Comune di Celle Ligure

Provincia di Savona

Progetto di aggiornamento al PUC vigente di ristrutturazione di immobile in via Sanda 99/b destinato a magazzino industriale e contestuale cambio di destinazione d'uso in casa per vacanze

Ambito 18DC - foglio 5, mappale 157 sub. 1, 2, 4, 5, 6 e 7.



RAPPORTO PRELIMINARE ai sensi della L.R. 32/2012

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

PROPRIETA'

Sviluppo Srl

via C.Roccatagliata Ceccardi 3/5 - 16121, Genova

REDATTORE DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Arch. Enrico Persico e Arch. Ugo Destefanis

via N.Bartoli 17r – 17100, Savona

INDICE DELL'ELABORATO

1. PREMESSA **pag. 3**

2. CARATTERISTICHE DELL'AMBITO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 **Consistenza e regime urbanistico dell'ambito interessato** **pag. 7**

2.2 **Descrizione della proposta** **pag. 8**

2.3 **Definizione del processo partecipativo da attivare** **pag. 9**

2.4 **Relazioni con il Sistema Gestionale Ambientale** **pag. 9**

2.5 **Lo scenario socioeconomico di riferimento** **pag. 10**

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

3.1. Individuazione delle componenti ambientali e antropiche pertinenti al piano **pag. 11**

3.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità **pag. 12**

3.1.2. Suolo sottosuolo, acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico **pag. 13**

3.1.3. Biodiversità e Aree Protette **pag. 18**

3.1.4. Paesaggio, patrimonio culturale e architettonico **pag. 18**

3.1.5. Inquinamento Acustico **pag. 19**

3.1.6. Inquinamento Elettromagnetico **pag. 20**

3.1.7. Energia **pag. 21**

3.1.8. Rifiuti **pag. 21**

3.1.9 **Quadro ambientale acquedotto e fognature** **pag. 22**

3.1.10 **Salute e qualità della vita** **pag. 25**

4. VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMPATTI **pag.26**

Allegato 1 - Testo della modifica normativa dell'art. 59 delle N. di A. del PUC

Allegato 2 – figure e planimetrie

Allegato 3 - Valutazione di impatto acustico dell'Ambito 18DC di Celle Ligure

Allegato 4 – Analisi geologica e idrogeologica dell'Ambito 18DC di Celle Ligure

1. PREMESSA

Il presente elaborato è finalizzato al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica della L.R. 32/2012) della proposta di **progetto di aggiornamento al PUC vigente di ristrutturazione di immobile in via Sanda 99/b destinato a magazzino industriale e contestuale cambio di destinazione d'uso in casa per vacanze ricompreso in Ambito 18DC - foglio 5, mappale 157, subalterni 1, 2, 4, 5, 6 e 7.**

Le Norme di conformità di PUC vigente del Comune di Celle Ligure indicano all' articolo 59 - Ambiti DC di conservazione e DR di riqualificazione : parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici).

L'area è stata individuata dalla documentazione dello strumento urbanistico di dettaglio del 2021 anche con la denominazione di Ambito 18DC e con tale denominazione sarà individuata indifferentemente nel prosieguo.

Il procedimento, elaborato ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 aprile 2012 n° 10 e s.m.i. è relativo al progetto di modifica al PUC vigente per la ristrutturazione di immobile in via Sanda 99/b destinato a magazzino industriale e contestuale cambio di destinazione d'uso in casa per vacanze.

L'immobile in oggetto ricade, come detto, all'interno dell'Ambito 18DC del PUC vigente del Comune di Celle Ligure e la sua area di appartenenza è ricompresa tra il rio Sanda a sud e la Strada Provinciale 22 "Celle – Sanda – Stella San Martino" a nord, mentre a est confina con aree di proprietà privata destinate ad attività produttive (magazzino stabilimento balneare, spazio espositivo magazzino edile e alloggio) mentre a ovest confina con aree di proprietà privata destinate a residenza.

Si specifica che l'immobile oggetto della presente è posto a margine dell'Ambito 18DC e confina con l'Ambito 17BR la cui norma di conformità all'articolo 58 recita : *Ambiti BC di conservazione e BR di riqualificazione : parti del territorio parzialmente o totalmente edificate.*

L'immobile si trova all'interno del territorio di Celle Ligure ed è posto ad una distanza dal centro cittadino di circa 1,4 km.

Il contesto in cui ricade l'immobile è caratterizzato da tipologie di costruzioni molto eterogenee tra loro, sia a destinazione residenziale che a destinazione produttiva e/o magazzino a servizio di attività, con alternanza di volumi realizzati in epoche differenti e con caratteristiche molto poco omogenee.

L'immediato intorno si presenta quale periferia di Celle Ligure, sviluppatasi lungo la viabilità della Strada Provinciale 22 che corre parallela al Rio Sanda, con presenza di aree verdi private destinate a orti e frutteti.

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n° 8310/PE 1715 del 25 settembre 1981 a cui segue la richiesta per ricostruire e sopraelevare un tratto di muro argine del rio Sanda (prot. 3345 dl 19 luglio 1984).

La stesura del Rapporto Preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS è prevista dall'art. 43 della L.R. 36/1997, cui va fatto riferimento quando si debbano approvare aggiornamenti ai Piani Urbanistici Comunali, che rimanda ai contenuti della L.R. 32/2012 ed in particolare all'art. 8 e 13 della stessa.

La presente relazione è redatta sul modello fornito dalla Regione Liguria (MODELLO DI RIFERIMENTO PER L'ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETABILITA') adattato alla circostanza.

Fonti documentali di livello preliminare

La redazione del Rapporto Preliminare risponde allo scopo preminente di illustrare i contenuti generali dell'iniziativa in modo da consentire la definizione, attraverso una fase iniziale di confronto, della portata e del livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale e l'individuazione dei soggetti che saranno da coinvolgere nella valutazione.
La base conoscitiva utilizzata è tratta prevalentemente dalla lettura e dall'esame dei documenti preordinati alla Pianificazione Comunale (PUC vigente), dagli elaborati della Pianificazione Territoriale e di ricerche bibliografiche.

2. CARATTERISTICHE DELL'AMBITO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Consistenza urbanistica dell'ambito interessato

Il vigente PUC al punto 2 dell'articolo 59 cita "*Le destinazioni d'uso per gli ambiti 18 DC, 19DC, 20DC sono l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, commercio per soli esercizi di vicinato di superficie non superiore a 150 mq, gli uffici, le autorimesse e i rimessaggi, i depositi e simili, i servizi ad uso privato compatibili con la destinazione d'ambito nonché, in misura significativa, la residenza che rappresenta, circa, il 46 % della volumetria totale per complessivi 117 residenti."*
Al punto 3.1 dell'articolo 59 cita : "*normali interventi conservativi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento della superficie agibile, gli interventi di demolizione e ricostruzione a pari volume …….Resta fermo l'obbligo di reperimento delle dotazioni di standard, nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso comportanti incremento del carico urbanistico."*
La scheda prescrittiva dell'Ambito 18DC di appartenenza del volume oggetto di intervento prevede quale destinazione d'uso : "*quelle di cui al punto 2 del presente articolo"* e "*il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali non è ammesso"*.
La proposta di aggiornamento ipotizza per tale ambito la possibilità per l'edificio in questione del cambio di destinazione d'uso in casa per vacanze, la modifica del parametro relativo all'altezza del fabbricato stesso e la possibilità di monetizzare lo standard a servizi.
L'intervento è subordinato ad un unico permesso di costruire convenzionato; in figura 5 è riportata invece la cartografia dell'assetto insediativo del PTCP regionale.

In particolare, la nuova disciplina proposta prevede i seguenti contenuti :

- I termini temporali di utilizzo quale casa per vacanze dell'immobile oggetto di variante;

- la convenzione dovrà prevedere, con gli scomputi di legge, la cessione in proprietà o in uso pubblico perpetuo al Comune di Celle Ligure di un'area destinata a parcheggi pubblici;
- quota parte non reperibile di parcheggio pubblico da monetizzare;
- quota parte di verde pubblico da monetizzare.

L'edifico è interessato da vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 essendo "*i fiumi,i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal esto unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna*".

Nel corso del procedimento dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli della Soprintendenza e di ASL2 in merito alle nuove previsioni urbanistiche.

2.2. Descrizione tecnica della proposta

L'intervento, come meglio specificato nelle tavole di progetto allegate alla presente pratica, prevede opere edili al fine di trasformare l'attuale edificio adibito a magazzino industriale in case per vacanze con annesso alloggio del gestore e SPA aperta al pubblico.

Il piano seminterrato sarà destinato a posti auto privati nel rispetto della normativa vigente, i piani terra, primo e secondo ad alloggi tutti accessibili attraverso scale esterne sui fronti est e ovest collegate da ballatoio sul fronte nord.

Al piano secondo sono previsti l'alloggio del gestore, la SPA e la restante parte destinata ad appartamenti.

Si prevede quindi un aumento di Volume geometrico necessario per rendere abitabile l'attuale sottotetto.

Parcheggi pubblici

Si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico posto all'innesto tra la Strada Provinciale 22 e la strada di accesso privata al locale seminterrato a parziale soddisfacimento dello standard a parcheggio.

2.3. Definizione del processo partecipativo da attivare

Come detto la proposta seguirà le procedure partecipative previste dalla L.R. 4 settembre 1997, n. 36 per la procedura di aggiornamento del vigente PUC in quanto si ritiene che l'intervento ricada all'articolo 43 comma 3 lettera c) ovvero : "*modifiche della disciplina urbanistico – edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purchè non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC".*

Come previsto dall'art. 13 della LR 32/2012, sulla base delle scelte contenute nel piano o nel programma e degli impatti ambientali ad esse conseguenti, saranno individuati i soggetti competenti in materia di ambiente da consultare.
Il rapporto preliminare e il progetto sono messi a disposizione dei soggetti da consultare, allo scopo di acquisirne i pareri entro il termine di trenta giorni.

2.4. **Relazioni con il Sistema Gestionale Ambientale**

Il Comune di Celle Ligure è dotato di Sistema di Gestione Ambientale nell'ambito della certificazione ISO EN UNI 14001 (ambiente).
Il soggetto attuatore, nell'ambito di realizzazione, si avvarrà di esecutori che garantiscano il rispetto delle indicazioni richieste dal Comune di Celle Ligure, nell'ambito della sua politica ambientale, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2.5. **Lo scenario socioeconomico di riferimento**

Nell'attuale scenario economico cittadino l'intervento consente di coinvolgere investimenti privati che comporteranno una ricaduta economica sia in fase di realizzazione che nel prosieguo derivanti dalla gestione dell'edificio a casa per vacanze con annessa SPA richiedenti necessariamente addetti.

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

3.1. Individuazione delle componenti ambientali e antropiche pertinenti al progetto

Il rapporto preliminare ambientale (art. 8 e 13 L.R. 32/2012), tenendo conto della natura degli interventi e delle opere previste, esamina ed individua in particolare i seguenti aspetti :

- efficienza infrastrutturale;
- efficienza energetica;
- risparmio idrico ed efficienza depurativa;
- riduzione dei carichi ambientali.

In particolare, in caso di Piano o Programma di enti certificati ISO 14001 e/o registrati EMAS, devono essere utilizzati gli elementi conoscitivi acquisiti e le linee programmatiche e gli obiettivi definiti con il sistema di gestione ambientale.

Per l'area oggetto di intervento, sono state quindi individuati impatti ed eventuali criticità relativamente a :

- impatto ambientale rispetto a caratteristiche di suolo e sottosuolo;
- presenza di rischi di tipo idraulico;
- interferenze con le valenze bio naturalistiche dei luoghi (SIC, APP, ecc.);
- valutazioni sulla mobilità e sul traffico veicolare;
    - presenza o meno di dotazioni per la raccolta differenziata dei rifiuti nelle vicinanze dell'area e quindi dei futuri utenti;
- coerenza con la zonizzazione acustica comunale;
    - eventuale previsione di nuove fonti di inquinamento dell'aria (nuovi impianti, nuove strutture viarie);
- aspetti paesistici;
- presenza di elettrodotti;
- presenza del servizio di acquedotto;
- presenza del servizio di fognatura;
- potenzialità di sfruttamento di energie alternative.

3.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità

La proposta di progetto in aggiornamento al P.U.C. vigente, prevede incremento del carico insediativo essendo oggi l'edificio destinato a magazzino industriale con la previsione di trasformazione in residenziale.

Per poter stabilire se l'intervento edilizio in questione causi un aumento del carico insediativo, non è sufficiente far riferimento solo a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, ma si deve tenere conto

anche del fatto che tale intervento comporta un incremento di persone che risiedono in modo permanente nelle aree in questione (numero di abitanti, di addetti o di utenti).
Per quanto concerne l'incidenza sul parametro relativo al carico connesso alla mobilità prevista, risulta soddisfatta la necessità di parcheggio data la nuova presenza di posti auto privati pari al numero degli alloggi e un'area destinata a parcheggio pubblico ricavata all'interno della proprietà, oltre alla possibilità di utilizzare quale area di sosta parte della strada di accesso ai locali seminterrati mantenendo inalterata la possibilità di manovra e di passaggio degli autoveicoli.
Attualmente il locale seminterrato viene utilizzato come magazzino, non sono presenti aree per la sosta pubblica e i mezzi utilizzati per il carico e lo scarico dei materiali accedono giornalmente in più riprese all'area esterna ricompresa tra l'edificio e la Strada Provinciale direttamente da quest'ultima, costituendo, diversamente da quanto previsto con la nuova destinazione d'uso, un traffico di mezzi pesanti giornaliero.
Per quanto riguarda gli aspetti legati alla qualità dell'aria, nelle immagini di figura 8 e 9, tratte dal Geoportale regionale "Ambiente in Liguria", sono indicate le caratteristiche di zonizzazione e classificazione per la valutazione della qualità dell'aria ambiente.
Nel territorio comunale di Celle Ligure non sono presenti punti di monitoraggio fissi della qualità dell'aria della rete regionale ma periodicamente vengono fatti rilevamenti da parte di ARPAL.
Si ritiene che, per quanto riguarda l'impatto sulla qualità dell'aria dell'intervento in oggetto, non siano ipotizzabili aggravi o peggioramenti, essendo l'attività prevista (residenza turistica) meno impattante da questo punto di vista, anche in considerazione del fatto che gli impianti di climatizzazione previsti sono di tipo a energia rinnovabile (pompe di calore con annesso impianto di produzione energia con pannelli fotovoltaici).
Si ritiene che le modifiche proposte abbiano quindi una significativa ricaduta positiva sull'ambiente, sulla qualità dell'ambiente per gli argomenti esaminati, rispetto alla situazione attuale in particolare relativamente agli aspetti connessi alla mobilità e alla qualità dell'aria.

3.1.2. Suolo sottosuolo, Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico

Dal punto di vista topografico, l'area è ubicata alla periferia occidentale del centro abitato di Celle Ligure.
L'area di appartenenza dell'immobile risulta insediata con edifici residenziali e industriali (magazzini pertinenti ad attività per lo più legate alla balneazione, depositi legati al commercio all'ingrosso).
L'edificio in esame si colloca a quota :

- piano seminterrato a quota m 23,42
- piano terra a quota m 26,83
- ingresso carrabile dalla Strada Provinciale a quota m 26,72
- l'alveo del Rio Sanda si trova a quota m 16,20.

Le indagini effettuate nel 2021, nei pressi del sito su terreni contigui hanno permesso di definire il modello geologico della zona di seguito sintetizzata :

presenza di un materasso di coperture di spessore mediamente intorno a m 2,00 costituito da riporti di fascia e coltri detritico eluviali passanti al cappellaccio di alterazione del sub strato roccioso formato da serpentino scisti.
Non vi è un incremento di aree pavimentate rispetto al precedente utilizzo del suolo, essendo l'intervento una ristrutturazione di volume esistente.

ACQUE SOTTERRANEE

Le condizioni geomorfologiche dell'area facilitano, laddove non è presente l'impermeabilizzazione antropica, il percolamento di acque meteoriche all'interno del terreno, ma non si evidenziano particolari zone di ristagno; è probabile la presenza di una laminazione idrica solo a carattere stagionale e/o in concomitanza di intensi e perduranti eventi meteorici, a contatto coltri/substrato come sono sempre possibile venute d'acqua all'interno di fessurazioni e/o zone particolarmente fratturate della roccia.
La permeabilità delle coperture è pari a circa 10 – 5 m/s mentre la permeabilità della roccia risulta essere pari a 10 – 10 m/s.

ACQUE SUPERFICIALI

I deflussi superficiali nella zona fanno riferimento al Rio Sanda interessato dalla realizzazione di muro di argine nel 1984.
Allo stato attuale la regimazione e smaltimento delle acque superficiali avviene attraverso raccolta tramite griglie e tubazioni con immissione diretta nel Rio Sanda.
Nella figura 10 è indicato il reticolo idrografico della zona.
I deflussi di superficie di tipo diffuso sono praticamente inesistenti e comunque verranno intercettati e regimati da canalizzazioni artificiali di drenaggio delle acque pluviali presenti in loco; quelli concentrati sono rappresentati sostanzialmente dal deflusso nel Rio Sanda che è posto a sud della zona oggetto d'esame.
Il Rio Sanda risulta indagato nell'ambito del Piano di Bacino del Rio Sanda predisposto a suo tempo dalla Provincia di Savona (fig. 11).
Le fasce di inondabilità individuate dallo studio non interessano l'area in esame (fig. 12).
L'aggiornamento proposto non incide negativamente quindi sugli aspetti di rischio idraulico indicati dalla normativa regionale e dal Piano di Bacino.

QUALITÀ AMBIENTALE DEL SOTTOSUOLO

Per la parte descrittiva dell'area si rimanda all'allegata relazione geologica predisposta dal Dott. Geol. Francesco Valle e a quanto sopra indicato relativamente alla descrizione geomorfologica.
L'intervento dell'Ambito 18DC in esame riguarda aree già interessate dall'edificazione a fini residenziali e/o industriali di terreni un tempo a destinazione agricola.
Alla luce delle prospettive di cambio di destinazione d'uso dell'immobile in casa per vacanze con annessa SPA, non paiono sussistere particolari prescrizioni relativamente al sottosuolo. L'intervento non prevede utilizzi o lavorazioni che possano interessare eventuali necessità di tutela del sottosuolo.
periodo oramai quasi decennale trascorso dalla realizzazione degli interrati si siano manifestati particolari disfunzioni nel funzionamento della falda freatica della zona.

Si riportano infine le osservazioni, formulate dal punto di vista geologico ed idrogeologico, che sarà necessario adempiere contestualmente al rilascio del permesso di costruire in merito a quanto segue :

- la progettazione di un efficace sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali del complesso (o eventuale miglioramento della situazione esistente) e raccolta acque piovane dalle coperture in vasca interrata con scarico del troppo pieno nel Rio Sanda;

L'aggiornamento proposto non risulta poter incidere sugli aspetti sopra descritti in quanto non sono previsti interventi nel sottosuolo e non verranno modificati, rispetto a quanto oggi esistente, le situazioni in essere da circa dieci anni senza problematiche emergenti.

3.1.3. Biodiversità e Aree Protette

L'area non è ricompresa tra quelle protette di interesse nazionale, regionale, provinciale, locale.
Non è ricompresa in perimetri di SIC, ZPS e delle relative zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla DGR 1687/2009.
Non vi è presenza di elementi della rete ecologica né habitat di interesse comunitario in SIC ed in particolare prioritari o habitat puntiformi.
L'aggiornamento proposto non incide pertanto sugli aspetti sopra descritti.
Nella cartografia ambientale allegata, tratta dal sito "Geoportale" della Regione Liguria, è rappresentata la situazione esistente.

3.1.4. Paesaggio, patrimonio culturale e architettonico

L'area di pertinenza e l'edificio ricompresi in Ambito di conservazione 18DC sono interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.
Per essi l'esame di dettaglio che dovrà essere effettuato dalla Commissione Locale del Paesaggio e dalla Soprintendenza in sede di rilascio del titolo edilizio contribuirà alla verifica di adeguatezza della proposta edilizia.
L'obiettivo del progetto è quello di implementare l'offerta sempre più carente all'interno del Comune di Celle Ligure di un servizio a carattere turistico ricettivo che vada a soddisfare le richieste dell'utenza in conformità agli attuali canoni qualitativi, oltre a una parte dedicata alla cura del corpo.
La ristrutturazione dell'esistente è stata quindi progettata con l'intento non solo di adeguare funzionalmente lo stabile al nuovo utilizzo, ma anche di modificarne sostanzialmente l'impatto e l'immagine, finalizzato ad attrarre l'interesse per l'esercizio turistico offerto e a dichiararne la nuova funzione con un aspetto esteriore coerente con la funzione stessa.
Da qui deriva il nuovo utilizzo dei materiali e dei colori negli esterni e l'introduzione di una quinta in teli microforati policromi che ha nel contempo la funzione di mascheratura della struttura metallica posta all'esterno (che ha funzione distributiva ai piani e negli alloggi) e di protezione dalla vista esterna degli ingressi e del movimento dei fruitori.

La distribuzione a ballatoio esterno che si viene a creare con la struttura metallica, con due scale anch'esse aperte necessarie a superare il dislivello verticale, consente la riduzione di interferenze tra gli ospiti in corridoi interni.
Vengono a essere migliorate le infrastrutture pubbliche a parcheggio con la previsione di una area a parziale soddisfacimento dello standard.
Dal punto di vista paesaggistico le opere previste andranno a migliorare l'inserimento nel contesto dell'edificio : la quinta a struttura metallica con teli di diverso colore ma sempre sulla tonalità dei verdi e delle terre contribuirà a uniformare la cromaticità della facciata con il contesto boschivo oltre il Rio Sanda lato sud.

3.1.5. Inquinamento Acustico

Il comune di Celle Ligure ha introdotto in data 28 agosto 2017 la "Classificazione acustica del territorio comunale" ai sensi dell'articolo 6 della L 447/95 – articolo 6 della L.R. 12/98.
Il documento, individua dal punto di vista della classificazione acustica nazionale la zona oggetto d'esame come "*Aree IV - ad intensa attività umana*" dove i limiti di emissione sono ricompresi tra i 65 (diurno) e i 55 (notturno) db A.
Non si rende necessaria la redazione di uno studio di impatto acustico in quanto le emissioni prodotte dalla nuova attività risultano inferiori ai limiti della classe IV.
Si renderà comunque necessario in fase di rilascio del Permesso di Costruire la redazione di elaborato di verifica dei requisiti acustici passiti dell'edificio.

3.1.6. Inquinamento Elettromagnetico

Con riferimento al problema dell'inquinamento elettromagnetico, normalmente si riscontrano rilevanti livelli di criticità, nei casi di concentrazioni volumetriche ubicate in corrispondenza del passaggio di elettrodotti e di cabine elettriche.
Nel Comune di Celle Ligure sono presenti alcuni elettrodotti ad alta tensione che attraversano il territorio comunale; nessuno di essi attraversa la zona oggetto d'esame.
L'aggiornamento proposto non incide pertanto sugli aspetti sopra descritti.

3.1.7. Energia

Con riferimento all'uso di energie rinnovabili (sole, vento) l'area oggetto di intervento, risulta decisamente inidonea alla costruzione di impianti eolici.
Per quanto riguarda lo sfruttamento dell'energia solare, l'intervento prevede l'installazione di impianti che utilizzino le tecnologie del solare passivo e attivo, al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, la produzione di acqua calda sanitaria e i consumi di energia elettrica per uso civile.

In particolare, la realizzazione sulla copertura di impianti di pannelli solari termici e fotovoltaici nel rispetto delle norme in materia di sfruttamento delle energie rinnovabili e il massimo contenimento delle dispersioni termiche attraverso l'isolamento dell'edificio e la realizzazione di serramenti performanti oltre alla dotazione di impianti altamente efficienti di ultima generazione, consente un notevole contenimento dei consumi energetici e un miglioramento dell'impatto ambientale da questo punto di vista.
In fase di progettazione di dettaglio dovrà essere approfondito l'aspetto esecutivo, per la realizzazione delle opere per l'utilizzo di sistemi di contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti di energie rinnovabili, in conformità alle prescrizioni delle normative vigenti e alle disposizioni di dettaglio emanate in merito dagli enti locali.
L'aggiornamento proposto pertanto non incide, se non positivamente, sugli aspetti sopra descritti consentendo la riduzione dei consumi energetici delle costruzioni e l'utilizzo di energia "pulita" da fonti di energia rinnovabile.

3.1.8. Rifiuti

I rifiuti prodotti a seguito della trasformazione edilizia risultano della tipologia dei rifiuti solidi urbani e/o assimilabili.
La variazione di utilizzo delle aree, comporta una notevole riduzione di rifiuti solidi derivanti, ad oggi, dagli scarti dell'attività produttiva in essere (imballaggi di diverso genere, prodotti di scarto).
Il comune di Celle Ligure fa parte dell'ambito unitario del savonese per la gestione del ciclo dei rifiuti attualmente affidato, come servizio, alla società SAT di Vado Ligure.
Le aree oggetto d'esame fanno parte delle zone cittadine nelle quali viene già effettuata la raccolta separata delle frazioni differenziate (carta, vetro e metalli, plastica, umido) e del residuo secco che vengono avviati a separate filiere di trattamento e recupero o, per quanto concerne il residuo, a smaltimento.
Non si evidenziano particolari problemi relativamente a questa matrice ambientale per la quale l'aggiornamento proposto non comporta variazioni rispetto a quanto approvato nella documentazione di affidamento del servizio per l'Ambito e attualmente in corso.

3.1.9 Quadro ambientale acquedotto e fognature

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n.173 ha comportato la abrogazione della L.R. 17/2015 relativamente alla delimitazione del terzo ambito territoriale ottimale, ripristinando la situazione iniziale prevista dalla L.R. 1/2014, con un unico ambito costiero (ATO Centro Ovest 1) ed uno padano (ATO Centro Ovest 2).
Con la deliberazione del Consiglio Provinciale n.17 del 12/3/2019 l'ente di governo d'ambito ha provveduto ad approvare l'affidamento del servizio idrico integrato per l'ATO Centro Ovest 1 alla società

"Acque Pubbliche Savonesi s.c.p.a." costituita tra le società pubbliche “Consorzio per la Depurazione delle Acque del Savonese Spa” ,”Servizi Ambientali Spa” e “Servizi Comunali Associati Srl”.
In comune di Celle Ligure l’acqua potabile viene distribuita da IRETI Spa quale gestore in salvaguardia fino al 2029 mediante la rete del civico acquedotto.
L’acquedotto a servizio del territorio è approvvigionato da 1 campo pozzo, da due gruppi di sorgenti e dal bacino del Torrente Sansobbia nel Comune di Albisola Superiore.
La rete fognaria comunale copre circa il 70% delle utenze presenti sul territorio comunale mentre la restante parte rappresentata da case isolate non sono allacciate e smaltiscono le acque reflue mediante fosse tipo IMHOFF.
Esiste una rete separata per le acque bianche e nere sufficientemente dimensionata per far fronte alle fluttuazioni stagionali.
La gestione della rete fognaria comunale e della successiva depurazione dei reflui è affidata alla società pubblica Consorzio per la Depurazione delle Acque del Savonese Spa che gestisce anche il depuratore consortile sito nel Comune di Savona.
La popolazione residente nel comprensorio consortile ammonta a circa 142.000 persone a cui nel periodo estivo si aggiungono oltre 170.000 presenze fluttuanti; in aggiunta l’impianto tratta un carico inquinante corrispondente a oltre 80.000 AE (abitanti equivalenti) mediante l’Impianto Trattamento Rifiuti Liquidi (ITR); per cui la potenzialità totale è stata raggiunta mediante recenti interventi di potenziamento dell’impianto centrale, è di 400.000 abitanti equivalenti.
Lo scarico finale avviene a mare.
Gli allacci dell’immobile di progetto sia al civico acquedotto che alla rete di raccolta delle acque usate non saranno mutati rispetto a quanto realizzato.
A fronte della nuova previsione progettuale sarà eventualmente necessario prevedere alcune limitate modifiche nel tracciato di alcune condotte.

Raccolta delle acque bianche

La rete fognaria bianca del Comune di Celle Ligure è formata da brevi tronchi di condotta di materiale e dimensioni varie, integrata da cunette e fossi stradali, convogliati direttamente nei rii, nei torrenti o in mare.
Per quanto concerne l’edificio in progetto, le acque bianche verranno raccolte tramite griglie e caditoie e convogliate attraverso apposite condotte direttamente nel Rio Sanda.
Le acque meteoriche raccolte in copertura e dai terrazzi verranno convogliate in vasche di raccolte il cui troppo pieno scaricherà direttamente nel Rio Sanda.
In sede esecutiva dovranno essere accertate nel dettaglio esecutivo le caratteristiche della rete fognaria bianca esistente, verificandone le potenzialità ed eventualmente prevedendo adeguamenti tali da sopportare i nuovi insediamenti previsti.

Raccolta delle acque nere

Come già specificato il territorio comunale è servito da una rete fognaria nera che raggiunge la totalità delle zone del centro cittadino e delle periferie a cui appartiene l'edificio in progetto.
Tutti i reflui collettati dalla rete comunale sono recapitati in stazioni di pompaggio (nel caso specifico nella stazione zona San Sebastiano) e, da tali stazioni, all'impianto di depurazione sito nel Comune di Savona dove vengono depurati e quindi scaricati a mare.
Le modifiche inserite con la variante proposta non aggravano la situazione già consolidata dall'edificio esistente e non costituiscono quindi elemento di ulteriore incidenza ambientale.
Alla luce di quanto illustrato nei precedenti capitoli, si può concludere che le modifiche richieste nel previsto intervento attraverso il presente aggiornamento del PUC, non presentano alcun livello di criticità rispetto alla situazione attuale.
Non paiono necessari ulteriori approfondimenti e studi di settore, rispetto a quanto già effettuato.

3.1.10 Salute e qualità della vita

La trasformazione dell'edificato, proposta dall'aggiornamento, a favore della realizzazione di un edificio a destinazione di casa per vacanze con annessa SPA prefigura l'offerta (oggi carente) di spazi e servizi privati a servizio del turismo adeguate alle attuali esigenze e richieste.
Ancor più, a paragone della situazione attuale caratterizzata da un edificio che possiede scarse qualità architettoniche e sede di un'attività che oggi non è più competitiva e pertanto destinata a "spegnersi" nel tempo.
A ciò si deve aggiungere che i consumi energetici previsti dovrebbero ridursi rispetto all'edificato circostante e all'edificio esistente attraverso l'utilizzo delle energie alternative e da fonti rinnovabili in parte autoprodotte previste dal progetto e il miglioramento energetico passivo degli edifici ai nuovi requisiti di legge.
Nessun'altra delle matrici ambientali esaminate produce peggioramenti o effetti negativi; per la gran parte vengono evidenziati effetti positivi dall'intervento.
Nel complesso quindi si prefigura un sostanziale miglioramento della qualità della vita sia per l'insediamento che per le zone abitate limitrofe.

4. VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMPATTI

Nei capitoli precedenti si è provveduto a mettere in evidenza gli impatti conseguenti all'approvazione del proposto progetto.

Gli allegati al documento di aggiornamento consentono di valutare compiutamente le modifiche proposte.

Gli interventi proposti sono sostanzialmente migliorativi rispetto alla situazione esistente dotando il Comune di Celle Ligure di una nuova attività finalizzata al turismo e alla cura del corpo con la ferma intenzione di "destagionalizzare" l'offerta e garantire all'utente tutti i servizi richiesti sotto l'aspetto qualitativo.

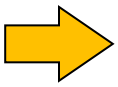
Per procedere sinteticamente alla valutazione dei singoli impatti e della loro incidenza nel complesso si è proceduto ad elaborare la seguente tabella esplicativa che riporta per ogni tema le valutazioni effettuate in modo sintetico.

Legenda :



MIGLIORAMENTO DEL LIVELLO QUALI-QUANTITATIVO — INCREMENTO

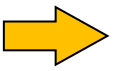
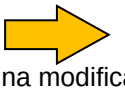
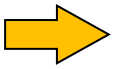
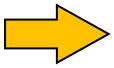
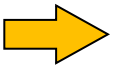
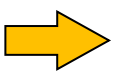


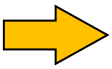


INVARIANZA DEL LIVELLO QUALI-QUANTITATIVO — INVARIANZA



PEGGIORAMENTO DEL LIVELLO QUALI-QUANTITATIVO — RIDUZIONE

IMPATTO CONSIDERATO	ante aggiornamento	Apporto del progetto in aggiornamento al PUC	Post aggiornamento
2.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità		Incremento aree a parcheggio	
2.1.2. Suolo sottosuolo, Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico		 Nessuna modifica	
2.1.3. Biodiversità e Aree Protette		 Nessuna modifica	
2.1.4. Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico		Aumento del livello qualitativo dell'edificio e inserimento nel contesto	
2.1.5. Inquinamento Acustico		 Nessuna modifica	
2.1.6. Inquinamento Elettromagnetico		 Nessuna modifica	
2.1.7. Energia		Miglioramento isolamenti murature e inserimento fotovoltaico	
2.1.8. Rifiuti		 Nessuna variazione sostanziale	
2.1.9 – <u>raccolta delle acque bianche</u>		 Nessuna variazione sostanziale	

2.1.9 – raccolta delle acque nere		 Nessuna variazione sostanziale	
2.1.10 Salute e qualità della Vita		Riduzione consumi energetici e miglioramento qualitativo dei servizi e delle urbanizzazioni dell'insediamento	

Come si può rilevare la riduzione delle previsioni urbanistiche prospettata dal progetto proposto porta a modifiche degli impatti ambientali che ipotizzano un miglioramento dei livelli complessivi di prestazioni ambientali.

Si ritiene pertanto che le valutazioni espresse nel presente rapporto preliminare consentano di escludere la sottoposizione a Valutazione Ambientale Strategica delle modifiche urbanistiche introdotte dall'aggiornamento al PUC previsto dal progetto convenzionato.

Allegato 1

FIGURE E PLANIMETRIE

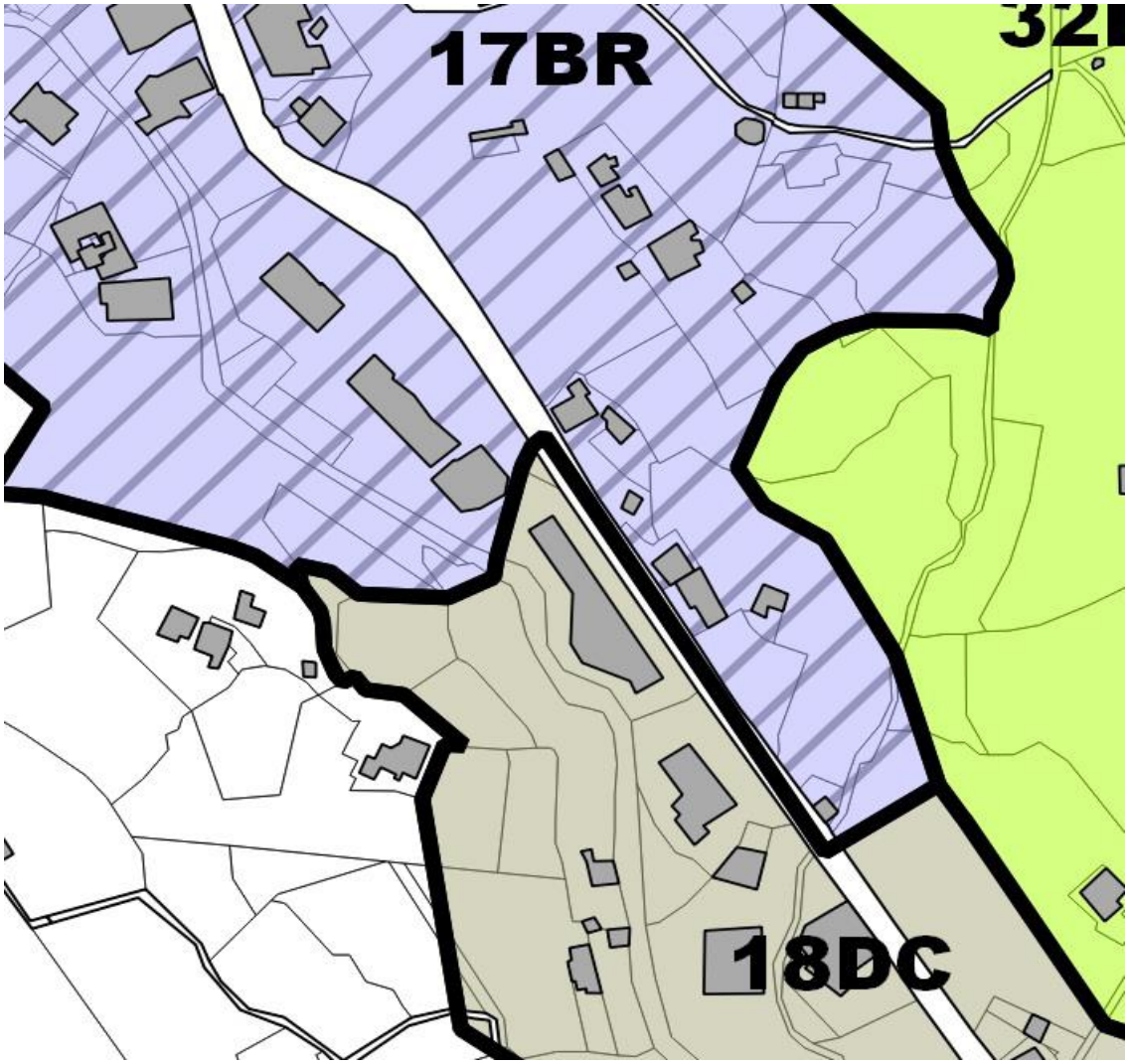


Figura 1 – estratto cartografia P.U.C.

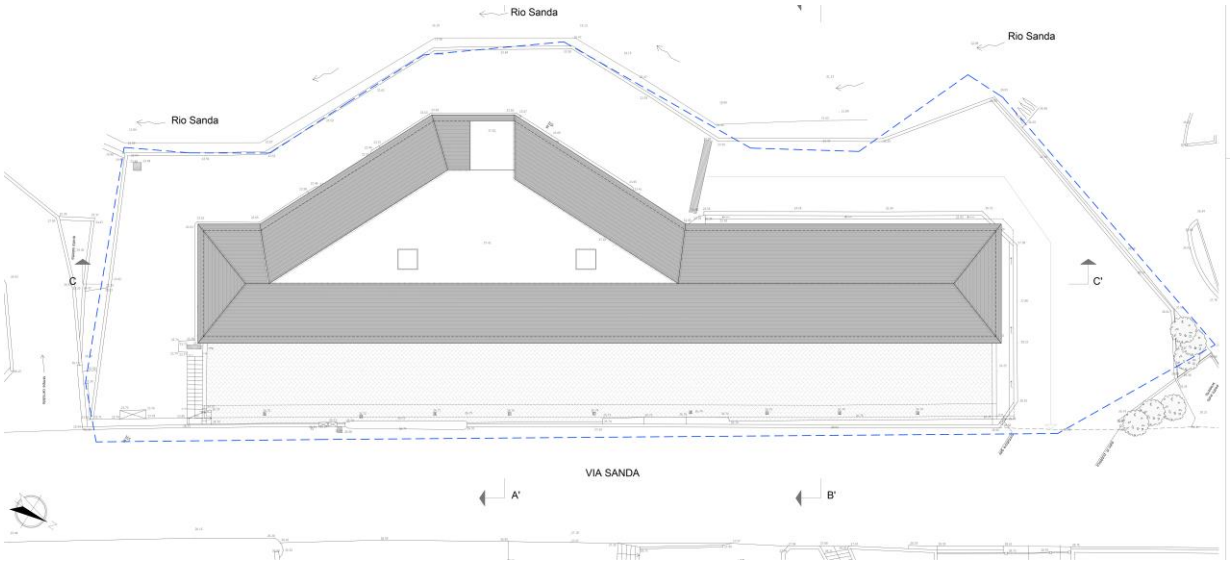


Figura 2 – rappresentazione planimetrica dell'edificio ad oggi costruito.



Figura 3 – ortofotocarta dello stato attuale

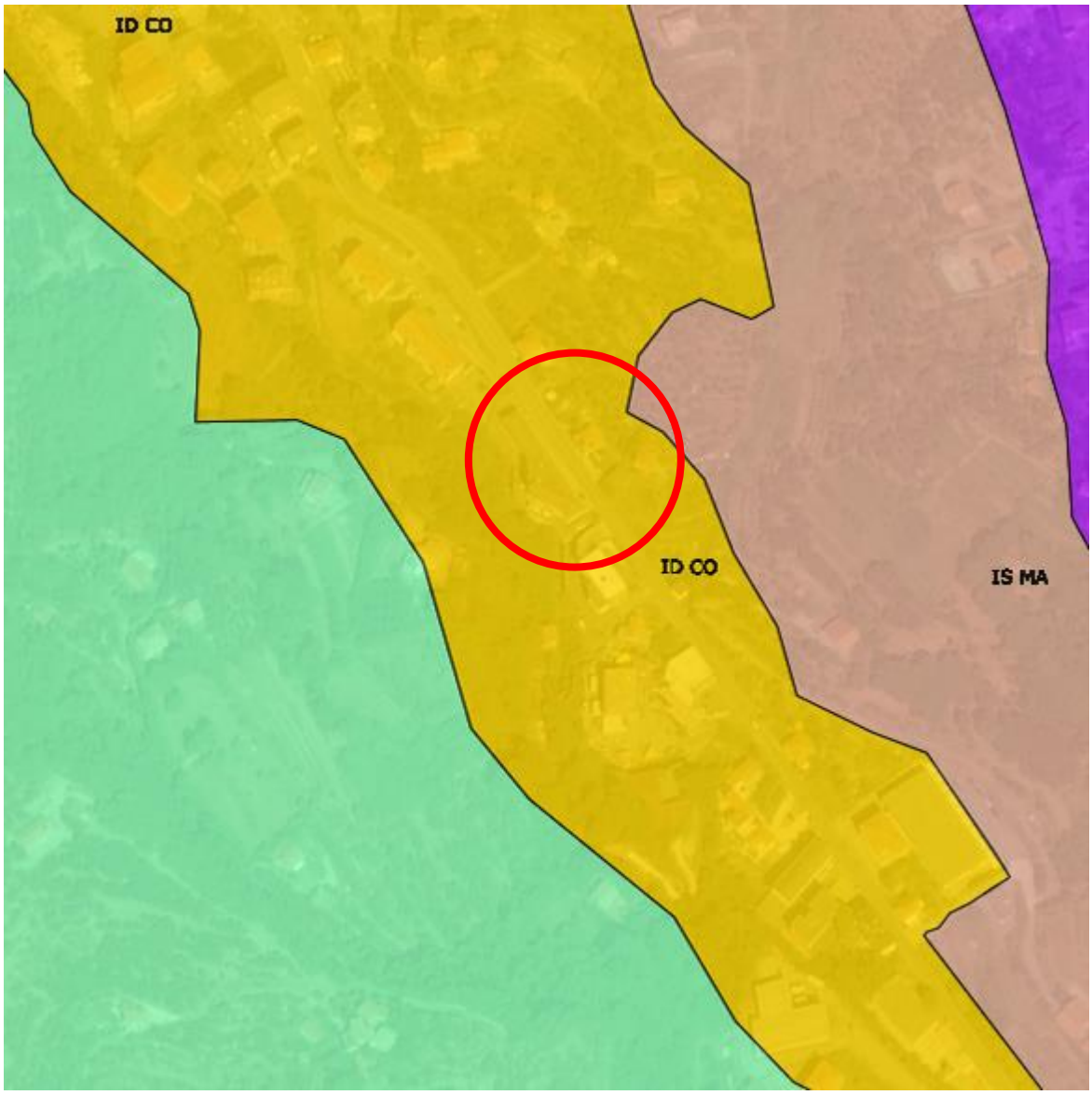


Figura 4 – estratto P.T.C.P. – ambito insediativo

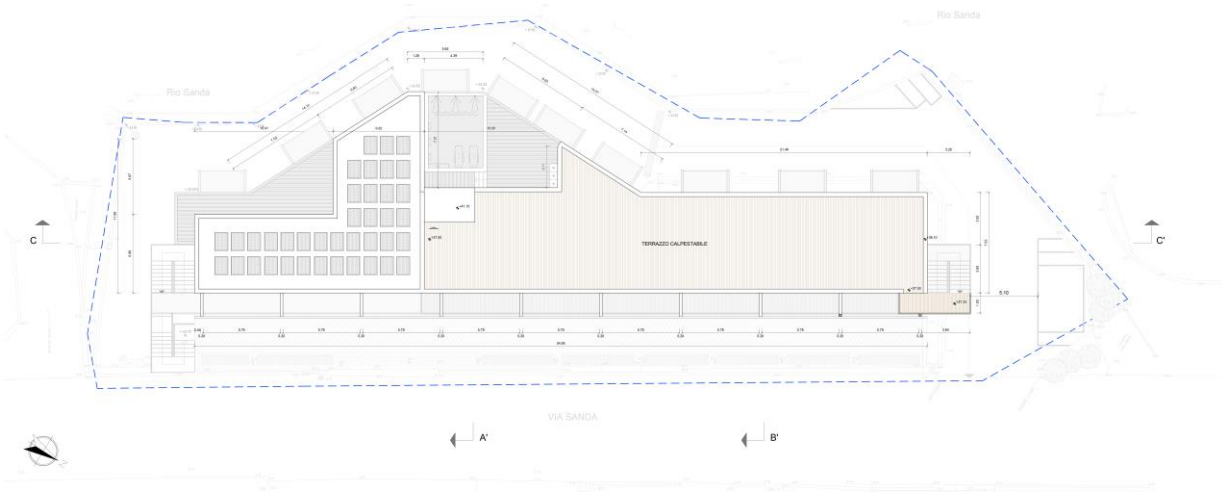


Figura 5 – progetto



Figura 6 – zonizzazione ozono – da Geoportale Regione Liguria

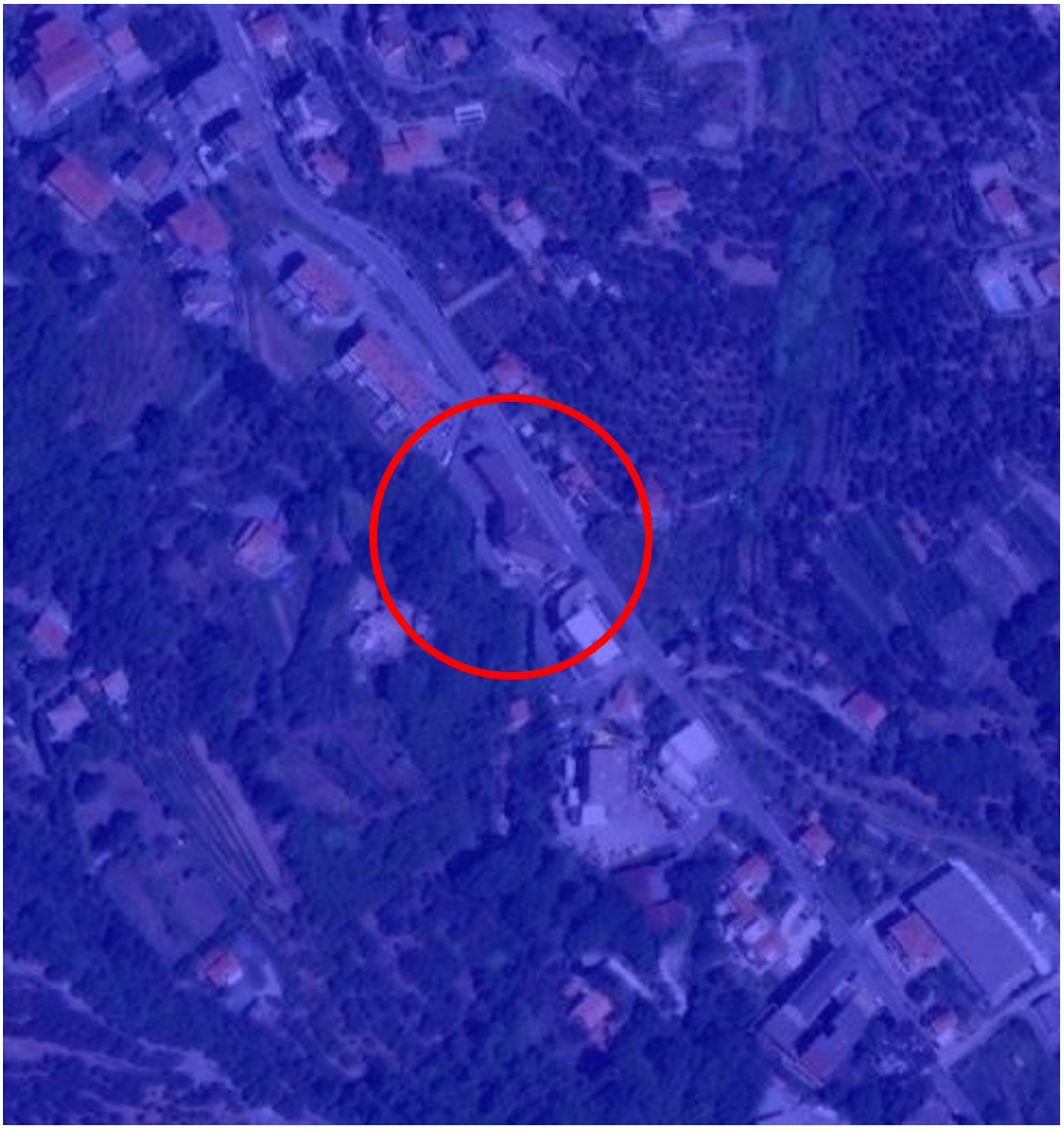


Figura 7 – inquinamento diversi da ozono – da Geoportale Regione Liguria

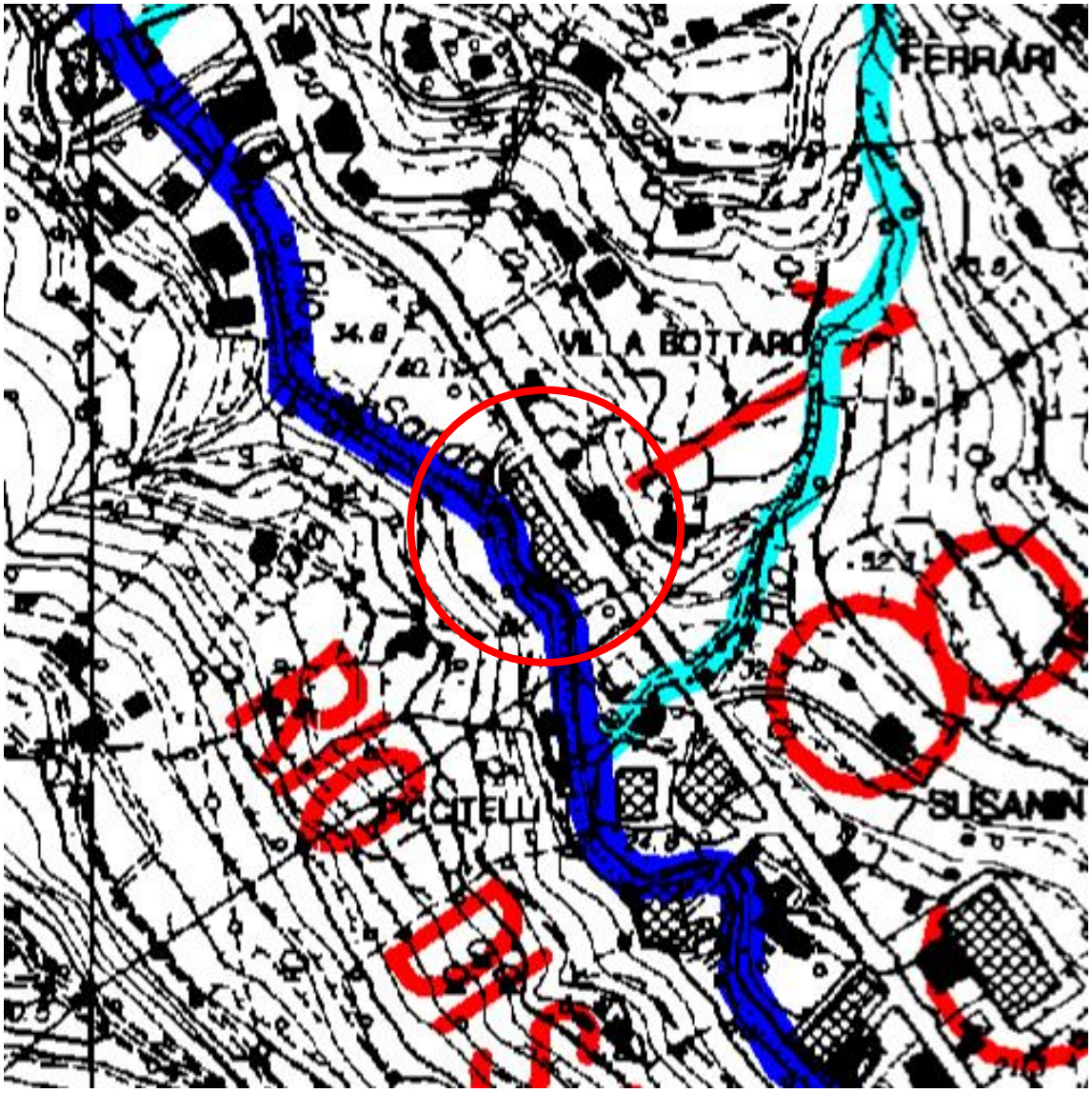


Figura 8 - Piano di Bacino Sanda – Reticolo idrografico

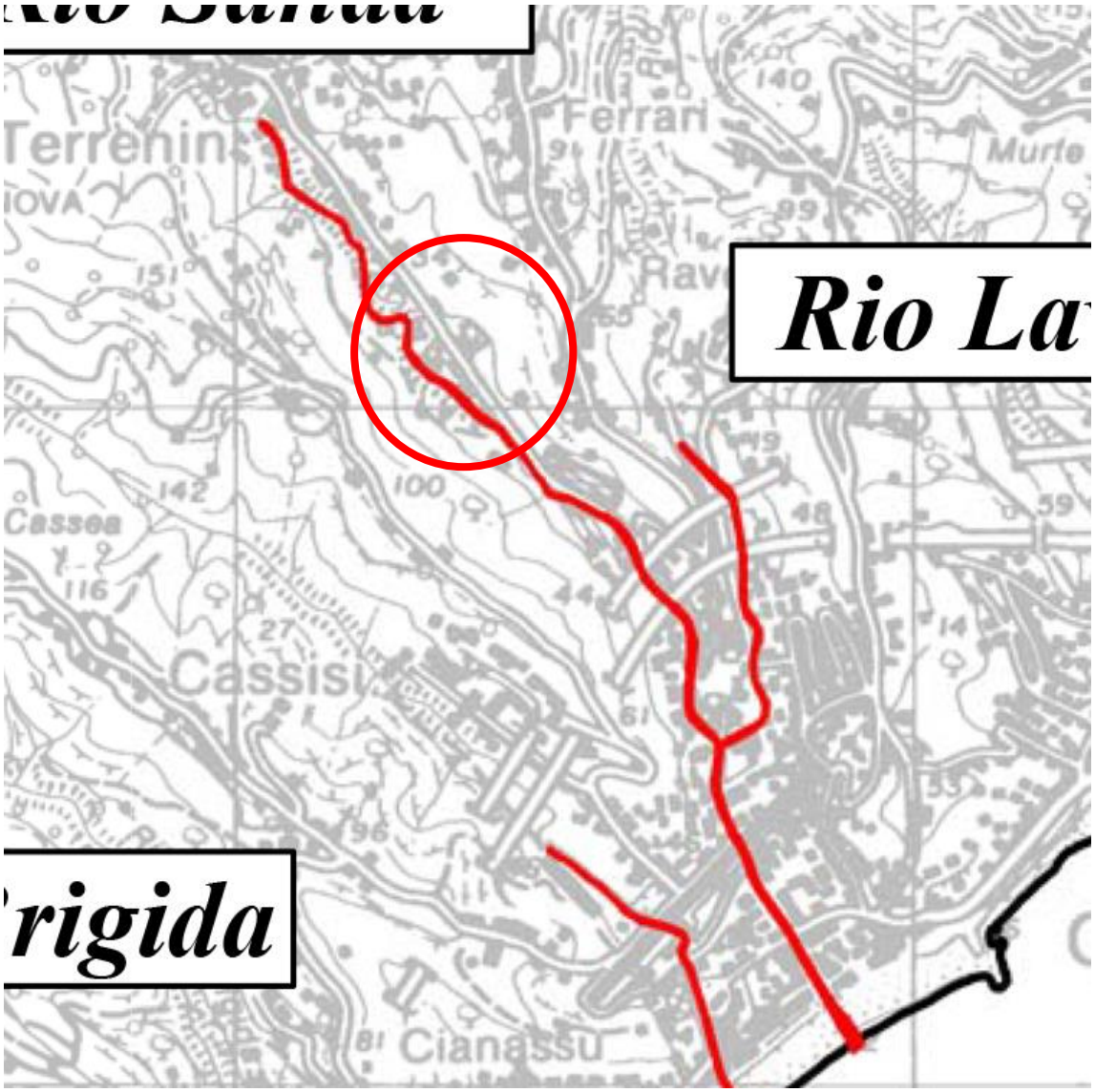


Figura 11 - Piano di Bacino Sanda – Corsi d’acqua indagati

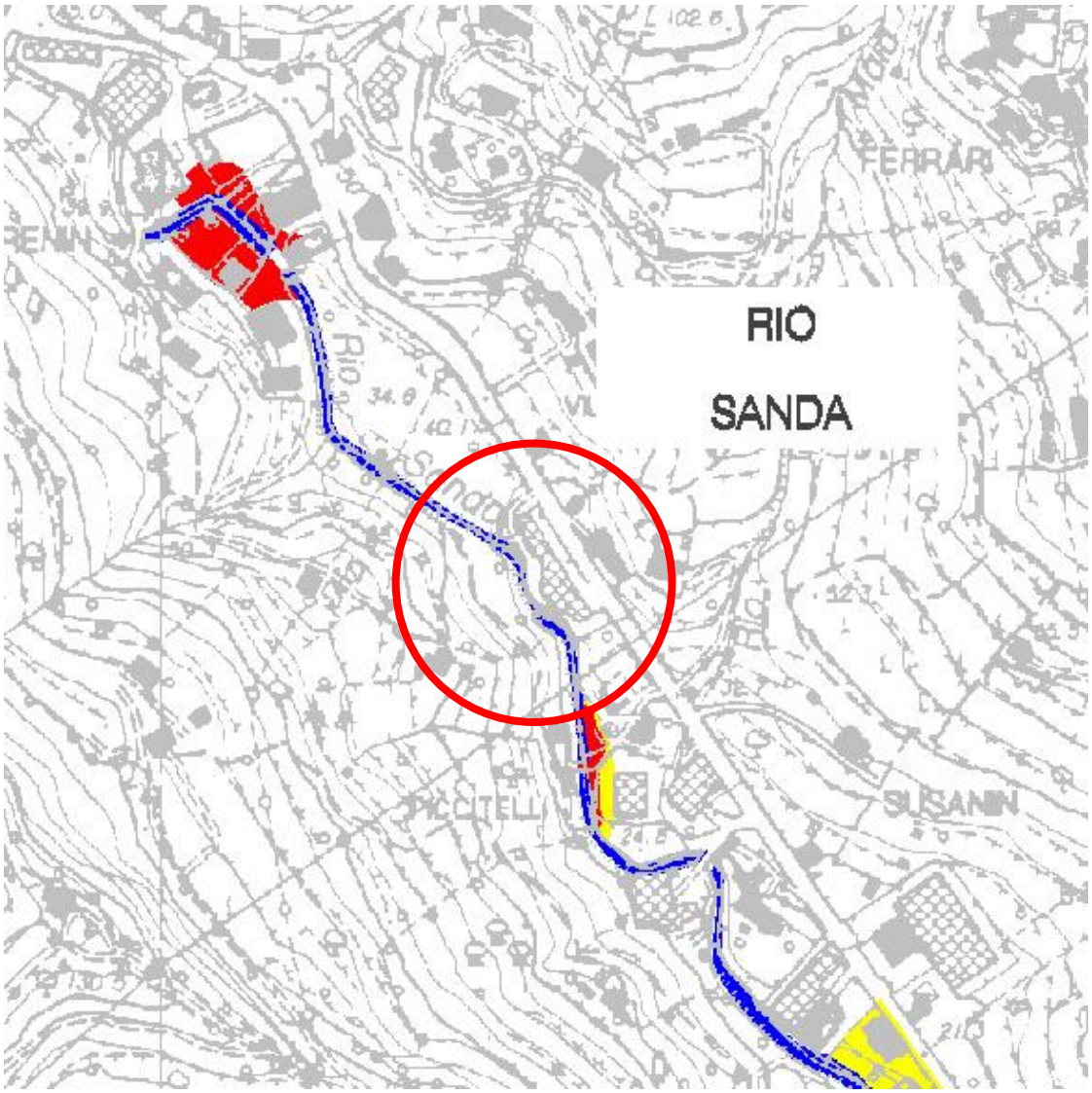


Figura 12 - Piano di Bacino Sanda – Fasce di inondabilità

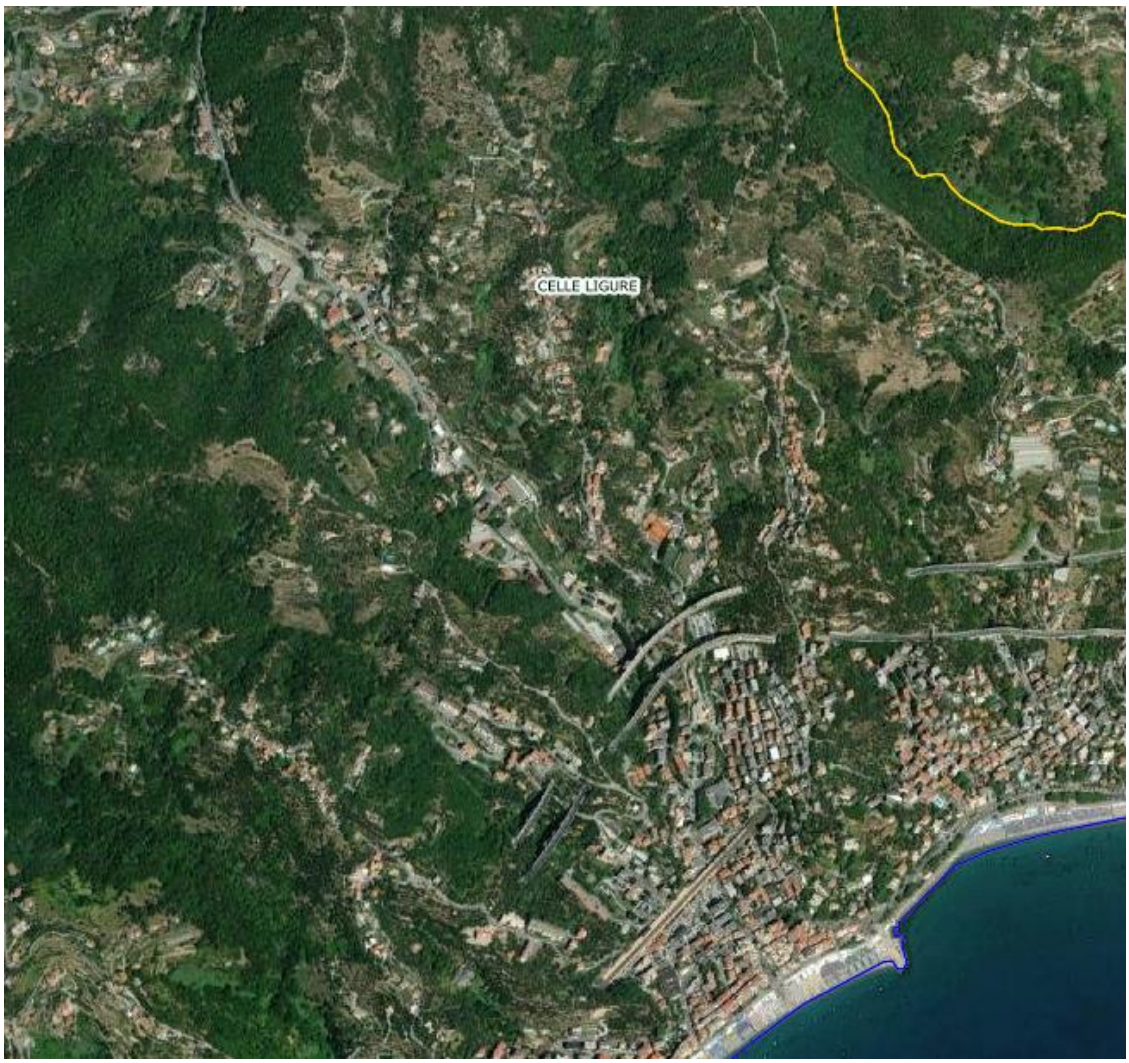


Figura 13 – Siti di interesse comunitario – Geoportale liguria

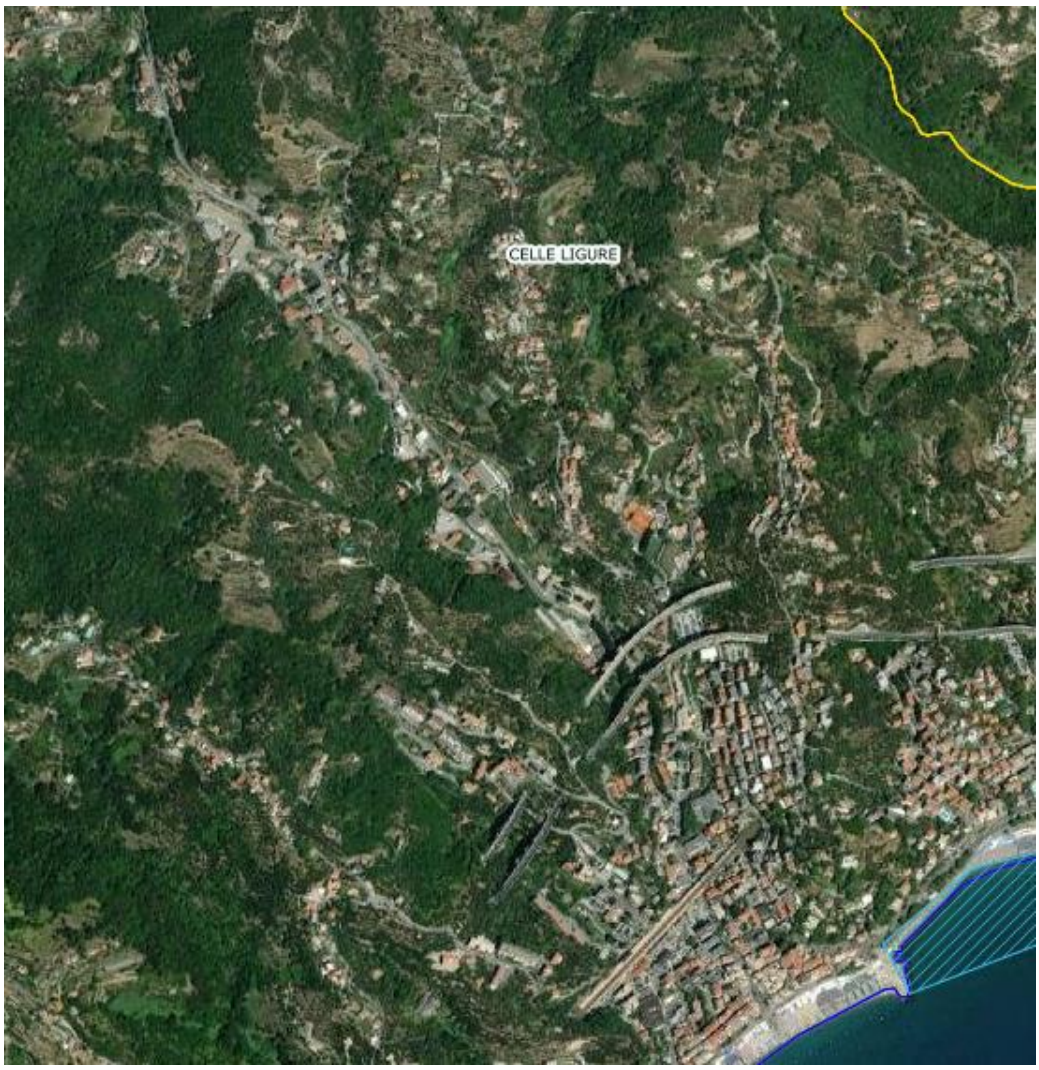


Figura 14 – Siti oggetto di VIA nazionale – Geoportale liguria



Figura 15 – Elettrodotti – Geoportale liguria