merito all' estratto di legge, punto B FATTISPECIE RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' (VA)
Per questo si riportano, qui di seguito, tutti gli argomenti e le tematiche utili alla valutazione:

Descrizione sintetica del progetto

Il progetto prevede l'ampliamento in superficie, di piazzole e di servizi del Camping Il pozzo di San Lorenzo al Mare. La variante al PRG da adottare riguarda un'area a prevalente destinazione d'uso agricolo tale zona è destinata alla coltivazione di fiori e vivaistica ed è indicata come E1 per 6983 mq, mentre per 845 mq l'attuale PRG prevende viabilità e per 127 mq l'attuale PRG prevende zona C1 di espansione vedi tav. 2a degli elaborati grafici.
Attualmente questa area, oggetto di ampliamento, è di fatto dismessa a confina con l'attuale attività ricettiva di nominata Camping il pozzo e quest'ultima invece ha una destinazione di PRG oggi nominata come SR1.

Poiché l'area in questione è estesa e non vi sono attività agricole, è intenzione della società Camping il Pozzo, nonché proprietaria dei terreni, di ampliare l'attività turistico ricettiva, con la presente variante ed inserire, tra le destinazioni d'uso previste dal PRG, anche quella per la sosta dei camper e delle roulotte attività ricettiva all'aperto che sarà nominata (T3) di cui si riporta di seguito la proposta di variazione.
Tale destinazione ha l'obiettivo di incrementare e variare l'offerta turistica fornita dal Comune con un turismo di tipo all'aria aperta.

Modifica delle NTA:

Si propone di variare sia la zona SRA1 uso campeggio sia la zona di ampliamento dell'attività ricettiva, oggetto del presente progetto, in zona T3 con nuovi parametri. così come segue:

Disposizioni comuni

Le zone T rappresentano i campeggi esistenti nell'ambito comunale.

L'edificazione consentita è limitata ai seguenti usi:

- Piccoli esercizi commerciali al servizio dei campeggi
- Spettacolo, cultura e ricreazione
- Campeggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia

E' comunque tassativamente esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività artigianali e industriali di qualsiasi tipo di dimensioni.

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle norme del piano commerciale. Non sono previsti SUA

Zone T1 e T2

Superficie ha 2,06

Indice di zona 0,2

Tipologia edilizia

H max m.6

Piani fuori terra max n.2

Distanza tra fabbricati minima m.6

Distanza dai confini minima 3

Parte aggiuntiva:

Zona T3 (nuova zona di variante)

Superficie 7955 mq

Superficie lorda coperta: 84,32 mq(esistenti)+150 mq progetto= 234,32 mq totali

Rapporto di copertura 3,40%

Volume lordo geometrico: 247,85 mc (esistenti) + 486,54 mc progetto = 734,39 mc

Indice di zona 0,1 esclusivamente per manufatti ed attrezzature a servizi di attività ricettive all'aria aperta

Indice di utilizzazione insediativa 0,030 mq/mq

Tipologia edilizia

H max m.6

Piani fuori terra max n.2

Distanza tra fabbricati minima 6 mt

Distanza dai confini minima 3mt

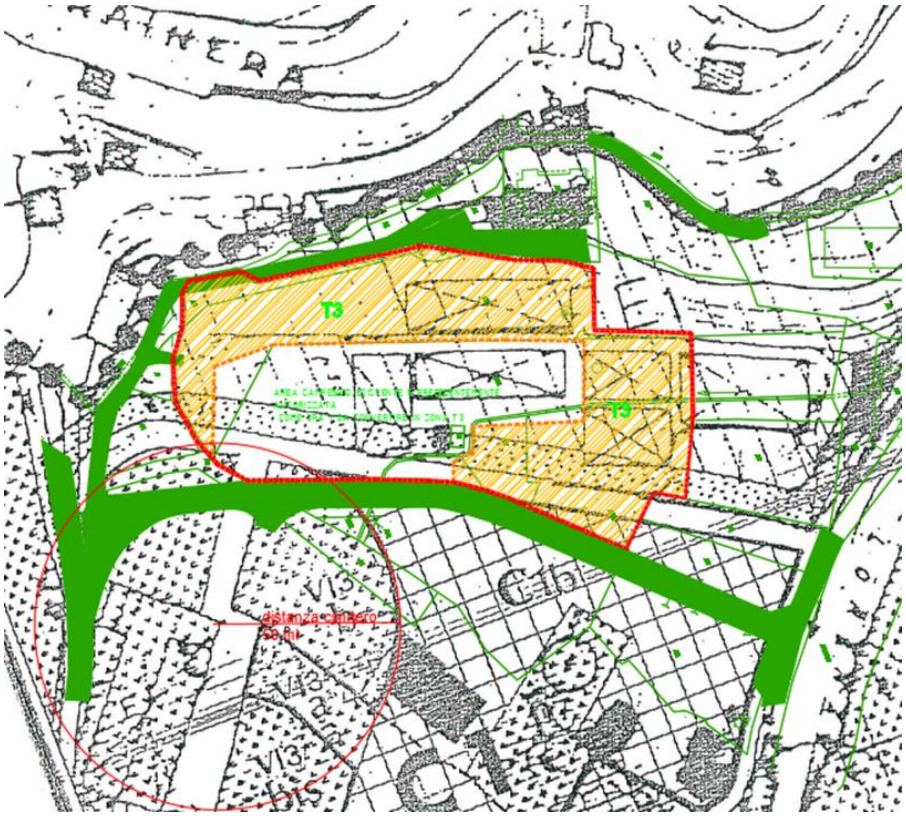
Distanza dalle strade pubbliche 5 mt

Modifica della cartografia di PRG:

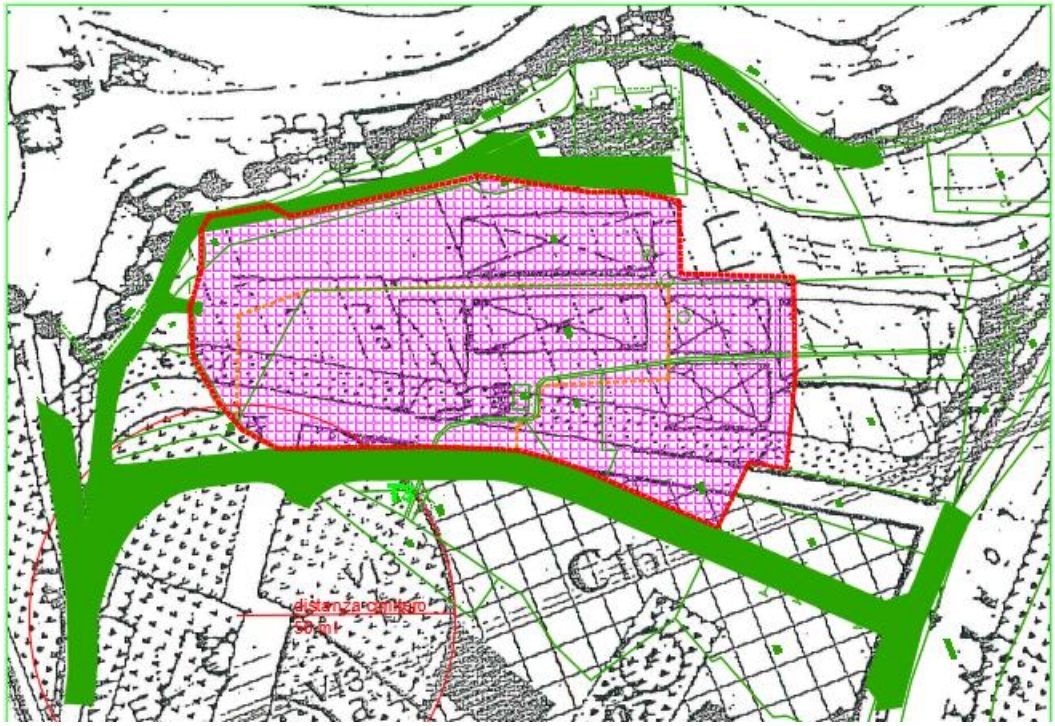
La cartografia del P.R.G. viene modificata con l'inserimento del retino idoneo ad indicare che in tale area è ammesso l'inserimento di un'area camper e roulotte. Denominata zona T3



Prima autorizzazione



PROPOSTA DI AMPLIAMENTO



Stralcio prg con individuazione area di variante in zona T3

Sintesi del quadro programmatico

***Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico*: ID MA**

La variante è compatibile con le previsioni di piano per quanto riguarda l'assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale.



Stralcio PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

Non è richiesta alcuna variante al PTCP assetto Insediativo ID-MA L'intervento ricade in zona di PTCP – assetto insediativo – ID-MA la cui disposizione rispetto all'assetto insediativo cita:
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

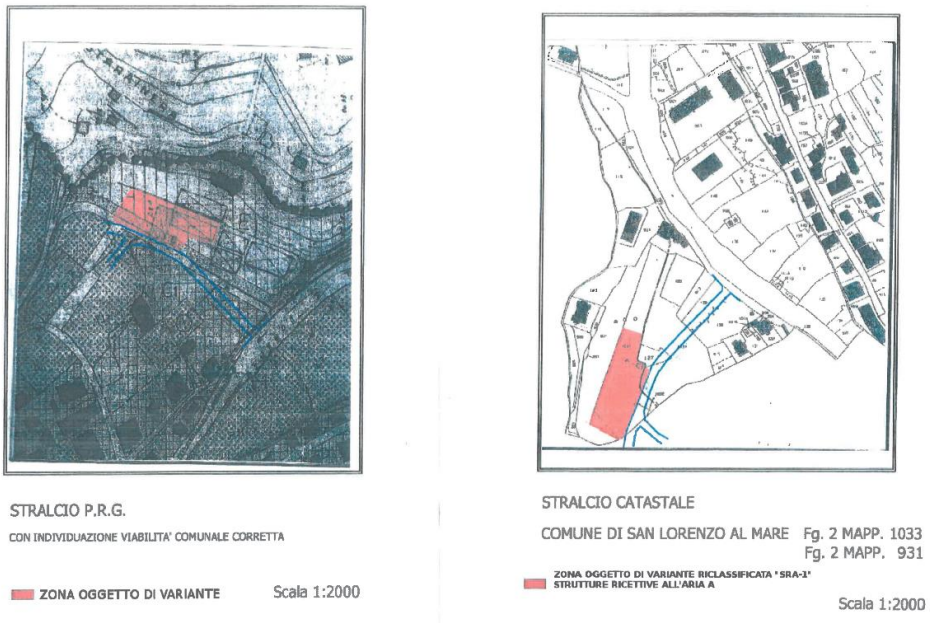
preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Tale assetto implica il mantenimento dello stato dei luoghi ma nell'ambito di una produttività agricola consente un margine per l'inserimento del paesaggio di nuove costruzioni dedicate al servizio all'attività ricettiva.

Pertanto, in merito all'intervento in progetto si riferisce puntualmente:
1. la caratterizzazione dell'assetto insediativo è stata considerata, come già illustrato, come un elemento fondamentale del progetto, avendone determinato e definito le scelte progettuali i cui contenuti sono quelli di non alterare l'assetto peasistico mediante l'impiego di materiali idonei.
2. In merito agli obiettivi della disciplina, il progetto si pone nel pieno rispetto dei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto di tipo prevalentemente residenziale, agricolo e turistico ricettivo con l'ampliamento di un'attività ricettiva già esistente.
3. L'intervento quindi non altera in alcun modo le preesistenze ambientali se non in minima parte lo stato di luoghi in merito a tali elementi si propone quindi l'intervento in piena compatibilità con la normativa paesistica vigente.
4. per far fronte alle esigenze funzionali, vista la carenza dei parcheggi all'interno del comune di San Lorenzo, si provvede alla formazione di tutti i parcheggi standard necessari

viabilità:

Tutti i piani e programmi e le relative modifiche, ivi comprese le varianti relative a modifiche di tracciati di strade, oppure al rinnovo di vincoli espropriativi decaduti, sono assoggettati a VAS.
Nel nostro caso la viabilità esistente non viene variata, poiché la modifica della strada era già stata autorizzata ed è conforme alla prima variante autorizzata del Campeggio.



Elaborati planimetrici progetto autorizzato

Infrastrutture e trasporti

Strade

Il territorio comunale di San Lorenzo al Mare è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia, che permette il collegamento con Imperia, ad est, e Costarainera, verso occidente. La provinciale 44 consente di raggiungere con il territorio di Civezza.

Ferrovie

Prima dello spostamento a monte della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia negli anni 2000, il territorio era servito dalla soppressa stazione di San Lorenzo al Mare, condivisa con Cipressa.
La stazione è attualmente chiusa, in attesa di essere riutilizzata per altri scopi, ed il tracciato della vecchia linea ottocentesca, molto spettacolare e panoramico perché proprio sul mare, è già stato riutilizzato verso Ospedaletti per far parte della pista ciclabile della Riviera Ligure.

Piste ciclabili

Il territorio comunale di San Lorenzo al Mare è attraversato dalla pista ciclabile della Riviera Ligure, lunga 24 km, che da ovest verso est collega i vari comuni costieri di Ospedaletti, Sanremo, Taggia, Riva Ligure, Santo Stefano al Mare, Cipressa, Costarainera e San Lorenzo al Mare lungo il vecchio tracciato della ferrovia Genova-Ventimiglia.

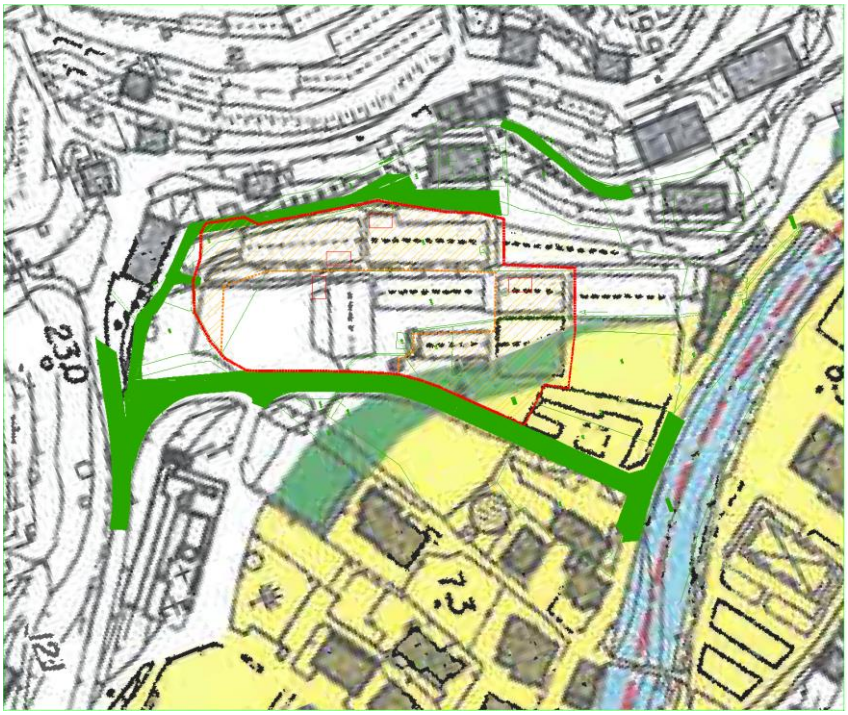
Porti

Nel territorio di San Lorenzo è compreso anche un piccolo storico approdo da nautica da diporto e anche un nuovo porto turistico

Nessune di queste infrastrutture, presenti sul territorio comunale, interessa direttamente l'intervento in progetto.

Piano di bacino:

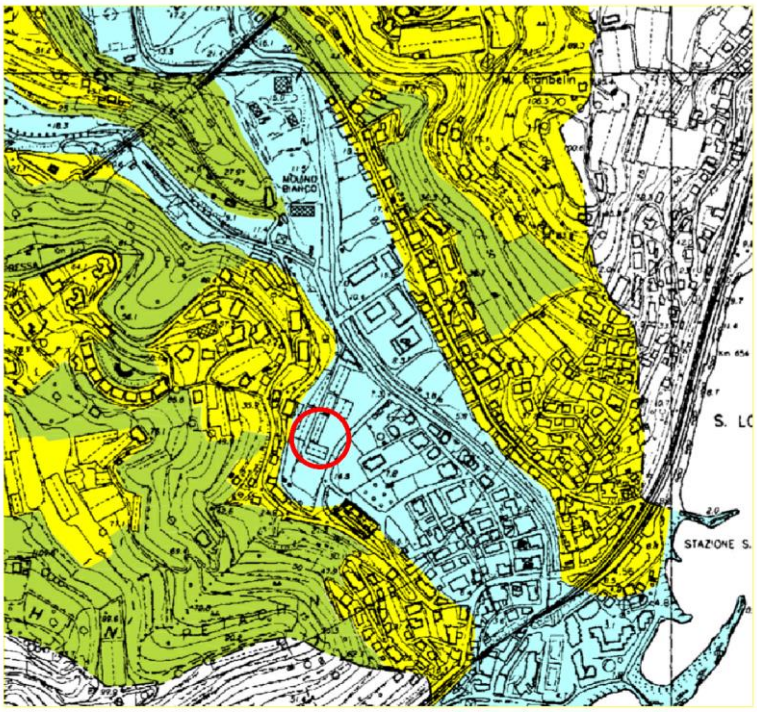
i piani/varianti che interessino aree inondabili (escludendo quelle con tempo di ritorno cinquecentennale) comportandovi incremento di carico insediativo, o vi prevedano interventi di trasformazione tali da modificare le condizioni di deflusso delle portate di piena (es. edificazioni, alterazioni morfologiche, etc.)



Come da cartografia riportata le strutture fisse inserite a progetto non interessano nessuna delle fasce inondabili di piano di Bacino.

Suscettibilità al dissesto:

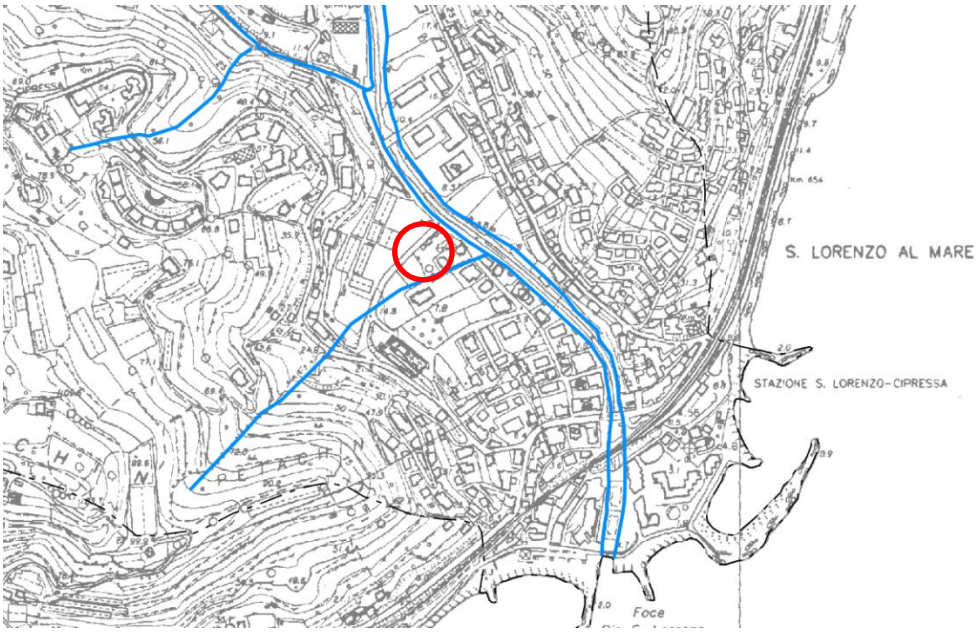
i piani/varianti che interessino aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, anche per contiguità qualora la previsione possa modificare le condizioni di equilibrio del versante (es. edificazione a monte di un'area instabile) ovvero introdurre elementi a rischio (es. edificazione al piede di un'area instabile)



Piano di Bacino - Carta del Rischio geomorfologico - Pg0



<u>Il progetto di variante interessa interamente una suscettibilità al dissesto molto bassa.</u>



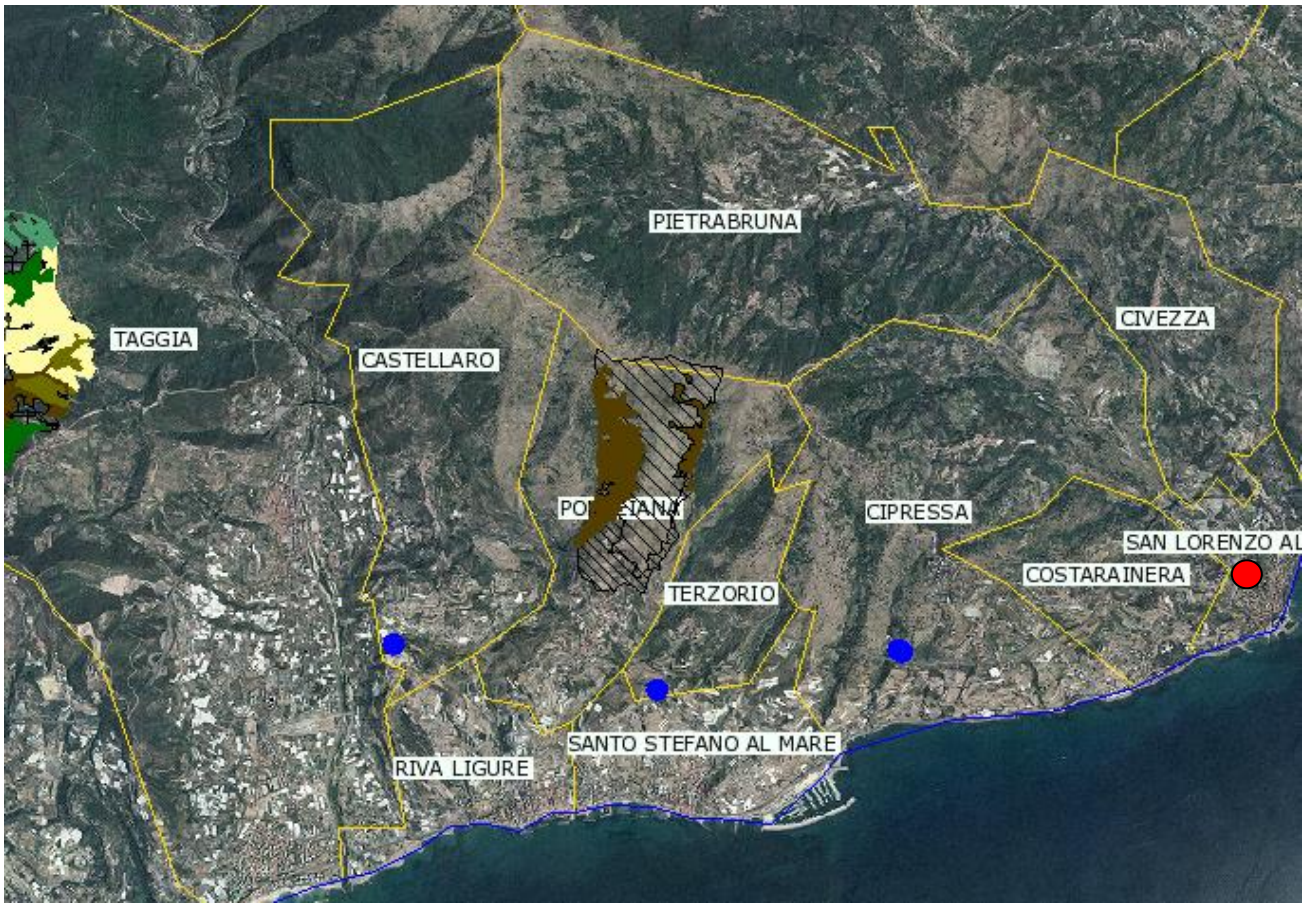
Reticolo idrografico

Zone Umide – Aree Carsiche- Rete ecologica Ligure

i piani/varianti che interessino:

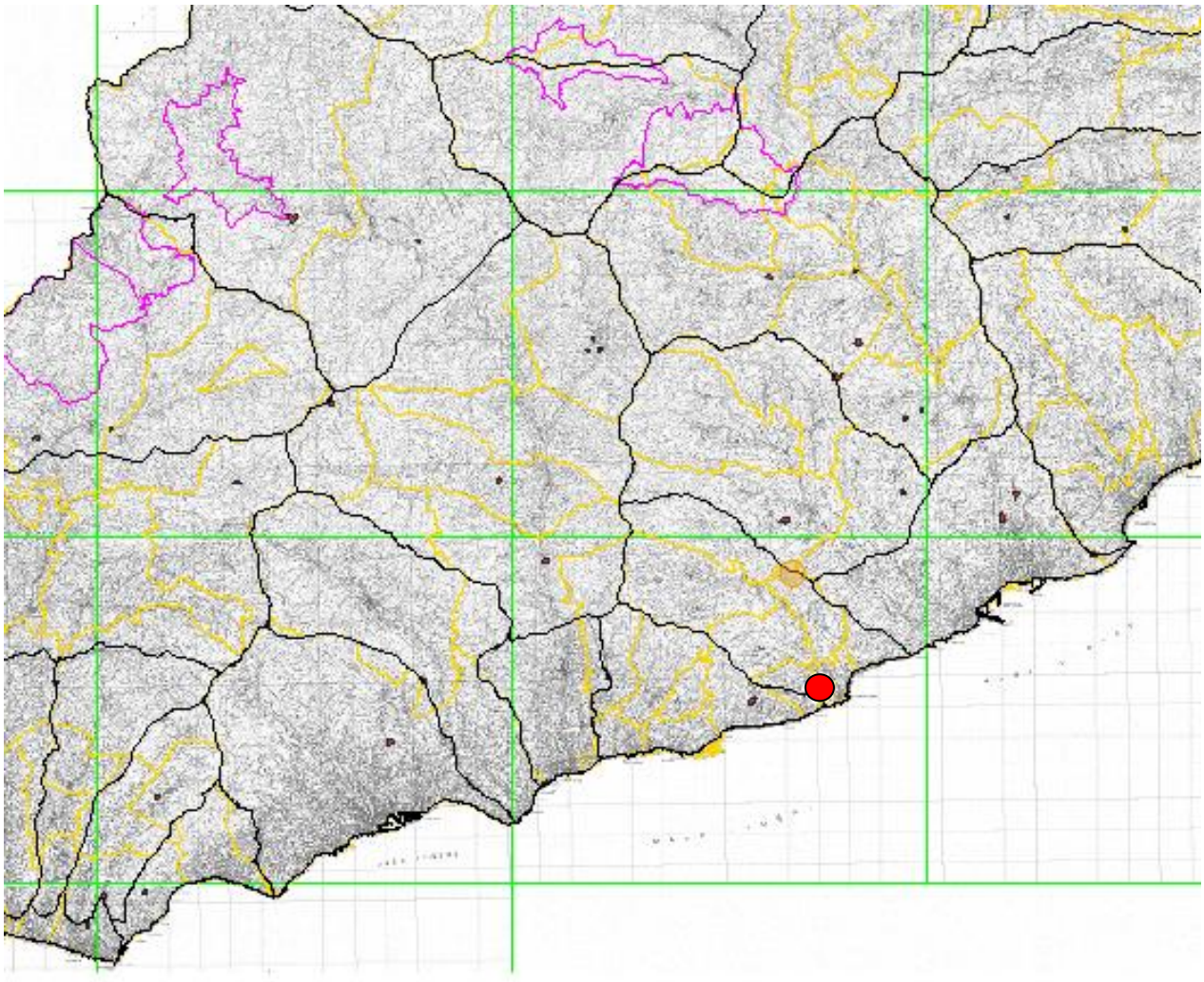
siti areali e puntuali di zone umide (fonte: www.ambienteinliguria – sezione "Natura"; Biodiversità - Specie ed Altri Elementi Rilevanti)

La realizzazione del fabbricato non interessa aree di siti areali e puntuali di zone umide



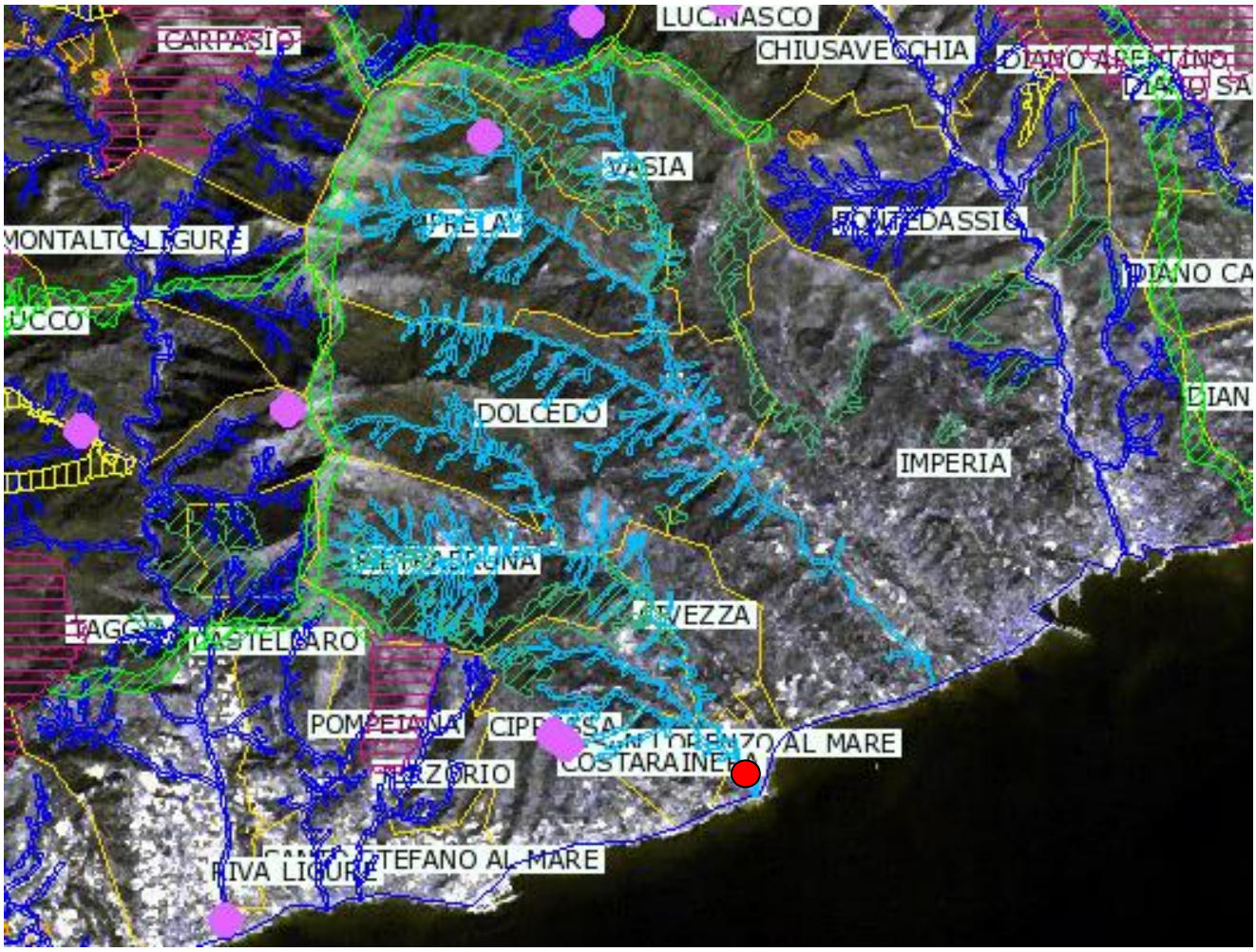
- aree carsiche (fonte: www.cartografia.regione.liguria.it – sezione Pianificazione del territorio – PTCP assetto insediativo e aree carsiche)

La realizzazione dei fabbricati e dell'area a Campeggio non interessa aree carsiche



aree carsiche

- elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, il cui interessamento sia tale ridurne la funzionalità ecologica (fonte: www.ambienteinliguria – sezione “Natura”; Rete Ecologica Regionale);



La realizzazione dei fabbricati e dell'area Camper non interessa elementi di connessione ecologica della rete ecologica Ligure

Tutela delle Acque

Acquedotto

Rivieracqua, ente locale di gestione di acquedotti e fognature, non può non autorizzare l'allaccio all'acquedotto ma si riserva, in seguito alla domanda di allaccio di dare delle prescrizioni al richiedente.

Rete di raccolta acque bianche

L'acqua piovana è raccolta e convogliata nella apposita rete laddove esistente e/o smaltita nei rii e/o compluvi esistenti lungo via Salvemini

Rete di raccolta acque nere

La proprietà ha l'autorizzazione al collegamento alla rete acque nere di Costarainera, e come da indicazioni di riviera acqua sarà possibile allacciarsi direttamente alla linea previo

allestimento di fossa Himoff da 4 mc a valle dell'impianto prima dell'immissione in rete. Mentre per la piscina con un tubo da 50 mm sarà possibile collegarsi direttamente alla rete previa creazione di 2° vasca di decantazione.

Siti UNESCO

sito UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali e regionali (fonte: www.ambienteinliguria – sezione "Natura"; Rete Ecologica Regionale), e aree a rischio archeologico (fonte http://www.liguriavincoli.it/)

La realizzazione del fabbricato non interessa aree a rischio archeologico e aree protette UNESCO

Carico Insediativo

i piani/varianti che comportino incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. Nel dettaglio, con ciò si intende:

- 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)

- 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)

- incremento di carico nei comuni di cui alla l.r. n. 4/2012 (Misure urgenti per la tutela delle acque), nei casi in cui non è possibile acquisire da parte delle strutture regionali competenti un parere relativo alla corrispondenza tra la capacità di trattamento dell'impianto e le esigenze delle aree asservite, ovvero all'idoneità di eventuali sistemi di depurazione individuale e dei sistemi di collettamento. Ai fini dell'esclusione dalla valutazione il parere deve essere allegato alla documentazione dell'istanza

- incremento di carico nei comuni che, pur non essendo elencati negli allegati alla l.r. n.e 4/2012, sono già allo stato attuale al limite della capacità depurativa disponibile. Anche in questo caso l'esclusione dalla valutazione può essere ottenuta solo producendo l'attestazione da parte dell'ente gestore del servizio idrico integrato della corrispondenza tra la capacità di trattamento dell'impianto e le esigenze delle aree asservite, ovvero dell'idoneità di eventuali sistemi di depurazione individuale e dei sistemi di collettamento.

Gestione rifiuti

La raccolta dei rifiuti nel centro abitato di San Lorenzo al mare, interessato dall'ambito di rigenerazione urbana, avviene con un servizio di raccolta porta a porta domiciliare.

Gestione terre e rocce da scavo

La natura dei contesti è tale da fare ritenere che non sussistano problematiche rilevantisotto il profilo ambientale per quanto riguarda la gestione dei terreni di scavo

Energia

Risparmio energetico

La variante soddisferà ampiamente i requisiti normativi minimi delle vigenti leggi in materia di risparmio energetico. D.lgs. 28/2011 sul risparmi energetico

Verifica di coerenza esterna

Interazione con altri progetti pertinenti livelli territoriali sovraordinati

Non si segnalano interazioni della variante al PRG con altri piani e progetti.

Presenza di progetti/piani assoggettati a VIA, Screening, VAS, AIA

Nell'ambito territoriale in cui ricade la variante di PRG in esame non sono presenti progetti soggetti a procedure di VIA, Screening, VAS, AIA.

Descrizione del processo partecipativo attivato

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

Descrizione dello stato di attuazione del corrispettivo di piano vigente

Non pertinente.

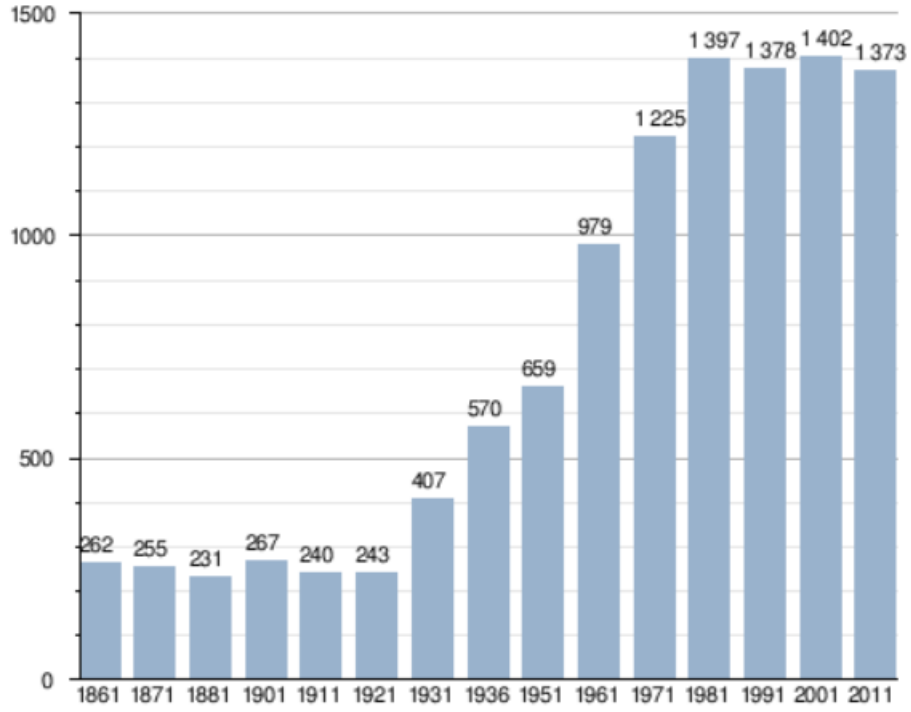
Sistema di gestione Ambientale (SGA) e Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)

Il Comune di San Lorenzo al mare non è dotato di un sistema di gestione ambientale ai sensi della ISO 14001.

Situazione demografica eoccupazionale– scenario socio-economico

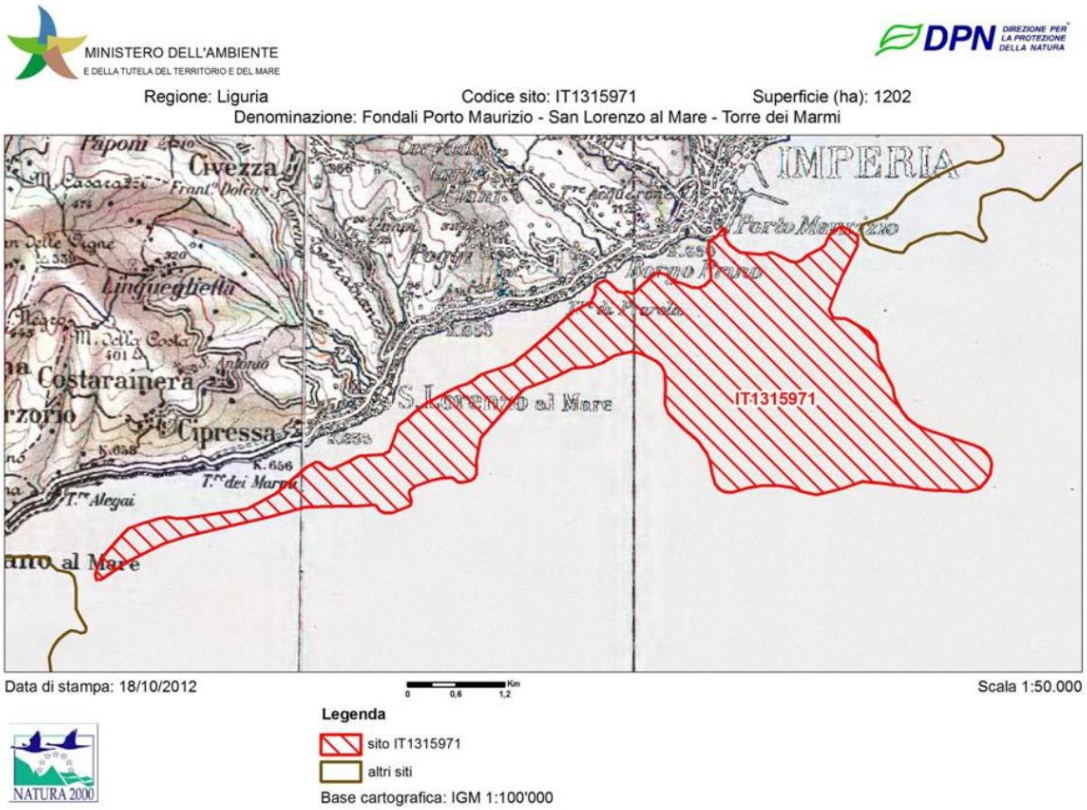
Si evidenzia come il comune di San Lorenzo al Mare sia soggetto ad un decremento demografico negli ultimi 10 anni

ABITANTI CENSITI DATI ISTAT



Il turismo

Il Comune di San Lorenzo al mare sta andando verso una vocazione di tipo turistico di tipo balneare, trekking e ciclistico vista la presenza della Pista Ciclabile area 24.



Tra le zone di pregio ambientale e naturalistico che si ritrovano all'interno del territorio comunale si possono elencare:

SIC It1316971 Il secondo SIC marino ligure partendo da levante è nominato "Fondali di Porto Maurizio, San Lorenzo al Mare, Torre dei Marmi"(codice di riferimento IT1315971) e occupa una superficie marina di 1202 ettari, da una profondità di 8 m. ad una profondità di 42 m. Geograficamente il sito è delimitato a est dal porto di Imperia P.M. e a ovest dalla Torre dei Marmi, fortificazione pentagonale costruita tra il 1588 ed il 1610 come zona di avvistamento e cannoneggiamento e comprende i comuni di Imperia, San Lorenzo al mare, Costarainera e Cipressa. L'area del SIC identifica una zona caratterizzata dalla presenza della Posidonia oceanica, una fanerogama di estremo interesse naturalistico e inserita in numerosi annessi internazionali.

E' presente anche una rete di sentieri che vede due percorsi escursionistici di media- bassa difficoltà iscritti alla Carta Inventario dei Percorsi Escursionistici della Liguria (R.E.L.):
MTB tracks.

Trekking track 1 (Linguelietta – San Lorenzo al Mare).

Trekking track 2 (San Lorenzo al Mare – Costarainera – Cipressa – Aregai – Pista ciclabile).

Trekking track 3 (San Lorenzo al Mare – Civezza).

Trekking track 4 (San Lorenzo al Mare – Costarainera).

Trekking track 5 (San Lorenzo al Mare – Aregai di Cipressa).

Rilievi architettonici e storici

Chiesa parrocchiale di Santa Maria Maddalena (1749-1766 circa).

Ex oratorio di San Lorenzo (o della Misericordia) (secoli XV-XIX circa).

Ex cappella "Muzio-Varese" (secoli XIX-XX).

Ex cappella di "Scià Silvia" (secoli XVIII-XIX).

Daniel Spoerri, Carin Grudda e altre sculture, per un "museo diffuso".

Il Teatro dell'Albero.

La nascita del piccolo borgo collinare è legata ai fatti storici che nel XII secolo cambiarono i territori feudali della zona ponentina ligure. I signori locali, i Lengueglia, cedettero infatti il territorio feudale di Pietrabruna a Porto Maurizio e i signori di quest'ultima decisero allora di edificare un nuovo nucleo urbano sulla sponda sinistra del rio San Lorenzo. Nacquero così due distinti borghi: il primo, sulla riva destra, rimase di proprietà dei Lengueglia e dei monaci

benedettini del principato monastico di Villaregia di Santo Stefano al Mare, dipendente dall'abbazia di Santo Stefano di Genova; il secondo divenne proprietà dei signori di Porto Maurizio.

Il borgo costiero si sviluppò nell'area adiacente al rio San Lorenzo, chiamato anticamente Aqua Sancti Laurentii, dove alla foce potevano approdare le navi e le imbarcazioni usate dagli abitanti per la pesca. Proprio dalla foce del San Lorenzo nel 1284 partirono su una galea 62 marinai per appoggiare la Repubblica di Genova nella battaglia della Meloria contro la flotta navale pisana.

Verso la metà del XVI secolo entrambe le località, poste in pratica una davanti all'altra, subirono le incursioni dei pirati saraceni, che devastavano e depredavano i borghi e villaggi della Liguria. Il primo passo verso l'unificazione dei due paesi avvenne nel 1749, dopo l'occupazione austriaca delja Liguria, quando i due borghi vennero unificati in un'unica comunità religiosa.

Con la caduta della repubblica genovese sul finire del 1797, i due borghi furono uniti in un'unica municipalità, compresa nel cantone di Porto Maurizio nella giurisdizione degli Ulivi. Dal 1805, con il passaggio della Repubblica Ligure nel Primo Impero francese, San Lorenzo rientrò nel circondario di Porto Maurizio, del Dipartimento di Montenotte. Fu annesso al Regno di Sardegna nel 1815 dopo il congresso di Vienna del 1814. Facente parte del Regno d'Italia dal 1861, dal 1859 al 1926 il territorio fu compreso nel VI mandamento portorino del circondario di Porto Maurizio facente parte della provincia di Nizza (poi provincia di Porto Maurizio e, dal 1923, di Imperia). Nel 1862 assunse l'odierna denominazione di San Lorenzo al Mare.

Nel 1872 il nucleo urbano fu raggiunto dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia che, con la precedente costruzione di un ponte nel 1831 sul torrente San Lorenzo, permise un più rapido collegamento con gli altri paesi costieri della Riviera dei Fiori.

Nel 1928[6] al comune di San Lorenzo al Mare fu aggregato il soppresso comune di Civezza, ente che tornò ad una propria autonomia amministrativa nel 1946[7].

La Variante ha lo scopo di diversificare e migliorare l'offerta turistica.

Parco edilizio

La variante si colloca al di fuori del centro storico di San Lorenzo al mare in un area ai margine del confine comunale, molto vicino al cimitero del Comune; la zona è caratterizzata area agricole dismesse ed edifici residenziali del comune di Costarainera.

L'area oggetto di variante aumenta come superficie e viene di pari passo incrementata, la destinazioni d'uso, offrendo maggiori servizi, con la possibilità di destinarne una parte ad area sosta roulotte e camper.

Peso insediativo

Esiste un aumento di carico insediativo come evidenziato dagli elaborativi grafici, quest'ultimo si compensa con l'inserimento degli standard previsto e

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

Nella tabella seguente sono riassunte le considerazioni sulle pressioni rispetto alle diverse componenti ambientali e territoriali determinate dalla variante al PRG.

Componenti	Effetto	note
Consumo di suolo	È previsto un limitato consumo del suolo in corrispondenza dei locali dovesono concentrati i servizi e la piazzola atta al lavaggio dei mezzi	La superficie impermeabilizzata è ininfluente se rapportata alla superficie totale dell'area di variante
Servizi idrici integrati	nullo	La variante non incide negativamente in quanto siail servizio idrico che quello fognario risultano già presenti e dimensionati per sopportare anche la presenza di abitanti fluttuanti
Gestione rifiuti	nullo	La variante non incide sulla modalità di raccolta deirifiuti
Accessibilità Servizi (aree verdi, scuole)	positivo	La variante va ad implementare l'offerta turistica delComune in linea con vocazione del Comune
Interessamento rete ecologica	nullo	La variante è localizzata esternamente all'area SIC però avrà un'influenza positiva in quanto permetterà ai turisti itineranti di conoscere le numerose bellezze Architettoniche, Paesaggistiche, Naturalistiche e la ricchezza intermini di biodiversità. Anche grazie alle numerose reti sentieristiche
Popolazione esposta a scarsa qualità dell'aria, rumore, inquinamento elettromagnetico	nullo	La variante non ha influenza sull'aria, non determinarumori o inquinamento. Dovrà essere prodotto un adeguato studio progettuale che preveda l'inserimento di piante dialto fusto autoctone in quantità adeguata al numero di piazzole da realizzare .