STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Diego Lenzi

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA al P.R.G. vigente per la trasformazione di un'area da zona FC a FV sulla passeggiata a mare di Ceriale (SV), via Lungomare A. Diaz

COMMITTENZA: Ditta "Bregolin Maria Cristina Clara"
SITO: Ceriale (SV), via Lungomare A. Diaz
DATI CATASTALI: N.C.T. Fg. 10A mappale 2407 parte (ex 578 parte)

RAPPORTO PRELIMINARE

Ceriale, 18/03/2025

Ceriale (SV) 17023, via Roma n°31 tel. 0182990618 cell: 3491700373
e-mail: lenzidiego75@gmail.com - p.e.c.: diego.lenzi1@ingpec.eu
C.F.: LNZDGI75B05F205U - p.IVA: 01501590093

CARATTERISTICHE DELLA DISCIPLINA E SUOI CONTENUTI

L'intervento in progetto che si pone come variante urbanistica è costituito dalla semplice riperimetrazione di una ridottissima porzione di territorio in modo da far rientrare la stessa in una zona omogenea rispetto ad un'altra e quindi assoggettandola ad un diverso articolo delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Seppure l'opera sia di un minimo impatto sul territorio viene redatto il presente documento nel rispetto delle norme procedurali.

Situazione ex ante

L'attuale disciplina urbanistica comunale ha individuato nella fascia costiera due principali tipologie di zone omogenee: le FC che corrispondono pressocché totalmente alla passeggiata a mare in adiacenza all'arenile e le FV dove quasi tutte le aree libere limitrofi sono state destinate a verde pubblico o ad attività ludico ricreativo.

Di seguito si riportano i due stralci di normativa:

Art.48 - Zone a verde attrezzato e per attività sportive speciali "FV"

a) Zone a verde per attrezzature sportive

* Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi. Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.
* Nelle zone "FV" si applicano i seguenti parametri:
  - Indice territoriale: mc/mq 0,80
  - Altezza massima degli edifici = m. 12,00
  - Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

b) Verde attrezzato

* Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.
* In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:
  - Indice territoriale: mc/mq 0,05
  - Altezza massima = ml 3,00
  - Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

Art.51 - Zona "FC" litoranea

* Si tratta in parte della fascia a mare del territorio comunale individuata da apposito segno grafico. In conseguenza del progettato spostamento a monte della linea ferroviaria, che con il suo terrapieno costituisce un diaframma fra l'abitato e parte della spiaggia, ed avuto riguardo dell'esigenza di una migliore sistemazione del litorale, aumentando le difese dell'arenile, si prescrive la redazione di uno S.U.A. che comprenda tutta la fascia a mare e che preveda, tra l'altro, la costruzione delle opere destinate al ripascimento delle spiagge, viabilità, parcheggi, zone pedonali ed attrezzature nautiche, con una riqualificazione delle passeggiate ed un collegamento con l'abitato esistente.

Destinazioni

* L'intera zona è destinata ad attrezzature per il turismo balneare, pubbliche e private, viabilità, parcheggio, zone e passeggiate pedonali, zone verdi e sportive, stabilimenti balneari, spiaggia attrezzata.
* Gli interventi nella zona sono soggetti alla formazione obbligatoria di uno S.U.A.
* E' ammesso il recupero dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni, fino al raggiungimento di una cubatura massima complessiva di mc 5.000 da distribuirsi fra ristoranti, bar, negozi, club nautico, costruzioni per ampliamento degli stabilimenti balneari.
* L'altezza massima dovrà essere di metri 4,00; il tipo di copertura potrà essere a tetto piano praticabile, con zona a giardino pensile.
* I parcheggi avranno una capienza pari ad un posto macchina ogni 15 ml di arenile sistemato, oltre ai posti macchina relativi alle cubature edificabili.

Nello specifico l'area oggetto della presente è costituita da una porzione di suolo di circa 500 mq, a margine della passeggiata a mare e conosciuta da sempre con l'appellativo di "pista di pattinaggio". Su di essa attualmente è disposta una giostra per bambini oltre ad alcune piccole attrezzature per il gioco all'aria aperta.

Situazione ex post

Dagli articoli su-riportati si intende che l'attività storicamente in atto non risulta perfettamente allineata alle destinazioni d'uso previste. Per correggere questa limitata anomalia urbanistica si richiede quindi che venga modificata la perimetrazione delle zone omogenea in modo da ricomprendere l'area in oggetto nelle zone "FV" -zone a verde per attrezzature sportive-, come da art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questo capitolo del rapporto esamina gli effetti della nuova normativa rispetto ai fattori ambientali prevalenti coinvolti, mettendo in evidenza i contenuti di mitigazione adottati.

Aria e fattori climatici, mobilità, acustica ed elettromagnetismo.

L'area oggetto della presente richiesta prevede già la fruizione da parte di pubblico a piedi e relative concentrazioni di persone. Inoltre il delimitare una zona ad attività ricreative fa in modo di disciplinare meglio gli assembramenti e quindi lasciare libero il passaggio su chi percorre la passeggiata a mare.

Per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico si considera che le poche attrezzature elettriche, quali ad esempio la giostra, avranno una linea in bassa tensione con un corretto impianto di "messa a terra". La rumorosità delle attrezzature sarà quella omologata ed inferiore alle

soglie previste per la zona acustica corrispondente.

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Nella zona non si rilevano criticità sulle condotte ed i sottoservizi esistenti.

Le attrezzature che si intendono sistemare non avranno allacci né alla rete idrica comunale né a quella fognaria e quindi non modificheranno in alcun modo l'assetto pre-costituito.

Suolo e sottosuolo

Non si prevede il consumo di suolo se non l'occupazione con attrezzature temporanee e non infisse stabilmente al terreno.

L'intervento è conforme alla disciplina del Piano di Bacino che non pone particolari limitazioni nell'area.

Biodiversità e Aree Protette

Sul territorio comunale sono presenti aree protette di interesse nazionale, regionale e provinciale, quali: zone SIC, ZPS, ecc. ma nessuna è individuata, nemmeno nelle vicinanze dell'area oggetto d'intervento.

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Le installazioni non vieteranno la godibilità del paesaggio costiero anche grazie alla presenza di siepi già presenti che mitigano l'impatto visivo.

Nell'area non si rileva alcun manufatto che abbia valenza culturale, architettonica ed archeologica.

Energia

La regolamentazione urbanistica corretta, attribuita all'area grazie alla presente richiesta di variante farà si che le attrezzature siano perfettamente integrate con la normativa vigente, dando la possibilità agli attuatori di organizzare una pianificazione oculata dei consumi elettrici e l'eventuale installazione di fonti rinnovabili.

Rifiuti

Il Comune dispone di un efficiente servizio di raccolta differenziata (con incidenza del 66,50% a consuntivo 2018) esteso a tutto il territorio amministrato. Inoltre i concessionari dell'area predisporranno un adeguato sistema di raccolta, per quanto di loro competenza, ai sensi del regolamento comunale.

Salute e qualità della vita

Con l'intervento in progetto si prevede di dare una fruibilità maggiore all'area e coerente con le caratteristiche del luogo, evitando che si trasformi in una zona marginale destinata all'abbandono ed al degrado.

VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMPATTI

La nuova normativa, per le considerazioni svolte relative ai diversi fattori ambientali, di fatto non comporta effetti sensibili sull'ambiente tali da doversi assoggettare ad un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
Per una considerazione sintetica ed esaustiva del progetto si ricorre alle seguenti valutazioni di coerenza e di sostenibilità.

Valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di piano (coerenza interna)

La variante al Piano prevede di non modificare alcun articolo contenuto nelle Norme di Attuazione quindi si crede di non stravolgere gli obiettivi dello stesso ma soltanto di far passare una minima area del territorio (circa 500 mq.) da una zona omogenea ad un'altra molto simile.

Relazione inerente il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione
(art.7 del D.LGS. 49/2010 attuativo della Direttiva 2007/60/CE)

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione costituisce, ai sensi dell'art. 65 comma 8 del D.LGS. n°152/2006, uno stralcio territoriale e funzionale del Piano di Bacino ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio distrettuale. Le norme disciplinano gli interventi in base al livello di pericolosità individuato nelle mappe di pericolosità di alluvione fluviale e costiera.

Nello specifico il sito d'intervento si trova a margine delle aree indicate con i rischi di pericolosità di qualsiasi grado, quindi esclusa da essi (vedasi cartografia allegata). Ne è riprova anche la carta delle fasce di inondabilità del Piano di Bacino.

Il motivo è dato dal fatto che il piano di campagna del sito si trova ad una quota di circa 30/40 cm più alta rispetto alla via lungomare Diaz (lato Ovest), dove si prevede possa svilupparsi l'eventuale flusso d'acqua proveniente dall'esondazione fluviale. Stesso discorso per il lato Est che è direttamente confinante con l'arenile e il mare dove esiste un franco di altezza di almeno 60 cm.

Ne consegue quindi che anche da quel versante i flutti di un'eventuale mareggiata non

creeranno rischi per le aree oggetto d'intervento.

Per le valutazioni riportate ai capitoli precedenti inerenti lo specifico piano P.G.R.A. e supportate anche da altra documentazione di settore si può dichiarare che l'intervento in progetto è perfettamente conforme alle norme vigenti e realizzabile.



Ortofoto

Ceriale (SV) 17023, via Roma n°31 tel. 0182990618 cell: 3491700373
e-mail: lenzidiego75@gmail.com - p.e.c.: diego.lenzi1@ingpec.eu
C.F.: LNZDGI75B05F205U - p.IVA: 01501590093

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Diego Lenzi



Lato Ovest (via Lungomare A. Diaz)



Lato Est

Ceriale (SV) 17023, via Roma n°31 tel. 0182990618 cell: 3491700373
e-mail: lenzidiego75@gmail.com - p.e.c.: diego.lenzi1@ingpec.eu
C.F.: LNZDGI75B05F205U - p.IVA: 01501590093

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Diego Lenzi



Lato Est

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento si porgono distinti saluti.

Ceriale, 18/03/2025

La committenza

Il tecnico

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
Dott. Ing. DIEGO LENZI N° 1673

Ceriale (SV) 17023, via Roma n°31 tel. 0182990618 cell: 3491700373
e-mail: lenzidiego75@gmail.com - p.e.c.: diego.lenzi1@ingpec.eu
C.F.: LNZDGI75B05F205U - p.IVA: 01501590093