

FABRIZIO ALBORNO
ARCHITETTO

Via Lagazzi 10
18012 Bordighera (IM) – I
T: +39 0184 262529
F: +39 0184 268661
P.IVA: 01401970080
C.F.: LBRFRZ70E17I138V
e-mail: arch.fabrizioalborno@gmail.com
[http://: www.alborno.com](http://www.alborno.com)

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELLA L.R. 32/2012**

**OGGETTO: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO CON INCREMENTO VOLUMETRICO E
MIGLIORAMENTO VIARIO – PIANO CASA**

LOCALITÀ: BORDIGHERA – VIA PASTEUR – VIA VALLONE

**PROPRIETARI: GIANNACCHI PAOLO, GUALANDRIS MARIA CARMELA, PAGLIERI CRISTINA,
MARIETTA ODONE ILEANA**

1. Caratteristiche del piano

Nel 2001 la Direttiva comunitaria 2001/42/CE introduce la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che si configura come documento finalizzato ad individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione di uno strumento di pianificazione e programmazione potrebbe avere sull'ambiente al fine di garantirne un elevato livello di protezione e di promuoverne lo sviluppo sostenibile.

Il presente rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 32/2012 art. 13 riguarda il progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale con incremento volumetrico e miglioramento viario presentato al Comune di Bordighera, ufficio urbanistica.

Il rapporto preliminare dovrà contenere tutte le indicazioni utili a dimostrare la non interazione del nuovo fabbricato con i livelli e le caratteristiche ambientali ovvero non si hanno modificazioni rilevanti dello stato attuale delle stesse e, qualora possibile, dimostri un miglioramento anche rilevante delle stesse.

1.1 Schema di piano, obiettivi e processo partecipativo

L'area interessata dal nuovo intervento è ubicata a monte del centro abitato di Bordighera in Via Vallone, a nord della Via Romana ed in prossimità della villa Regina Margherita di Savoia. L'area circostante, attualmente, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali e turistico ricettivo di volumetrie importanti.

L'area interessata dalla demolizione è costituita da un capannone con struttura in parte in muratura ed in parte metallica adibito ad officina e si trova ubicato a monte della Via Aurelia tra la strada Provinciale e la strada corrente sulla copertura del torrente Borghetto, in Via Pasteur, con pericoloso accesso diretto dalla strada Provinciale.

Il progetto prevede la demolizione del capannone in Via Pasteur e la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la Strada Provinciale e la strada passante sul torrente Borghetto e la sistemazione dell'area mediante formazione di una piazzetta con aiuola, alberi, panchine ed illuminazione.

La volumetria risultante dalla demolizione del capannone sito in Via Pasteur verrà ricollocata, con un aumento del 50%, nel terreno sito in Via Vallone con la creazione di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra ed un piano totalmente interrato. Il nuovo fabbricato verrà posizionato sulla linea che marca la divisione tra la zona IDMA ed ISCE del vigente PTCT (a seguito di discussione avvenuta tramite Conferenza dei Servizi in prima convocazione tenutasi in data 04/07/2017), a distanza di oltre 10,00 ml dai fabbricati esistenti e a debita distanza dai confini di proprietà.

Il nuovo fabbricato, di n. 2 piani fuori terra ed un piano totalmente interrato comprenderà n. 2 alloggi con garages pertinenziale, ingresso e locali accessori al termine del tracciato esistente che non verrà modificato nella sua consistenza se non definito nella sua finitura (Levocell Levofloor Giallo Ocra). La struttura di esso sarà in cemento armato; muratura perimetrale a camera d'aria di spessore cm. 40; tramezze interne in forati da cm. 10, intonaci interni ed esterni a calce a frattazzo fine; serramenti esterni in metallo naturale o verniciato a fuoco; tapparelle di tipo pesante; parapetti in cristallo tipo sky frame; pavimenti interni in marmo, legno e ceramica; rivestimenti interni in ceramica o marmo; pitture interne in tinta lavabile e tempera; la parte esterna sarà invece finita in pietra locale murata a vista (piano terra), intonaco di colore beige o sabbia per quanto riguarda il piano primo.

La parte centrale del fabbricato sarà rivestita in tavole di ulivo per un idoneo inserimento all'uliveto di cui andrà a farne parte.

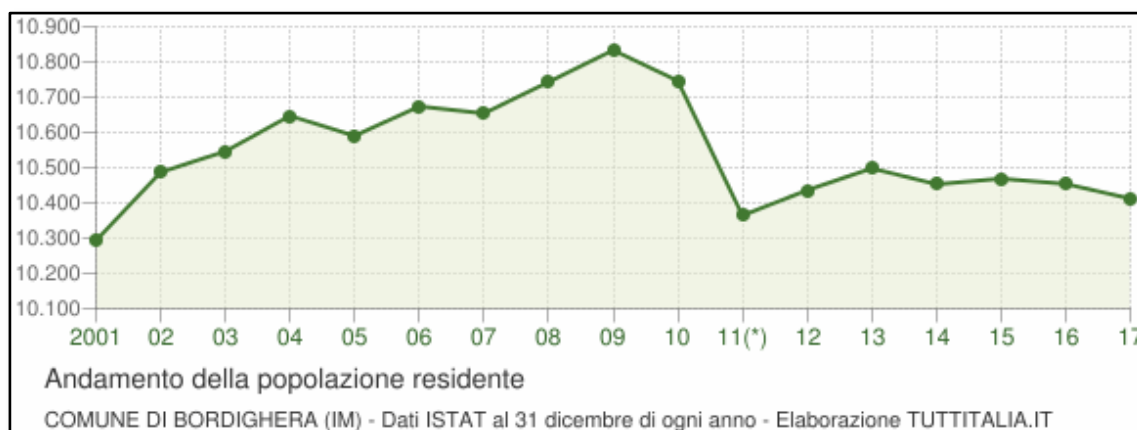
La copertura sarà piana adeguatamente isolata ed impermeabilizzata parte a giardino (tipo daku) e parte a terrazza con pavimentazione in tavole di legno (iroko) o lastre di pietra. Parte di essa potrà, eventualmente, essere identificata dalla posa di pannelli solari per la fornitura di acqua calda ai sottostanti alloggi.

Verrà, inoltre, realizzata una piccola piscina in prossimità del fabbricato di tipo a skimmer finita a mosaico colori verde scuro, con impianto di filtrazione e depurazione, (vedi dis. Allegati).

La pavimentazione esterna sarà in lastre di pietra posa Opus Incertum.

1.2 Scenario socio-economico di riferimento, descrizione sintetica della struttura e della normativa di piano

Nel seguito vengono enucleati in modo schematico alcuni dati suscettibili di costituire, nel loro insieme, lo stato iniziale delle risorse ambientali e il sistema socioeconomico oggetto di pianificazione; per alcune di esse viene altresì fornito un trend di riferimento.



I terreni siti in Via Pasteur, oggetti della demolizione, risultano intestati ai Sig.ri Giannacchi Paolo e Gualandris Maria Carmela; distinti al Catasto Terreni del Comune di Bordighera, sezione censuaria di Borghetto San Nicolò, fg. 2, mapp. 854 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bordighera, sezione censuaria di Borghetto San Nicolò, fg. 2, mapp. 598.

I terreni siti in Via Vallone, oggetti del nuovo intervento, risultano intestati alle Sig.re Odone Ileana e Paglieri Cristina; distinti al Catasto Terreni del Comune di Bordighera, sezione censuaria di Bordighera, fg. 8, mapp. 10, 9, 631, 595, 596 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bordighera, sezione censuaria di Bordighera, fg. 3, mapp. 12/6. Il lotto risulta confinante con terreni di proprietà gerbidi e di difficile percezione da punti di vista pubblici.

Sotto l'aspetto urbanistico il lotto oggetto del nuovo intervento risulta identificato all'interno della zona B2a - zona edilizia di tipologia a ville inserite in spazi verdi sistemati di tipo urbano in cui sono ammessi tutti gli interventi con riferimento all'art. 21, del detto PRG, nel rispetto di quanto previsto dal titolo III delle presenti norme e quanto previsto dal punto 49.03 per quanto attiene gli ambiti R e R1. Gli interventi dovranno essere conformati alle tipologie di cui all'art. 22 di tipo "a". Nell'ambito della zona sono evidenziati gli ambiti di intervento in cui sono esplicitamente previsti nuovi insediamenti di completamento ed omogeneizzazione del tessuto.

Nella zona definita Ville le nuove edificazioni e le trasformazioni di quelle esistenti dovranno conformarsi al tessuto edificato circostante previa un'analisi delle caratteristiche formali e tipologiche dominanti e comunque dovranno rispondere alle successive prescrizioni:

Caratteri tipologici degli edifici

- Pianta tendente alla forma poligonale al fine di adeguarla alla tipologia classica della zona.
- Nel caso in cui l'ambito di intervento sia ricompreso in una porzione di territorio, ove non esistano preesistenze di cui al punto precedente, sarà possibile, attraverso un S.O.I. proporre una tipologia d'impianto diversa da quella precedentemente indicata.

- Copertura a tetto a quattro falde realizzato in tegole marsigliesi o ardesia sopra le coperture è ammessa la costruzione di volumi tecnici e di emergenze architettoniche completamente aperte che siano integrate armonicamente con l'edificio.
- L'apertura di abbaini e lucernai nei sottotetti non abitabili è limitata al 2% delle superfici coperte.
- Eventuali loggiati individuati tra archi a tutto sesto od archi ribassati con parapetti in ferro a disegno semplice o balaustre in cemento a colonne.
- Terrazzi aggettanti non oltre mt. 1,5, di lunghezza non superiore a mt. 3.
- Colorazioni terrose o giudicate compatibili dalla C.E.I.
- Finestre a sviluppo verticale con rapporto tra altezza e larghezza non inferiore a 1,45.

Dovrà essere redatto uno specifico progetto di sistemazione delle aree pertinenziali che tenga conto di un equilibrato rapporto tra aree verdi e superfici viabili ed individui una razionale piantumazione con indicazione di essenze tipiche della zona e con le previsioni di una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie lorda ed una percentuale di palme pari al 40%.

2. Caratteristiche degli impianti

2.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente

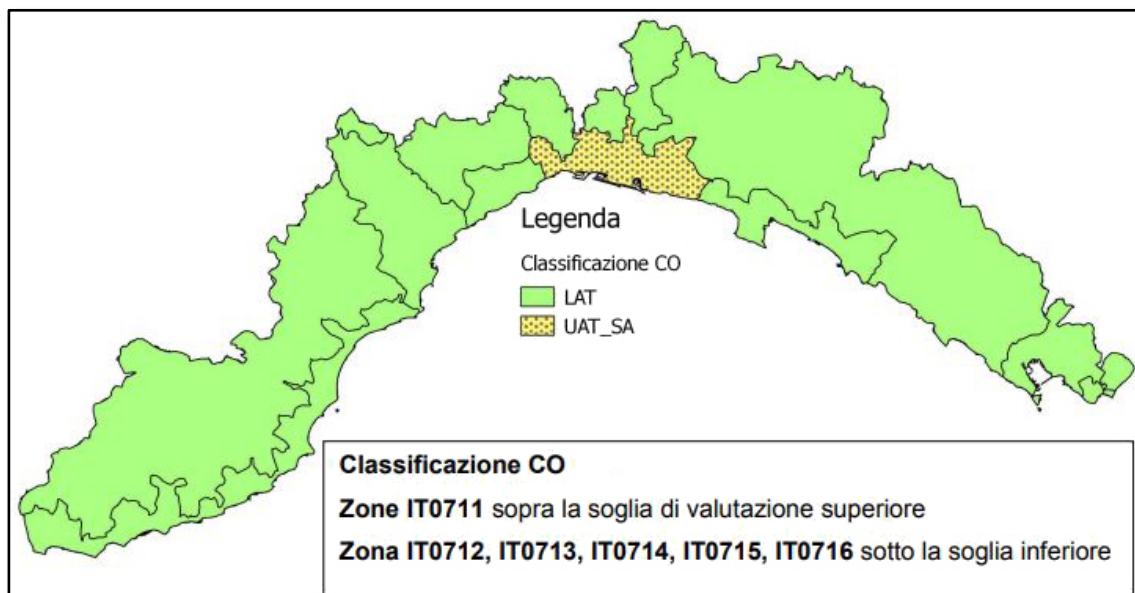
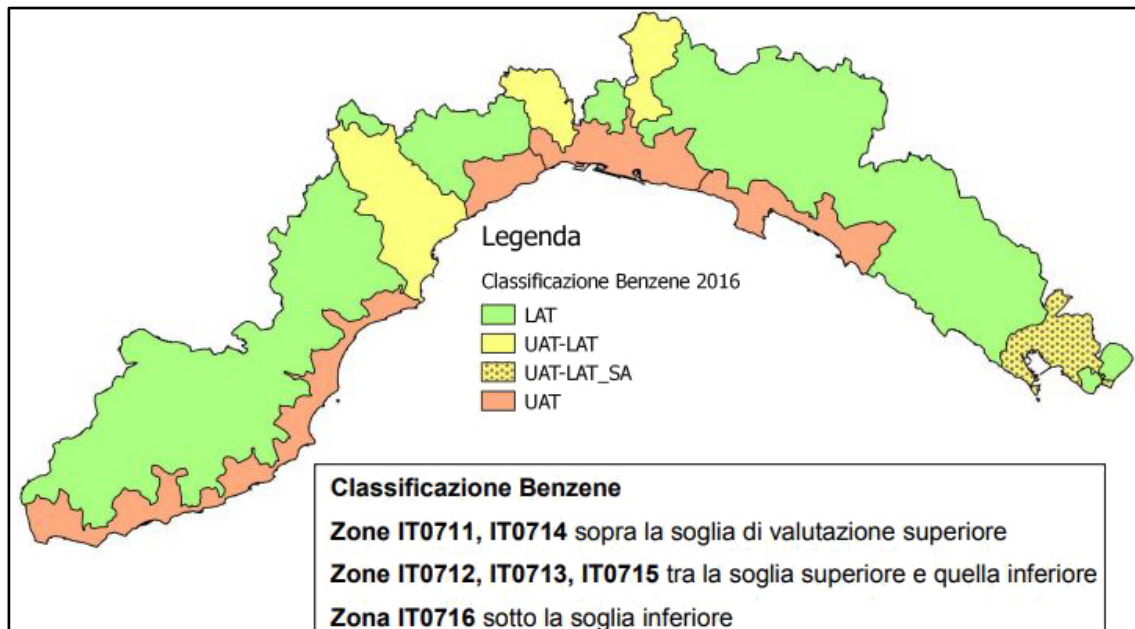
2.1.1 Aria e fattori climatici, mobilità

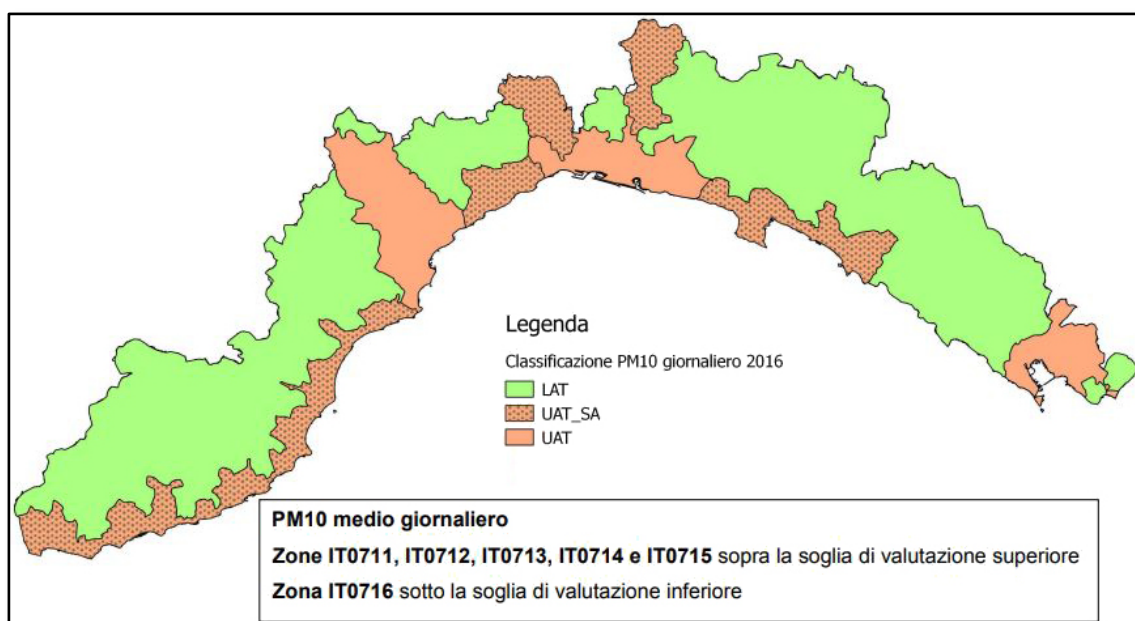
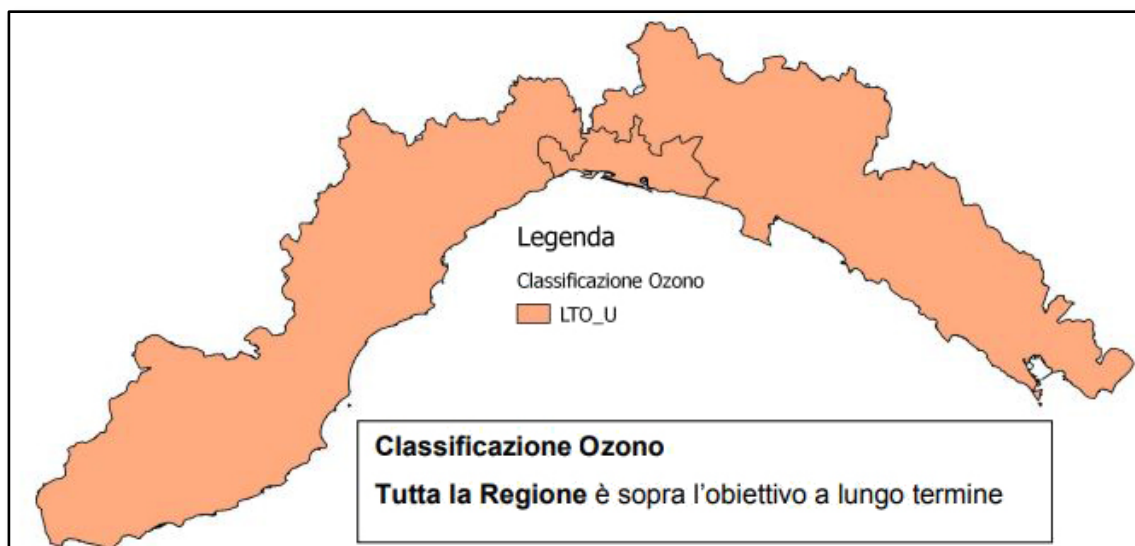
Vengono di seguito riportati i principali parametri di valutazione della qualità dell'aria (D.lgs 155/2014).

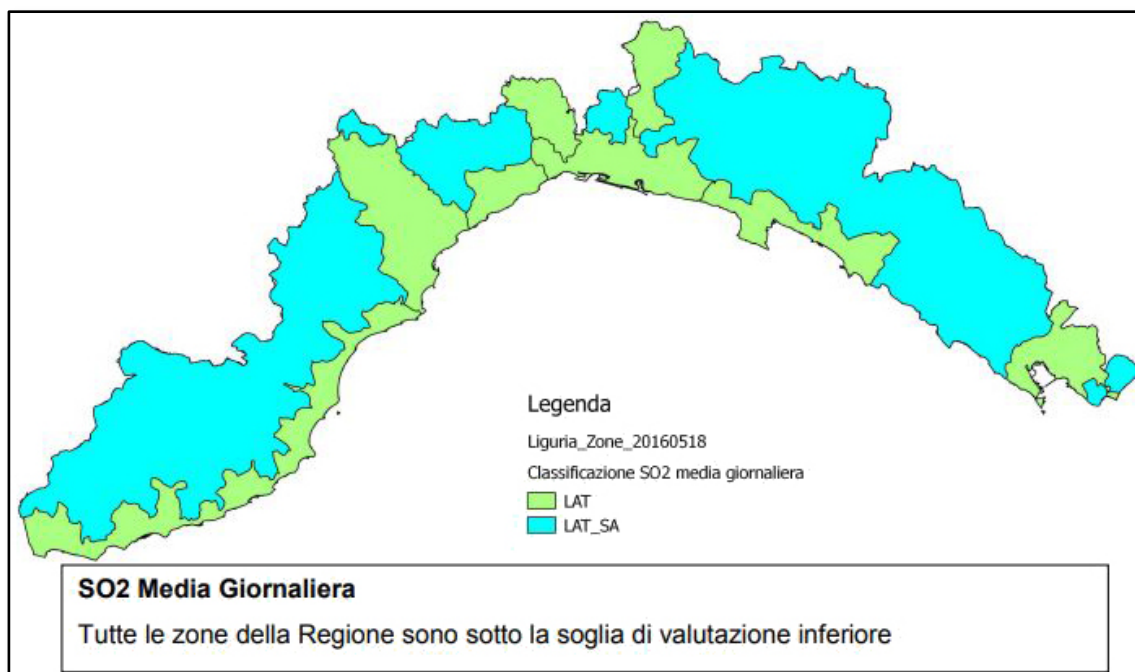
Classificazione delle zone di qualità dell'aria per NO2, SO2, PM10, PM2.5, CO, C6H6									
ZONA		NO2 media oraria	NO2 media annuale	SO2 media giorna- liera	PM10 media annuale	PM10 media giorna- liera	PM2.5 media annuale	CO media mobile su 8 ore	C6H6 media annuale
IT0711	Agglomerato Genova	UAT	UAT	LAT	UAT	UAT	UAT_SA	UAT_SA	UAT
IT0712	Savonese - Bormida	UAT	UAT	LAT	UAT-LAT	UAT	UAT	LAT	UAT_LAT
IT0713	Spezzino	UAT-LAT	UAT	LAT	UAT-LAT	UAT	UAT-LAT	LAT	UAT_LAT_ SA
IT0714	Costa con alta pressione antropica	UAT-LAT	UAT	LAT	UAT- LAT_SA	UAT_SA	UAT_SA	LAT	UAT
IT0715	Entroterra genovese con alta pressione antropica	UAT	UAT	LAT	UAT- LAT_SA	UAT_SA	UAT_SA	LAT	UAT_LAT
IT0716	Entroterra e Costa con bassa pressione antropica	LAT	LAT	LAT_SA	LAT	LAT	LAT_SA	LAT	LAT

La realizzazione del progetto non causerà impatti o criticità in termini di peggioramento dello stato di qualità dell'aria.

Zonizzazione per SO₂, CO, NO_x, benzene, PM₁₀ e ozono.





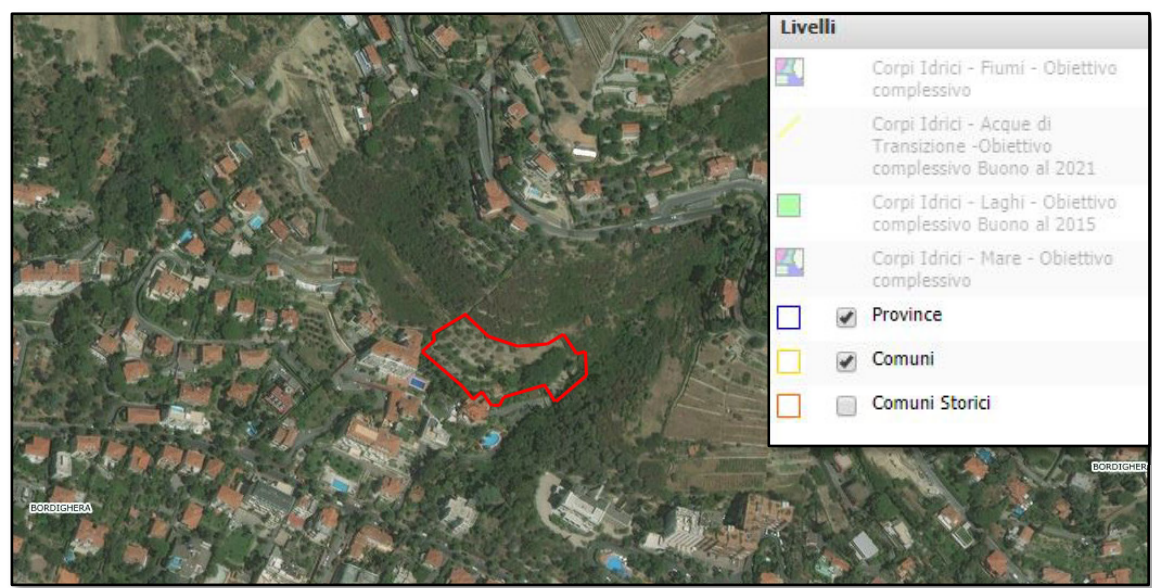


2.1.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

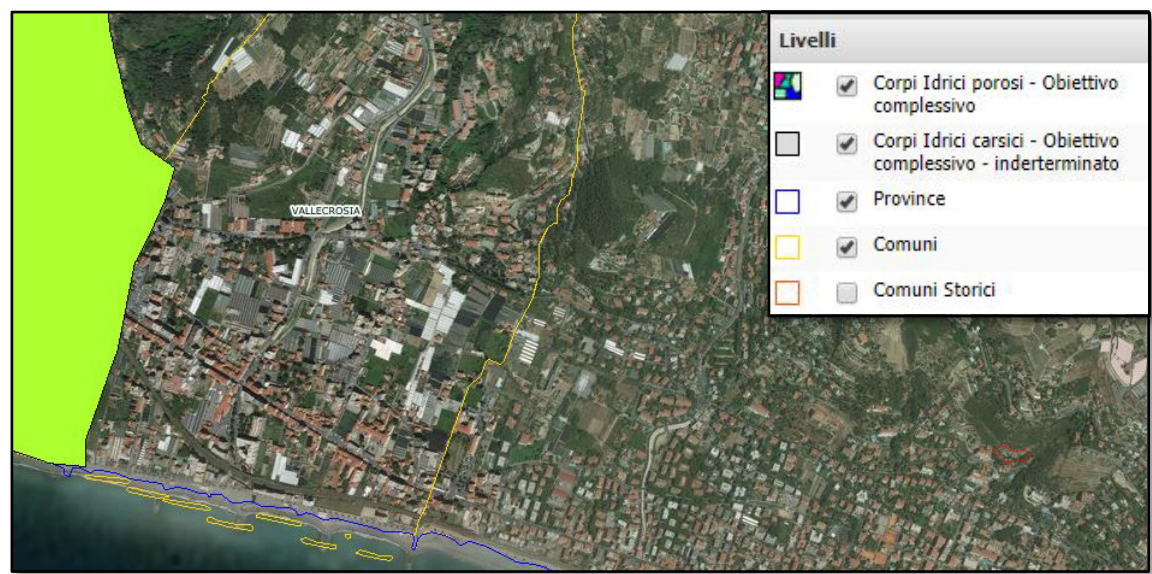
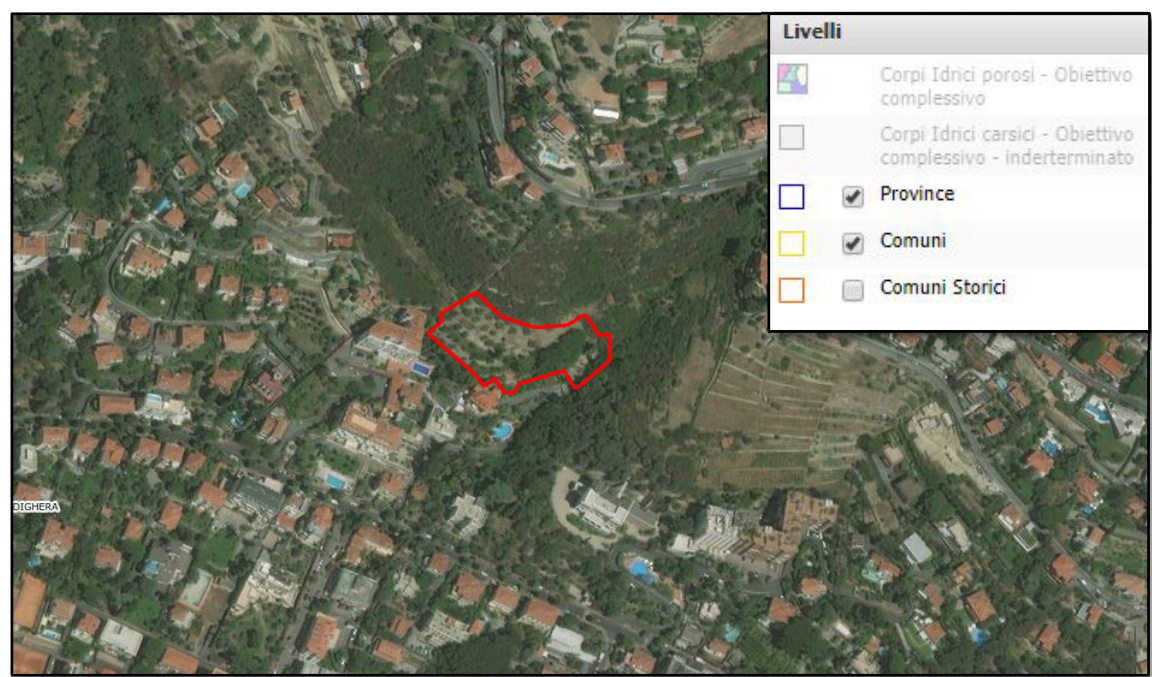
Presenza di grandi e piccole derivazioni



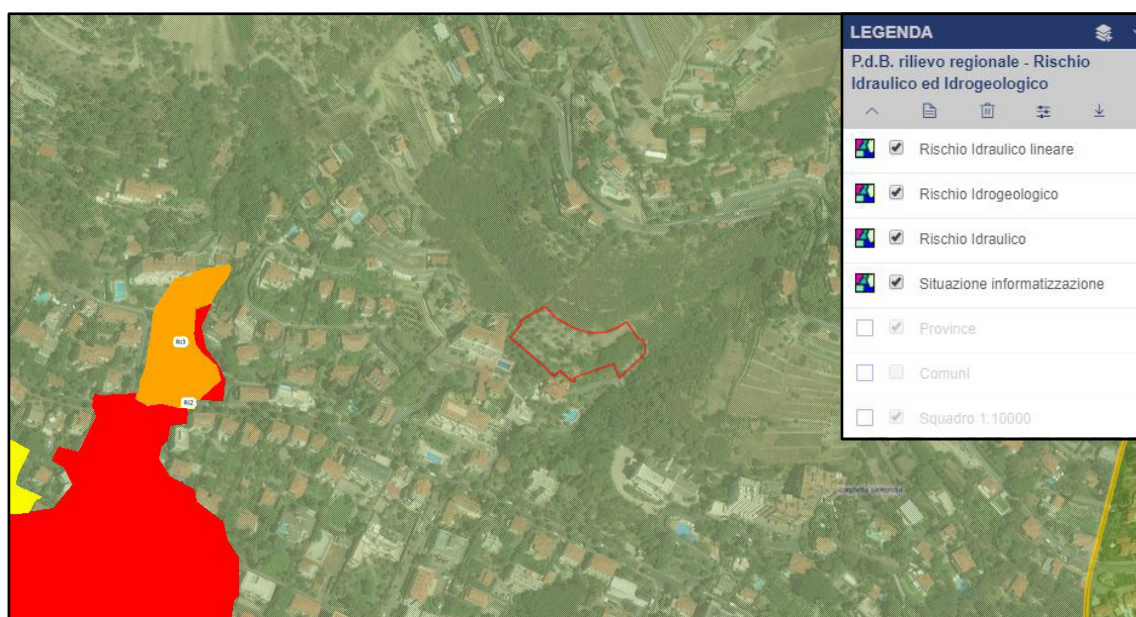
Corpi idrici superficiali



Corpi idrici sotterranei



Ciclo idrico integrato



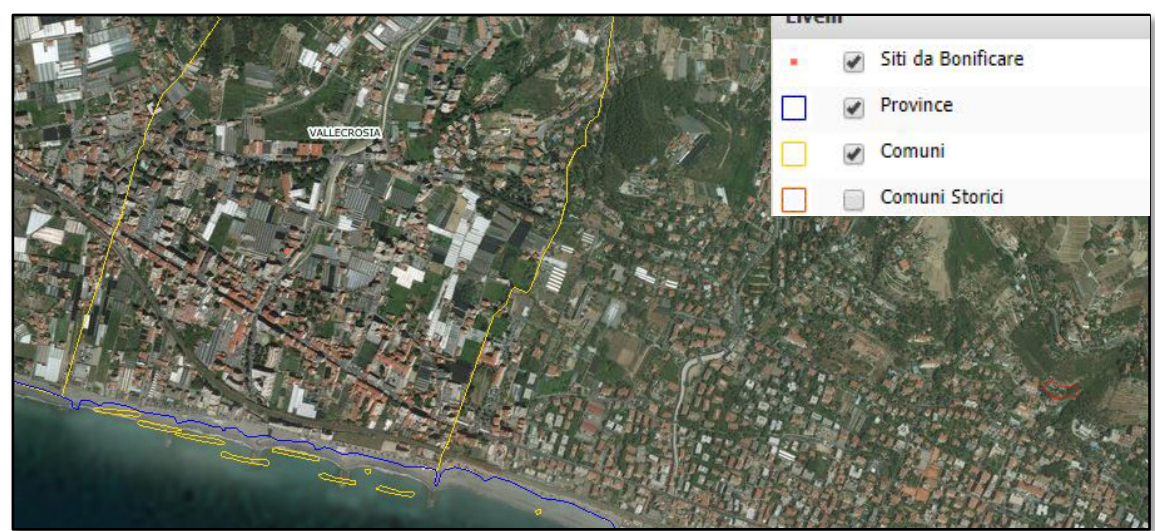
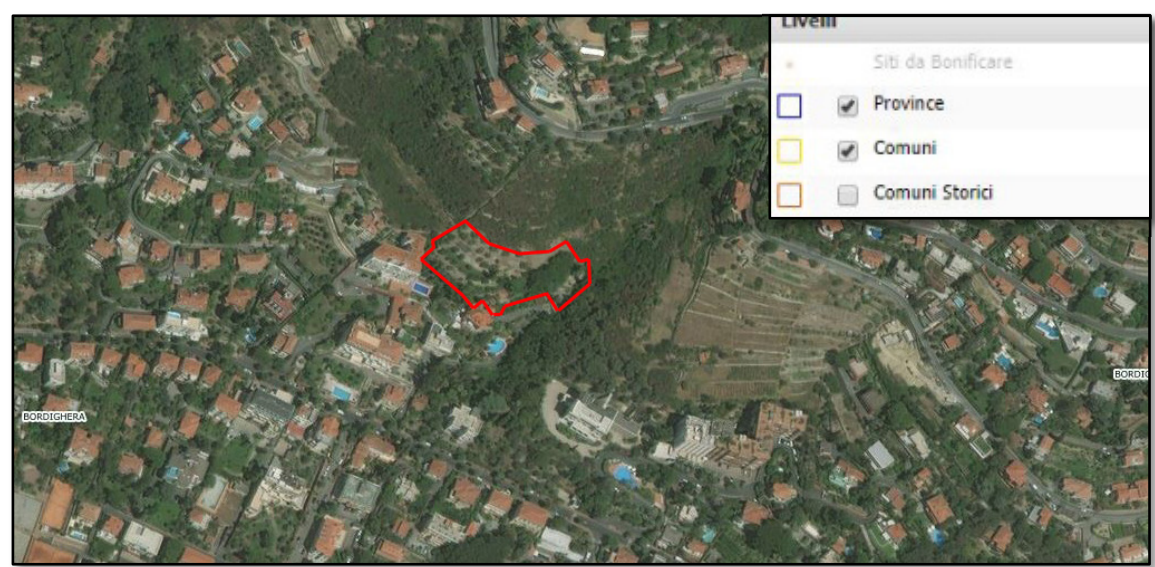
2.1.3 Suolo sottosuolo

I principali usi del territorio in cui ricade l'intervento presentano un comprensorio urbanizzato che si manifesta, oltre che con abitazioni e strade, anche con strutture legate alla ricezione del pubblico come alberghi, residence e un centro medico Hesperia.

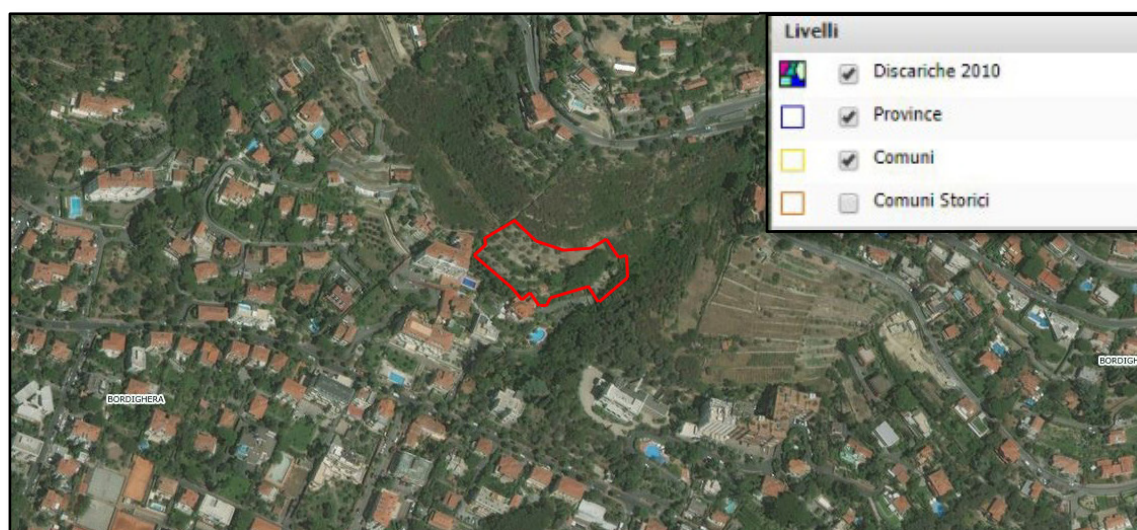
La tipologia morfologica appartiene ad un sistema collinare marittimo. La vegetazione nell'intorno del lotto si presenta spontanea con essenze tipiche della macchia mediterranea. Nei pressi delle abitazioni sono presenti giardini ornamentali dove sono messi a dimora agrumi e palme di altezza media. All'interno del lotto, invece, la vegetazione si presenta con ulivi, querce, zone gerbide e fasce.

Non si rileva la presenza di siti contaminati, bonificati o da bonificare senza alcun livello di contaminazione e principi inquinanti, né la presenza di cave o discariche. Non si rileva, pertanto, la necessità di misure di compensazione e mitigazione.

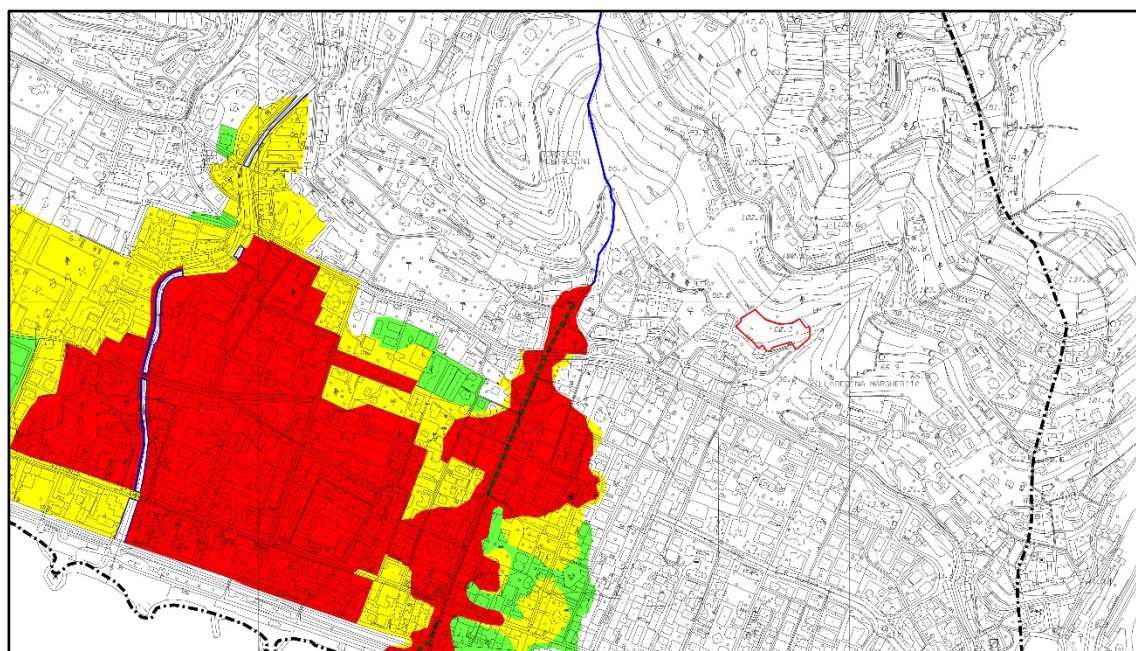
Presenza di siti da bonificare



Presenza di discariche



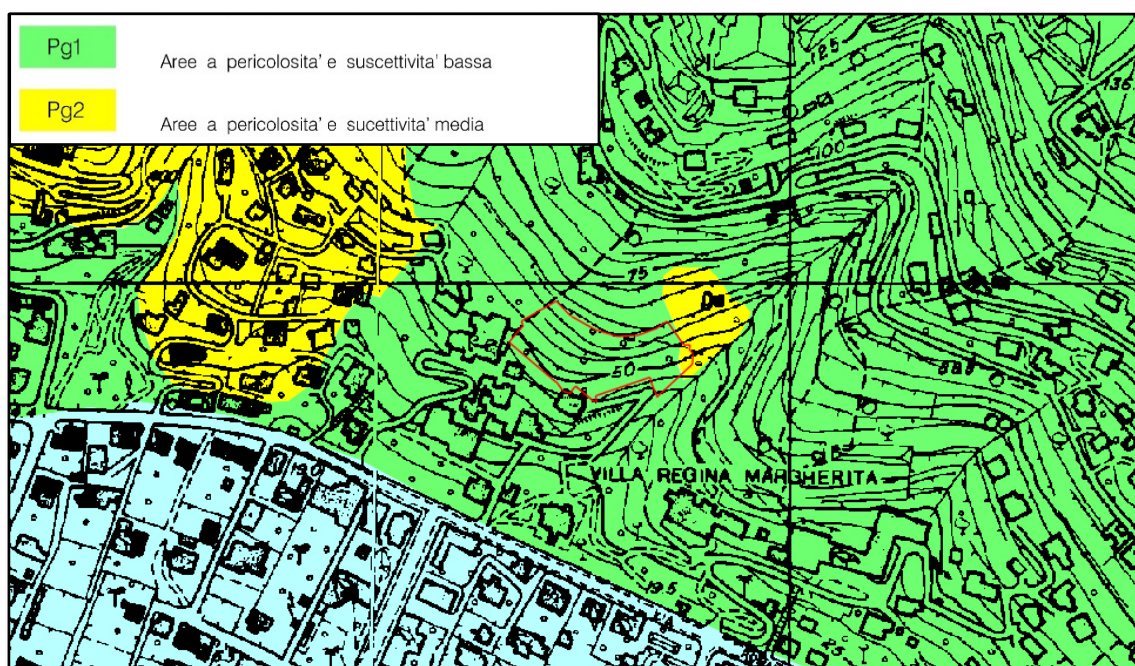
Aree inondabili



Fasce fluviali

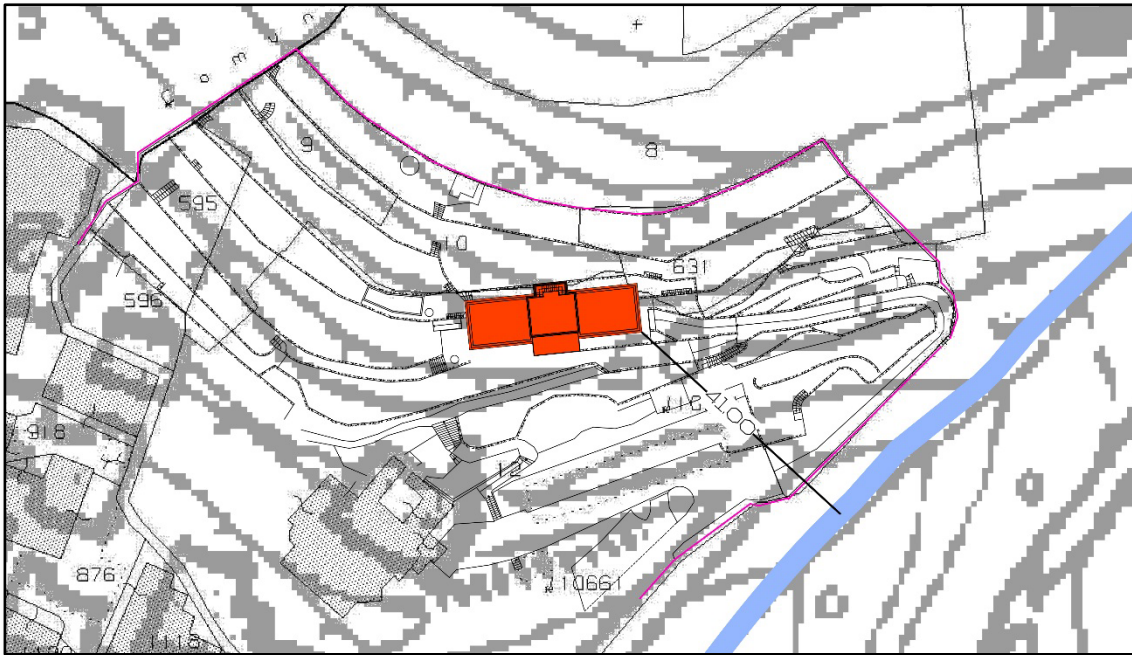


Carta Suscettività al dissesto



Da quanto si evince dalla relazione geologica a firma del Geologo Dr. Massimo Spano la zona è a debita distanza dai corsi d'acqua principali; il settore in studio ricade in zona Pg2 nella carta di "suscettibilità al dissesto di versante": aree in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una media incidenza sulla stabilità; l'area ricade tra una zona VI/MO nella carta dei regimi normativi – versante insediativo/modificabilità. Inoltre il lotto si trova in presenza di un bacino sotteso dall'incisione presente che ricade nella categoria regionale tra 0,1 e 0,25 kmq per cui bacino di terzo livello. Visto quanto emerso dai rilevamenti fatti, il Dr. Massimo Spano afferma la fattibilità geologica dell'intervento in progetto.

Reticolo idrografico



Facendo riferimento al Rio Ca' Bianca, riguardo la normativa vigente, essendo a distanza superiore ai 40 ml dal progetto ed indipendentemente dalla sua categoria, esso non va ad influire sullo stesso.

Assetto idrogeologico

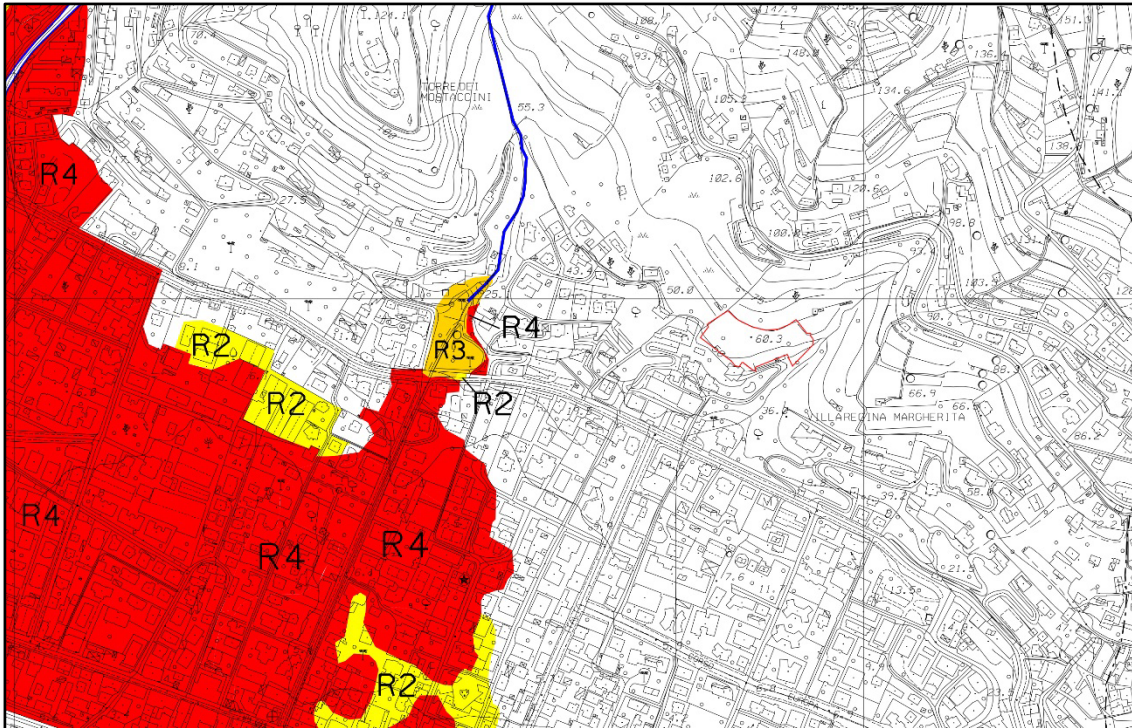


All'epoca del rilevamento non si sono osservate venute d'acqua superficiali o sotterranee.

Nel settore indagato il deflusso superficiale è regolamentato dalla rete di raccolta e smaltimento delle strade e delle campagne coltivate presenti all'intorno, che fanno defluire regolarmente l'acqua nell'incisione presente. Per quanto concerne l'aspetto idrogeologico l'alto grado di permeabilità dei

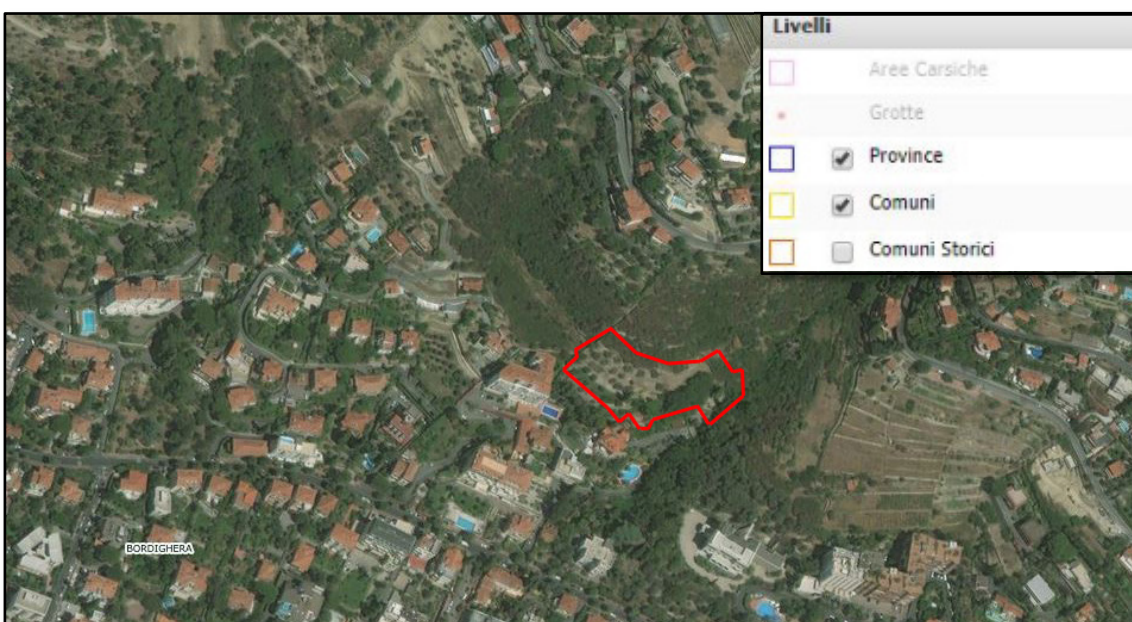
terreni fa sì che tutta l'acqua meteorica filtri rapidamente in profondità e, dopo aver intercettato il substrato, defluisca verso il mare.

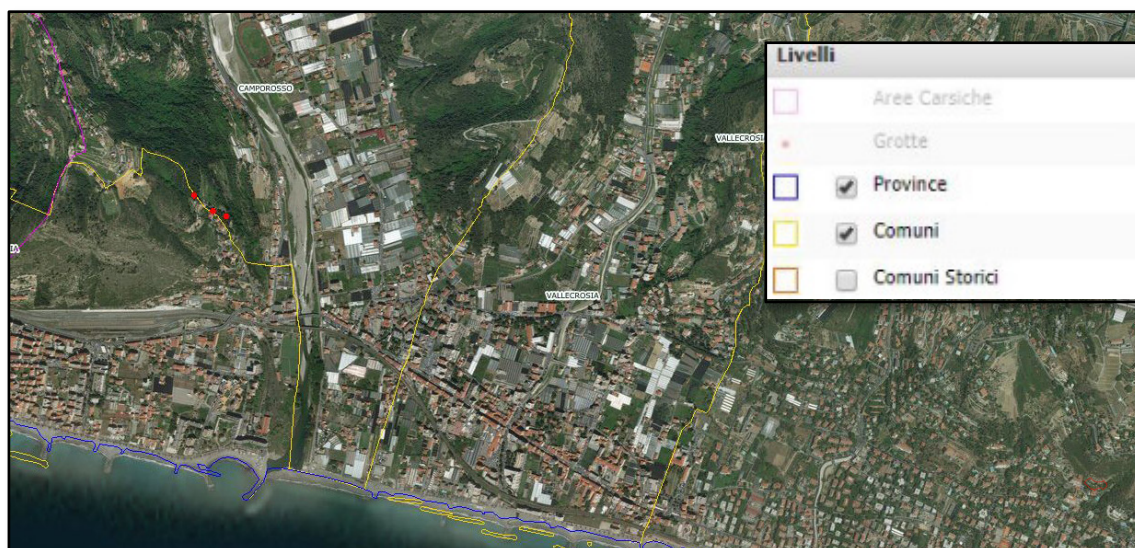
Assetto idraulico



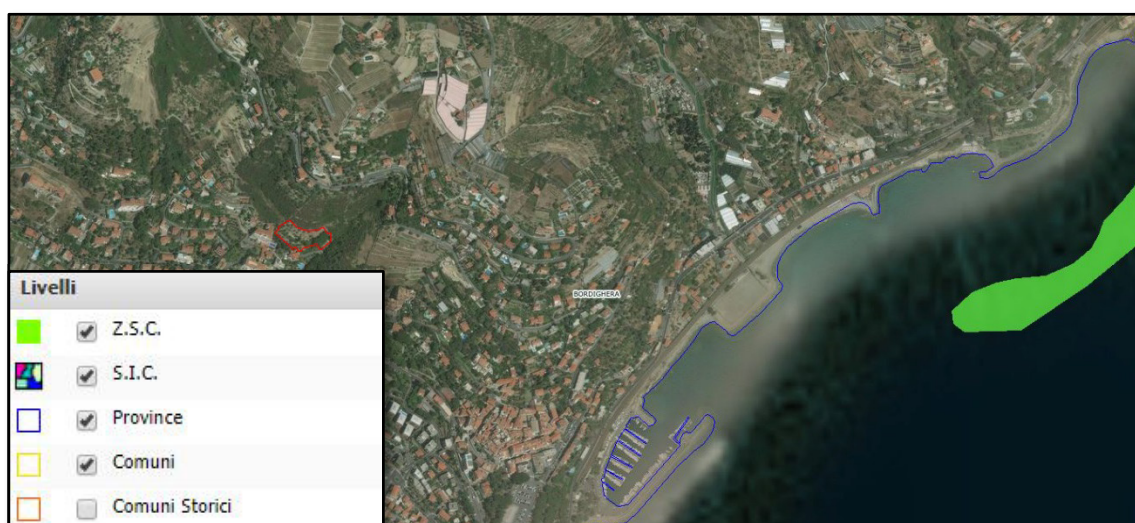
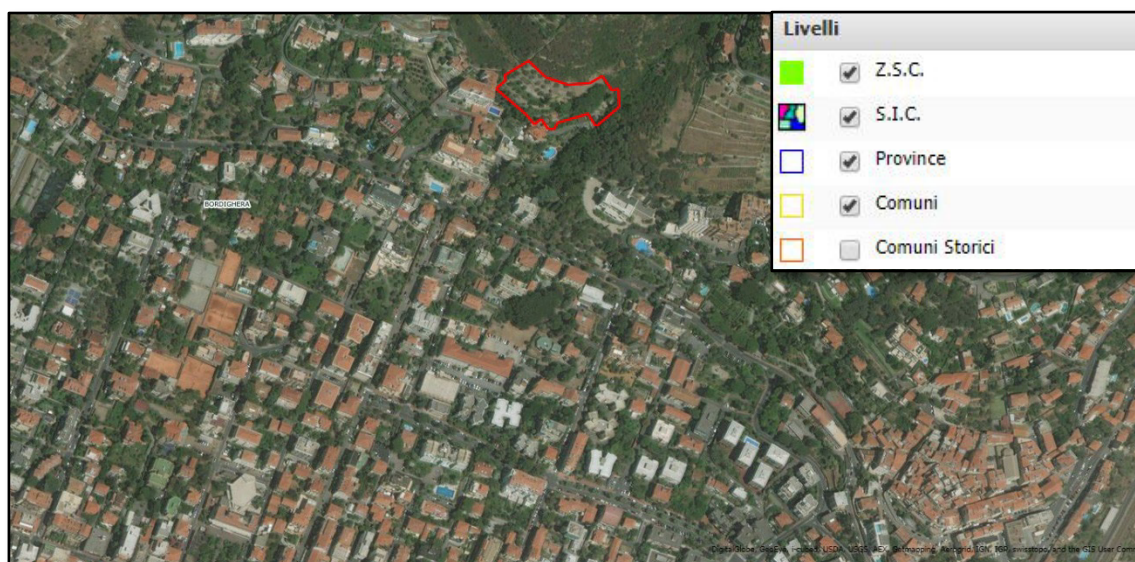
2.1.4 Biodiversità ed aree protette

Aree carsiche

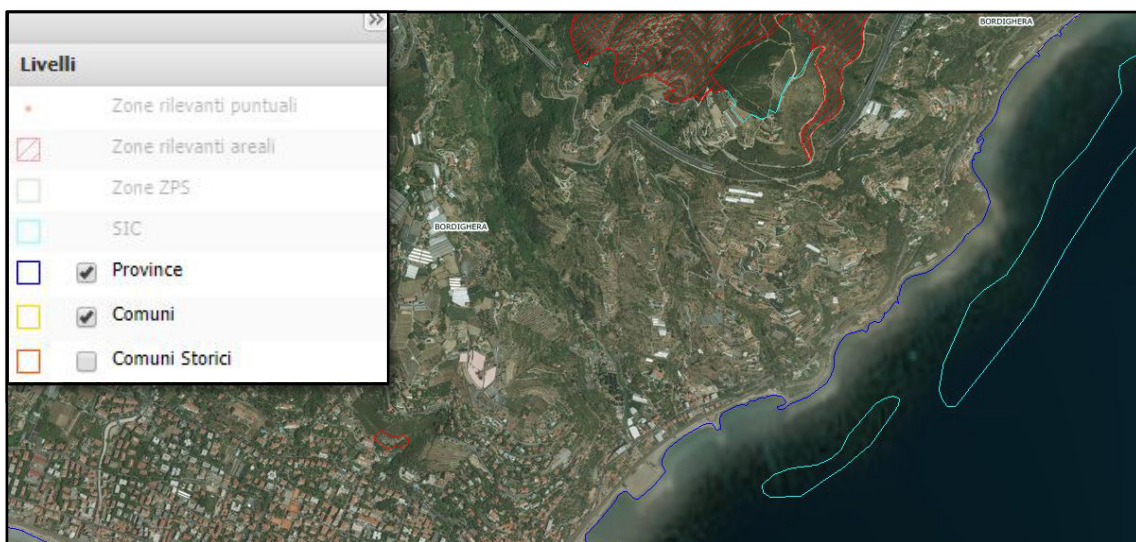
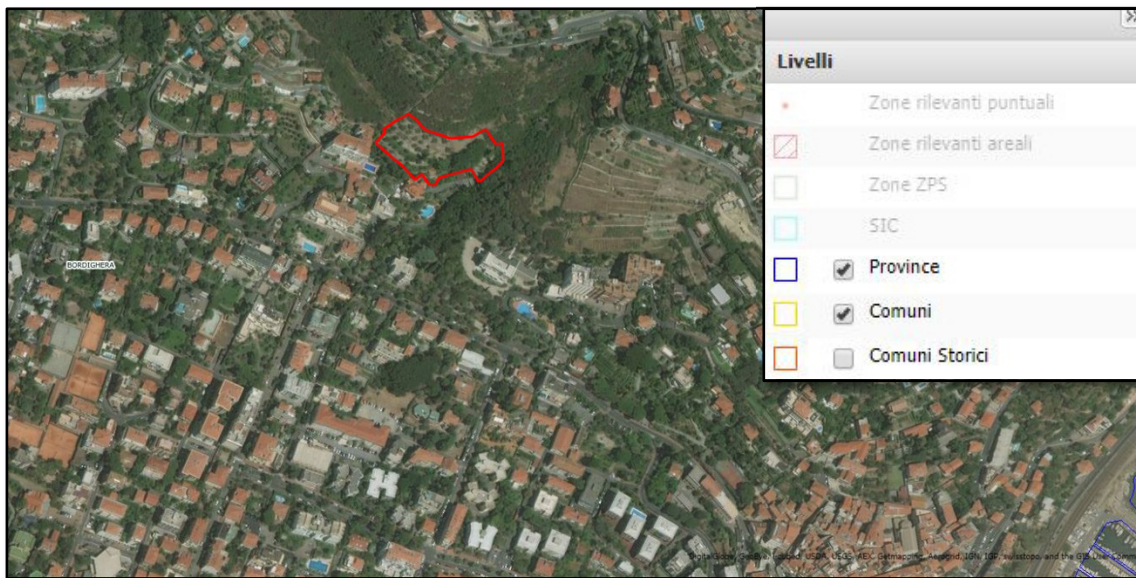




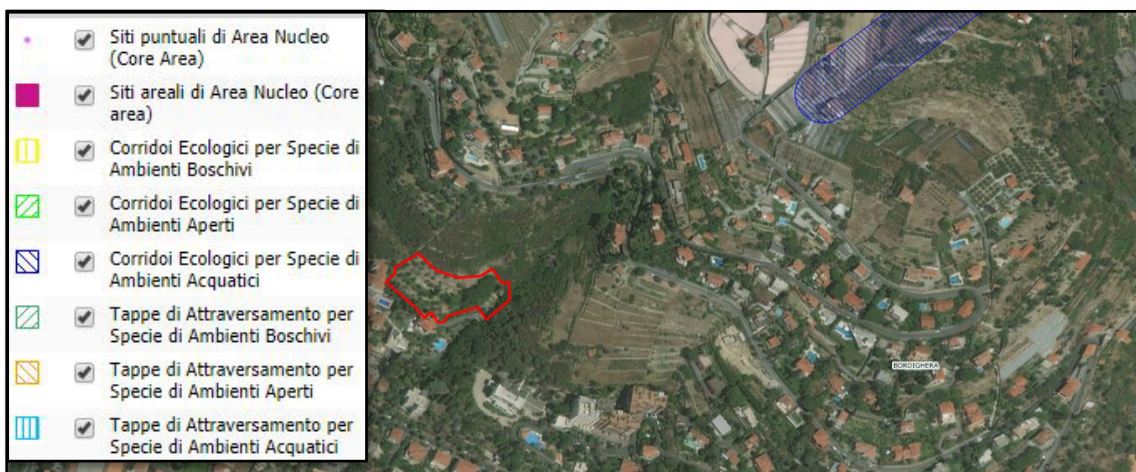
SIC, ZPS e delle relative zone rilevanti per la salvaguardia



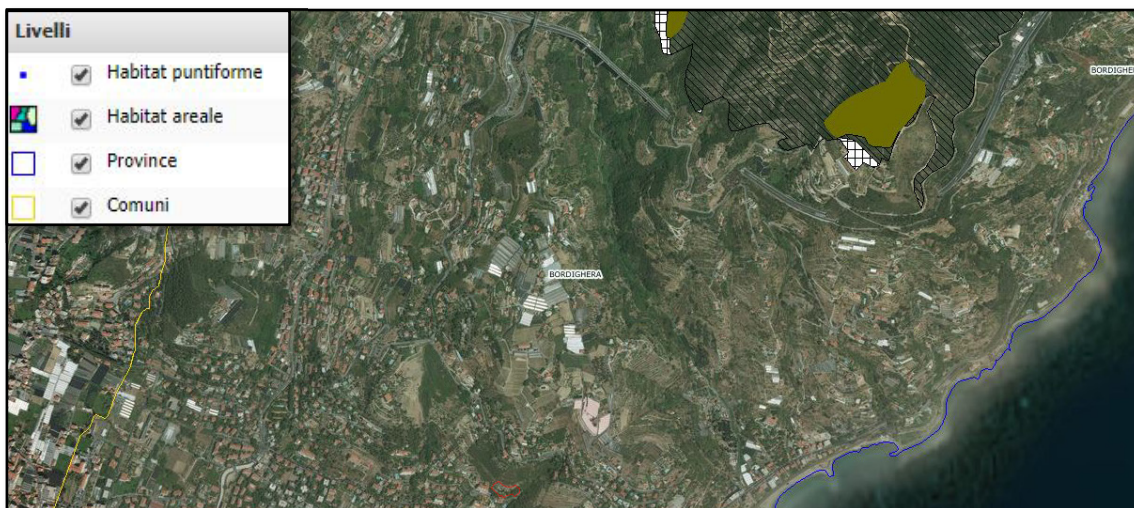
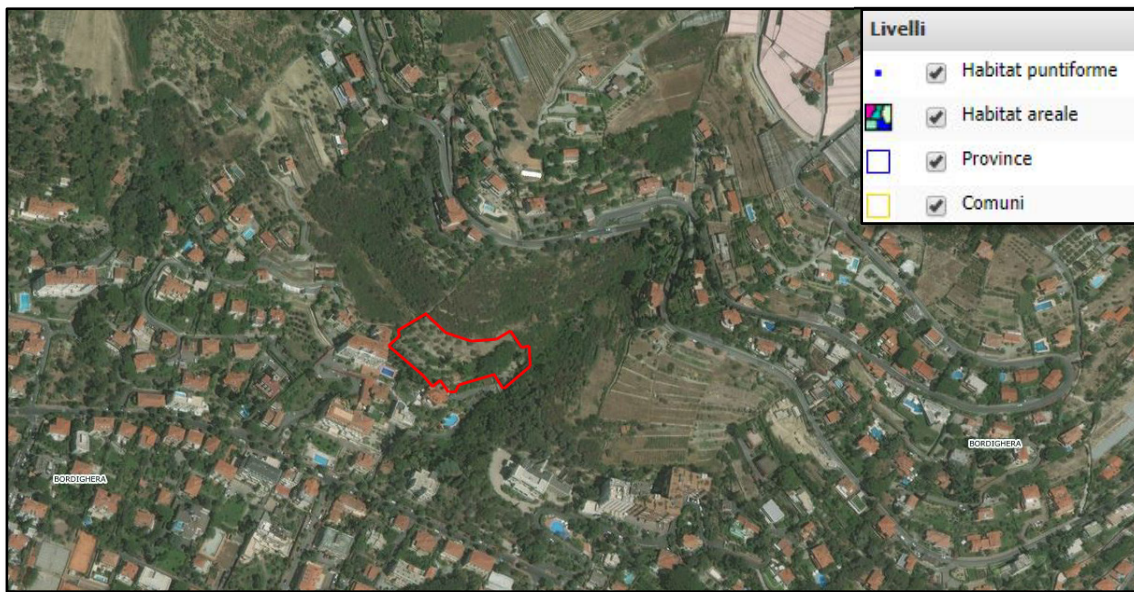
SIC Alpini per cui valgono misure di conservazione



Rete ecologica

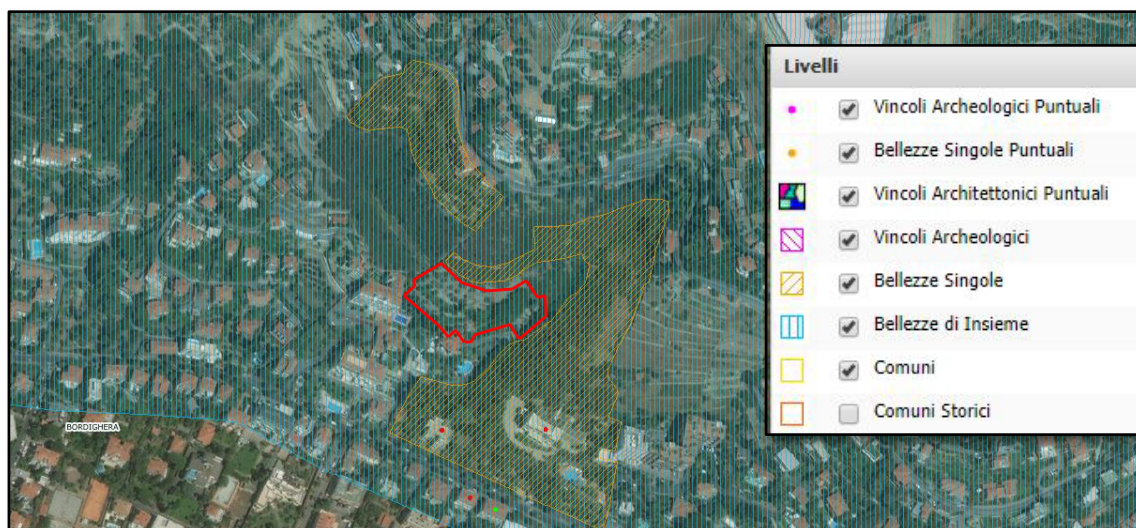


Habitat di interesse comunitario in SIC ed in particolare prioritari o habitat puntiformi



2.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

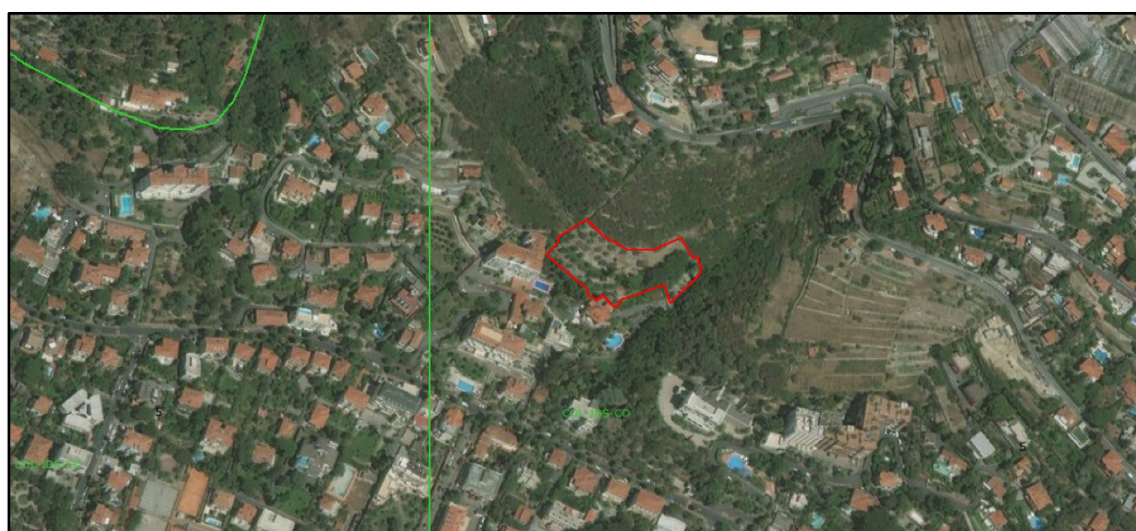
Il lotto di intervento ricade nel vincolo paesaggistico “bellezze panoramiche e bellezze di insieme” D.L. 42/2004 art. 136 che individua gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico da assoggettare a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo.



Assetto geomorfologico



Assetto vegetazionale

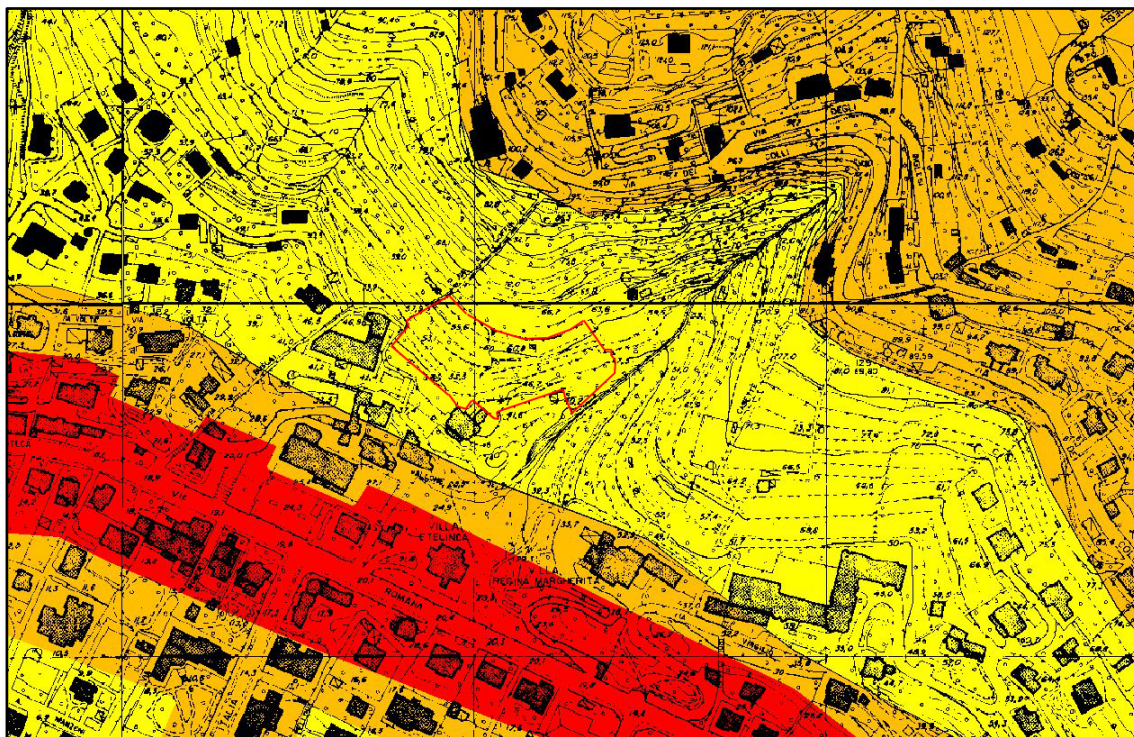


Assetto insediativo



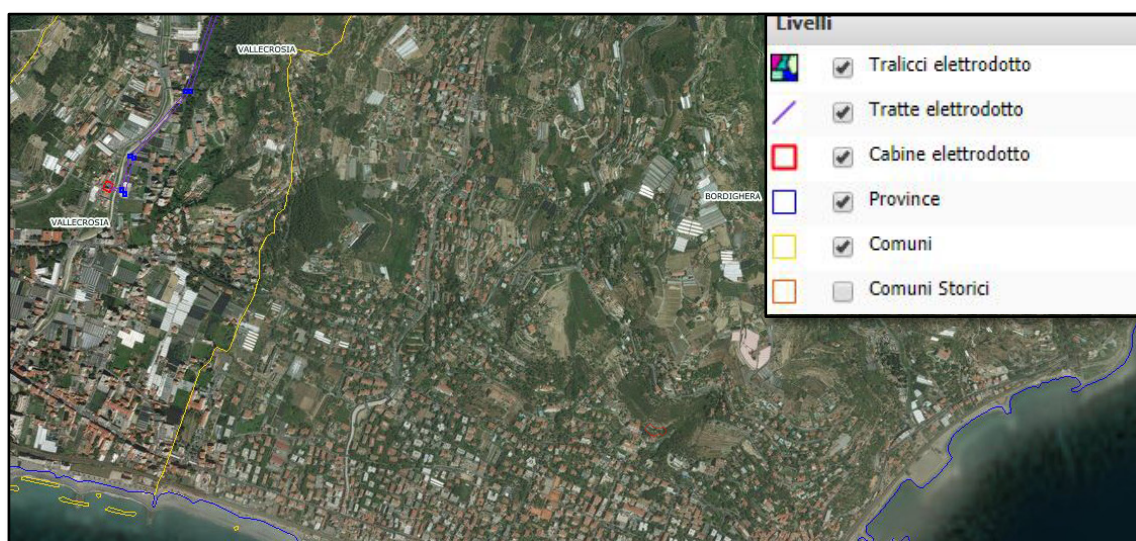
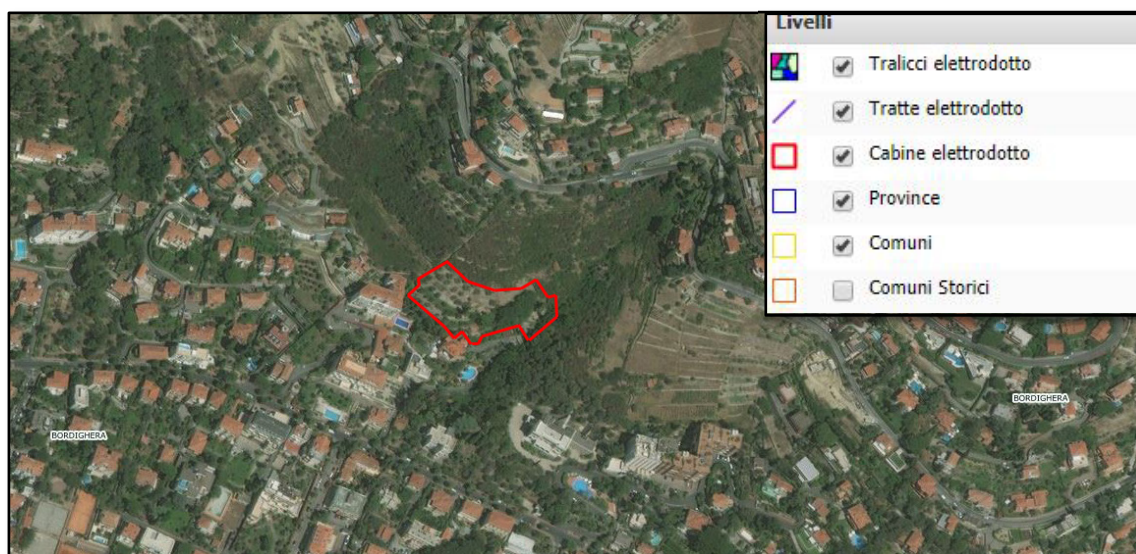
2.1.6 Inquinamento acustico

L'area in esame è collocata in classe II della zonizzazione acustica; aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



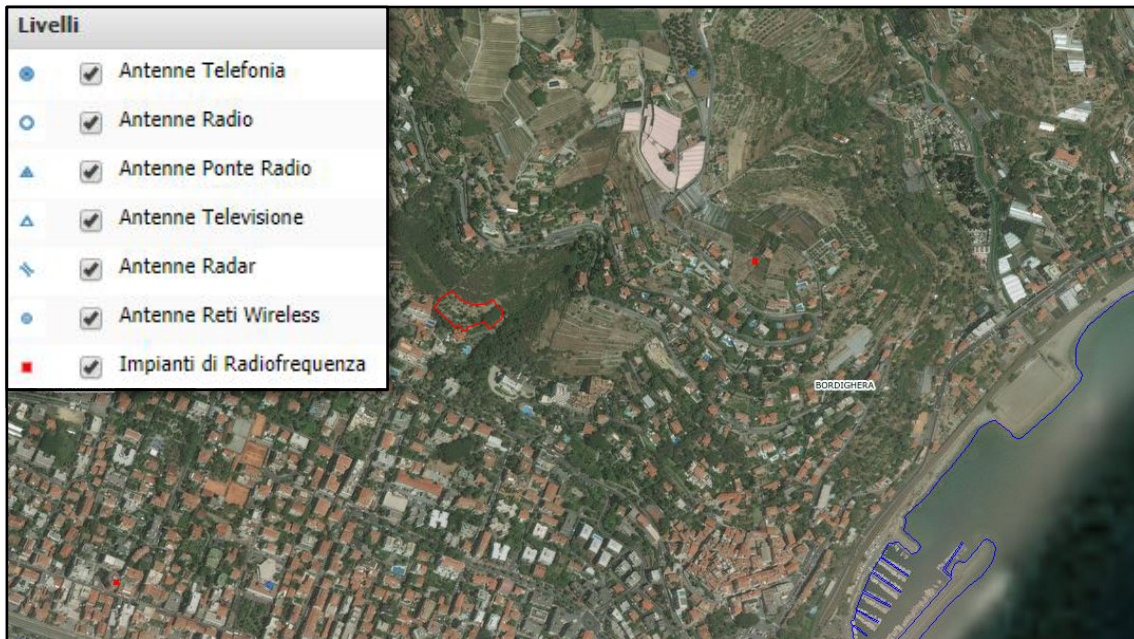
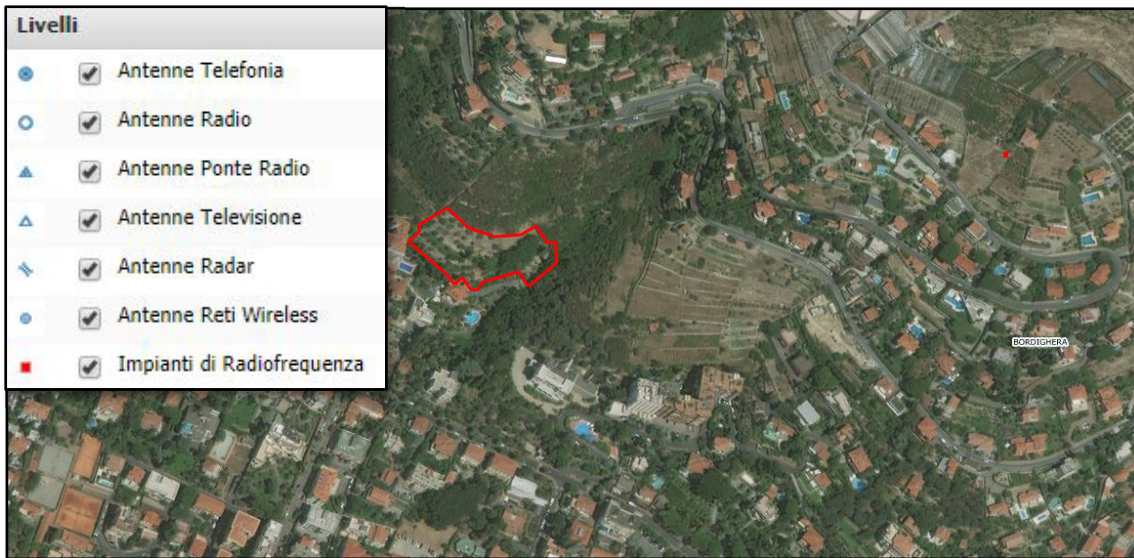
2.1.7 Inquinamento elettromagnetico

Presenza di elettrodotti



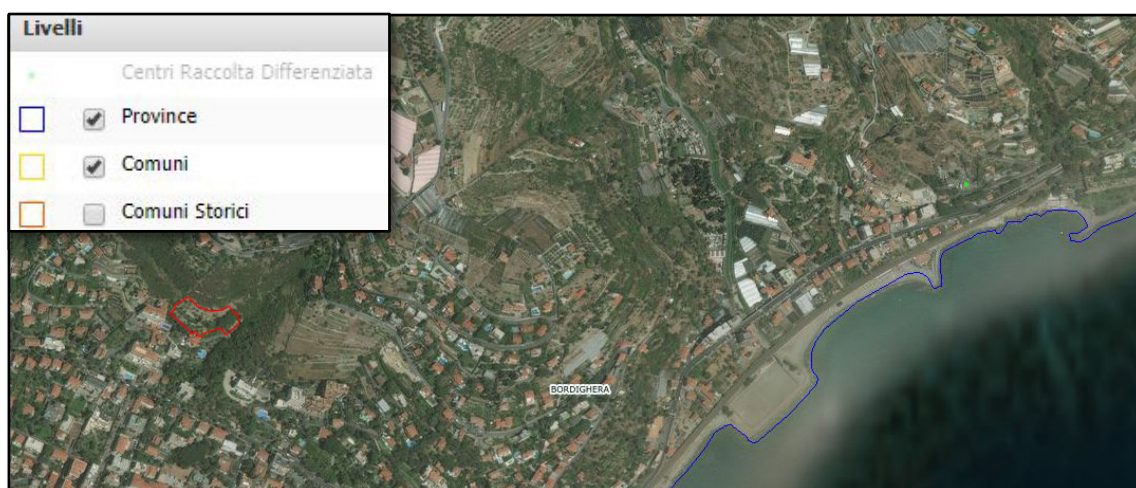
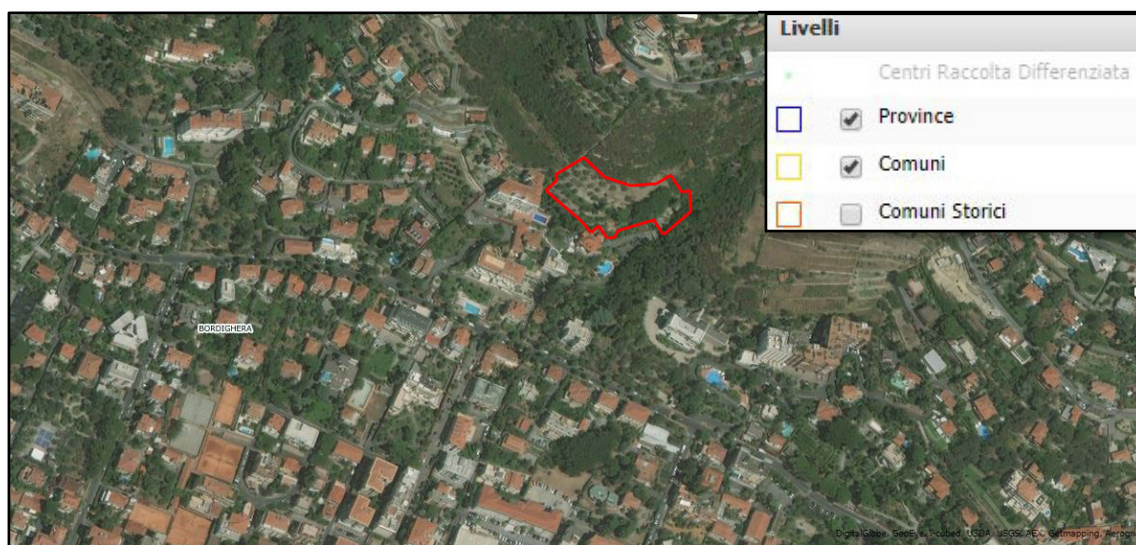
Nei pressi dell'area di intervento non risultano presenti fonti di inquinamento elettromagnetico in quanto le più vicine antenne ed impianti di radiofrequenza risultano oltre i 600 ml.

Presenza di antenne e impianti di radiofrequenza



2.1.8 Rifiuti

Presenza di impianti di smaltimento finale e/o recupero di rifiuti solidi urbani e assimilabili



2.1.9 Salute e qualità della vita

Nella zona in oggetto sono presenti zone adibite a verde pubblico, parco giochi e bar. Sulla sottostante Via Romana sono presente fermate di bus che collegano Sanremo con Ventimiglia. È, inoltre, presente il porto della città nella parte dell'estremo levante della stessa che garantisce la possibilità di effettuare escursioni ed attività sportive.

3. Valutazione degli impianti

3.1 Valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di piano

Il nuovo intervento, con copertura piana e caratteristica tipologico “mimetica”, si andrà a confondere con i terrazzamenti esistenti senza andare ad interferire con la percezione globale del sito in senso negativo come elemento aggiunto. La sua presenza, inoltre, permetterà il completamento di un’area ad uliveto ed una miglione del terreno circostante.

Il nuovo intervento, in area B2A del vigente PRG residenziale, non modifica dal lato del carico insediativo una zona già in parte edificata con fabbricati di volumetrie simili. Inoltre, va a riqualificare un’area di pregio attualmente gerbida attraverso la ricostruzione di un uliveto e la sistemazione del terreno.

3.2 Valutazione degli effetti cumulativi

Non esistono nella presente progettazione particolari ed influenti necessarie alla valutazione per la coerenza interna che per eventuali effetti cumulativi del comprensorio.

4. Schema piano di monitoraggio

Per quanto riguarda gli effetti complessivi previsti dal piano, si evince quanto segue:

- L’intervento è coerente e rispettoso del Piano di Bacino vigente;
- L’impermeabilizzazione del suolo sarà effettuata nei limiti di norma;
- Non vi saranno necessità di alcun tipo di tutela per l’ambiente della zona e del suo intorno, né per le persone residenti e/o stanziali sia attualmente che dopo la realizzazione del progetto.