



# COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE CONNESSE

## **RAPPORTO PRELIMINARE EX ART. 8 L.R. 32/2012 PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI ART 13 DELLA L.R. 32/2012 E S.M.I.**

***OGGETTO : Definizione nuova disciplina ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/01 e smi "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/01"- introduzione dell'art. 21 bis delle N.T.A.***

***AUTORITA' PROCEDENTE : Comune di Bordighera***

***DATA DI REDAZIONE : 12/04/2017***

### **1 – CARATTERISTICHE DEL PIANO VIGENTE E DELLA NUOVA DISCIPLINA DA INTRODURRE**

#### **1.1 - SCENARIO DEL PIANO E OBIETTIVI DELLA NUOVA DISCIPLINA**

Il Comune di Bordighera è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15/06/2000, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale e, pertanto, soggetto alle limitazioni di cui agli artt. 39 bis e art. 47 ter della L.R. 11/2015 e s.m.i.

Con la L.R.24/2001 la Regione Liguria ha promosso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti per minimizzare il consumo di nuovo territorio e favorire interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, attuabile con interventi in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi. Tale speciale normativa consentiva, per gli edifici esistenti alla data di prima entrata in vigore della legge (6 settembre 2001) e aventi prevalente destinazione d'uso residenziale o funzione turistico-ricettiva, la creazione di locali abitabili nei sottotetti esistenti, anche con minimi adeguamenti della pendenza delle falde nonché delle altezze di gronda e di colmo, ed inoltre la possibilità di recuperare a scopi abitativi altre volumetrie accessorie esistenti nell'edificio.

La citata legge regionale consentiva, altresì, ai Comuni di disporre l'introduzione di prescrizioni e limitazioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

In data 27/02/2002, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9, il Comune di Bordighera ha stabilito di introdurre, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/2001 le seguenti prescrizioni :

- a) la prescrizione volta a vietare gli interventi edilizi di recupero abitativo dei sottotetti che comportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda , nonché delle linee di pendenza delle falde per gli edifici ricompresi nelle parti del territorio definite “*aree di rilevanza ambientale*” dal vigente PRG, al fine di mantenere sostanzialmente inalterata la situazione attuale nei complessivi caratteri formali e strutturali di elevato valore paesistico-ambientale, ed in modo da conservare il più possibile la struttura del tessuto e le caratteristiche formali e tipologiche dei centri storici consolidati;
- b) la prescrizione volta a definire l'incremento in altezza nelle zone “*B1- tessuto urbano consolidato*” nel senso che, in tali casi, dovrà farsi esplicito riferimento alla definizione di “*altezza media prevalente*” di cui all'art. 14.22 della normativa di PRG, fermi restando i parametri relativi alle altezze per le restanti zone urbanistiche.

Pertanto è stata preclusa la possibilità di modificare le falde degli edifici ai fini del recupero dei sottotetti solo in limitati casi:

1. per edifici vincolati ai sensi del titolo II del Dlgs 42/2004 ovvero ricadenti in aree vincolate compresa area archeologica di torre Sapergo (classificata SME dal PTCP);
2. per edifici compresi nelle zone classificate dal PRG di *Salvaguardia Ambientale* e parte alta del Monte Nero corrispondenti rispettivamente al regime IS-CE e ANI- MA di PTCP;
3. nei centri storici di Bordighera Alta (regime NI-CE di PTCP), delle frazioni Sasso (regime NI-MA di PTCP) e Borghetto (regime NI-CO di PTCP);
4. per edifici (n. 69) che, pur non risultando vincolati ai sensi del titolo II del Dlgs 42/2004, possiedono particolari caratteristiche di pregio architettonico, come puntualmente individuati dall'art. 38.03 del PRG;

ed, invece, è stata condizionata a prefissati limiti di altezza nella maggior parte del centro urbano non storico.

Sulle restanti parti del territorio, ossia aree agricole, prima periferia ed aree di espansione, non sono state poste limitazioni per il recupero abitativo dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/01.

Dall'entrata in vigore della Legge ad oggi sono stati attuati 90 interventi volti al recupero a fini abitativi di porzioni di immobili, che hanno interessato pressoché tutte le zone del territorio comunale, alcuni dei quali hanno comportato modeste modifiche delle coperture, in situazioni in cui erano già presenti locali sottotetto con caratteristiche prossime a quelle previste dalla L.R. 24/2001 per l'ottenimento dell'abitabilità ( $H$  media dei locali sottotetto = 2,30 m.  $H$  minima = 1,50).

<b><i>Recupero sottotetti e altre superfici ai sensi art. 5 L.R. n. 24/2001</i></b>	
Permessi di costruire	60
Denunce di inizio attività	30
<b>Totale</b>	<b>90</b>

Con Legge Regionale 12 novembre 2014 n. 30 recante “Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (disciplina dell'attività edilizia)”, pubblicata sul BURL n. 16 del 14.11.2014 – Parte I, e successiva L.R. 18 novembre 2016, n. 29 sono state introdotte modificazioni alla disciplina già dettata dalla L.R.24/2001.

In particolare, all'art. 7, è stata stabilita una procedura speciale per l'introduzione, negli Strumenti Urbanistici Comunali, delle norme per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5), che si configura come specifica disciplina urbanistica di livello locale che individui gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero e i relativi parametri puntuali, tipologici e caratteristiche di prestazione energetica.

Con l'entrata in vigore della successiva L.R. 29/2016, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno adottare le nuove norme, in conformità all'art. 7 della stessa legge regionale, ossia allargare la possibilità di recupero dei locali sottotetto e la conversione ad uso abitativo, turistico-ricettivo o altro uso compatibile con la residenza (esercizi pubblici e commerciali di vicinato, artigianato di servizio) di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici esistenti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani (quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori), agli immobili edificati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 (06/09/2001), comunque esistenti alla data del 29 novembre 2014, edifici che, per quanto di recente costruzione, potrebbero possedere quelle caratteristiche geometriche della copertura tali da poter essere trasformati in locali abitabili e adeguabili alle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.

La nuova disciplina in oggetto ha quindi lo scopo di definire le possibilità di recupero a fini abitativi o turistico/ricettivi o altro uso compatibile con la residenza dei sottotetti esistenti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, secondo le modifiche introdotte dall'entrata in vigore della L.R. 29/2016 attraverso l'inserimento del nuovo art. 21bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000, che prevede, in sintesi, l'applicazione delle disposizioni contenute nella legislazione regionale recependone in toto condizioni ed esclusioni.

Viene consentita, ove necessaria, la possibilità di modificazioni dell'altezza alla gronda e al colmo nel rispetto di limiti predeterminati previsti nella norma regionale (altezza, pendenza delle falde, etc.) e nel rispetto dell'incremento volumetrico massimo del 20% incentivando quegli interventi di ristrutturazione degli edifici che soddisfino esigenze abitative senza incrementare, però, la superficie coperta degli stessi, scongiurando effetti negativi in termini di consumo del suolo.

L'art. 21bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, come proposto nella nuova disciplina, conferma in toto l'esclusione dalla possibilità di modificazioni dell'altezza alla gronda e al colmo in caso di edifici:

- 1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2012 n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;
- 2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G.;
- 3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
- 4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
- 5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

Pertanto la possibilità di recupero dei locali sottotetto e dei locali di cui all'art. 5 proposta nella nuova disciplina risulta, rispetto alla norma del PRG vigente, ugualmente limitata in termini di generale applicabilità (volumetria massima, altezze interne, divieto di cumulabilità, etc.) ed altrettanto condizionata per quanto riguarda la possibilità di modifiche/innalzamento delle falde.

Infatti, rispetto alla norma previgente, la nuova disciplina conferma in pratica la quasi totalità delle esclusioni territoriali.

Ne consegue che l'applicazione della nuova disciplina avrà portata effettivamente molto limitata, riferibile unicamente alla possibilità di estendere le potenzialità della norma alle costruzioni effettivamente eseguite fra il 6 settembre 2001 e il 29 novembre 2014, con conseguente minimo impatto su tutte le componenti territoriali.

## 1.2 - SCENARIO SOCIO-ECONOMICO E VALUTAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO CONSEGUENTE ALL'INTRODUZIONE DELLA NORMA

La nuova disciplina contenuta nell'art. 21bis prevede che la possibilità di applicazione della Legge speciale relativa ai sottotetti possa essere estesa ai fabbricati costruiti fra settembre 2011 e novembre 2014.

Dall'analisi condotta in base al numero reale dei permessi di costruire emessi e degli edifici realizzati in tale fascia temporale si deduce che la nuova normativa interesserà prevalentemente il territorio delle zone agricole e/o della prima periferia, caratterizzate da abitazioni mono o bifamiliari, solitamente con copertura a falde (come prescritto dal livello puntuale del PRG vigente), e locali adibiti a magazzini agricoli (come prescritto dalle norme del PRG vigente per le zone E). Pertanto è possibile ipotizzare effettive applicazioni concrete dell'art 21 bis con conseguente aumento del peso insediativo relativo sia all'utilizzo a scopi abitativi di sottotetti, sia da riconversione di locali di sgombro e/o magazzini agricoli.

Tuttavia risulta opportuno tenere in considerazione che nell'anno 2014 il Comune di Bordighera ha promosso variante al vigente PRG, approvata con Decreto dirigenziale dell'Amministrazione Provinciale di Imperia n. H2/427 del 29/04/2015 e dunque operativa da tale data, con la quale le potenzialità edificatorie di tutte le zone E del territorio comunale sono state ridotte del 40 %, in quanto l'indice edificatorio preesistente pari a 0,05 mc/mq è stato portato a 0,03 mc/mq.

Tale drastica riduzione delle potenzialità edificatorie nelle aree agricole è, in prospettiva, sicuramente ed ampiamente compensativa dell'aumento dell'eventuale carico urbanistico ricadente su tali zone a seguito dell'applicazione della presente nuova disciplina.

In ogni caso, prendendo in considerazione anche le altre zone del territorio comunale (B e C) l'incremento del carico abitativo ipotetico risulta molto contenuto e, ai fini degli impatti sul territorio, sicuramente modesto in quanto realizzato evitando ulteriore consumo di suolo e contenimento dei consumi energetici con miglioramento degli aspetti di incidenza sull'ambiente.

Al fine di determinare la portata teorica massima della nuova disciplina in termini di aumento del peso insediativo è stata condotta una ricognizione dei titoli edilizi rilasciati tra il 06/01/2001 e il 29/11/2014 di seguito schematizzata:

<i><b>Nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ampliamenti</b></i>					
<i>Tipo di Intervento</i>	<i>N. di permessi rilasciati</i>	<i>Volumetria residenziale mc</i>	<i>Volumetria annessi rustici mc</i>	<i>Volumetria complessiva mc</i>	<i>Volumetria accessoria, porticati, ecc.</i>
Residenziale	56	35.000	//	35.000	8.750
Connesso alla conduzione del fondo	114	20.000	12.000	32.000	5.000
<b>Totale</b>	<b>170</b>	<b>55.000</b>	<b>12.000</b>	<b>67.000</b>	<b>13.750</b>

Tenuto conto che con l'introduzione della nuova norma sarà potenzialmente possibile:

- il recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi dei sottotetti *nella percentuale di ampliamento volumetrico o entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente*;
- il recupero ai fini abitativi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori;
- il recupero di altre superficie compatibili con la residenza di cui all'art. 13 comma 1 lett. a) L.R. n. 16/2008 s.m.i., come introdotto dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 22/2016.

la volumetria teorica massima ad uso residenziale conseguente agli interventi sopra richiamati, viene determinata ipotizzando l'incremento massimo del 20% consentito sul volume residenziale, il 70% per la trasformazione del volume degli annessi rustici e ¼ della volumetria residenziale corrispondente a logge, porticati, cantine, ecc.:

Volumetria residenziale:	mc 55.000 x 20% =	mc 11.000
Volumetria non residenziale:	mc 12.000 x 70% =	mc 8.400
Logge, terrazzi, cantine, ecc.:	mc 55.000 x ¼ =	mc 13.750
		Totale mc 33.150

per la determinazione dell'**incremento teorico massimo di carico urbanistico**:

$$\text{mc } 33.150 / 80 \text{ mc/abitante} =$$

$$\text{n. } 414,38 \text{ arr. a } \mathbf{415 \text{ abitanti}}$$

Si ritiene che la determinazione dei nuovi abitanti, comunque calcolata nella potenzialità massima di intervento residenziale, possa assorbire anche l'eventuale incremento di carico insediativo conseguente all'eventuale ampliamento o recupero di pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, compatibili con la residenza. Interventi di questo tipo risulterebbero in ogni caso fattibili anche senza introduzione della nuova disciplina.

Non si rileva potenziale aumento del peso insediativo sulla funzione turistico – ricettiva in quanto non sono stati costruiti nuovi alberghi fra il 2001 e il 2014..

Poiché il PRG vigente è stato approvato da più di dieci anni, ai sensi dell'art.39 bis della L.R. 36/1997 e s.m.i, dovrà essere adottato un nuovo PUC entro il 2021, e, pertanto, si stima che la nuova disciplina in tale arco temporale potrà produrre, in realtà, un incremento del peso insediativo assai minore rispetto a quello teorico massimo come sopra calcolato.

Si ribadisce, pertanto, che in termini di carico insediativo, peraltro distribuito sulla gran parte del territorio comunale, **l'introduzione della nuova disciplina avrà un impatto molto contenuto.**

## **2 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI**

Sono state compiute nel dettaglio analisi in ordine alle potenziali ricadute ambientali predisposte in conformità alle indicazioni contenute nel "MODELLO DI RIFERIMENTO PER L'ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELLA l.r. 32/2012" (marzo 2013)- :

- Inquinamento in atmosfera, nei corpi idrici e sul suolo;
- Consumo di suolo;
- Consumi energetici;
- Biodiversità;
- Consumi idrici;

- Difesa del suolo;
- Qualità urbana;
- Mobilità sostenibile;
- Conservazione del patrimonio storico-culturale;
- Miglioramento delle condizioni di vita e di crescita sociale.

L'analisi delle varie componenti sono valutate secondo i seguenti parametri:

- **Impatto nullo o non significativo:** quando la variante non genera alcun impatto sulla componente esaminata oppure origina ricadute non rilevabili in misura significativa;
- **Impatto presente ma mitigabile:** quando la variante genera impatti teoricamente negativi che possono però essere ridotti o annullati attraverso l'adozione di specifiche azioni di mitigazione;
- **Impatto negativo:** quando la variante genera criticità o svantaggi non mitigabili;
- **Impatto positivo:** quando la variante produce effetti positivi in rapporto alla componente esaminata.

## 2.1 ARIA – FATTORI CLIMATICI – MOBILITA'

Dal momento che la nuova disciplina ha ad oggetto la possibilità di applicazione della L.R. 24/2001 ad un limitato numero di edifici a destinazione abitativa o turistico/ricettiva o altro uso compatibile con la residenza per i quali fino ad ora era stata preclusa, essa genererà minime trasformazioni dell'assetto territoriale e gli eventuali impatti sulla componente ambientale dell'aria potrebbero derivare unicamente da emissioni di inquinanti prodotti dagli impianti di riscaldamento/climatizzazione e dal traffico indotto.

Dato il minimo carico insediativo prodotto dalle trasformazioni edilizie consentite a seguito dell'introduzione della nuova disciplina non si configurano criticità in termini di peggioramento dello stato della qualità dell'aria relativamente al primo fattore d'analisi. Peraltro lo scopo della legge regionale 24/2001 e smi è proprio quello di elevare il livello di qualità degli edifici in riferimento al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni da impianti.

L'attuazione di interventi edilizi ai sensi della nuova norma non produrrà effetti significativi neanche in relazione alle emissioni da traffico, per le ragioni sopra esposte, e neppure peggioramento delle condizioni di mobilità, trattandosi di minime trasformazioni del tessuto edilizio già esistente e normalmente servito da rete stradale più che adeguata.

### **Impatto nullo o non significativo**

## 2.2 ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E CICLO IDRICO INTEGRATO

Gli impatti eventualmente derivati dall'introduzione della nuova disciplina potranno interessare due principali fattori: l'incremento dei consumi per uso idropotabile e l'incremento degli scarichi connessi con le acque reflue domestiche o delle attività turistico-ricettive o altro uso compatibile con la residenza.

Dato il minimo carico insediativo prodotto dalle trasformazioni edilizie consentite, ed anche in ragione della loro diffusione e non concentrazione sul territorio, non saranno necessari incrementi di portata dell'acquedotto e della rete fognaria. Inoltre, per loro stessa natura, gli interventi di recupero di porzioni di edifici già raggiunti dalla rete idrica e fognaria non incideranno in maniera sensibile sul ciclo idrico integrato.

Si rimanda ad apposita attestazione da parte del Servizio Idrico Integrato del Comune di Bordighera.

Per quanto riguarda le acque superficiali non verranno in alcun modo interessate da criticità derivanti dalle previsioni della nuova disciplina per le motivazioni sopra esposte (non si tratta di aumenti di superfici coperte ed impermeabilizzate bensì interventi negli ingombri volumetrici già esistenti) ed inoltre si rileva che non esistono sul territorio comunale punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex art. 94 c 3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e smi) – (cfr cartografia 1a e 1b – estratti dal quadro fondativo del PTC di Imperia)

**Impatto nullo o non significativo**

## 2.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

La norma regionale introdotta dalla modifica della L.R. 24/2001 è per sua stessa natura mirata a contenere il consumo di nuovo territorio favorendo il recupero ai fini abitativi di porzioni di edifici già esistenti mirando a soddisfare una domanda che, in alternativa, produrrebbe ulteriore consumo di suolo mediante antropizzazione di aree ancora naturali. Per gli aspetti in esame sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione di aree boscate ed arbustive con riduzione e impoverimento del patrimonio vegetale ovvero trasformazione del territorio agricolo ancora libero da edificazioni; al contrario la nuova disciplina mantiene inalterato il territorio non ancora antropizzato o quello agricolo (suolo e sottosuolo) semplicemente sfruttando potenzialità già insite negli edifici esistenti.

**Impatto positivo in quanto alternativo rispetto alle nuove edificazioni.**

## 2.4 BIODIVERSITA' E AREE PROTETTE

Le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (cfr cartografia 2 -3 -4), in territorio del Comune di Bordighera, sono ubicate sulla parte alta di Monte Nero, coincidente con zona classificata ANI-MA dal PTCP (cfr cartografia 5). Dato il vincolo di inedificabilità posto dalla pianificazione sovraordinata non sono rilevabili edifici cui possa essere applicata la nuova disciplina, ossia costruiti fra il 2001 e il 2014. In ogni caso, anche per edifici costruiti antecedentemente al PTCP, per tali zone è esclusa la possibilità di modifiche delle falde ai fini del riutilizzo a scopi abitativi dei sottotetti, limitando ulteriormente il numero di interventi concretamente realizzabili e l'impatto sull'ambiente protetto.

**Impatto nullo o non significativo**

## 2.5 PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO

Il territorio di Bordighera risulta per la maggior parte soggetto a vincolo di cui al titolo III del dlgs.42/2004 e, pertanto, ogni intervento comportante modifiche dello stato attuale dei luoghi è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica, previo parere vincolante espresso dalla Soprintendenza BB AA della Liguria.

La qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico degli interventi possibili a seguito dell'introduzione della nuova disciplina, qualora comportanti modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti, saranno, per la maggior parte dei casi, attentamente valutati ed espressamente autorizzati dal punto di vista paesistico, con conseguente minimizzazione dell'impatto sul contesto circostante, sulle visuali, sui connotati di percezione visiva del territorio.

Inoltre la presente disciplina, che recepisce in toto le limitazioni della L.R. 24/2001 e smi, esclude la possibilità di modifiche delle coperture ( quindi modifiche che possano comportare un reale impatto sulla componente paesaggio) per tutte le aree ed edifici a maggior sensibilità : centri e nuclei storici, aree classificate dal PTCP a maggior tutela per le qualità intrinseche del tessuto edificato o per

la loro valenza in termini di ancora libere da antropizzazione (Zone IU, NI-CE e ANI-CE) ed edifici vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs 42/2004.

Tale norma, dunque, costituisce azione di minimizzazione dell'impatto volta a mantenere sostanzialmente inalterata la situazione attuale nei complessivi caratteri formali e strutturali di elevato valore paesistico-ambientale in modo da conservare il più possibile la struttura del tessuto cittadino storico di pregio, ovvero le aree naturali di contorno al territorio antropizzato.

Per quanto riguarda l'unica area archeologica in territorio comunale, sita sulla collina Sapergo, si rileva che essa risulta esclusa dall'applicazione della nuova disciplina per la presenza di vincoli sovraordinati (Area SME del PTCP) . (cfr cartografia 6).

**Impatto presente ma mitigabile**

## 2.6 INQUINAMENTO ACUSTICO

Poiché la L.R. 24/2001 e s.m.i. prevede esclusivamente l'inserimento della destinazione residenziale o turistico/ricettiva o altro uso compatibile con la residenza, non si rileva possibilità che gli interventi previsti a seguito dell'introduzione della nuova disciplina producano inquinamento acustico.

Viceversa, in termini di protezione dei nuovi interventi, si rileva che in limitate porzioni del territorio, corrispondenti alle fasce di pertinenza acustica della ferrovia (m. 100) e dell'autostrada possano essere promossi interventi comportanti aumento del carico insediativo. In ogni caso le norme urbanistiche di inedificabilità assoluta nelle fasce di rispetto dell'autostrada hanno fatto sì che siano molto sporadici i casi di applicabilità della nuova norma, ossia presenza di edifici costruiti fra il 2001 e il 2014. Inoltre, per le medesime zone, quale fattore di mitigazione degli impatti della nuova norma introdotta, è esclusa la possibilità di modifiche delle falde ai fini del riutilizzo a scopi abitativi dei sottotetti, limitando ulteriormente il numero di interventi concretamente realizzabili.

**Impatto presente in termini di protezione dei nuovi insediamenti ma mitigabile**

## 2.7 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Poiché la L.R. 24/2001 e s.m.i. prevede esclusivamente l'inserimento della destinazione residenziale o turistico/ricettiva o altro uso compatibile con la residenza, non si prevedono nuove fonti di inquinamento elettromagnetico.

In termini di protezione dei nuovi interventi si deve tenere conto che il Comune di Bordighera è dotato di piano delle radiotelecomunicazioni approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 05/12/2015 in cui è prevista la necessità di acquisizione di N.O. da parte dell'ARPAL per le nuove costruzioni ubicate nel raggio di 50 m dagli impianti.

**Impatto presente in termini di protezione dei nuovi insediamenti ma mitigabile**

## 2.8 ENERGIA

Gli impatti generati dalla nuova disciplina sulla componente energia potranno derivare da due principali fattori di pressione:

- incremento dei consumi energetici connessi ai nuovi interventi residenziali;
- incremento dei consumi energetici connessi alle nuove attività turistico-ricettive;
- incremento dei consumi energetici connessi a altri usi compatibili con la residenza.

L'applicazione della nuova norma indubbiamente determinerà un maggiore utilizzo delle fonti energetiche disponibili, tuttavia, essendo l'aumento del carico antropico molto contenuto, non si produrranno situazioni di criticità in termini di approvvigionamento energetico.



Inoltre deve comunque tenersi in considerazione che la norma contenuta nella L.R. 24/2001 e smi, trasposta nella presente disciplina vuole porsi, anche, come strumento di promozione dell'efficienza energetica degli edifici con conseguente diminuzione del fabbisogno energetico.

**Impatto nullo o non significativo.**

## 2.9 RIFIUTI

Dato il limitato carico insediativo determinato dalla nuova norma le ripercussioni sulla componente rifiuti sono da considerarsi molto limitate.

Essa non prevede infatti incrementi di tessuti edificati, ma solamente di recupero, che verranno realizzati in contesti prevalentemente urbanizzati, o comunque già dotati delle necessarie attrezzature di raccolta; la sua attuazione non determinerà dunque la formazione di nuove centralità rispetto a quelle esistenti nel comune.

Di conseguenza l'impatto dovuto alla variante, anche in termini di smaltimento dei rifiuti, verrà ripartito sul territorio, senza determinare possibili criticità del sistema.

**Impatto nullo o non significativo.**

## 2.10 SALUTE E QUALITA' DELLA VITA

Con l'introduzione della nuova disciplina non si determinano impatti negativi sulla salute e qualità della vita.

Peraltro lo scopo della legge regionale 24/2001 e smi è anche quello di elevare il livello di qualità degli edifici in termini di vivibilità e confort abitativo.

Per quanto riguarda la produzione di sevizi (aree verdi, scuole, etc.) gli incrementi volumetrici sono soggetti alla produzione del relativo standard urbanistico.

**Impatto nullo o non significativo.**

## **SINTESI DEGLI ASPETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI INTERESSATI ALLA NUOVA DISCIPLINA**

1	Interessa aree inondabili (escludendo quelle con tempo di ritorno cinquecentennale) comportandovi incremento di carico insediativo, ma non prevede interventi di trasformazione tali da modificare le condizioni di deflusso delle portate di piena.	<b>SI</b> Ma è esclusa in fascia A qualora i cambi di destinazione d'uso comportino aumento del peso insediativo. Inoltre la nuova norma, limitandosi ad interessare porzioni di edifici già esistenti non comporta interventi di trasformazione tali da modificare le condizioni di deflusso delle portate di piena.
2	Non interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, anche per contiguità in quanto non prevede di modificare le condizioni di equilibrio del versante ovvero introdurre elementi a rischio	<b>NO</b> trattandosi di recupero di porzioni di immobili già esistenti non prevede modifiche della morfologia dei luoghi
3	Non interessa siti areali e puntuali di zone umide	<b>NO</b> (cfr cartografia 2 -3 -4)
4	Non interessa aree carsiche	<b>NO</b> Non ne esistono sul territorio comunale (Cfr cartografia 7)

5	Non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, il cui interessamento sia tale da ridurne la funzionalità ecologica	<b>NO</b> Come desumibile dalla cartografia della biodiversità – Habitat rete Natura 2000 le aree interessate rientrano in quelle classificate ANI-MA dal PTCP e quindi non interessate dalla nuova formulazione normativa (cfr cartografia 2 -3 -4)
6	Non interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex art. 94 c 3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e smi	<b>NO</b> Non esistono sul territorio comunale punti di captazione (cfr cartografia 1a e 1b)
7	Non interessa acquiferi individuati nel Piano di Tutela delle Acque, che comportino cambiamento di destinazione da agricola/ presidio/ territorio non insediato ad altri usi o prevedano attività artigianali/produitive	<b>NO</b> non sono previste trasformazioni urbanistiche funzionali né nuove edificazioni ma unicamente di recupero di porzioni di immobili già esistenti
8	Non interessa un sito UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali o regionali e aree a rischio archeologico	<b>NO</b> l'unico sito archeologico in territorio comunale risulta escluso dall'applicazione della nuova disciplina per vincoli di pianificazione sovraordinata
9	Non produce consumo di suolo in quanto non sottende variante al PTCP relative ai regimi di conservazione ed ai regimi ANI-MA, IS-MA satura IS-MA CPA e IS-MA.	<b>NO</b> trattandosi di recupero di porzioni di immobili già esistenti non produce consumo di suolo.
10	Non comporta incremento del carico insediativo in condizioni carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa	<b>NO</b> Cfr nota Ufficio Idrico Integrato del Comune
11	Comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (DPR 142/2004) , ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	<b>Si</b> ma limitatamente in quanto trattasi di norma intesa a recuperare porzioni di immobili già esistenti in tali aree
12	Non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico , da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione ) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazione di spazi commerciali o di terziario avanzato , ospedali, grandi strutture sportive, etc.)	<b>NO</b> trattandosi di recupero di immobili già esistenti non produce inquinamento né concentrazioni di traffico.

### **3 – VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DELLE AZIONI**

L'introduzione della nuova disciplina in oggetto, come più volte precisato, prevede l'adeguamento dell'attuale strumento urbanistico ai disposti della L.R. 24/2001, come modificata dalla L.R. 30/2014 e dalla L.R. 29/2016, in materia di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi o altri usi compatibile con la residenza, dei sottotetti esistenti e degli spazi (superfici o volumi) collocati in altre parti dell'edificio di cui all'art. 5 della medesima legge.

Per quanto attiene alla valutazione delle ricadute potenzialmente prodotte dalla nuova disciplina, si ribadisce che l'applicazione della suddetta legge interessa soltanto il patrimonio immobiliare esistente: il suo recepimento potrà dare luogo esclusivamente a interventi edilizi a

carattere puntuale e circoscritto, senza modificare con nuove costruzioni lo stato di fatto di tutto il territorio comunale.

La nuova disciplina che recepisce i criteri informativi della Legge Regionale e le limitazioni da essa introdotta, mira ad agevolare il recupero e lo sfruttamento ottimale del patrimonio immobiliare minimizzando gli impatti sulle diverse componenti esaminate al precedente paragrafo .

Più in generale, la disciplina legislativa in oggetto rientra in un più ampio processo di transizione da una cultura dell'espansione della "città" a una cultura del recupero e della riqualificazione, orientata a un utilizzo oculato delle risorse ambientali e attenta all'identità dei luoghi.

La sotto riportata matrice intende sintetizzare l'analisi condotta come esposta al paragrafo precedente ed evidenziare:

- La compatibilità della variante in riferimento a tutte e componenti esaminate;
- I requisiti delle misure di mitigazione o compensazione ambientali;
- L'efficacia delle azioni o degli interventi rispetto alla sostenibilità complessiva del progetto di intervento.

CATEGORIA DEGLI IMPATTI	IMPATTI POTENZIALI	GRADO DI INCIDENZA	AZIONI DI MITIGAZIONE	ESITI ATTESI
CONSUMI	Consumo di suolo	Nulla ovvero positivo in quanto alternativo rispetto alle nuove edificazioni	/	
	Incremento consumo risorse idriche	Nulla o non significativo	/	
	Incremento consumo risorse energetiche	Nulla o non significativo	/	
EMISSIONI	Aumento emissioni gas da impianti	Nulla o non significativo	/	
	Aumento emissioni da traffico	Nulla o non significativo	/	
	Aumento inquinamento acustico	Contenuto unicamente in termini di aumento della popolazione esposta	Introduzione di limitazioni che riducano il numero degli interventi attuabili nelle zone a maggiore rischio evitando aumento della popolazione esposta	Impatto minimizzato
	Inquinamento elettromagnetico	Contenuto unicamente in termini di aumento della popolazione esposta	Necessità di verifiche di compatibilità degli interventi attraverso specifiche autorizzazioni	Impatto minimizzato
	Aumento produzione rifiuti	Nulla o non significativo	/	
RAPPORTI COL TERRITORIO	Qualità urbana	Nulla o non significativo	/	
	Paesaggio	Impatto presente ma mitigabile	Introduzione di limitazioni volte al mantenimento dei profili, ingombri e volumi attuali nelle zone a maggiore rilevanza	Impatto minimizzato
	Biodiversità ed aree protette	Nulla o non significativo	/	
	Patrimonio storico/archeologico	Nulla o non significativo	/	

A conclusione del processo di analisi dei potenziali impatti connessi alla nuova norma è possibile esprimere un giudizio complessivo in merito alla sostenibilità della stessa.

Tale giudizio tiene conto sia degli effetti (positivi o negativi) delle singole azioni sottoposte a valutazione, sia delle ricadute di quelle azioni che inducono, per definizione, effetti complessivamente positivi.

Si può affermare che, in senso generale, la nuova norma risulta compatibile sia con i caratteri territoriali, sia rispetto alle componenti ambientali, storiche, naturalistiche, antropiche.

Alla luce delle analisi che precedono, si dà atto che l'introduzione della nuova disciplina ha impatti quasi nulli, ovvero positivi in rapporto alle matrici di sostenibilità analizzate.

A conclusione del processo di analisi preliminare fin qui illustrato e delle sue risultanze, **si ritiene che l'introduzione della nuova disciplina NON SIA DA ASSOGGETTARE** alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica  
e Opere Pubbliche connesse  
Arch. Monica Rossi