



COMUNE di OSPEDALETTI

Provincia di Imperia

Via XX Settembre, 34 - 18014 Ospedaletti (IM) - Tel. 0184.68221 Fax. 0184.688940
E mail: comune@comune.ospedaletti.im.it

BANDO EX ART. 6 COMMA 1 DELLA L.R. 23/2018

Contributi per le attività di progettazione per l'individuazione e la disciplina degli ambiti urbani di cui all'articolo 2 della L.R. 23/2018

"Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero del territorio agricolo"



Rigenerazione
URBANA

Primo Rapporto preliminare ambientale

I Tecnici

INTRODUZIONE

Il presente Rapporto preliminare riguarda lo il Programma di Rigenerazione Urbana di cui alla L.R. 23/2918 elaborato per il Comune di Ospedaletti per la partecipazione del bando ex Art. 6 comma 1 della medesima L.R. 23/2018: Contributi per le attività di progettazione per l'individuazione e la disciplina degli ambiti urbani di cui all'articolo 2 "Disposizioni per la Rigenerazione Urbana ed il recupero del Territorio Agricolo".

Trattandosi di uno Schema pianificatorio, le scelte non sono definite nel dettaglio e potranno essere sviluppate anche sulla base degli indirizzi che scaturiranno nell'ambito della presente procedura. Si segnala che la pianificazione relativa all'area costiera (DTU PORTO) recepisce la Variante al Piano della costa recentemente approvata e la conseguente Variante al PRG vigente. Entrambe le varianti sono state oggetto di procedure di VAS che hanno, tra l'altro, individuato specifiche prescrizioni per quanto riguarda la realizzazione degli interventi previsti.

Il presente documento è articolato secondo quanto previsto dalla normativa regionale (Allegato B, articolo 8, LR 32/2016) e comprende un repertorio cartografico specifico utilizzabile per orientare le previsioni edificatorie.

SCENARIO SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Popolazione

Il comune di Ospedaletti ha un'estensione di 5,45 Km², una popolazione di 3.273 residenti (al 31 dicembre 2018) ed una densità di circa 600 ab/ Km².

Il numero delle famiglie è di 1.766 (2016) mentre l'età media è di anni 50,2 (anno 2017).

Il grafico seguente mostra l'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Ospedaletti dal 1861 al 2011, su dati ISTAT.



Figura 1 – Andamento della popolazione residente dal 1861 al 2011

L'andamento demografico della popolazione residente dal 2001 al 2017 è mostrato nel grafico seguente elaborato su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Figura 2 – Andamento della popolazione residente dal 2001 al 2017

Il reddito medio è pari a € 14.547 (anno 2016) che colloca Ospedaletti al quarto posto della classifica provinciale del reddito medio più alto.

Per quanto riguarda il parco veicolare nel 2016 erano presenti 1.885 automobili su un parco veicolare complessivo di 3.203 unità (dati ACI).

Sistema economico

La provincia di Imperia può essere definita un territorio fortemente terziarizzato. Pur rilevando un'importante percentuale delle imprese agricole e del settore delle costruzioni, il sistema economico è caratterizzato da una ridotta presenza di attività manifatturiere e da una notevole rilevanza del commercio, del turismo e dei servizi privati e pubblici.

Le imprese attive in provincia di Imperia si articolano per i due terzi del totale, in comparti abbastanza omogenei: il commercio con il 23,2%, le costruzioni con il 21,9% e l'agricoltura con il 18,5%.

Il settore agricolo, strategico per l'economia imperiese, anche per il suo risvolto industriale nella filiera agro-alimentare, presenta, negli ultimi anni un trend negativo. La stessa tendenza riguarda anche la floricoltura che comunque mantiene la leadership nazionale. Un dato positivo riguarda invece l'aumento delle aziende che hanno aderito alla filiera DOP del settore olivicoltura.

A inizio del 2014 sono 798 le strutture ricettive locali (di cui 288 alberghi) per circa 30.500 posti letto. Analizzando gli ultimi 5 anni emerge la tenuta del numero di esercizi alberghieri del segmento più elevato: "quattro stelle" (21 esercizi) e "5 stelle lusso" (2 esercizi), mentre diminuiscono del 10% gli alberghi a 1-2 stelle. L'offerta extra-alberghiera è sostanzialmente stabile (510 esercizi). Salgono leggermente gli agriturismi (4 unità in più, in totale 162), ma scendono leggermente i B&B con 161 esercizi contro i 163 dell'anno precedente. La permanenza media dei turisti è di 3,8 giornate.

Un dato positivo riguarda invece l'aumento delle aziende che hanno aderito alla filiera DOP del settore olivicoltura.

A inizio del 2014 sono 798 le strutture ricettive locali (di cui 288 alberghi) per circa 30.500 posti letto. Analizzando gli ultimi 5 anni emerge la tenuta del numero di esercizi alberghieri del segmento più elevato: "quattro stelle" (21 esercizi) e "5 stelle lusso" (2 esercizi), mentre diminuiscono del 10% gli alberghi a 1-2 stelle. L'offerta extra-alberghiera è sostanzialmente stabile (510 esercizi). Salgono leggermente gli agriturismi (4 unità in più, in totale 162), ma scendono leggermente i B&B con 161 esercizi contro i 163 dell'anno precedente. La permanenza media dei turisti è di 3,8 giornate.

Il commercio rappresenta in termini di numerosità di imprese il settore più rilevante nel tessuto economico provinciale con una quota che supera di poco il 23%. Il settore ha rallentato la forte decrescita degli ultimi anni, facendo segnare un bilancio negativo inferiore al 2%.

Per quanto riguarda il mercato del lavoro, quasi la metà degli occupati prestano servizio nel settore terziario (39.500 unità). Seguono commercio, alberghi e ristoranti che occupano circa il 25% dei lavoratori con 20.400 unità, seguiti dall'industria con 7.800 occupati (circa il 9,5%) e per ultimi le costruzioni (circa 9,4%) con 7.700 occupati e l'agricoltura (circa 7,7%) con 6.300 lavoratori.

A livello comunale la struttura socio-economica può essere descritta come segue:

Turismo

Per tutti gli anni '90 del secolo scorso i flussi turistici decrescono in misura significativa. Nel 2001 si segnalano 54.390 arrivi con una durata media del soggiorno pari a 2,72 giorni. Nel 2006 gli arrivi sono 13.901, nel 2011 si riducono a 10.195.

Anche se la tendenza alla contrazione dei flussi è allineata con i dati nazionali, regionali e provinciali, a Ospedaletti assume un'accentuazione particolare a seguito della trasformazione di diverse strutture alberghiere in unità immobiliari private.

Per quanto riguarda l'evoluzione della struttura alberghiera di Ospedaletti, agli inizi degli anni '70 (fonte PRG 1976) esistevano 20 alberghi, per 336 stanze e 591 posti letto.

Nel 1990, erano in attività 13 alberghi, per complessive 274 stanze e 491 posti letto.

Nel 2006 gli alberghi si erano ridotti a 7, per complessive 153 stanze e 269 posti letto, che a fronte di 42.472 presenze annue presentavano un tasso di occupazione di 158 giorni/posto letto.

Nel 2011 gli alberghi attivi si sono ulteriormente ridotti a 5, per complessive 130 stanze e 231 posti letto, che a fronte di 30.000 presenze, hanno registrato un tasso di occupazione annuo di 134 giorni/posto letto).

Nel 2017 i dati comunali erano i seguenti.

Settore alberghiero: alberghi + residence = 5 strutture pari a complessive 139 camere e 132 posti letto.

Settore extralberghiero : agriturismi + B&B = 4 camere e 9 posti letto.

Per quanto riguarda la classificazione erano presenti:

- n. 3 alberghi a 3 stelle
- n. 1 albergo a 2 stelle
- n. 1 residence a 3 stelle

Settore alberghiero: alberghi + residence = 5 strutture pari a complessive 139 camere e 132 posti letto.

Settore extralberghiero : agriturismi + B&B = 4 camere e 9 posti letto

L'analisi dei dati disaggregati contenuta nella Descrizione fondativa sviluppava le seguenti considerazioni:

- conferma della tendenza generale all'incremento di una componente turistica attrattadalle condizioni climatiche, con un numero di presenze sostenuto nei mesi invernali. Ciò vale soprattutto per l'utenza italiana che determina presenze medie nel mese di febbraio e, in sottordine di aprile e gennaio, di poco inferiori a quelle estive;
- gli utenti stranieri sono meno attratti dalle condizioni climatiche, rivolgendosi alle opportunità balneari dei mesi di luglio (il più frequentato) e di agosto, e, in subordine di giugno e settembre;
- si è assistito a un incremento sensibile del turismo estero organizzato, con riflessi positivi sulla durata dei soggiorni.

Commercio

Al 30 giugno 2013 la struttura commerciale di Ospedaletti consta complessivamente di 49 esercizi di vicinato e di due medie strutture di vendita, a cui si aggiungono 45 pubblici esercizi (ristoranti e bar). Non sono presenti nel territorio comunale grandi strutture di vendita.

Patrimonio edilizio allo stato attuale

Nel 2001 lo stock residenziale di Ospedaletti constava di 4.322 abitazioni, il 36,7% delle quali occupate da residenti, il restante risultava vuoto o non occupato da residenti. La dimensione media degli alloggi occupati era di 77 mq, mentre non è reperibile quella degli alloggi non occupati, che è verosimilmente di dimensioni più ridotte. Le abitazioni occupate sono in proprietà per il 60,93%, in affitto o altro titolo d'uso per il restante 39,07%.⁴

A titolo orientativo nel seguito si riportano i dati aggiornati relativi alle utenze TARI dell'anno 2018:

Utenze TARI residenti	1558
Utenze TARI non residenti (utenze non domestiche e seconde case)	3253
Totale utenze TARI	4.811

In conclusione si può affermare che il numero delle prime case è rimasto pressoché invariato dal 2001 a oggi.

Interazione con progetti pertinenti livelli territoriali sovraordinati

Nel Comune di Ospedaletti è stato realizzato lo spostamento della linea ferroviaria ed il conseguente riutilizzo del sedime liberato dalle infrastrutture ferroviarie per realizzare un percorso ciclopedonale costiero.



Figura 3 – Nuova passeggiata e pista ciclabile sull'ex rilevato ferroviario

Nell'ambito comunale sono presenti progetti di opere a mare assoggettati a screening/VIA (procedure ad oggi concluse) come evidenziato nelle schede seguenti, oltre al progetto del porto turistico sulla ex discarica COGEFAR, sottoposto a VIA, il cui esito è stato annullato con la sentenza del Consiglio di Stato n.361/2013. Nel seguito sono riportati i principali dati delle citate procedure.

Numero Pratica	329
Tipo Procedura	Screening
Oggetto della Pratica	Opere a mare a Ospedaletti (IM)
Proponente	Comune di Ospedaletti
Riferimento Normativo	l.r. 38/98-3-10j)
Esito Procedura	no VIA con prescrizioni
Tipo Provvedimento	DD 2139 del 27/07/2007

Numero Pratica	567
Tipo Procedura	Screening

Oggetto della Pratica	Interventi strutturali di riqualificazione e potenziamento dell'arenile a completamento delle opere di difesa della linea ferroviaria in Loc. Giunchetto
Proponente	Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Genova
Riferimento Normativo	l.r. 38/98-3-10j)
Esito Procedura	no VIA con prescrizioni
Tipo Provvedimento	Lettera Prot. 24053 del 04/12/2014

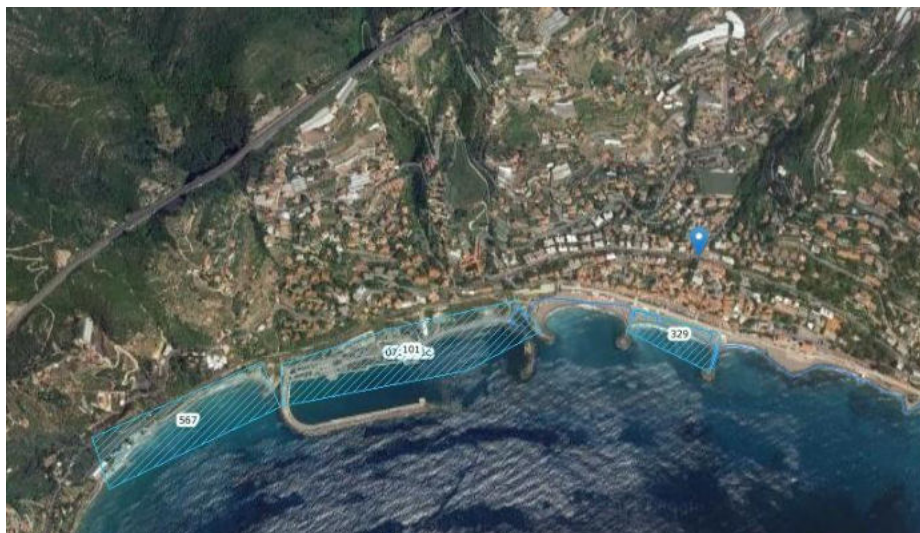


Figura 4 – Progetti assoggettati a procedura di VIA

Coerenza esterna

In questo paragrafo vengono descritti gli obiettivi di miglioramento ambientale fissati da Piani settoriali e/o sovraordinati, nonché la coerenza dello Schema di PUC con gli obiettivi sanciti a livello internazionale e nazionale nel quadro delle politiche di sviluppo sostenibile.

Strategia di Sviluppo sostenibile

Nel 2017 il CIPE ha approvato la strategia nazionale di sviluppo sostenibile SNSvS strutturata in cinque aree, corrispondenti alle cosiddette "5P" dello sviluppo sostenibile proposte dall'Agenda 2030: Persone, Pianeta, Prosperità, Pace e Partnership.

La regione Liguria ha costituito un gruppo di lavoro multidisciplinare per sviluppare i contenuti della strategia regionale attraverso le seguenti attività:



- individuazione nei vari ambiti di competenza degli strumenti e delle attività che possono contribuire al raggiungimento degli obiettivi della Strategia Nazionale;
- coinvolgimento degli enti locali e di tutti i portatori di interesse, attraverso adeguata modalità partecipative e informative;
- definizione degli obiettivi, degli strumenti e delle azioni di scala regionale, in coerenza con l'agenda ONU 2030 e con gli obiettivi individuati dalla SNSvS;
- effettuare il monitoraggio dell'attuazione della strategia regionale e contribuire al monitoraggio di quella nazionale.

Allo stato attuale i contenuti della strategia regionale sono ancora in fase di elaborazione ma costituiscono comunque un riferimento a livello di indirizzo.

Nei paragrafi che seguono sono illustrati i principali elementi descrittivi dell'ambiente e di pianificazione settoriale in rapporto alle previsioni dello Schema di PUC.

Assetto geologico geomorfologico, idraulico, idrogeologico

Nel territorio Comunale, come verrà in seguito evidenziato, non sono presenti aree carsiche grotte o geositi.

I rischi definiti dalla pianificazione di Bacino indicano aree di inondabilità o rischi idraulici, in particolare nei tratti terminali dei corsi d'acqua o nella loro intersezione con il centro abitato in corrispondenza di tombinamenti o restringimenti. Per quanto riguarda i rischi geologici e geomorfologici la pianificazione di bacino individua limitate porzioni di territorio in area Pg4 a molto elevata suscettività al dissesto (frana attiva) e Pg3a (frane quiescenti) su cui vige il divieto di nuove edificazione. Sono maggiormente diffuse sul territorio aree Pg3b aree ad elevata suscettività al dissesto su cui la Pianificazione di Bacino pone un vincolo di attenzione con obbligo di parere da parte dei competenti Uffici Regionali per ogni intervento edificatorio. Dette aree insistono su nuclei edificati. Per quanto riguarda le problematiche di risposta sismica locale sono presenti aree di attenzione per instabilità di versante coincidenti con le aree a suscettività al dissesto dei versanti. Lungo la piana costiera sono presenti aree di attenzione per liquefazione dei terreni. La "Carta dei fattori di rischio geologici, geomorfologici e idraulici" in allegato al presente Rapporto visualizza la definizione dei vincoli e dei rischi ambientali riguardanti gli aspetti di cui sopra.

Il territorio di Ospedaletti è interessato dal Piano di Bacino dell'Ambito 3 - San Francesco (Zona Bordighera – Ospedaletti). Il perimetro complessivo del bacino è di circa 22,18 km mentre lo sviluppo della linea di costa è di 9,12 km. Gli spartiacque di perimetrazione sono quelli del torrente Sasso a ponente e del rio Crosio a levante.

Il comprensorio è stato suddiviso in undici bacini imbriferi di cui nove insistenti nel golfo di Ospedaletti, fra Capo Nero e Punta Madonna della Ruota:

1. rio Crosio
2. rio Noce
3. rio Porrine
4. rio Pelotta
5. rio Termini
6. rio Undici
7. rio Castagna
8. rio Giunchetto
9. rio Curtassa

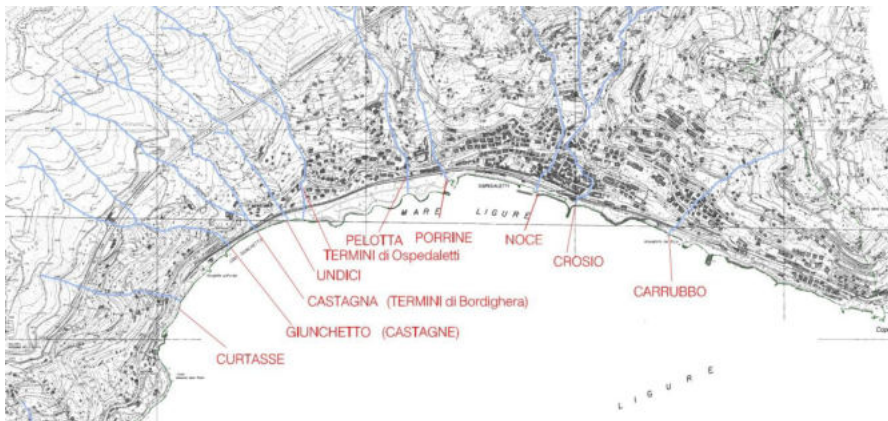


Figura 4 – PdB Reticolo idrografico costiero

La fascia costiera è interessata da aree potenzialmente allagabili per effetto delle inondazioni marine, con livelli diversi di rischio. Tale mappatura è stata realizzata dalla Regione Liguria (DGR 1616/2014) in adempimento a quanto previsto dal D.Lgs.49/2010 (art.6 c.4) e dalla Direttiva 2007/60/CE (direttiva alluvioni).

La Direttiva in questione indica in particolare la popolazione potenzialmente coinvolta per gli eventi nei diversi scenari di rischio tra gli elementi sensibili di cui tener conto nella predisposizione della mappatura e nel conseguente Piano di Gestione. Si evidenzia la presenza di un'area ad elevato rischio che interessa parte del DTU PORTO.



Figura 5 – Classi di rischio di inondazione marina <http://geoportale.regione.liguria.it/>

Come mostra l'immagine seguente, il territorio di Ospedaletti è in buona parte interessato dal vincolo idrogeologico.

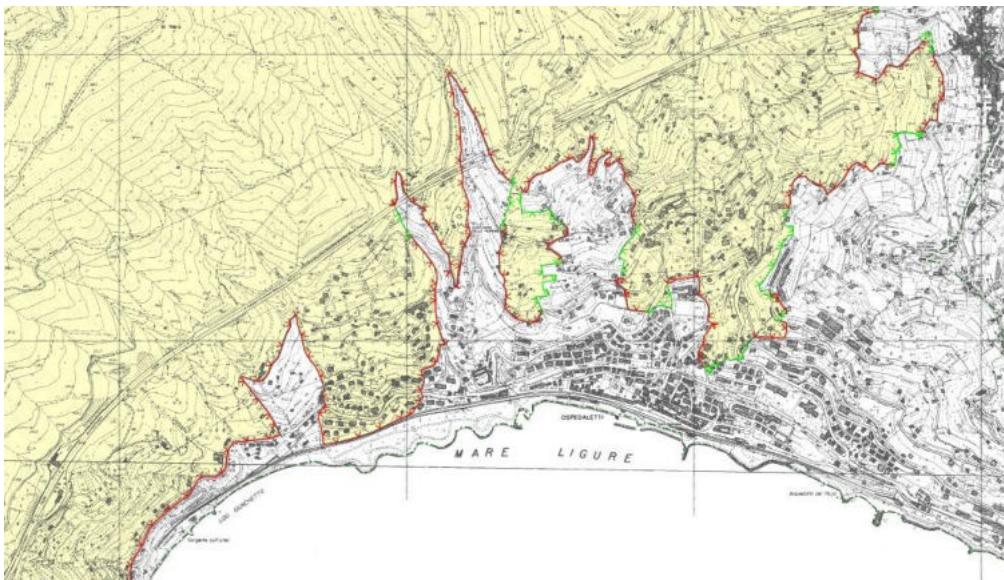


Figura 6 – PdB Carta del vincolo idrogeologico, fascia costiera

Aria

Il "Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria e per la riduzione dei gas serra" vigente risale al 2006. Esso è pertanto anteriore alla Direttiva Comunitaria 2008/50/CE recepita nella normativa nazionale con il d.lgs. n.155/2010, che costituisce il quadro normativo vigente.

Il Piano in questione definisce le strategie per:

- conseguire, per l'intero territorio regionale, il rispetto dei limiti di qualità

- dell'aria stabiliti dalle normative europee entro i tempi previsti;
- mantenere nel tempo, ovunque, una buona qualità dell'aria ambiente mediante la diminuzione delle concentrazioni in aria degli inquinanti negli ambiti territoriali regionali dove si registrano valori di qualità dell'aria prossimi ai limiti;
- la prevenzione dell'aumento indiscriminato dell'inquinamento atmosferico negli ambiti territoriali regionali dove i valori di inquinamento sono al di sotto dei limiti;
- perseguire un miglioramento generalizzato dell'ambiente e della qualità della vita, evitando il trasferimento dell'inquinamento tra i diversi settori ambientali;
- concorrere al raggiungimento degli impegni di riduzione delle emissioni sottoscritti dall'Italia in accordi internazionali, con particolare riferimento all'attuazione del protocollo di Kyoto;
- favorire la partecipazione e il coinvolgimento delle parti sociali e del pubblico.

Le disposizioni attuative di Piano contengono prescrizioni vincolanti che principalmente riguardano:

- il rapporto del Piano con gli altri strumenti di pianificazione;
- i procedimenti ambientali;
- misure di tipo organizzativo;
- azioni specifiche a carico di Regione, Province e Comuni.

Le azioni a carico dei Comuni sono poste in relazione alla zonizzazione in cui i Comuni stessi sono stati inseriti. Il Comune di Ospedaletti, ai sensi del Piano, è inserito nella zona 7 (Area di mantenimento). Per tale area non sono previsti specifici interventi, se non le azioni generali del Piano.

Alcune delle misure previste dallo schema (realizzazione di una pista ciclabile collegata a quella che corre sulla sede della ferrovia dismessa) possono essere ritenute coerenti con le azioni di riduzione del traffico veicolare annoverate dal Piano.

E' da segnalare che la Regione Liguria con DGR 44/2014 ha adottato una nuova zonizzazione coerente con quanto disposto dal d.Lgs. 155/2010 di cui sopra (in realtà tre diverse zonizzazioni con riferimento a diverse tipologie di inquinanti).

Relativamente agli inquinanti "tradizionali" (SO₂, CO, NO₂, PM₁₀ etc.) il Comune di Ospedaletti è stato inserito tra i comuni della "Costa ad alta pressione antropica" che raggruppa in pratica tutti i comuni a ponente di Genova caratterizzati da un elevato livello di urbanizzazione e dalla presenza di grandi infrastrutture di comunicazione.

La criticità principale sotto il profilo dell'inquinamento da traffico è costituita dalla SS 1 Aurelia; tuttavia, la favorevole posizione dei caselli autostradali che servono Ospedaletti (Bordighera e Sanremo Ovest), fa sì che il traffico di puro attraversamento di provenienza autostradale risulti limitato.

Energia

Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR) è stato approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n. 19 del 14 novembre 2017. Il PEAR delinea la strategia energetica regionale, individua gli obiettivi e delle linee di sviluppo per il periodo 2014-2020 al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi energetici ed ambientali stabiliti dalla UE nell'ambito delle politiche "Europa 20-20-20". Più in particolare, individua due obiettivi principali: la diffusione delle fonti rinnovabili (elettriche e termiche) ed il loro inserimento in reti di distribuzione "intelligenti" (smart grid) e la promozione dell'efficienza

energetica. Tra i settori di interesse del Piano pertinenti allo Schema di PUC in esame è quello relativo ai consumi nel settore civile.

Lo Schema di PUC incentiva la riqualificazione energetica degli edifici e la diffusione delle energie rinnovabili (fotovoltaico).

Acqua

I Piani di tutela delle acque regionali recepiscono gli obiettivi e le priorità di intervento fissati nei Piani di gestione dei bacini idrografici introdotti dalla "Direttiva quadro per l'azione comunitaria in materia di acque (2000/60/CEE)".

Tali obiettivi, così come individuati dalla normativa statale di recepimento (D.Lgs. 152/06) possono essere ricapitolati come segue:

- prevenzione dell'inquinamento dei corpi idrici non inquinati;
- risanamento dei corpi idrici inquinati attraverso il miglioramento dello stato di qualità delle acque, con particolare attenzione per quelle destinate a particolari utilizzazioni;
- perseguimento di un uso sostenibile e durevole delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili;
- mantenimento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate (rispetto del deflusso minimo vitale);
- mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità;
- impedire un ulteriore deterioramento, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici, degli ecosistemi terrestri e delle zone umide.

Il Piano di Tutela delle acque della Liguria è stato approvato con DCR n.11 del 29 marzo 2016.

L'impatto potenziale dello Schema di PUC in esame rispetto alla tutela della risorsa idrica si pone, in prima istanza, relativamente alla maggior pressione sulla risorsa idrica, in termini di prelievo e trattamento, determinata dall'incremento di carico insediativo. Tale incremento si realizza in un contesto che, per quanto riguarda l'approvvigionamento, presenta criticità rilevate.

La depurazione è assicurata dal collettamento degli scarichi fognari al depuratore di Sanremo di recente realizzazione.

Per quanto riguarda quanto previsto dal Piano per la tutela dei corpi idrici (Aree di salvaguardia, art. 21 e art. 22 delle norme di attuazione) si evidenzia la presenza di diversi punti di captazione ubicati tutti a monte del tracciato autostradale; in queste aree lo Schema di PUC non prevede insediamenti edilizi.

Nella figura seguente sono riportati gli elementi visualizzati nella cartografia regionale "Biodiversità ambienti acquatici". Si può notare che sono presenti unicamente "siti puntuali di presenza delle specie" e non "grotte importanti per la biodiversità" e "zone umide areali".

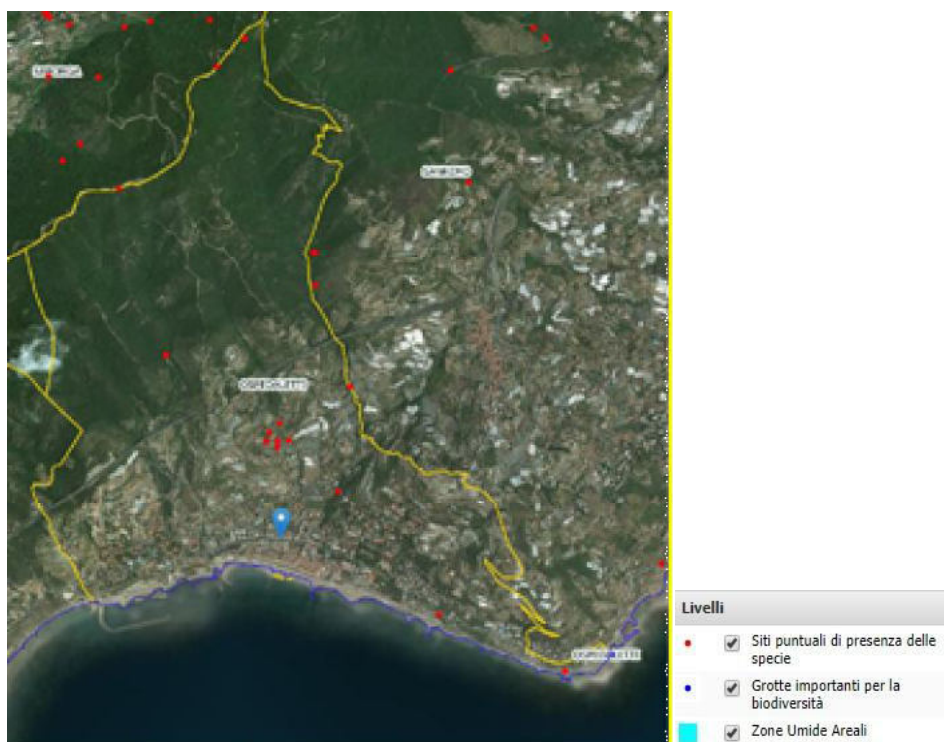


Figura 7 Cartografia regionale "Biodiversità ambienti acquatici" <http://svcarto.regione.liguria.it>

Nel Piano d'Ambito relativo al servizio idrico integrato (aggiornamento 2012), per quanto riguarda le problematiche di approvvigionamento, si dà atto che, "dall'analisi degli studi sui bilanci idrici e dei risultati del monitoraggio quantitativo effettuato sui cinque acquiferi significativi, le risorse di falda siano attualmente da considerarsi sufficienti ad assicurare l'approvvigionamento idropotabile sul medio lungo periodo nei rispettivi attuali bacini di utenza".

In particolare, relativamente all'acquifero del Torrente Nervia, da cui attinge l'acquedotto di Bordighera che alimenta in parte il Comune di Ospedaletti, il Piano ritiene "che lo stesso possa continuare a costituire la principale fonte di approvvigionamento delle aree attualmente servite".

Per quanto riguarda l'acquedotto del Roja, che costituisce l'altra fonte di approvvigionamento di Ospedaletti, a causa sia della vulnerabilità dell'acquifero, sia della vulnerabilità del sistema di adduzione (condotte sottomarine), il Piano suggerisce l'opportunità di "valorizzare le risorse alternative esistenti in modo da diversificare al massimo le fonti di approvvigionamento".

Rifiuti

Con la delibera del Consiglio regionale n.14 del 25 marzo 2015 è stato approvato il Piano di gestione dei rifiuti e delle bonifiche della Regione Liguria.

Tale Piano prevede la realizzazione di una serie di infrastrutture funzionali alla raccolta differenziata ed al recupero da localizzare nei diversi ambiti di raccolta. Per quanto riguarda lo smaltimento si prevede la realizzazione di un impianto a servizio dell'intera provincia di Imperia in cui conferire l'umido raccolto in forma differenziata e la frazione di rifiuti non recuperabili che saranno sottoposti a pre-trattamento prima del loro conferimento a discarica.

Con D.G.P. n. 17 del 22 marzo 2018 è stato approvato il Piano d'Area Omogenea

Imperiese.

Il Piano d'area concerne essenzialmente l'organizzazione dei "servizi relativi alla raccolta e al trasporto dei rifiuti, alla raccolta differenziata e all'utilizzo delle infrastrutture al servizio della raccolta differenziata, definendo i bacini di affidamento, nonché alla gestione dei rifiuti residuali indifferenziati ed al loro smaltimento".

Per quanto riguarda l'assetto impiantistico il Piano dell'Area conferma l'impostazione basata sullo scenario definito nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti. L'impianto è dimensionato per un quantitativo di rifiuti in ingresso in linea con il raggiungimento del 65% di raccolta differenziata e prevede anche apposita discarica di servizio annessa. Per il superamento del periodo transitorio è stata individuata la discarica pubblica situata in località Collette Ozotto - lotto 6 - nei Comuni di Sanremo e Taggia, realizzata in regime di concessione di costruzione e gestione, con potenzialità autorizzata di 283.000 tonnellate. Per quanto riguarda il soddisfacimento del fabbisogno impiantistico relativo alla frazione organica per comuni interni a bassa densità di produzione, il Piano d'Area, in coerenza al PRGR, al di là di una più intensa promozione del compostaggio domestico, prevede la possibilità di realizzare piccoli impianti di compostaggio di comunità (entro le 80 t/anno) con relative semplificazioni amministrative.

Il Comune di Ospedaletti è stato inserito nel bacino di raccolta "Ventimigliese" che raggruppa 18 comuni e comprende poco più di 61.000 abitanti (residenti) ed ha come comune capofila il Comune di Ventimiglia.

Le previsioni dello Programma di Rigenerazione Urbana risulta coerenti con le previsioni di piano in quanto gli incrementi di rifiuti potenzialmente conseguenti dall'incremento del carico insediativo rientrano nel dimensionamento previsto per l'impianto di trattamento provinciale.

Aree protette, Parchi, Rete Natura2000

Nel comune di Ospedaletti non sono presenti Parchi o Aree protette.

Si segnala invece la presenza di aree appartenenti alla Rete Natura2000, localizzate a monte dell'autostrada. In tali aree il Programma di Rigenerazione Urbana prevede insediamenti edilizi. In particolare si tratta del SIC IT1315806 M. Nero – M. Bignone, che si estende per una superficie complessiva di 3.446 ettari ed è caratterizzato da "diffuse formazioni dominate da erbe perenni e a ciclo annuo, localmente ricche di orchidee, pinete fortemente degradate, boscaglie miste, macchia a prevalenza di ginepro rosso, lembi boschivi e macchie di leccio relitti del climax dell'area".



L'area a mare è interessata dalla presenza di un SIC mentre il rio Pelotta è inserito nella rete ecologica regionale.

Per quanto riguarda il SIC marino si può fare riferimento alla Valutazione di incidenza fatta per le varianti al PTCP ed al PTC della Costa (approvate con DCR 43/2015) relative al porto turistico di Ospedaletti; come anticipato in premessa, tale valutazione è da intendersi integralmente richiamata nel presente documento.

Nel seguito se ne sintetizzano i principali contenuti.

"E' presente il SIC marino IT 1316274 "fondali Sanremo- Arziglia" che si sviluppa tra circa 5 e 30 m di profondità davanti alla costa tra Ospedaletti e Sanremo.

L'analisi dei dati tecnici del SIC indica che l'unico habitat di interesse conservazionistico rispetto alla costruzione di opere marittime è l'habitat 1120 prateria di Posidonia Oceanica, sul quale infatti sono state concentrate tutte le analisi finora eseguite (la prateria di posidonia antistante il porto è stata costantemente monitorata, da novembre 2007 fino al 2012; l'ultima campagna di monitoraggio presente agli atti è del maggio 2012, in condizioni cioè già congruenti con lo stato attuale descritto).

*In riferimento ai risultati del monitoraggio del SIC riportati nello "Studio di Incidenza" a cui si rimanda, si ritiene che il posidonieto si trovi attualmente in uno stato di equilibrio sia rispetto alle opere portuali sia rispetto alle opere a corredo (spiagge e pennelli). Rispetto alle trasformazioni territoriali descritte, da perseguire nell'area oggetto della previsione del porto turistico, si specifica che tutte le nuove opere previste sono localizzate all'interno dell'impronta dell'originario progetto, per il quale la valutazione in sede di VIA degli impatti indiretti, dovuti a possibili alterazioni della qualità delle acque o del regime sedimentologico, aveva escluso possibili criticità ambientali. Tale valutazione è sicuramente da confermare per il nuovo scenario, che risulta molto ridimensionato"*⁶.

Come anticipato è presente un'area inserita nella rete ecologica regionale, lungo il percorso del rio Pelotta, in quanto "corridoio ecologico per specie di ambienti acquatici" (identificativo n. 37).

La specie interessata è il Martin pescatore, nome scientifico *Alcedo atthis*, specie inserita nell'allegato I della Direttiva "Uccelli" (79/409/CEE).

Si tratta di un piccolo uccello dal corpo tozzo, con coda corta e testa proporzionalmente grande, munita di un becco lungo, appuntito e compresso.

In Liguria nidifica lungo tutti i principali corsi d'acqua e, in periodo invernale, lo si può osservare con relativa frequenza sulla costa e sui torrenti a regime stagionale.

I suoi habitat sono corsi d'acqua, laghi, paludi, coste marine, aree portuali.

Una possibile minaccia per la specie è rappresentata dalla cementificazione dell'alveo e degli argini con conseguente scomparsa della vegetazione ripariale idonea ad essere utilizzata come posatoio.

Si segnala che oggi il rio Pelotta è completamente artificializzato, con il tratto terminale ad alveo canalizzato e quello fociivo tombinato dalle opere portuali già costruite.

Piano di sviluppo rurale

Le Priorità del PSR Liguria 2014-2020 sono riportate nel seguente elenco:

- Promuovere il trasferimento di conoscenze e l'innovazione nei settori agricolo e forestale
- Potenziare la competitività della agricoltura in tutte le sue forme e la redditività delle aziende agricole
- Promuovere l'organizzazione della filiera agro alimentare e la gestione dei rischi nel settore agricolo

- Preservare, ripristinare valorizzare gli ecosistemi dipendenti dalla agricoltura e dalle foreste
- Incentivare l'uso efficiente delle risorse e il passaggio a un'economia a basse emissioni di carbonio e resiliente al clima nel settore agro alimentare e forestale
- Adoperarsi per l'inclusione sociale, la riduzione della povertà e lo sviluppo economico nelle zone rurali.

Alcune di queste priorità prevedono interventi relativi alle serre, ed in particolare modo per quanto riguarda l'ottimizzazione energetica, con il passaggio a fonti energetiche rinnovabili e il contenimento dell'uso dei pesticidi.

Non sono presenti indicazioni specifiche che riguardino il Comune di Ospedaletti.

Matrice di verifica di coerenza esterna

Documento	Verifica di coerenza
Aria - Piano regionale DCR 4/2006	Il programma di Rigenerazione Urbana incentiva la mobilità sostenibile prevedendo lo sviluppo di una rete ciclopedonale
Energia - PEAR DCR n. 19 del 14/11/2017	Il programma di Rigenerazione Urbana incentiva la riqualificazione energetica degli edifici
Acque - PTA DCR 11/2016 - Piano d'Ambito	Non si rilevano criticità per l'approvvigionamento idrico. E' da verificare in sede di VAS che il carico inquinante aggiuntivo sia sostenibile dalla struttura depurativa esistente
Assetto geologico, geomorfologico, idraulico ed idrogeologico, sismica - PdB - Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Dlgs 49/2010	Si rimanda alle specifiche valutazioni facenti parte integrante di questo documento
Rifiuti - Piano regionale DCR 14/2015 - Piano d'Area	Il peso insediativo previsto è compatibile con la struttura impiantistica di Ambito
Biodiversità - Regolamento regionale 5/2008 - LR 28/2009 - DGR 1687/2009 - DGR 2040/2009	SIC marino: Il programma di Rigenerazione Urbana non comprende ma tiene in debita rilevanza le ricadute relative al completamento del porto turistico SIC terrestre: Il programma di Rigenerazione Urbana non prevede edificazioni e trasformazioni di rilievo In sede di VAS occorrerà valutare la necessità di una specifica Valutazione di incidenza relativa al SIC terrestre La valutazione di incidenza sull'area protetta marina è stata espletata positivamente in sede di VAS delle varianti al PTCP e al PTC della Costa (anno 2015).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Si premette che gli impatti connessi con la realizzazione delle previsioni dello Schema di PUC rivestono un carattere locale.

Nel territorio comunale sono presenti aree di pregio naturalistico e paesaggistico oltre a due siti Rete Natura 2000 (un SIC marino ed un SIC terrestre localizzato nell'entroterra) oltre ad alcune emergenze storico architettoniche individuate ai paragrafi seguenti. Le scelte di Rigenerazione Urbana, seppur non definite in modo compiuto in questa fase, parrebbero non impattare con queste emergenze.

Per quanto riguarda la presenza di situazioni di compromissione di aree in relazione a attività pregresse si segnala la discarica ex Cogefar su cui è stato progettato e in parte realizzato il porto turistico, non ultimato a causa delle note vicende giudiziarie.

Non si registrano situazioni di particolare criticità per quanto riguarda il superamento degli standard di qualità ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006 e D.lgs 155/2010.

Gli interventi relativi al SIC marino sono già stati sottoposti a valutazione di incidenza nell'ambito della VAS relativa alla variante 2015 del Piano della Costa. Sulla base delle informazioni al momento disponibili non si può escludere la necessità di Valutazione di incidenza relativa alle scelte di PUC sul SIC terrestre.

Nel seguito sono brevemente illustrati i contenuti relativi ai singoli comparti ambientali.

Aria e fattori climatici, mobilità

Come detto in precedenza, con la nuova zonizzazione regionale di cui alla DGR n. 44 del 24.01.2014, il Comune di Ospedaletti è inserito nella zona "Costa ad alta pressione antropica". Non sono presenti stazioni di rilevazione, né evidenziate criticità.

Per quanto riguarda la mobilità non si sono reperiti dati aggiornati utilizzabili ai fini del presente documento (studi sul traffico a livello provinciale risalgono al PTC provinciale risalente al 2003).

Le previsioni di Rigenerazione Urbana impattano necessariamente, anche se in misura modesta, su questa componente.

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

Nel territorio comunale non sono presenti corpi idrici significativi, così come individuati dal Piano di Tutela delle Acque, superficiali o sotterranei.

Per quanto riguarda la qualità delle acque marine, il tratto costiero individuato dall'ambito Ventimiglia-Bordighera risulta di qualità buona rispetto ai diversi indicatori adottati a livello regionale.

I problemi di approvvigionamento idrico sono stati in gran parte risolti a livello provinciale con la costruzione e messa in funzione della condotta del Raja. Come suggerito dal Piano d'ambito potranno essere reperite nuove fonti locali di approvvigionamento.

Nel 2018 sono stati erogati circa 216.000 mc di acqua potabile. La ripartizione delle utenze è articolata come segue:

- Utenze domestiche prima abitazione: 489
- Utenze domestiche seconda abitazione: 899
- Utenze commerciali: 140
- Utenze irrigue giardini: 55
- Utenze irrigue terreni: 62
- Bocche antincendio: 17
- Utenze temporanee: 2

Non si ritiene emergano problematiche relative alla depurazione in ragione del collegamento degli scarichi fognari con il vicino depuratore di Sanremo.

Contaminazione dei suoli e bonifiche

Nel territorio comunale non sono presenti siti contaminati iscritti all'Anagrafe regionale.

Cave e discariche

Nel territorio comunale è presente la ex discarica di inerti COGEFAR interessata dal Distretto di trasformazione del porto turistico.

Presenza ed eventuali interferenze delle previsioni urbanistiche con le aree carsiche

Nel territorio Comunale non sono presenti aree carsiche grotte o geositi.

Aree soggette a problematiche sismica – coerenza con DGR 714/2011

Per quanto riguarda le aree con problematiche di risposta sismica locale sono presenti aree di attenzione per instabilità di versante coincidenti con le aree a suscettività al dissesto dei versanti. Lungo la piana costiera sono presenti aree di attenzione per liquefazione dei terreni.

Popolazione esposta a rischio allo stato attuale ed in conseguenza dell'attuazione del piano: rischio idrogeologico, idraulico e sismico

Stato di fatto

- n° di edifici in aree connotate da suscettività al dissesto (Pg3 e Pg4): 180
- n° di edifici in aree a rischio idraulico (A, A3 e B): 6
- n° di edifici in aree a rischio sismico: non quantificato

Il rischio ai sensi della Direttiva alluvioni riguarda la linea costiero dove non sono collocati edifici.

Popolazione esposta a rischio allo stato attuale ed in conseguenza dell'attuazione del piano: rischio elettromagnetico

Ad oggi non risultano edifici in aree a rischio di inquinamento elettromagnetico.

Previsioni di R.U.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, geomorfologici e idraulici, le previsioni di Rigenerazione Urbana non incidono significativamente sul quadro dello stato di fatto.

Non sono previsti meccanismi incentivanti per la ricollocazione degli edifici nelle aree a rischio.

Biodiversità e Aree Protette

Presenza di aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale, locale

Non presenti

Presenza di SIC, ZPS e delle relative zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla DGR 1687/2009

Nello specchio acqueo antistante le opere a mare già realizzate è presente il SIC marino IT 1316274 "fondali Sanremo- Arziglia".

Come sopra descritto le opere a mare sono state sottoposte a specifica Valutazione di incidenza nell'ambito dell'iter approvativo per le varianti al PTCP ed al PTC della Costa.

Nell'entroterra è presente il SIC "Monte Nero – Monte Bignone" non interessato da interventi significativi previsti dallo Schema di PUC.

Presenza di elementi della rete ecologica

Lungo l'asta del torrente Pelotta è presente un "corridoio ecologico per specie di ambienti acquatici". La specie interessata è il Martin pescatore, nome scientifico *Alcedo atthis*, specie inserita nell'allegato I della Direttiva "Uccelli" (79/409/CEE).











La DGR 139 del 22 febbraio 2019 prescrive la rinaturalizzazione del torrente Pelotta.

Presenza di siti puntuali di area nucleo

Non sono presenti siti.

Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Gran parte del territorio comunale è interessato da vincolo paesaggistico in quanto presenti le seguenti bellezze di insieme:

-   070344 - AREA CON AMPIE ZONE DI PARCHI E GIARDINI NELLA PARTE COSTIERA MACCHIE VERDI NELLA ZONA COLLINARE E BELVEDERI PANORAMICI NEL COMUNE DI OSPEDALETTI ORA ANCHE SAN REMO (D.M. del 28/05/1958)
-   070416 - SEDE STRADALE DELLA VIA AURELIA NELLA PROVINCIA DI IM (ESCLUSI ALCUNI TRATTI) (D.M. del 31/01/1953)
-   070343 - AREA DEL SAGRATO DELLA CHIESA DELLA MADONNA PELLEGRINA E COLDIRODI COSTITUENTE UN BELVEDERE SU DI UN LUNGO TRATTO DELLA RIVIERA DEI FIORI E DELLA COSTA AZZURRA SITA NEL COM.DI S.REMO GIA OSPEDALETTI (D.M. del 07/01/1952)
-   070407 - AREA DEL MONTE BIGNONE E ALTURE DELLA VALLE ARMEA COMPRENDEnte GLI ABITATI ANTICHI DI CERIANA BUSSANA VECCHIA POGGIO E PIGNA DI SANREMO E SEBORGIA (D.M. del 24/04/1985)
-   070407 - AREA DEL MONTE BIGNONE E ALTURE DELLA VALLE ARMEA COMPRENDEnte GLI ABITATI ANTICHI DI CERIANA BUSSANA VECCHIA POGGIO E PIGNA DI SANREMO E SEBORGIA (D.M. del 24/04/1985)

(fonte: www.liguriavincoli.it)

Per quanto riguarda i beni soggetti a vincoli architettonici puntuali si segnala la presenza dei seguenti beni:

-   07/00208187 - Stazione ferroviaria
-   07/00210096 - sedime ex area ferroviaria e area sottoposta a tutela indiretta
-   07/00210491 - Torre in Str. Punta S. Pietro 18
-   07/00110486 - Chiesa di S. Giovanni Battista
-   07/00110490 - Santuario delle Porrine
-   07/00110488 - Oratorio di S. Giovanni
-   07/00110492 - Torrione del 1597
-   07/00110493 - Villa Maria
-   07/00110494 - Villa la Sultana

(fonte: www.liguriavincoli.it)

Non è segnalata la presenza di vincoli archeologici.

Centri storici, strade e percorsi storici

Presenza della strada Aurelia.

Rapporto con i regimi di PTCP e proposte di varianti

Si rimanda alla documentazione alle schede degli Ambiti.

Inquinamento Acustico

Il comune di Ospedaletti non ha significativi insediamenti industriali o artigianali; fonti particolari di rumore sono quindi il traffico veicolare e la presenza di attività umane concentrate prevalentemente nella stagione estiva e nella fascia costiera.

Con deliberazione n. 38/2003, il comune di Ospedaletti ha adottato una variante alla Classificazione acustica comunale finalizzata a rendere compatibile la realizzazione del porto turistico. Non si prevedono problematiche di compatibilità relative alle previsioni del PUC.

Inquinamento elettromagnetico

E' presente un elettrodotto il cui percorso non interferisce con insediamenti abitativi.

Energia

Nel territorio comunale non sono presenti impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Lo Schema di PUC prevede la possibilità di insediare un impianto fotovoltaico nell'area a servizi localizzata nel Distretto DTU 5.

Rifiuti

I dati salienti riferiti al 2017 relativi a questo aspetto sono sintetizzati nel prospetto che segue.

Totale RSU prodotti (t)	Produzione pro-capite (Kg/ab * anno)	Raccolta differenziata %
2.889	800	61

Come si può osservare, si verifica una produzione pro-capite molto elevata, a dimostrazione del decisivo apporto della popolazione fluttuante nel periodo turistico.

A titolo di confronto, il dato medio di produzione pro-capite a livello della Provincia di Imperia è dell'ordine dei 600 Kg/ab.anno. D'altra parte il tasso di raccolta differenziata risulta collocato al di sopra della media provinciale.

Come detto in precedenza, il Piano provinciale prevede la realizzazione di un impianto di trattamento da realizzare in località Colli, tale da consentire il raggiungimento degli obiettivi di recupero fissati in sede nazionale e comunitaria.

Salute e qualità della vita

Qualità della vita (stato attuale) misurata con gli Indicatori Comuni Europei

Non sono disponibili indagini conoscitive e dati relativi agli Indicatori comuni europei (Verso un profilo di sostenibilità locale, Rapporto di Fine Progetto Sviluppo, Affinamento, Gestione e Valutazione del Progetto Indicatori Comuni Europei) per il comune di Ospedaletti.

Presenza impianti a rischio di incidente rilevante

Non presenti.

Condizioni di degrado urbanistico edilizio

La proposta della Rigenerazione Urbana del territorio comunale di Ospedaletti è il risultato di una sintesi organica del programma che l' Amm. Comunale si accinge a perseguire in maniera unitaria.

Non può configurarsi quindi in un solo elenco di obiettivi bensì si configura come una equilibrata composizione di ambiti legati da un *fil rouge* per cui ogni scelta di variante integra tutte le altre per definire un articolata e virtuosa strategia di RECUPERO e VALORIZZAZIONE di aree e di edifici, vale a dire in scala territoriale, urbanistica, edilizia ed architettonica.

Il riuso sostenibile dell'ex sedime ferroviario ha di fatto portato alla generazione del Parco Costiero che qui ha avuto il suo più eclatante risultato. Paradossalmente tale vitale infrastruttura, il cui fulcro è il percorso ciclo-pedonale, ha acuito la percezione, quindi la consapevolezza, dell'esistenza di innumerevoli zone intercluse di potenziale pregio, di edifici o complessi di edifici in disuso a diretto contatto con le aree valorizzate. In più, la realizzazione del PRUSST nella fascia litoranea ha contribuito, quasi come un sistema a vasi comunicanti, al progressivo "inardimento" sociale, commerciale e di frequentazione, di zone un tempo floride.

E' il caso della lunga passeggiata di C.so Reg. Margherita e delle attività ad essa prospicienti (tra cui spiccano l'Hotel Firenze ed il Piccadilly) a cui si aggiunge, a monte, l'ormai consolidato stato di disuso ed abbandono di edifici di ineguagliabile valore storico e stilistico (Petit Royal, Villa La Sultana).

Tornando al litorale, il ricco menù della città delle Rose propone l'ottocentesco compendio immobiliare della ex Ferrovia, già di proprietà della soc Area 24 Spa in liquid. Ed in oggi di proprietà privata, costituito dalla ex Stazione, Passeggeri ormai ridotta a mero deposito e dal recente fabbricato realizzato in luogo dell'ex Sottostazione Elettrica, ad oggi desolatamente non finito.

Non hanno avuto miglior sorte altri ambiti come l'area interclusa a monte del Byblos, lo stesso fabbricato di proprietà comunale in disuso cronico (Dancing Betise) ed i volumi in cui trovano posto le cabine balneari in muratura dello stesso compendio.

All'estremo ponente è ormai noto come ogni intervento concepito dal PRUSST sia stato trascinato nel baratro del destino di Baia Verde. Ci si riferisce ai terreni posti nella zona di confine ovest con Bordighera per i quali era previsto un intervento di realizzazione di nuove volumetrie ad albergo tradizionale (in oggi assai poco appetibile) o dell' incongrua bretella di collegamento carrabile tra il nuovo Porto Turistico e la Via Aurelia. Non a caso a monte del cantiere di quella che doveva divenire la Marina di Baia Verde, non è stato neppure realizzato il proseguimento della pista ciclo-pedonale.

A tale quadro si aggiungere la necessità di un piano di opere di difesa della costa per il presidio degli arenili e la ri-generazione della passeggiata costiera oltre che di quel piazzale a mare che ha da sempre ospitato eventi e manifestazioni, vero cuore pulsante della comunità.

Sintesi degli obiettivi di Rigenerazione Urbana della proposta

[Rif. Schede d'ambito]

01 SPC Ottimizzazione, in ambito urbano, della "infrastruttura ciclopedonale" per soddisfare le nuove necessità della crescente popolazione fruitrice. "Ri-generazione" attraverso "generazione" di puntuali strutture commerciali/servizi che si conformino alle morfologia dell'oggetto pista e alle aree ad essa confinanti: Porto Turistico a regime, centro con gli stabilimenti balneari storici, tratto della ex stazione FS/ piazzale a mare, zona di levante con maggiori potenzialità per attività sportive/fitness.

02 PNT Nuova normativa urbanistica per un ambito di pregio votato ad un'inutile ed impattante viabilità, garantendo i già previsti incrementi volumetrici. Cambio di destinazione in residenziale, con diminuzione del volume ammissibile, per un ambito destinato ad ospitare un albergo tradizionale "a monoblocco".

03 BLV Rinascita dello storico "boulevard", già "salotto buono della città" ora relegato ad essere fascia periferica a servizio dei parcheggi lineari sulla Via Aurelia o anonimo corridoio sub-urbano, luogo ideale per il libero passeggio degli animali domestici. Il successo della pista ciclabile di lungomare ha ribaltato valori urbani e valenze ambientali: la previsione di un percorso ciclabile urbano ricavato sulla passeggiata dovrà essere supportato dal potenziamento mirato di attività migrate a valle, soprattutto di ristorazione, che rivitalizzino le prospicienti aree urbane e zone verdi pubbliche di modesto pregio, facendo da volano per la creazione di nuovi punti commerciali o la riapertura di quelle attività oggi dismesse.

04 HFR Albergo privato di qualità, in crisi irreversibile, con possibilità di riconversione in Casa di Riposo ad alto livello per servizi erogati, professionalità impiegate, modernità impiantistica e strategicità di ubicazione.

05 HPR Albergo pubblico di grande valenza storico/architettonica, Struttura Socio-Sanitaria Residenziale in sinergia con la precedente.

06 VLS Inserimento anche di destinazione a Residenza Protetta-"Independent Living" da affiancare al Luxury Hotel, con dotazione di SPA per le residenze, sempre nella logica di aumentare lo spettro dell'offerta di cui agli ambiti 04 e 05.

07 PDS Centralizzazione in un unico nuovo fabbricato (Polo Sanitario con ambulatori riuniti, e farmacia) e altri Servizi oltre che la creazione di un nuovo polo commerciale d'eccellenza, parcheggi sotterranei, zone dedicate allo sport ed al tempo libero e residenze di qualità.

08 CFS Valorizzazione del dismesso ed abbandonato compendio ex FS e nuovo Piazzale a Mare per l'attivazione di nuovi flussi turistici.

09 PCD Nuova Caserma dei CC e valorizzazione di fabbricato comunale degradato ed obsoleto.

10 CFS Riperimetrazione zone urbanistiche in ambito turistico ricettivo.

11 PRN Riconversione di fabbricato d'epoca in Club House e Centro di riferimento per Villaggio Turistico di mezza costa.

Il fine comune a tutti gli ambiti è l'incremento del livello occupazionale e la maggior appetibilità per investimenti privati inseriti in R.U. ed indispensabili per finanziare la restante parte delle opere pubbliche inserite nel programma stesso.

Tipologia e compatibilità degli interventi previsti in riferimento alla valutazione della norma di Piano di Bacino di difesa idraulica e idrogeologica dell'Ambito N. 3 San Francesco – Zona Bordighera-Ospedaletti.

Lo studio preliminare urbanistico relativo alla proposta del Programma di Rigenerazione Urbana del territorio Comunale di Ospedaletti ha, fin dall'inizio, tenuto in debito conto le risultanze della specifica valutazione delle vigenti norme di Piano di Bacino al fine di meglio individuare ed indirizzare correttamente le possibili scelte urbanistiche, urbane ed architettoniche assunte negli Ambiti di Intervento individuati.

Nello specifico:

Ambito 01 SPC (Sedimi Pista Ciclopedonale):

SPC.1 Nuovi volumi commerciali f.t. e ove possibile, posti al di sotto della quota del tracciato ciclopedonale, di servizio alla nuova pista e volumi mono-affaccio ricavati in terrapieno, a destinazione commerciale e parcheggio.

SPC.2 Aumento volume di Nuovo Punto Ristoro consentendo la realizzazione anche di un secondo livello. Inoltre, sempre lungo la fascia a monte verso levante è previsto l'inserimento di nuovi volumi commerciali strutturati fuori terra ad unico piano, di servizio alla pista con destinazione specifica collegata al noleggio, alla vendita ed alla riparazione delle biciclette, all'outdoor fitness, all'insediamento di "agricoltura urbana" con particolare riferimento agli orti didattici e condivisi" E' prevista la realizzazione di una piastra-belvedere di collegamento tra la quota della pista ciclo-pedonale ed il livello superiore dello stabilimento balneare Baia del Sole, con rimodellazione del sottostante percorso che, all'occorrenza diviene viabilità carrabile di servizio.

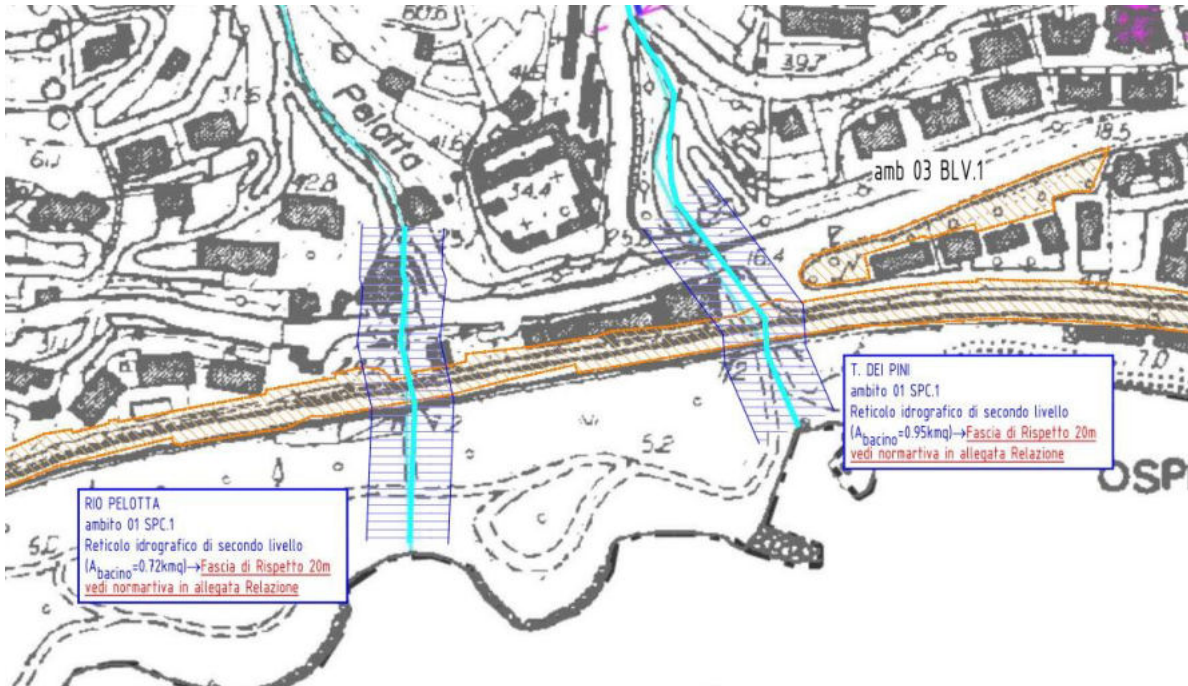
Come si deduce dalla relazione di Studio Preliminare di Compatibilità Idraulica il sottoambito SPC.1 risulta

- ricompreso in area inondabile con tempo di ritorno $T=50$ anni e $T=200$ anni, come desumibile dalla sovrapposizione degli stessi "Carta delle fasce fluviali" del Piano di bacino dei torrenti ricadenti nell'ambito n°3 S. Francesco zona Bordighera-Ospedaletti;
- ricompreso in parte nella fascia di rispetto dei limitrofi rii, in particolare all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio dei Termini facente parte del reticolo idrografico di secondo livello ($A=0.57\text{km}^2$) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione;
- ricompreso in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio Fosso Pelotta facente parte del reticolo idrografico di secondo livello ($A=0.72\text{ km}^2$) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione;

- ricompreso in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Torrente dei Pini delle Porrine facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.95kmq) come da Art.8 comma 2 delle orme di Attuazione.

Il sottoambito SPC.2 risulta

- ricompreso in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio Carrubo facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.26kmq) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione.



Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione-ricostruzione o mutamento di destinazione d'uso previsti nell'Ambito 01 SPC (Sedimi Pista Ciclopedonale) costituito dai sotto-ambiti SPC.1 e SPC.2, benché la perimetrazione comprenda porzioni di suolo inedificabili, risultano previsti in zone prive di vincolo e quindi al di fuori delle aree inondabili e nelle fasce di rispetto al PdB.

Quindi tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 02 PNT (Terreni di Ponente):

PNT.1 Riqualficazione degli edifici esistenti (paesisticamente incongrui) con la possibilità di demolizione/ricostruzione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali con l'aumento del 50% di tale volumi, oltre il riassetto degli accessi, anche in connessione con la nuova viabilità del Porto Turistico e delle aree pertinenziali. La perimetrazione del sottoambito PNT.1 nasce dalla necessità di proporre un'integrazione normativa collegata e funzionalmente connessa alla zona FS2 P.R.U.S.S.T.L'ipotesi progettuale prevede la valorizzazione e/o demolizione (parziale o totale) delle volumetrie esistenti, caratterizzate da scarso valore tipologico e architettonico, la cui mole, emergendo per due piani dal piano stradale, impedisce la libera visuale dalla via Aurelia. La realizzazione, al netto delle volumetrie non demolite) di nuovi fabbricati (tipologia a villa) ad uso residenziale, è prevista più a valle, con inserimento parallelo alle fasce che degradano verso il mare ed accesso diretto dalla viabilità del Porto Turistico. L'insediamento presenta caratteri tipologici omogenei: i manufatti "a villa" saranno costituiti da un piano interrato destinato ad autorimessa e locali dei servizio, a cui si sovrappongono a seconda dei casi, uno

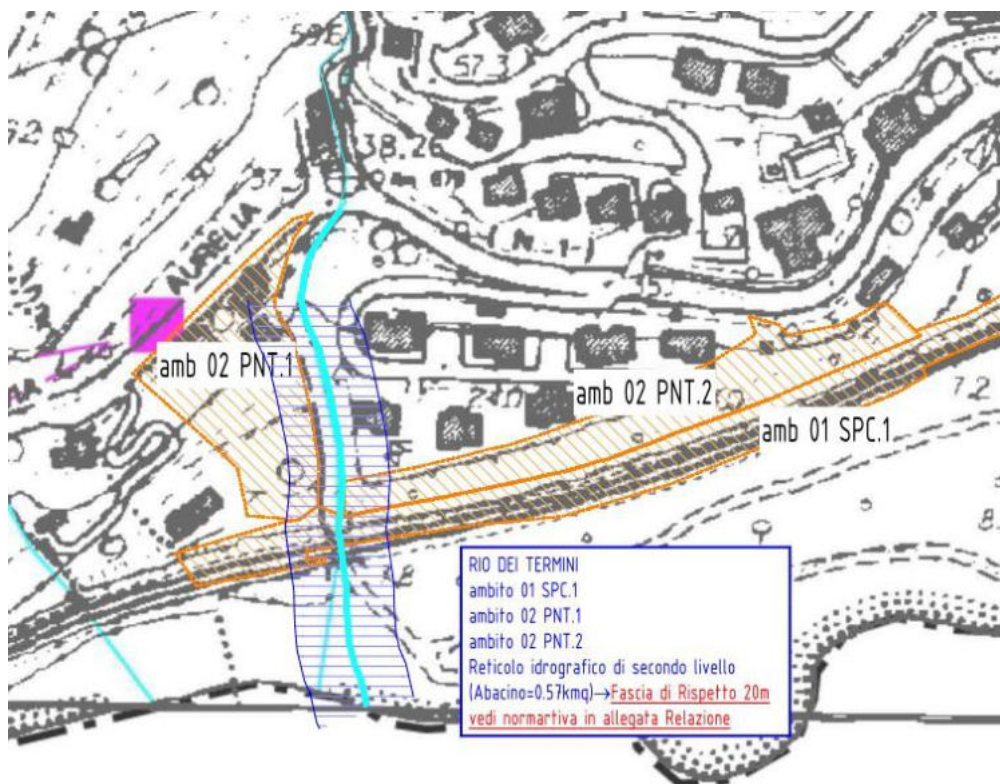
o due livelli abitativi fuori terra; naturalmente, ciò in coerenza con la morfologia del terreno. Dal punto di vista architettonico l'intervento propone dei volumi leggermente articolati, ottenuti dalla giustapposizione di corpi semplici, capaci di adattarsi alla rimodellazione del terreno.

Dal punto di vista morfologico si sono privilegiati materiali "vivi", in grado di interagire con l'ambiente circostante, sia funzionalmente che semanticamente, quali gli intonaci a calce nei colori chiari delle terre, il legno dei serramenti, il rame "preinverdito" delle coperture, la pietra faccia a vista dei muri di contenimento.

PNT.2 Cambio di destinazione d'uso da struttura turistico-alberghiera a residenziale, con il mutamento altresì della tipologia architettonica (da unico edificio mono-blocco di quattro piani a unità residenziali mono o bi-familiari "a villa") con la diminuzione del volume ammissibile totale (da 8000 mq a 5000 mq) e la contestuale creazione di un credito edilizio per la realizzazione in sito individuato dall'Amministrazione Comunale, di Residenze Sociali (in questa proposta di R.U. si è individuata l'area all'interno dell'Ambito PdS). Tale scelta deriva dalla considerazione che la forte spinta che verrà dalla nautica da diporto e dai settori collegati, in special modo quello turistico-ricettivo e commerciale previsti all'interno delle aree a terra del Porto Turistico, pur producendo consistenti benefici occupazionali ed economici, renderà del tutto fuori mercato un ulteriore investimento per la realizzazione di una struttura alberghiera ubicata in un'area poco appetibile rispetto alle nuove strutture ricettive previste in fregio al nuovo bacino d'approdo.

Come si deduce dalla relazione di Studio Preliminare di Compatibilità Idraulica i due sottoambiti PNT.1 e PNT.2 risultano

- ricompresi in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio dei Termini facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.57kmq) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione.



Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione-ricostruzione o mutamento di destinazione d'uso previsti nell'Ambito 02 PNT (Terreni di Ponente) costituito

dai sotto-ambiti PNT.1 e PNT.2, benché la perimetrazione comprenda porzioni di suolo inedificabili, risultano previsti in zone prive di vincolo e quindi al di fuori delle aree inondabili e nelle fasce di rispetto al PdB.

Quindi tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 03 BLV (Boulevard Corso Regina Margherita):

BLV.1 Creazione di un'area a sbalzo piattaforma) verso valle, in quota con la passeggiata ed in corrispondenza con una zona verde pubblica a declivio di assai ridotto pregio ambientale, sulla quale realizzare una serie di "stand" permanenti utilizzabili come *extention* dell'attività commerciale esistente e come punti per nuove attività collaterali.

BLV.2 Questo importante snodo, posto esattamente al centro di Ospedaletti, non ha mai avuto un intervento di valorizzazione funzionale confacente alla sua strategicità. L'amministrazione Comunale si propone, quindi, di realizzare un sottopasso pedonale attraverso la Via Aurelia che colleghi direttamente ed in sicurezza la passeggiata di Corso Regina Margherita al Piazza Europa, sulla quale si affaccia altresì il sagrato della chiesa parrocchiale di Cristo Risorto sfruttando il volume esistente posto al di sotto del piano pedonale.

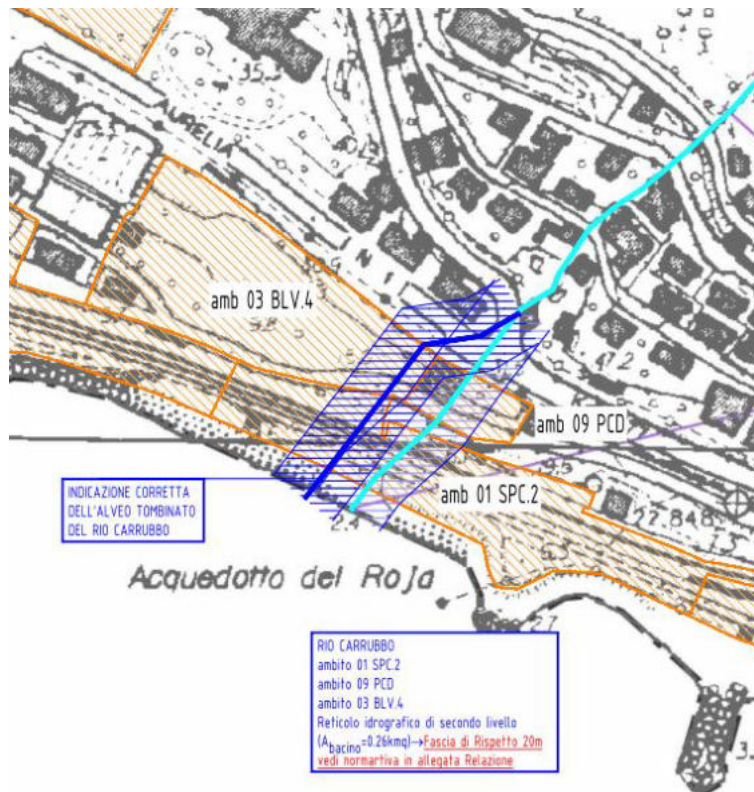
Inoltre, l'applicazione della Rigenerazione Urbana viene in aiuto per realizzare un cambio di destinazione del manufatto esistente in Locale Commerciale su due livelli con la creazione di un piccolo volume conformato a padiglione in vetro alla quota del boulevard, tra l'altro antistante la fermata bus mediana della città. Tale edificio ingloberà al suo interno il nuovo collettore di scale ed il vano ascensore, anch'esso in cristallo che consentiranno l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il superamento delle varie quote servite. Si sottolinea il fatto che la città di Ospedaletti, avendo la cosiddetta "variante del circuito automobilistico a monte" potrà gestire con relativa facilità tecnica e temporale la realizzazione di ogni attraversamento previsto al di sotto della via Aurelia.

BLV.3 Una particolare condizione del sotto ambito è rappresentata dalla vasta area di verde pubblico, non praticabile in quanto in declivio, posta a valle della passeggiata e la periodica presenza di un mercatino internazionale dell'antiquariato (i cui rappresentanti hanno già manifestato l'esigenza di essere spostato sul sedime della pista ciclo-pedonale a mare). La scelta di prevedere un percorso alternativo di ciclabile urbana a monte, come nei casi precedenti sarà possibile creare in variante una o più aree a sbalzo verso valle, in quota con la passeggiata ed in corrispondenza, sulla quale realizzare uno o punti commerciali (concepiti anche su due livelli) che possano così essere accessibili sia dal sentiero degli Eucaliptus che, naturalmente, dal boulevard, con la possibilità di creare aree a dehors stagionale ombreggiate e più a valle degli spazi convertiti in orti condivisi e sociali.

BLV.4 Previsione di almeno due interventi in variante: il primo si riferisce alla possibilità di creare un nuovo piccolo volume a destinazione commerciale al di sopra della soletta della sede del Circolo del Tennis la cui quota risulta facilmente accessibile dal boulevard ed il secondo alla realizzazione di un più articolato esercizio commerciale sfruttando anche in questo caso il solaio del manufatto esistente dei bagni pubblici (per i quali è previsto un cambio di destinazione d'uso) che configurerebbe sia una "Club House" per il rinnovato Campo tematico di Minigolf (con l'adeguamento del percorso agli standard internazionali della Federazione Gioco su Pista) e la realizzazione di Orto didattico, che un locale bar al livello superiore, dotato di dehors in struttura leggera. A coronamento di tali interventi, l'Amministrazione Comunale ha altresì previsto la realizzazione di un sistema di collegamento (ascensore panoramico inclinato) per unire i due livelli della passeggiata a monte e del Parco Costiero a Valle attraverso l'angusta scalinata esistente che fiancheggia i campi da tennis, la bocciofila e la palestra comunale.

Come si deduce dalla relazione di Studio Preliminare di Compatibilità Idraulica il sottoambito BLV.4 risulta

- in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio Carrubo facente parte del reticolo idrografico di secondo livello ($A=0.26\text{km}^2$) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione.



N.B.: nello stralcio di sovrapposizione tra Ambito di R.U. e indicazione della fascia di rispetto, in azzurro è evidenziato il Rio Carrubo il cui andamento d'alveo risulta errato; in blu scuro è indicato il suo corretto sviluppo che determina quindi una variazione verso ponente della relativa fascia di rispetto.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione-ricostruzione o mutamento di destinazione d'uso previsti nel sotto-Ambito BLV.4, benché la perimetrazione comprenda porzioni di suolo inedificabili, risultano previsti in zone prive di vincolo e quindi al di fuori delle aree inondabili e nelle fasce di rispetto al PdB.

Quindi tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 04 HFR (Hotel Firenze):

Integrare al vincolo alberghiero del fabbricato (ex L.R. 1/2008 come integrata e modificata dalla L.R. 4/2013), la destinazione d'uso di Struttura Socio-Sanitaria Residenziale (Casa di Riposo "Independent Living") all'avanguardia, destinata ad accogliere persone anziane alle quali vengono garantiti interventi destinati a migliorarne i livelli di autonomia, a promuoverne il benessere, a prevenire e curare le malattie croniche con un supporto elioterapico e la destinazione d'uso di R.T.A e residenziale con possibilità di aumento volumetrico di un piano al di sopra della quota del solaio piano esistente di copertura (oltre al mantenimento della destinazione alberghiera).

Tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 05 HPR [Hotel Petit Royal]

E' inserito nel Programma di Rigenerazione Urbana in simbiosi con quanto previsto per il precedente ambito 04 HFR (Hotel Firenze) e la variante consiste nell'integrare al vincolo alberghiero del fabbricato (ex L.R. 1/2008 come integrata e modificata dalla L.R. 4/2013) la destinazione d'uso di Struttura Socio-Sanitaria Residenziale (Casa di Riposo "Independent Living") allargando il panorama delle offerte anche a residenze in fabbricato Belle Epoque in alternativa alla proposta razionalista. Il Petit Royal dispone di 36 camere e, con il suo affaccio lungo il viale alberato della passeggiata Corso Regina Margherita e trovandosi immerso in un bel giardino tropicale, può considerarsi la location ideale per la riconversione in Residenza Sanitaria Assistenziale nel cuore della località dal clima più mite della Riviera. Sarà inoltre prevista la destinazione d'uso di R.T.A. (oltre il mantenimento di quella alberghiera).

Tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 06 VSL [Villa La Sultana]

La variante urbanistica che determina l'inserimento di questo importante ambito all'interno del Programma di Rigenerazione Urbana di Ospedaletti si configura nel superamento del vincolo alberghiero attraverso la possibilità di realizzazione anche una Residenza Protetta definibile come "Independent Living" da affiancare al Luxury Hotel, con dotazione di Centro Fisioterapico, Osteopatico, Ozonoterapia e Centro Benessere. Tale intervento prevede altresì la realizzazione di un percorso sotterraneo di collegamento del Parco Botanico Storico con la passeggiata di Corso Regina Margherita e quindi i Giardini Giardini Societé Foncière Lyonnaise (Ambito 03- BLV.04) in attraversamento della SS1 Via Aurelia, per attivare il cosiddetto progetto "Da Parco a Parco" e giungere così al Parco Costiero (e la sua pista ciclo-pedonale) e ad una spiaggia dedicata ubicata tra gli Stabilimenti Baia del Sole e Byblos. Sarà inoltre prevista la destinazione d'uso a servizi pubblici (sede di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale), mantenendo la possibilità di realizzare la struttura di R.T.A. (oltre al volume residenziale). La proposta di VARIANTE consente la creazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, di crediti edilizi per la realizzazione di volumi in altri Ambiti strategici facenti parte della programmazione della presente Rigenerazione Urbana, attraverso la rinuncia all'edificazione delle nuove volumetrie approvate in SUA fino a 18.000 mc. o alla naturale scadenza dello SUA stesso.

Queste previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 07 PDS [Terrapieno Pian d'Asché]

Mutamento di destinazione in per attività sociali, sportive, commerciali, viabilità e parcheggi posti al di sotto del livello della strada. Con la presente proposta di R.U., potrà inoltre realizzato, nella parte di levante dell'ambito, un edificio destinato ad unità abitative ricavato all'interno del terrapieno ed in parte fuori terra (max 2 piani). E' prevista inoltre una programmazione di ristrutturazione con ampliamento del fabbricato dell'attuale Hotel Savoia di concerto con le previsioni turistico ricettive dei fabbricati dell'ex Stazione Ferroviaria e dell'edificio ex Ostello (già SSE) all'interni del confinante Ambito 08_CFS, con una previsione di nuova destinazione RTA.

Queste previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 08 CFS: [Compendio ex Ferrovie di Stato]

Edificio ex Stazione Passeggeri e Comparto2. La proposta di variante in Rigenerazione Urbana è quella di ricondurre l'edificio storico alle destinazioni d'uso previste dal PRUSST, segnatamente:

attività commerciali, attività di ristorazione e struttura turistico-ricettiva (locanda/condhotel), con la finalità di realizzare un "Bike Hotel di *charme* dotato di SPA e cabine marittime.

Ex fabbricato sotto-Sazione Elettrica. La proposta di variante in Rigenerazione Urbana è quella di ricondurre l'edificio storico alle destinazioni d'uso previste dal PRUSST (commerciale, ristorazione, turistico-ricettiva), con la finalità di realizzare una struttura ricettiva di nuova generazione con la previsione di un ampliamento del volume per la realizzazione di un nuovo piano, di un ampliamento-tamponamento sul fronte sud, il tamponamento del portico di copertura dell'attuale vano scala e la creazione di un ballatoio esterno di distribuzione sul prospetto posteriore.

Torre dei Motori e Agorà. La variante consiste nel prevedere la nuova volumetria fuori terra ad uso espositivo-servizi e attività collegate alla pista ciclo-pedonale. Parco Fotovoltaico. Nella zona più a levante dell'ambito, tra l'ex Scalo Merci e lo stabilimento Baia del Sole, è prevista la riqualificazione delle aree verdi pensili poste a monte del percorso ciclo-pedonale ed a confine con via Cavalieri di Malta. La piena esposizione a mezzogiorno e la necessità di creare un "filtro" tra la pista e la pubblica viabilità, ha portato alla proposta di un percorso coperto pedonale di collegamento tra i collettori verticali dei sottostanti parcheggi a rotazione e la realizzazione di aree verdi attrezzate ed ombreggiate. Tali strutture leggere in metallo e/o legno lamellare, con previsione di eventuali tamponamenti rimovibili in pannelli opachi e vetrati, articolate per uno sviluppo di circa 300 ml potrebbero essere concepite come sostegni leggeri di un sistema di pannelli fotovoltaici, realizzati secondo idonea tipologia tecnologica ed immagine architettonica paesaggisticamente sostenibile.

Tutte queste previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 09 PCD [fabbricato Piccadilly]

La proposta di variante in Rigenerazione Urbana, promuove la demolizione/ricostruzione dell'immobile con ampliamento volumetrico, attraverso intervento di sostituzione edilizia. L'obiettivo della proposta urbanistica è volto a qualificare l'ambito urbano attraverso la creazione di un belvedere a picco sul mare.

La definizione di una nuova skyline di quest'area, che è la prima "veduta" per chi esce dall'autostrada e scende in paese, si pone in complementarità con il disegno complessivo della Rigenerazione Urbana di Ospedaletti, favorendo la creazione di una nuova struttura commerciale "trasparente" (bar-ristorante) concepita in struttura metallica e vetro posta al di sopra del nuovo piazzale panoramico in quota con la passeggiata. Al fine di valorizzare il bene e di promuovere contestualmente la riqualificazione urbana auspicata, si intende promuovere un aumento volumetrico del 40% della superficie agibile della parte in demolizione.

Tale nuova volumetria dovrà essere realizzata utilizzando anche l'area limitrofa cercando di risolvere l'impatto dei nuovi prospetti non solo su Corso Regina Margherita, anche, e soprattutto su via Cavalieri di Malta per evitare l'immagine del grattacielo; infatti, per garantire la realizzazione di almeno 3.000 mq di superficie complessiva. Il volume in spiccato

rispetto alla quota del boulevard potrà svilupparsi in altezza su max. quattro piani e dovrà essere concepito in maniera tale da non compromettere il cono panoramico (ora intercluso) da monte a valle per chi percorre il tratto di immissione di via Cavour con la Via Aurelia, con la creazione di un ampio belvedere pubblico. Questo strategico intervento dovrà prevedere un progetto di nuova costruzione che garantisca un alto livello di qualità urbana, anche attraverso l'uso di materiali sostenibili. I materiali costituenti l'involucro edilizio e le finiture dovranno infatti garantire il miglior inserimento nel contesto di altissimo pregio costituito dal Parco Costiero del Ponente. Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono quindi : Residenza (R); Strutture per il Turismo (T); Esercizio Pubblico: Bar Ristorante, parcheggi, verde pubblico attrezzato e pertinenziale.

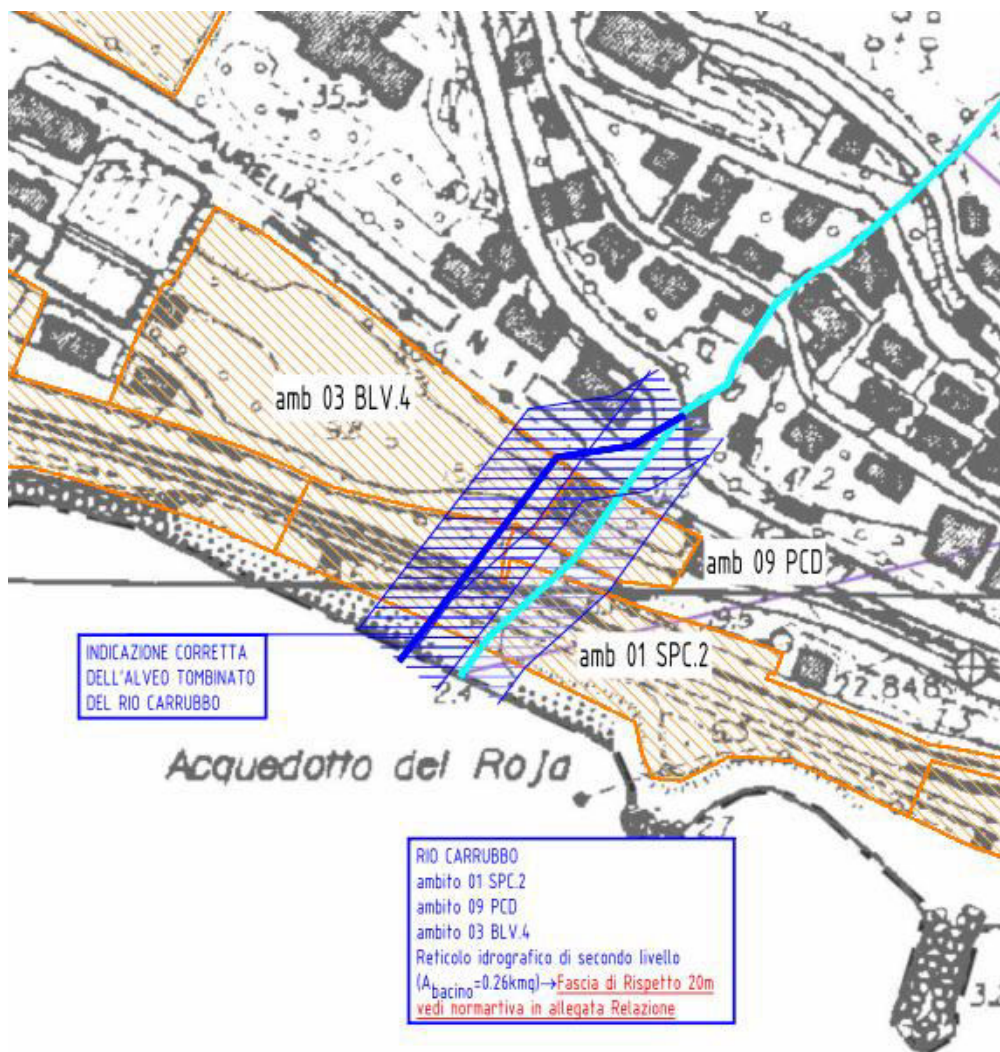
Come si deduce dalla relazione di Studio Preliminare di Compatibilità Idraulica l'Ambito 09 PCD risulta

- ricompreso in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio Carrubo facente parte del reticolo idrografico di secondo livello ($A=0.26\text{km}^2$) come da Art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione.

Si osserva che, nell'ambito di una procedura di variante urbanistica promossa dall'Amministrazione Comunale non approvata, il tracciato di tale Rio è risultato indicato in maniera errata negli elaborati planimetrici di PdB poiché il suo alveo, nel tratto finale, è ubicato a ovest dell'attuale edificio del Piccadilly e non a est per cui si tiene conto anche della fascia di rispetto pari a 20 m relativamente al tracciato reale.

In ogni caso, i gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione-ricostruzione o mutamento di destinazione d'uso previsti nell'Ambito 09 PCD (fabbricato Piccadilly), benché la perimetrazione comprenda porzioni di suolo inedificabili, risultano previsti in zone prive di vincolo e quindi al di fuori delle aree inondabili e nelle fasce di rispetto al PdB.

Quindi tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.



N.B.: nello stralcio di sovrapposizione tra Ambito di R.U. e indicazione della fascia di rispetto, in azzurro è evidenziato il Rio Carrubo il cui andamento d'alveo risulta errato; in blu scuri è indicato il suo corretto sviluppo che determina quindi una variazione verso ponente della relativa fascia di rispetto.

Ambito 10 BBL [zona Biblos]

La variante in Rigenerazione Urbana consiste nello scindere l'ambito urbanistico in due zone separate, a parità di aumento volumetrico complessivo già normato, senza modifica delle destinazioni d'uso previste, liberando le due superfici di diversa proprietà dai reciproci vincoli, o meglio, definendo in maniera puntuale le reciproche complementarità. In sostanza occorrerebbe bilanciare le possibilità di realizzazione di nuova volumetria in riferimento all'effettiva fattibilità statica di inserimento di fabbricati al di sopra di una struttura storica vincolata come l'ex manufatto ferroviario della galleria e alla oggettiva morfologia e ristrettezza dei luoghi in relazione alla prescrizione di non superare la quota della soprastante Via Aurelia.

La capacità edificatoria di ampliamento (5.000 mc) non sfruttabile della zona superiore (di proprietà privata) potrebbe quindi costituire un credito edilizio da sfruttare nello stesso ambito e segnatamente nell'area posta più a levante per la realizzazione di una volumetria a destinazione Turistico Ricettiva (RTA) o residenziale addossata al muro di contenimento di via Sada, che si inserisca organicamente nell'ambito, che riprenda i caratteri tipologici dei fabbricati immediatamente a monte, che preveda l'allargamento di almeno 1 metro della stessa via Sada con la predisposizione di idoneo percorso pedonale pubblico di valle.

La programmazione di RU di questo ambito, prevede altresì la sostituzione dell'attuale parcheggio a raso con un'autorimessa interrata a due livelli ricavata al di sotto dello stesso sedime dell'attuale piazzale che potrà così essere trasformato in Parco Urbano. Tale Piazzale di proprietà comunale posto a levante del compendio Biblos, costituito da una scogliera di protezione dal mare ed un riempimento di terreno su cui è stata ricavata una superficie asfaltata di circa 4.500 mq. adibita a parcheggio a cielo aperto raggiungibile da via Sada.

In pianificazione organica con i precedenti interventi d'Ambito, l'AC intende realizzare, in PF, una nuova autorimessa interrata destinata a parcheggio pubblico a rotazione impostata su due livelli con una copertura concepita come parco verde attrezzato, dotato altresì di pensiline fotovoltaiche ed impianti micro-eolici. La gestione di tale struttura, rappresenta un'opera ad alto valore pubblico sia per la funzione proposta che per la possibilità di ottenere un importante intervento di rigenerazione urbana e valorizzazione di una zona strategica del territorio comunale, con lo sgravio, tra l'altro, di ogni onere di manutenzione (sia del parcheggio che del parco) poste a carico dei proponenti.

La realizzazione di Questa Autorimessa a due livelli di circa 2.000 mq cadauno di superficie utile di parcheggio e manovra avrebbe in contropartita di bilanciamento economico la previsione del fabbricato (a destinazione Turistico Ricettiva e/o residenziale) organicamente ubicato a ridosso del muro di contenimento del tratto in discesa di via Sada, con altezze non superiori a quelle dell'attuale parapetto e con immagine architettonica che riprenda le scelte di grande valore stilistico dei retrostanti edifici residenziali.

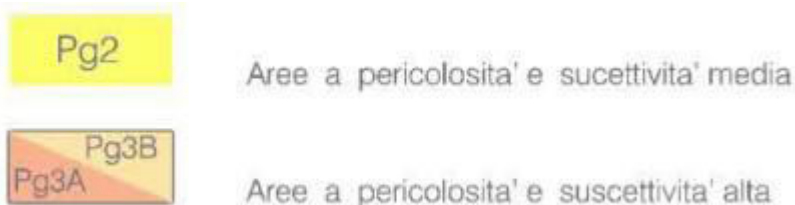
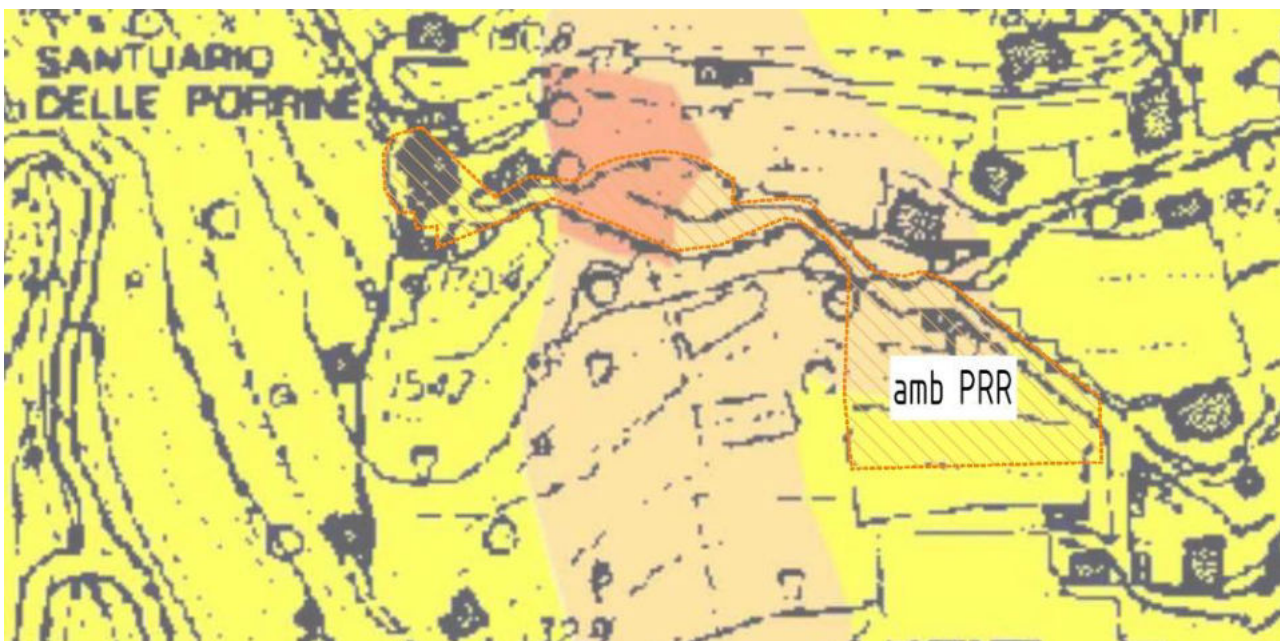
Tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso ed alle valutazioni di carattere geologico.

Ambito 11 PRR [Porrine]

La variante in R.U. si configura nella modifica della destinazione d'uso da Residenziale Social Housing a Turistico-alberghiero senza obbligo di SUA, mantenendo invariata la consistenza volumetrica di nuova realizzazione. Si sottolinea che tale nuova proposta in variante (cambio da edilizia sociale in Turistico-ricettiva) non incide sulla disponibilità complessiva e necessaria, dello strumento urbanistico nella sua globalità che mantiene le destinazioni "social housing" in termini e parametri adeguati. Da sottolineare, a questo proposito, che, secondo il Piano dell'Edilizia Residenziale della Regione Liguria, ancorché datato (Quadriennio 2008-2011), che individua il fabbisogno d'alloggi "sociali" all'interno del territorio comunale, Ospedaletti rientrava nell'elenco dei Comuni della Provincia di Imperia tra quelli "ad alta problematicità" in compagnia di Sanremo, Taggia, Ventimiglia, Vallecrosia e Riva Ligure.

D'altra parte l'opportunità d'una edilizia sociale nell'area collinare delle Porrine, dove non esiste un servizio autobus frequente, e dove non sono presenti o ad una distanza non importante) servizi essenziali quali negozi, farmacia, ufficio postale, bar, ecc., risulterebbe probabilmente non soddisfare i minimi requisiti "di quartiere" richiesti per garantire una funzionalità d'una edilizia di questo tipo. All'interno del Programma di Rigenerazione Urbana sono state ricercate soluzioni alternative e migliorative.

Tali previsioni, meglio descritte nelle relative schede d'Ambito, risultano **COMPATIBILI** rispetto alle valutazioni delle Norme di Attuazione del PdB stesso .



Estratto cartografico dal PdB CARTA della SUSCETTIVITA' con sovrapposizione Ambito 11PRR (zona Santuario delle Porrine).

Per ciò che riguarda le prescrizioni dovute alla valutazione di carattere geologico, poiché una limitata porzione dell'Ambito 11 PRR insiste su area in cui sono state evidenziate condizioni di rischio, occorrerà predisporre tutti quegli interventi di mitigazione previsti dalle norme che fanno riferimento sostanzialmente a tutte quelle situazioni nelle quali si siano manifestati eventi franosi, dissesti, turbative agli equilibri naturali dei versanti tali da mettere a rischio, diretto o indiretto, gli aspetti salienti del contesto in cui si rilevano.

Potranno quindi risultare necessarie, limitatamente alle porzioni ricomprese nelle zone di rischio, determinate varie tipologie di intervento tra cui rimodellamento di porzioni di pendio, opere di consolidamento con soluzioni di ingegneria naturalistica (palificate in legname, ecc.), opere di presidio e consolidamento in c.a. (muri, cordoli, ecc.), opere speciali di consolidamento (pali, tiranti, ecc.), realizzazione di drenaggi.

A questo proposito si rimanda alla Relazione dello Studio Preliminare della Rigenerazione Urbana riferita alla Compatibilità Geologica.

Tipologia di interventi previsti

La particolare posizione geografica di Ospedaletti conferisce all'organico programma di R.U. proposto, la potenzialità di incidere positivamente sul territorio comunale ma, di fatto, di garantire molteplici e diversificati effetti benefici su tutto il territorio.

La modesta borgata del primo dopoguerra, divenuta bella realtà provinciale, ha ormai la coscienza di essere una cittadina di respiro internazionale che può realizzare con le proprie forze, un disegno di ordinato sviluppo e progresso in continuità, o meglio in rete, con tutto il Ponente Ligure, giocando un ruolo fondamentale per la promozione del territorio, l'offerta di strutture d'eccellenza, il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, l'effetto volano per un fisiologico e concreto aumento dei posti di lavoro.

Il porre al centro del progetto la longevità come risorsa di comunità non fa altro che esaltare gli obiettivi che si erano posti i "padri" della pista ciclo-pedonale, di cui Ospedaletti costituisce la Porta d'Occidente, accogliendo i sempre più numerosi fruitori d'Oltralpe e dell'estremo Ponente, ed al tempo stesso essendo la meta del lungo percorso che proviene da levante. Effetti tangibili sono quindi il potenziamento della storica vocazione turistica a livello internazionale in cui trova spazio vitale la valorizzazione architettonica e funzionale di edifici di valenza storica; lo sviluppo della mobilità sostenibile all'interno del programma pluri-regionale e frontaliero della Ciclovia Tirrenica; l'incremento delle attività commerciali declinate in tutte le loro migliori potenzialità e quindi la crescita socio-economica. Nello specifico si intende mirare a quanto illustrato dalla Regione Liguria nell'intervento ad Urban Promo dal titolo "Tra cielo e mare: rigenerazione territoriale e mobilità sostenibile nel ponente ligure", in raccordo con il progetto ALCOTRA EDU-MOB e con quello della Ciclovia Tirrenica, che coinvolge oltre la Liguria il Lazio e la Toscana, mentre è in corso la realizzazione del tracciato e la valorizzazione delle aree ex-ferroviarie nella tratta dismessa tra San Lorenzo e Andora; azione questa strettamente legata a quella dei partner fondamentali di RFI e FS Sistemi Urbani. Gli obiettivi sono quindi ambiziosi, ma proprio per questo la strategia di riqualificazione del fronte mare, della zona della Via Aurelia e di una porzione di mezza costa, avrà effetti che non potranno limitarsi al solo perimetro comunale: Invero riguardano da subito l'intera "Riviera dei Fiori", la vicina Costa Azzurra e naturalmente il bacino dell'entroterra e del Basso Piemonte. E' evidente, inoltre, che il Programma di R.U. avrà ancor maggiori ripercussioni positive al di fuori dei confini comunali poiché la generazione di una siffatta serie di eccellenze si porrà alla base per "apparecchiare" le condizioni più favorevoli al completamento del Porto Turistico da parte di investitori di alto profilo internazionale nel cuore del Santuario dei Cetacei.

Effetti della rigenerazione con ricadute al di fuori dei confini Comunali

La particolare posizione geografica di Ospedaletti conferisce all'organico programma di R.U. proposto, la potenzialità di incidere positivamente sul territorio comunale ma, di fatto, di garantire molteplici e diversificati effetti benefici su tutto il territorio. La modesta borgata del primo dopoguerra, divenuta bella realtà provinciale, ha ormai la coscienza di essere una cittadina di respiro internazionale che può realizzare con le proprie forze, un disegno di ordinato sviluppo e progresso in continuità, o meglio in rete, con tutto il Ponente Ligure, giocando un ruolo fondamentale per la promozione del territorio, l'offerta di strutture d'eccellenza, il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, l'effetto volano per un fisiologico e concreto aumento dei posti di lavoro.

Il porre al centro del progetto la longevità come risorsa di comunità non fa altro che esaltare gli obiettivi che si erano posti i "padri" della pista ciclo-pedonale, di cui Ospedaletti costituisce la Porta d'Occidente, accogliendo i sempre più numerosi fruitori d'Oltralpe e dell'estremo Ponente, ed al tempo stesso essendo la meta del lungo percorso che proviene da levante. Effetti tangibili sono quindi il potenziamento della storica vocazione turistica a livello internazionale in cui trova spazio vitale la valorizzazione architettonica e funzionale di edifici di valenza storica; lo sviluppo della mobilità sostenibile all'interno del programma pluri-regionale e frontaliero della Ciclovia Tirrenica; l'incremento delle attività commerciali declinate in tutte le loro migliori potenzialità e quindi la crescita socio-economica. Nello specifico si intende mirare a quanto illustrato dalla Regione Liguria nell'intervento ad Urban Promo dal titolo "Tra cielo e mare: rigenerazione territoriale e mobilità sostenibile nel ponente ligure", in raccordo con il progetto ALCOTRA EDU-MOB e con quello della Ciclovia Tirrenica, che coinvolge oltre la Liguria il Lazio e la Toscana, mentre è in corso la realizzazione del tracciato e la valorizzazione delle aree ex-ferroviarie nella tratta dismessa tra San Lorenzo e Andora; azione questa strettamente legata a quella dei partner fondamentali di RFI e FS Sistemi Urbani.

Gli obiettivi sono quindi ambiziosi, ma proprio per questo la strategia di riqualificazione del fronte mare, della zona della Via Aurelia e di una porzione di mezza costa, avrà effetti che non potranno limitarsi al solo perimetro comunale: Invero riguardano da subito l'intera "Riviera dei Fiori", la vicina Costa Azzurra e naturalmente il bacino dell'entroterra e del Basso

Piemonte. E' evidente, inoltre, che il Programma di R.U. avrà ancor maggiori ripercussioni positive al di fuori dei confini comunali poiché la generazione di una siffatta serie di eccellenze si porrà alla base per "apparecchiare" le condizioni più favorevoli al completamento del Porto Turistico da parte di investitori di alto profilo internazionale nel cuore del Santuario dei Cetacei.

Pluralità degli interventi rispetto a quelli indicati alla lettera b. dell'Art. 3 della L.R. 23/2018

La proposta di R.U., negli ambiti individuati, comprende l'intero panorama degli interventi di cui alla lett. b) oltre a quelli della lett. a). Nello specifico, come si evince dalle precedenti descrizioni:

32

- 1) innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici (...) con conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con miglioramento dello spazio urbano: 04 HFR; 05 HPR; 06 VLS; 09 PCD; 10 BBL; 11 PRR;
- 2) realizzazione di edifici residenziali con modalità e tecniche costruttive innovative (...) realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: 02 PNT; 03 BLV; 06 VLS; 07 PDS; 11 PRR;
- 3) realizzazione di complessi turistico- ricettivi, commerciali, per autorimesse (...) con modalità e tecniche costruttive innovative (...) contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: 06 VLS; 07 PDS; 08 CFS; 10 BBL;
- 4) realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità (...): 01 SPC; 02 PNT; 03 BLV; 06 VLS; 07 PDS; 08 CFS;
- 5) realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche con modalità e tecniche costruttive innovative (...): 07 PDS;
- 6) recupero e valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: 05 HPR; 06 VLS; 08 CFS;
- 7) rigenerazione ecologica e adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici (...) impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia (...): 01 SPC; 03 BLV; 07 PDS;
- 8) inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici (...) insediamento di attività di agricoltura urbana (...): 01 SPC; 03 BLV; 11 PRR;
- 9) miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: 01 SPC; 02 PNT; 03 BLV.
- 10) eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico: 01 SPC; 08 CFS.

Intervento volto a riqualificare aree interne di particolare interesse

L'ambito 11 PRR è volto a valorizzare, riqualificare e promuovere come punto di interesse turistico-culturale la frazione interna detta "Porrine", caratterizzata dal seicentesco Santuario mariano di alto valore storico ed architettonico. Secondo la tradizione popolare la costruzione sarebbe posteriore al 1594 quando la rada di Ospedaletti fu depredata dai pirati; 70 abitanti furono rapiti dai corsari. Il senato della Repubblica di Genova, per scongiurare nuove incursioni, decise l'edificazione di un torrione d'avvistamento, mentre la comunità si adoperò per la realizzazione di un luogo di culto, per iniziativa del "rifondatore" di Ospedaletti, il Cavaliere di Rodi Tomaso Rossi.

E' quindi un'area ricca di significati della tradizione di culto e popolare. Il Santuario della Madonna delle Porrine, si trova sulla collina che si affaccia sul golfo, meta nei secoli di processioni votive e poi di feste tradizionali e propiziatorie. Non a caso a pochi passi

dall'edificio religioso è stata realizzata la vecchia scuola elementare in funzione fino agli anni Cinquanta la cui riqualificazione funzionale in "casa patronale" è prevista in R.U a servizio del nuovo "borgo turistico" immediatamente a valle, contornato da "orti condivisi", così come la valorizzazione dello spiazzo a monte in area attrezzata per manifestazioni ed eventi, oltre che come parcheggio.

Può, inoltre, essere intesa un'area interna di particolare interesse, l'intero sviluppo della passeggiata di C.so Regina Margherita, senza soluzioni di continuità dall'imbocco di via XX Settembre fino all'incrocio con Via Cav. di Malta. Come già evidenziato nella parte dedicata agli obiettivi della R.U., una delle finalità perseguite è appunto la riqualificazione e quindi la rinascita di questo storico "boulevard", già "salotto buono della città" ora relegato a fascia periferica di servizio ai parcheggi lineari sulla Via Aurelia o anonimo corridoio sub-urbano, luogo ideale per il libero passeggio degli animali domestici.

Fattibilità delle previsioni urbanistiche

Come più volte fin qui richiamato, il programma di Rigenerazione Urbana, nella propria organicità ed equilibrio delle valenze degli 11 ambiti proposti, genererà certamente nuove opportunità imprenditoriali legate in special modo:

- alla ricezione turistica ed all'ospitalità socio-sanitaria, concepite su standards di alto livello;
- alla qualità delle nuove offerte commerciali;
- a nuove opportunità residenziali ed in social housing caratterizzate da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico;
- alla valorizzazione di aree strategiche, con grandi valori ambientali e storici, zone di interesse collettivo con miglioramento dello spazio urbano esistente;
- alla creazione di nuovi servizi pensati secondo i dettami della "smart city" o meglio della "smart-land";

Il programma genererà quindi un incremento tangibile del livello occupazionale e soprattutto fonti economiche cospicue derivanti dagli interventi privati oltre che, naturalmente, la realizzazione correlata delle opere pubbliche.

Il tutto senza implicazione alcuna di quanto accertato in sede di verifica d'Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), quindi, in fase attuativa, non saranno richiesti investimenti pubblici sostanziali, anzi ne deriveranno incrementi della dotazione infrastrutturale pubblica.

Proposta che consente il riuso delle metodologie e delle tecniche

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale di Ospedaletti è stato quello di definire un metodo di lavoro "pilota", proprio nello spirito della Legge Regionale e pertanto REPLICABILE per l'utilizzo del metodo d'approccio al problema, per la struttura organizzativa creata al fine di combinare l'analisi del contesto e l'individuazione delle opportunità in condivisione con il territorio. Ne è scaturito un appropriato approfondimento dei temi rilevanti sia a livello locale che per il contesto del Parco Costiero del Ponente Ligure in materia di riduzione degli impatti ambientali ed un miglioramento dell'efficacia nel marketing territoriale, con il coinvolgimento diretto degli "stakeholders" come dei comuni cittadini con l'analisi e la discussione delle loro aspettative e delle loro preoccupazioni, la formulazione di soluzioni innovative concrete per i soggetti interessati e loro diffusione. Infatti, dopo l'attento esame delle opportunità offerte dalla L.R. 23/208 per il territorio, sta per essere attivata una procedura di manifestazione d'interesse attraverso avviso pubblico ed un confronto diretto con gli investitori interessati, un'attività attenta d'ascolto da parte dell'Amministrazione e degli Uffici Comunali a cui seguiranno proposte a vario titolo avanzate che saranno attentamente analizzate.

A tal fine è stato costruito un Gruppo di Lavoro Interdisciplinare al fine di poter individuare, a priori, punti di forza e criticità del territorio necessari per poter proporre una adeguata normativa urbanistica in grado di assolvere alle esigenze improntate soprattutto all'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale dell'edificato (anche mediante demolizioni e ricostruzioni), con conservazione degli elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano anche sotto l'aspetto vegetazionale per il recupero del valore identitario e dei caratteri tipologici del "Genius Loci".

Presenza di edifici storici o di aree di particolare interesse storico

Particolare interesse paesaggistico riveste il percorso sull'ex sedime ferroviario che coinvolge l'ambito 01 SPC, inoltre risultano assai significativi: Villa La Sultana (06 VLS) Primo Casinò d'Italia. "La sua maestosa ed elegante mole, mantiene inalterato il regolare splendore delle sue linee. Costituisce uno tra i pochi esempi di stile "pompiere", così definito per la somiglianza della struttura con le caserme dei "Sapuers-Pompier" parigini.

Il Parco Storico (06 VLS) Circonda Villa Sultana con palme ed alberi rigogliosi; "rimane un angolo incantato dove il tempo non è trascorso e lascia ancor oggi a bocca aperta".

I Giardini Soc. Foncière Lyonnaise (03 BLV.4) dove è a dimora la più lussureggiante vegetazione sub-tropicale, privilegiata da un clima oltremodo mite ed uniforme, di rara eccezionalità. Hotel Petit Royal (05 HPR) Edificio della florida produzione edilizia "Fin du Siècle" quando la Société Foncière Lyonnaise, una delle prime società immobiliari di Francia, giudicò Ospedaletti "assai adatta per stabilirvi una stazione invernale ed estiva".

Il Compendio Ex Ferrovia (08 CFS) Inaugurato nel 1872 in concomitanza con il tratto Savona-Ventimiglia. Presso la stazione nel 1876 vennero attivati gli "uffici telegrafici al servizio del Governo e dei privati n.214". Il compendio disponeva di un FABBRICATO VIAGGIATORI, di un "delicato" chiosco (DIURNO) con accanto la SOTOSTAZIONE ELETTRICA, di uno SCALO MERCI (La Piccola) composto da un magazzino, un piano caricatore, un binario tronco ed una stadera a ponte. Dal 1913 al 1942 presso la stazione era presente il capolinea occidentale della tranvia Ospedaletti-Sanremo-Taggia.

La Piazza della Stazione (07 PDS) Primo mercato dei fiori d'Italia, antistante, la stazione ferroviaria e l'hotel Savoia, antica e nobile stazione di posta.

Il Santuario della Madonna delle Porrine (11 PRR) Sulla collina spicca, con le sue torrette, una chiesetta campestre. Eretta verso la metà del 1500, nel 1817 venne ampliata su pianta a croce greca.

Compatibilità Idraulica degli Interventi

Alcuni Ambiti di Intervento individuati, come ampiamente specificato ai paragrafi precedenti, risultano:

- ricompresi in area inondabile con tempo di ritorno $T=50$ anni e $T=200$ anni, come desumibile dalla sovrapposizione degli stessi "Carta delle fasce fluviali" del Piano di bacino dei torrenti ricadenti nell'ambito n°3 S. Francesco zona Bordighera-Ospedaletti: **Ambito 01 SPC.1**;
- ricompresi nella fascia di rispetto dei limitrofi rii, in particolare:
 - ✓ **Ambito 01 SPC.1, Ambito 02 PNT.1 e Ambito 02 PNT.2** in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio dei Termini facente parte del reticolo idrografico di secondo livello ($A=0.57\text{km}^2$) come da Art.8 comma 2 delle norme di Attuazione;

- ✓ **Ambito 01 SPC.1** in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio Fosso Pelotta facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.72kmq) come da Art.8 comma 2 delle orme di Attuazione;
- ✓ **Ambito 01 SPC.1 e Ambito 03 BLV.1** in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Torrente dei Pini delle Porrine facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.95kmq) come da Art.8 comma 2 delle orme di Attuazione;
- ✓ **Ambito 01 SPC.2, Ambito 03 BLV.4 e Ambito 09 PCD** in parte all'interno della fascia di rispetto pari a 20m del Rio senza nome facente parte del reticolo idrografico di secondo livello (A=0.26kmq) come da Art.8 comma 2 delle orme di Attuazione;

Per quanto attiene gli ambiti ricadenti in fasce d'inondabilità, dal Cap.6 "Norme di Attuazione" del Piano di Bacino, all'art.15 comma 1 rileva che *qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità d'inondazione ed il rischio connesso, sia localmente sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.* Inoltre sulla scorta sempre del suddetto art.15:

- al comma 2, in Fascia A, *gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi, di cui all'allegato 4 delle succitate Norme di Attuazione, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo anche temporaneo.*

In particolare:

- ✓ alla lettera a) del comma 2 si cita che non sono consentiti interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;
- ✓ alla lettera b) del comma 2 si cita che non è consentita l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;
- ✓ alla lettera c) del comma 2, si cita che non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;

- ✓ alla lettera d) del comma 2 si cita che non sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistente, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.
- al comma 3, in Fascia B, non sono consentiti:
 - ✓ a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della L. n. 457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 4, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
 - ✓ b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 4, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
 - ✓ c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi, previo parere favorevole della Provincia, quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che non aumentino le condizioni di rischio anche mediante l'assunzione di azioni e di misure di protezione civile, di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

Dall'Allegato 7 alla Normativa di Piano, con i chiarimenti sui criteri di cui alla DGR 357/01, si precisa che:

Punto 1) FASCE DI INONDABILITÀ AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CONSISTENTI IN MODESTI AMPLIAMENTI A FINI IGIENICO-SANITARI E TECNOLOGICI Si specifica che ai presenti fini, i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari e tecnologici entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale e, quindi, senza il rispetto dell'indice edificatorio, non sono da ricomprendere nella definizione di nuova costruzione, risultando gli stessi ascrivibili, a questi soli fini, nella categoria della ristrutturazione edilizia, ovvero del risanamento conservativo. Tali ampliamenti sono quindi da ritenersi ammissibili, fermo restando il rispetto delle condizioni di volta in volta specificate, laddove nella normativa del Piano di Bacino siano ammessi gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, sempreché gli stessi siano ammessi dagli SUG comunali "una tantum" e quindi senza il rispetto degli indici di edificabilità.

Punto 2) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE Anche nel caso degli interventi di nuova edificazione, richiamati nei commi succitati, si chiarisce che tale definizione va intesa, al di là delle possibili diverse classificazioni contenute nello SUG o nel T.U. dell'edilizia appena entrato in vigore, in relazione alle caratteristiche dell'intervento in termini di pericolosità e rischio per beni e persone. In tal senso, a titolo di esempio, non sono da ritenersi interventi di nuova edificazione ai sensi della normativa di piano di bacino interventi quali l'installazione di serre di tipo "a tunnel", recinzioni, tettoie, pali, tralicci, condotte di servizi, etc.; così come verande o balconi, in quanto riconducibili, nella

sostanza, ai modesti ampliamenti di cui al punto 1). Non sono inoltre da considerarsi rientranti nella nuova edificazione le sopraelevazioni connesse al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti in conformità al disposto della L.R. 24/2001, ovvero quelle ascrivibili alla categoria dei modesti ampliamenti di cui al punto 1).

Punto 3) Fasce di inondabilità AMMISSIBILITÀ DI MANUFATTI ANCHE NON QUALIFICABILI COME VOLUMI EDILIZI E SISTEMAZIONE DI AREE CHE COMPORINO LA PERMANENZA O LA SOSTA DI PERSONE Nell'ambito della finalità generale dei piani di bacino in tema di rischio idrogeologico, la finalità della norma in oggetto è quella di garantire che non siano attuate trasformazioni urbanistiche di zone già riconosciute come a pericolosità molto elevata (T=50 anni ovvero frana attiva) tali da comportare la permanenza di persone in insediamenti non adeguatamente protetti o proteggibili dagli eventi calamitosi. In questo senso, quindi, la norma è intesa a vietare interventi quali l'installazione di campeggi, villaggi turistici, o insediamenti comunque legati alla ricettività turistica quali roulotte o case mobili, in ragione della loro sostanziale assimilabilità, dal punto di vista dell'aumento del rischio idraulico, agli interventi di nuova edificazione nonché della loro intrinseca elevata vulnerabilità rispetto agli eventi alluvionali. Analogamente sono da ricomprendere in tali divieti capannoni e simili, anche non realizzati in muratura, ove siano insediabili attività produttive, commerciali o similari. **Sono invece da ritenersi ammissibili, a titolo di esempio, interventi quali l'installazione di dehors o similari, l'allestimento di mercati temporanei, fieristici o similari, attrezzature balneari, parcheggi a raso, purché siano previste le adeguate azioni e misure di protezione civile.**

Punto 4) AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COMPORANTI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AUMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO Al comma 2 viene specificato che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque comportare "cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo anche temporaneo". Si ricorda innanzitutto che è la contestualità delle due condizioni sopra citate a rendere non ammissibile un dato intervento (ferme restando le altre limitazioni poste nella normativa del piano di bacino); la motivazione della norma risiede infatti nel non ammettere, in un'area a pericolosità idraulica molto elevata, dove sono peraltro ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, trasformazioni di edifici o insediamenti che prevedano un cambio di destinazione d'uso tale da comportare un aumento del grado di rischio degli stessi a causa di un aumento del carico insediativo. In primo luogo rientrano quindi nel divieto quelle trasformazioni che prevedano la permanenza di persone in siti ove attualmente non sia prevista (a mero titolo di esempio, cambio di destinazione da magazzino ad abitazione). D'altra parte, in conformità con quanto già precisato nella circolare esplicativa della DGR 2615/98, la nozione di "carico insediativo" va intesa in senso «sostanziale», riferendosi con tale dizione ai casi di interventi comportanti un apprezzabile incremento del numero di abitanti, di addetti o di utenti, sempreché derivanti da mutamenti della destinazione d'uso di immobili esistenti che determinino, come conseguenza, un maggior fabbisogno di standards urbanistici. Inoltre, tenuto conto delle specifiche finalità proprie della normativa di piano di bacino, possono essere ammissibili interventi che, pur qualificandosi come interventi di cambio di destinazione d'uso sotto il profilo strettamente edilizio, mantengano in modo prevalente la destinazione originaria. In tal senso, a titolo di esempio, ove la normativa di piano di bacino ammette gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono da considerarsi ammissibili, alle condizioni di volta in volta specificate, gli interventi di frazionamento interno, sempreché ovviamente la disciplina del piano urbanistico espressamente li ammetta, nonché gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, posto che gli stessi comportano il mutamento di destinazione d'uso di una parte di edifici già destinati ad un prevalente uso abitativo.

Punto 5) Fasce di inondabilità DEFINIZIONE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO O DA COMPLETARE MEDIANTE INTERVENTI DI INTEGRAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SEMPRE ALL'INTERNO DI AMBITI GIÀ EDIFICATI. In conformità con quanto già precisato nella circolare esplicativa della DGR 2615/98, con la dizione "contesti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre

all'interno di ambiti già edificati" si intende di norma far riferimento a zone omogenee classificate di tipo «A» e/o «B» in base al DM 2-4-1968. Vi possono rientrare anche zone di tipo «D» che inglobino insediamenti produttivi di varia natura (industriali, commerciali, artigianali o misti) già esistenti o da riconvertire o da completare, nonché altre zone comunque classificate, e quindi anche al limite di tipo «C», che siano sostanzialmente assimilabili a zone di tipo «A» o «B» e che, in ogni caso, risultino caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato ovvero da completare in alcune sue parti. Di conseguenza, tali completamenti devono necessariamente riguardare lotti di limitata estensione ancora liberi ma interni a zone già densamente edificate. In coerenza con le finalità del piano di bacino per la tematica di riferimento, sicuramente non rientrano in tali ipotesi i casi in cui l'intervento edilizio, qualora realizzato, determini un aumento della classe di rischio attuale valutata secondo i criteri regionali. Si precisa ancora che laddove il Comune sia dotato di PUC, dovrà comunque far riferimento al criterio sopra indicato, tenuto conto che tale strumento, a norma dell'art. 27, comma 3, della L.R. 36/97 deve contenere l'indicazione di riferimento delle proprie previsioni alle zonizzazioni in base al DM 2-4-1968.

Punto 6) Fasce di inondabilità NON AUMENTO DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO AD EVENTI ALLUVIONALI E NON AUMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO. Riguardo alla condizione di ammissibilità di interventi a condizione che non venga aumentata la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali o il non aumento del rischio idraulico richiamata dalla norma in oggetto, si precisa quanto segue, in conformità a quanto già evidenziato nell'allegato B ai criteri di cui all'Allegato 1 alla DGR 357/01. Nella normativa di piano il concetto di vulnerabilità viene richiamato con riferimento al patrimonio edilizio esistente. Si ricorda che la vulnerabilità di un edificio o di un manufatto deriva dalla capacità o inidoneità dell'elemento a resistere all'evento alluvionale di riferimento (minore è tale capacità, maggiore è la vulnerabilità). Laddove gli interventi sul patrimonio edilizio esistente risultano ammissibili se non aumentano il grado di vulnerabilità attuale dell'elemento in esame, tali interventi non devono quindi provocare una diminuzione del suo attuale grado di protezione dagli eventi alluvionali. In tal senso, a titolo di esempio, interventi quali aperture previste sotto il livello della massima piena o realizzazione di interrati o seminterrati rientrano, in generale, nella tipologia di interventi che aumentano la vulnerabilità, a meno che non vengano assunte le opportune misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi in grado di assicurarne la protezione dagli allagamenti. Nella normativa di piano il concetto di non aumento del rischio idraulico viene richiamato con riferimento agli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture. Tale concetto è connesso alla consueta definizione di rischio idrogeologico adottata nei criteri e raccomandazioni regionali in merito. In conformità al contenuto dell'allegato B sopra citato, si ricorda che l'introduzione di un nuovo elemento in un'area interessata da possibili inondazioni determina necessariamente un aumento delle condizioni di rischio, a meno che l'elemento stesso risulti non vulnerabile nei confronti dell'evento di piena di riferimento. Tale obiettivo può essere raggiunto anche attraverso adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi che devono, quindi, essere progettati, caso per caso, in modo tale da proteggere efficacemente l'elemento stesso dagli allagamenti rispetto all'evento di riferimento e limitare, in occasione di un evento alluvionale, gli effetti dannosi per la pubblica incolumità conseguenti all'introduzione del nuovo elemento, nelle aree di interesse e nelle aree limitrofe.

Punto 7) AMMISSIBILITÀ DI INTERVENTI SU INFRASTRUTTURE. Poiché dalla lettura delle lettere d) del comma 2., dell'art. 15 della normativa-tipo potrebbe non risultare chiaro l'ambito di applicazione della norma stessa, con particolare riferimento all'ammissibilità di interventi su infrastrutture private, si chiarisce che la norma-tipo in oggetto va interpretata alla luce del criterio di cui all'Allegato 1 alla DGR 357/01, ed in particolare del paragrafo 3.1, lett. c), punto 1), che specifica che, in fascia A, sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche esistenti purché non aumentino le condizioni di rischio, nonché la realizzazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica e coniugate alle idonee azioni e misure di protezione civile, e previo parere favorevole della Provincia.

Punto 10) Pareri della (ex Provincia) REGIONE Si evidenzia che i criteri regionali prevedono la necessità di un parere della REGIONE solo in alcuni casi specifici, ove sia indispensabile una valutazione caso per caso, relativa sia alle caratteristiche del fenomeno calamitoso previsto sia alle necessarie caratteristiche e tipologie costruttive. In particolare, a riguardo del regime proprio delle fasce di inondabilità e delle aree a diversa suscettività al dissesto, e con riferimento all'ammissibilità di interventi di tipo urbanistico-edilizio, tale parere è previsto solo nei casi seguenti:

- **in fascia A**, relativamente alla ammissibilità di manufatti non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, nonché **per la realizzabilità di nuove infrastrutture pubbliche**;
- **in fascia B**, relativamente all'ammissibilità della nuova edificazione e degli interventi di ristrutturazione urbanistica in aree a minor pericolosità e nell'ambito di tessuto urbano consolidato o da consolidare.

Gli interventi da realizzarsi in Ambito 01 SPC.1, saranno tali da non essere in contrasto con la normativa vigente per cui se ne accerta la COMPATIBILITÀ

Per quanto attiene gli ambiti ricadenti in fascia di rispetto, dal Cap.6 "Norme di Attuazione" del Piano di Bacino, all'art.8 comma 3 rileva che nella fascia di rispetto di cui al comma 2 sono consentiti interventi urbanistico-edilizi⁸, a condizione che la Provincia esprima parere favorevole, sulla base di uno studio idraulico, che individui le fasce di inondabilità delle aree secondo i criteri di cui all'allegato 2. Le risultanze dei suddetti studi idraulici sono recepite nelle fasi di aggiornamento del Piano secondo la procedura di cui al comma 5 dell'art. 10 della l.r. 58/2009. La nota 8 a cappello degli interventi urbanistico-edilizi precisa che gli interventi ammissibili in tali fasce senza l'acquisizione del parere della Provincia sono quelli ammessi dalla disciplina della fascia di riassetto fluviale, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non necessitino valutazioni sulla pericolosità dell'area o di interferenza con eventuali interventi di sistemazione idraulica quali i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari e tecnologici; gli interventi di frazionamento interni ed il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e, più in generale, le sopraelevazioni che non configurino interventi di nuova costruzione; pali o tralicci, recinzioni, cancelli, tettoie, o similari, purché amovibili in caso di necessità; balconi e sbalzi; la posa in opera di tubi o condotte di servizio. Per quanto attiene gli interventi ammessi dalla disciplina della fascia di riassetto, all'art.14 delle Norme di PdB al comma 1 rileva che nella fascia di riassetto fluviale (RF), di cui alla lett. b), comma 1, dell'art. 12, non sono consentiti:

- a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione straordinaria, come definita dalla lett. b), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui alla lettera c del comma 1 dell'art. 31 della l. n.457/78, in caso di edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale;
- b) interventi di realizzazione di nuove infrastrutture nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

Si osservi che la rappresentazione della fascia di rispetto nella tavola di sovrapposizione tra gli ambiti e la Carta delle Fasce d'Inondabilità è **INDICATIVA** in quanto, come rileva dall'art.4 comma 2 del Regolamento n°3/2011 (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua) e ss. mm. e ii., i limiti delle fasce di tutela si misurano:

- a) dal limite più esterno tra il ciglio di sponda, il ciglio o il piede delle opere di protezione presenti e il limite demaniale;
- b) dal piede esterno delle arginature, prescindendo dal limite demaniale, laddove siano presenti in tratti messi in sicurezza idraulica, sufficienti al deflusso della piena

duecentennale con adeguato franco, che rendono eventuali aree demaniali esterne avulse dall'alveo;

- c) a partire dall'intersezione del livello di piena duecentennale con la superficie topografica in caso di alvei incassati con sponde naturali, ove la definizione di cui alla lettere precedenti risulti non significativa.

Per cui è evidente che occorre una corretta sovrapposizione con la mappa catastale e l'effettuazione di un rilievo di dettaglio per la corretta individuazione degli argini.

Si osservi, infine, che dall'art.4 comma 3 del Regolamento n°3/2011 (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua) e ss. mm. e ii. rileva che per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri. All'art.5 di detto Regolamento risulta che:

- 1) Nella fascia di inedificabilità assoluta, articolata secondo quanto previsto dall'articolo 4, non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia, che non pregiudichino in ogni caso la possibilità di attività di manutenzione degli alvei e la sicurezza delle opere di protezione, quali:
 - a. i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari e tecnologici, purché non riducano la distanza del fabbricato esistente dal corso d'acqua;
 - b) gli interventi di frazionamento interni, mutamenti di destinazione d'uso, ed il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e, più in generale, le sopraelevazioni che non configurino interventi di nuova costruzione;
 - c) pali o tralicci, recinzioni, cancelli, tettoie, o similari, purché amovibili in caso di necessità;
 - d) balconi e sbalzi;
 - e) la posa in opera di tubi o condotte di servizio.

Sono invece esclusi gli interventi di demolizione con ricostruzione, nonché gli interventi pertinenziali aventi sedime distinto dal fabbricato, a meno che si tratti di impianti tecnologici o similari. Sono comunque consentiti interventi di sostituzione edilizia che prevedano la ricostruzione degli edifici esistenti al di fuori delle fasce di cui all'articolo 4, sempre nel rispetto delle disposizioni connesse alla pericolosità idraulica di cui ai piani di bacino sull'assetto idrogeologico vigenti.

- 2) Sono fatti salvi, previa autorizzazione della Provincia, gli interventi di realizzazione di strade di interesse pubblico, purché non interferenti con la sicurezza delle opere di protezione presenti e con la possibilità di attività di manutenzione degli alvei e delle opere stesse, né pregiudichino l'eventuale sistemazione definitiva del corso d'acqua.
- 3) -
- 4) A seguito dell'approvazione di progettazioni di livello almeno definitivo di messa in sicurezza idraulica di un corso d'acqua che, nell'ambito di un contesto di sistemazione complessiva, comportino la demolizione di volumi edilizi esistenti in fregio al corso d'acqua, può essere autorizzata dalla Provincia la ricostruzione, anche non fedele, di tali volumi a distanze inferiori a quelle previste all'articolo 4, a condizione che ricadano in tessuti urbani consolidati e che:
 - a. gli interventi idraulici da realizzare siano finalizzati alla messa in sicurezza e consentano di raggiungere l'assetto definitivo del corso d'acqua previsto dal piano e che la demolizione sia necessaria e propedeutica alla realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica complessivi;

- b. si tratti di insediamenti produttivi e sia dimostrato che non sia possibile prevederne la ricostruzione a maggiore distanza dal corso d'acqua, anche in considerazione del mantenimento dell'attività produttiva;
- c. l'intervento di demolizione e ricostruzione sia a carico del privato interessato, il quale si impegna, altresì, a cedere gratuitamente le aree necessarie agli interventi di sistemazione idraulica, e che il volume edilizio ricostruito sia soggetto a vincolo di destinazione d'uso produttiva.

La Provincia, nell'ambito dell'autorizzazione, verifica che la ricostruzione sia tale da garantire comunque l'adeguata manutenzione delle opere idrauliche e dell'alveo e sia compatibile con le nuove strutture arginali.

Gli interventi da realizzarsi in Ambito 01 SPC.1, Ambito 01 SPC.1, Ambito 03 BLV.1, Ambito 01 SPC.2, Ambito 03 BLV.4 e Ambito 09 PCD saranno tali da non essere in contrasto con la normativa vigente per cui se ne accerta la COMPATIBILITÀ

Compatibilità Geologica degli Interventi

Le analisi di seguito riportate e gli indirizzi di settore che ne derivano sulla base della valutazione delle Norme di Piano di Bacino, sono finalizzate a meglio individuare ed indirizzare le possibili scelte urbanistiche assunte negli Ambiti di Intervento individuati, dopo un'attenta analisi della tavola n. 15 – Carta della Suscettibilità al dissesto.

3.1. I fattori naturali limitanti le utilizzazioni potenziali del territorio

Nella percezione comune il rischio è dato dalla “combinazione della eventualità che si verifichi una contingenza sfavorevole con le conseguenze più o meno gravi che questa potrà comportare.

Benché il grado di rischio sia, in molte situazioni, quantificabile in maniera abbastanza obiettiva, dobbiamo convenire che il rischio esiste solo se l'evento futuro è percepito da qualcuno, persona singola o comunità, come un fatto dannoso.”

La determinazione che un dato evento possa costituire “rischio” dipende nel nostro caso da una serie di cause concatenate che contribuiscono associate l'una con l'altra o considerate singolarmente, alla formazione di un “evento” i cui effetti sono percepiti in modo “dannoso” dalla comunità con conseguenze più o meno gravi o, in alcuni casi, catastrofiche.

Tanto più gravi sono le conseguenze, tanto più elevato è il rischio associato a quel dato evento.

L'esame del comprensorio Ospedaletti-Sasso inserito nell'ambito di studio ha messo in luce una serie di situazioni che possono costituire cause determinanti di eventi tali da rappresentare rischio oggettivo non solo per l'area direttamente interessata, ma anche per zone notevolmente distanti, ubicate generalmente a valle del sito oggetto dell'evento.

3.3.2 Sintesi delle “problematicità” e dei “rischi” di carattere geologico

I rischi maggiori sono in corrispondenza delle aree in frana legate generalmente a problematiche di imbibizione dei materiali detritici e/o ad erosione spondale al piede; per la descrizione di dettaglio della situazione si rimanda alle schede frane in allegato.

Le zone classificate Pg4 si riferiscono essenzialmente alle problematiche avvenute a seguito dell'alluvione del 2000 e sono:

- numerosi dissesti di dimensioni limitate correlabili a debris-flow e colate superficiali evidenziate dalla Carta Geomorfologica. Si trovano laddove affiorano le arenarie di

Bordighera associate a forte acclività, sopra l'autostrada sono presenti dissesti della stessa tipologia di quelli sopra riportati ed associabili alle stesse cause, che in taluni casi si sono sviluppati sul Flysch di Sanremo.

- In sponda sinistra del T. Borghetto, in prossimità dell'autostrada è presente un vasto corpo franoso (FrA 3) che interessa un pendio piuttosto acclive con roccia rappresentata dal Flysch di Sanremo molto alterata e fratturata.

In relazione al grado di rischio le zone vengono così classificate:

suscettività al dissesto elevata comprensiva delle seguenti aree:

2.1) aree in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali l'esistenza di frane quiescenti o di segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi (**Pg3a**);

2.2) aree, prive al momento di movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in cui sono presenti indicatori indiretti di elevata suscettività valutabili, dalla combinazione di elementi geomorfologici, litologici, strutturali e di uso del suolo. Sono comprese in tali aree le frane stabilizzate e relitte (paleofrane) e le zone a franosità diffusa inattive (**Pg3b**);

3) suscettività al dissesto media (Pg2): aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quella indicata al punto 2);

4) suscettività al dissesto bassa (Pg1): aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una bassa incidenza sulla instabilità, dalla cui valutazione risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quella indicata al punto 3);

5) suscettività al dissesto molto bassa (Pg0): aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

c) **Aree speciali:** sono individuate con un apposito retino nella Tav. 15 – Carta della suscettività al dissesto ed articolate in base alle seguenti tipologie:

b) **Aree a diversa suscettività al dissesto di versante («Aree SDV»)**10:

sono individuate nella Tav 15 – Carta della suscettività al dissesto – articolata in base alle seguenti classi, metodologicamente determinate sulla base di quanto indicato nel Cap. 2 del Piano e di seguito sinteticamente riassunte:

1) Aree speciali di tipo A – corrispondenti alle aree di cave attive, miniere attive e discariche in esercizio;

2) Aree speciali di tipo B1– corrispondenti ad areali sede di cave attualmente cessate o in corso di sistemazione, i cui limiti sono derivati dagli elaborati del Piano Territoriale Regionale delle attività di cava o, qualora non oggetto di tale piano, desunti da rilievi di terreno.

3) Aree speciali di tipo B2 – corrispondenti alle aree di discariche dismesse e di riporti antropici.

All'interno delle aree speciali di tipo B1 e B2 è rappresentata la classificazione di suscettività al dissesto come definita alla precedente lettera b).

Normativa

Sezione II - Disciplina dell'assetto geomorfologico

Art. 16 Aree classificate a diversa suscettività al dissesto²⁰

1. Nelle aree di cui alla lett. b), comma 2, dell'art. 12, fermo restando le prescrizioni del D.M. 14/01/2008, valgono le seguenti norme

2. Nelle aree **a suscettività al dissesto molto elevata (Pg4 - frana attiva) non sono consentiti:**

a) gli interventi che comportino sbancamenti, movimenti di terra, quali scavi o riporti, od alterazione del regime delle acque;

b) gli interventi di nuova edificazione;

c) gli interventi eccedenti il mantenimento dell'esistente, quali quelli eccedenti la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo, sono fatti salvi gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti e a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità.

In ogni caso gli interventi ammessi non devono comportare cambi di destinazione d'uso che determinino aumento del carico insediativo né comportare aumenti di superficie e volume, anchetecnico, ad eccezione di quelli necessari per l'attuazione degli obblighi di legge, compresi i modesti ampliamenti finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;

d) la sistemazione di aree che comporti la permanenza o la sosta di persone;

e) l'installazione di manufatti, anche non qualificabili come volumi edilizi, ad eccezione di quelli volti alla realizzazione di piccoli manufatti necessari all'attività agricola ed alla conduzione del fondo, ricadenti in zona urbanistica a destinazione agricola a condizione che:

1) la volumetria di tali manufatti sia strettamente correlata all'esclusiva esigenza di ricovero attrezzi e macchinari impiegati per tale attività;

2) le tipologie costruttive impiegate siano compatibili con le condizioni di dissesto presente e che non comportino un aggravamento dello stesso, ed, in ogni caso, non comportino tagli di versante;

3) non siano oggetto di cambi di destinazione d'uso;

f) la demolizione di opere che svolgono funzioni di sostegno, se non sostituite con altre che abbiano la stessa finalità;

g) la realizzazione di discariche;

h) la realizzazione di opere di viabilità, ad eccezione della realizzazione di infrastrutture pubbliche viarie e ferroviarie, di carattere strategico, di esclusivo interesse regionale o sovra regionale, indifferibili, urgenti²¹, non diversamente localizzabili per motivi di continuità del tracciato. Resta in ogni caso necessaria la realizzazione delle opere di consolidamento finalizzate alla stabilizzazione del dissesto, previo parere del Comitato tecnico di bacino ai sensi dell'art.11 c. 4 lett. b) della l.r. 58/2009;

i) la posa in opera di tubazioni, condotte o similari, ad eccezione di quelle non diversamente ubicabili e relative ad infrastrutture e reti di servizi pubblici essenziali o di interesse pubblico, previo parere della (ex Provincia) Regione.

Tale parere viene formulato sulla base di idonea documentazione tecnica progettuale che attesti:

1. l'impossibilità di utilizzare un tracciato alternativo;

2. l'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici e costruttivi tali da garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni a cui sono destinate le opere, tenuto conto dello stato del dissesto;

3. l'adozione di modalità di attuazione tali da non aggravare ulteriormente lo stato del dissesto.

4. la disponibilità di finanziamento per la realizzazione dell'intera opera, comprese le opere di messa in sicurezza.

La (Provincia) Regione, a fronte della rilevanza dell'opera o dello stato del dissesto o per interventi che richiedano rilevanti opere preventive di sistemazione, può richiedere al Comitato Tecnico di bacino la verifica dei presupposti di applicabilità della norma

3. Nelle aree a suscettività al dissesto **elevata Pg3a non sono consentiti:**

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi che possano influire negativamente sulla stabilità del corpo franoso quali aumento del carico statico, sbancamenti e scavi se non strettamente finalizzati alla realizzazione delle seguenti tipologie di opere ammesse ed, in ogni caso, non comportino sbancamenti e tagli del pendio che possano compromettere la stabilità dell'areale e che limitino gli scavi alla sola posa delle opere di fondazione:

1. modesti ampliamenti entro la soglia del 20%;
2. cambio di destinazione d'uso;
3. singoli manufatti adibiti al servizio esclusivo del fabbricato riconducibili a cantine, ripostigli, ricoveri per impianti tecnologici o box auto ed opere similari di volumetria contenuta, non superiore a 45 mc;
4. demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente con tecniche che assicurino la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendo il manufatto maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità.

In tale caso l'eventuale incremento della volumetria originale, consentito ai sensi delle norme urbanistiche, non deve superare la soglia del 20% e la realizzazione della nuova opera non deve comportare tagli di versante;

5. aree a verde attrezzato.

c) gli interventi di nuova viabilità e servizi tecnologici a rete se altrimenti localizzabili e se non corredati da progetti basati su specifici studi e previo parere vincolante della Provincia. Tali interventi, supportati anche da indagini geologiche a livello di area complessiva, comportano la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di bonifica, in relazione alla natura dell'intervento ed a quella del dissesto rilevato, nonché la compatibilità con le eventuali opere previste di sistemazione complessiva del movimento franoso.

3 bis. Gli interventi ammessi sono basati su specifici studi che dettagliano le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche che determinano la suscettività elevata e che verifichino che la realizzazione delle opere non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area e, in ogni caso, non aumenti la vulnerabilità delle strutture esistenti e le condizioni di rischio.

3 ter. Nelle aree a **suscettività al dissesto elevata – Pg3b**, oltre al regime normativo applicato nelle aree Pg3a, è consentita anche la nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali, purché tali interventi siano previsti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al presente Piano di bacino.

Tale adeguamento comporta l'effettuazione di un'apposita verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con il quadro dei dissesti del piano di bacino, nei termini indicati al successivo articolo 19.

3 quater. Nelle more dell'adeguamento di cui al comma precedente, l'ammissibilità di nuovi interventi è subordinata all'esecuzione di indagini di maggior dettaglio i cui contenuti minimi sono riportati nell'allegato 1 alla presente normativa.

3 quinquies. La (Provincia) Regione, sulla base delle indagini di maggior dettaglio di cui al comma precedente, trasmesse dal Comune, valuta la compatibilità della realizzazione dell'intervento stesso con le condizioni di suscettività al dissesto accertate ed esprime, a riguardo, parere vincolante.

Tale parere, per gli interventi sottoposti anche al regime del vincolo idrogeologico, ai sensi del RD n. 3267/1923 e della l.r. n. 4/1999, deve essere acquisito preventivamente dall'Autorità competente al rilascio del relativo titolo abilitativo.

3 sexies. Il Piano di bacino può prevedere, nell'ambito delle aree a suscettività al dissesto elevata e molto elevata (Pg4 e Pg3a) per frane con tipologia a cinematica ridotta, classi di pericolosità relativa in ragione dell'entità dei valori di velocità misurati e del modello geologico e geotecnico del corpo di frana. In tali classi si applica una disciplina specifica, compatibile con le finalità del Piano, che in ogni caso prevede opportuni accorgimenti tecnici-costruttivi ed eventuale misure di protezione civile

4. Nelle aree a **suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0)** si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione, sotto il profilo urbanistico-edilizio, di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante.

4 bis. Nelle classi di suscettività al dissesto si applicano, in ogni caso, le norme generali di carattere idrogeologico per la prevenzione del dissesto di cui all'art. 5.

5. Le indagini e gli studi di cui ai commi precedenti devono tenere in debita considerazione eventuali aree a maggiore suscettività presenti nei pressi della zona di intervento, valutando anche possibili espansioni di movimenti gravitativi.

5. Nelle **aree speciali di tipo B2**, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista.

6. La Provincia esprime parere vincolante sui progetti di cui al comma 5 valutando, sulla base delle risultanze dell'indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che analizzi gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici degli areali, la compatibilità della realizzazione dell'intervento, previsto dallo strumento urbanistico comunale, con le condizioni accertate

Art 16 ter Misure di attenzione per la prevenzione del rischio idrogeologico

1. Al fine di mitigare gli effetti negativi che si possono manifestare a seguito di fenomeni di espansione di corpi franosi già cartografati nei piani o, per quanto sia possibile, di contenere il rischio dovuto a processi torrentizi indotti da intensi fenomeni pluviometrici, colate veloci di fango e detriti (debris-flow), si definiscono le seguenti misure di attenzione.

2. Gli elaborati geologici e geotecnici a corredo dei progetti per il rilascio del titolo edilizio, redatti ai sensi delle NTC 2008, relativi ad istanze di opere di nuova costruzione si danno anche carico di considerare e valutare se sussistano pericoli di possibili interferenze per eventuali fenomeni di arretramento o di espansione di corpi o cigli di frana (ciglio, piede, fianchi) presenti nell'intorno di una fascia di rispetto di almeno 100 m e comunque considerando un'area di dimensione significativa in merito al contesto in esame.

3. La misura di attenzione di cui al comma 2 si applica anche per interventi eventualmente previsti a margine dei perimetri delle Aree speciali di tipo A, B1 e B2.

Art. 27 Vincolo idrogeologico

1. Le zone da sottoporre o da esentare dal vincolo per scopi idrogeologici, di cui agli artt. 1 e seguenti del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, dell'art. 34 della L.R. n. 4/99 e in conformità ai criteri in materia di riordino del vincolo idrogeologico di cui alla DGR 1795/2009 sono state perimetrate ed individuate nella Tavola n.14, Carta del vincolo idrogeologico su C.T.R. scala 1:10.000.

ALLEGATO 1:

INDAGINI DI DETTAGLIO A SUPPORTO DI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE

CLASSIFICATE Pg3b IN ASSENZA DI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ADEGUATO AL PIANO DI BACINO

Nelle aree classificate ad elevata pericolosità al dissesto Pg3b , gli interventi di nuova costruzione sono ammessi qualora previsti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al Piano attraverso l'effettuazione della verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con il quadro dei dissesti del piano come stabilito all'art. 19 della presente normativa.

46

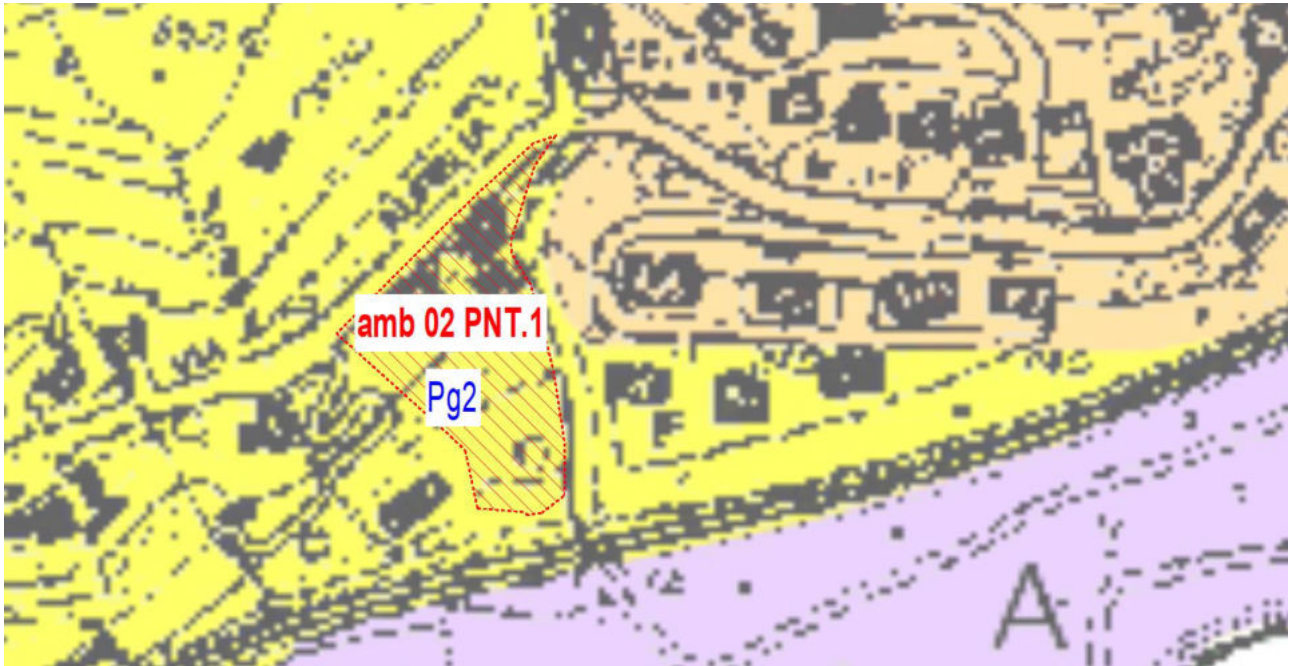
Nelle more della definizione di tale processo gli interventi di nuova costruzione sono consentiti a fronte del parere vincolante della (Provincia) Regione espresso sulla base di una indagine di maggior dettaglio, presentata dal Comune, che deve osservare i seguenti contenuti minimi.

In particolare le indagini di maggior dettaglio sono dirette a:

- a) analizzare e verificare in sito, sulla base dell'acquisizione di dati in sede locale, quegli elementi che hanno portato nel piano di bacino, in base all'applicazione della metodologia di cui alla specifica Linea guida n. 2 /2000 "Indicazioni metodologiche per la redazione della carta di suscettività al dissesto dei versanti", alla classificazione della suscettività al dissesto elevata (acclività, litologia, elementi geomorfologici, potenza e granulometria delle coltri, stato della roccia, uso del suolo, e classificazione idrogeologica ecc.);
- b) verificare che, in coerenza con la metodologia di classificazione sviluppata nel piano, tali aree pur presentando caratteristiche fisiche tali da confermare il relativo inquadramento nella classe di suscettività al dissesto elevata, determinino un livello di pericolosità più contenuto rispetto a quello rappresentato dalle frane quiescenti, tale da poter sostenere anche interventi di nuova edificazione;
- c) inquadrare, analizzare e valutare i dati acquisiti, alla scala di maggior dettaglio, nel contesto più ampio dell'unità geomorfologica nella quale è inserita l'area di interesse, al fine di verificarne, a scala di versante, le eventuali interferenze negative con l'intervento proposto e dimostrare che le condizioni di suscettività del territorio a contorno dell'area di intervento non interferiscano negativamente sull'intervento stesso;
- d) dimostrare che l'attuazione della tipologia d'intervento proposto non aggravi il grado di suscettività al dissesto dell'area ma, anzi, permetta il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'areale interessato, attraverso opportune e possibili opere volte a modificare, in senso favorevole la stabilità, i fattori geologici e geotecnici determinanti il relativo grado di suscettività al dissesto.
- e) individuare ed analizzare le particolari condizioni di criticità locali rilevate la cui considerazione comporti, eventualmente, la necessità di adottare in sede di progettazione degli interventi, specifiche modalità di attuazione degli stessi, finalizzate ad assicurare la tutela della pubblica e privata incolumità e il non aumento del rischio idrogeologico

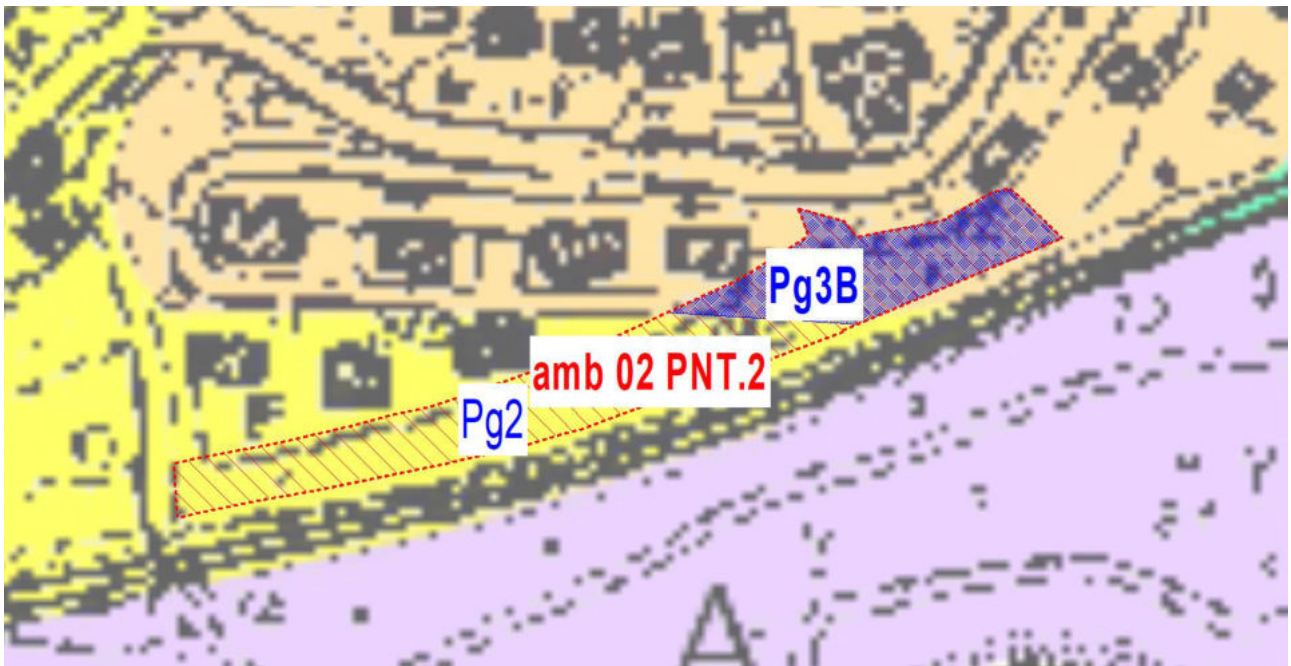
Analisi dei vari ambiti dal punto di vista geologico:

Ambito 02 PNT.1 – Ricade in PG2 (aree a suscettività media) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)

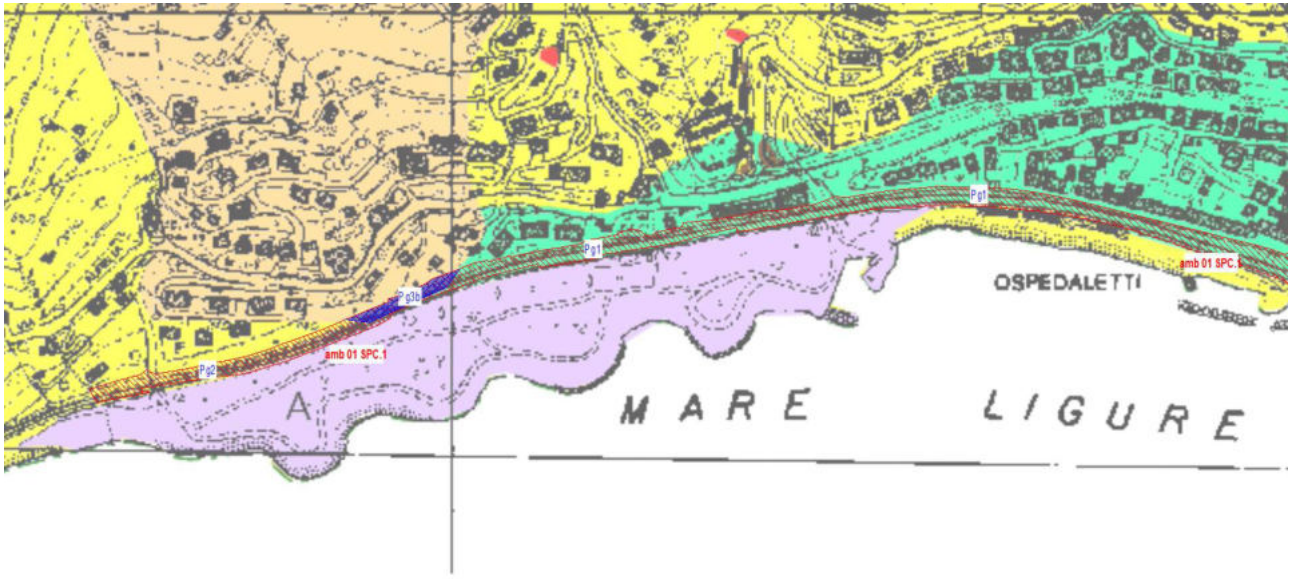


Ambito 02 PNT 2 - Ricade parte in PG3B nella parte in PG3B Nelle aree a **suscettività al dissesto elevata** – **Pg3b** , oltre al regime normativo applicato nelle aree Pg3a, è consentita anche la nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali, purché tali interventi siano previsti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al presente Piano di bacino.

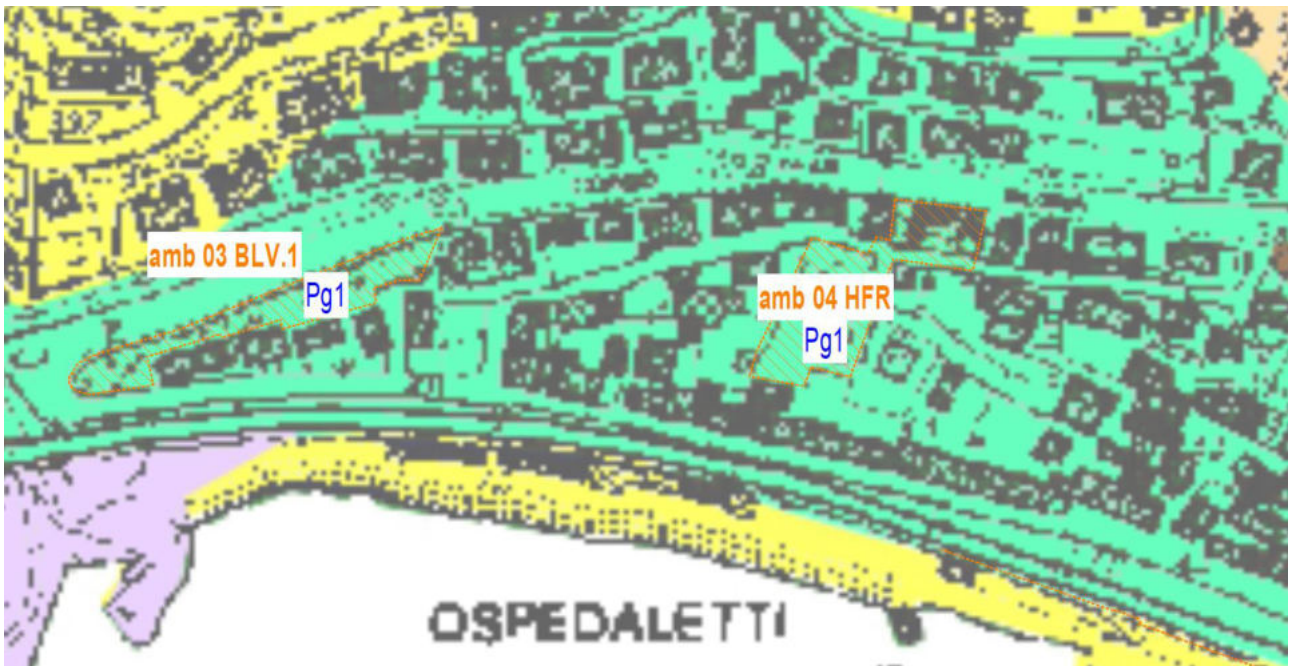
Tale adeguamento comporta l'effettuazione di un'apposita verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con il quadro dei dissesti del piano di bacino, nei termini indicati al successivo articolo 19.



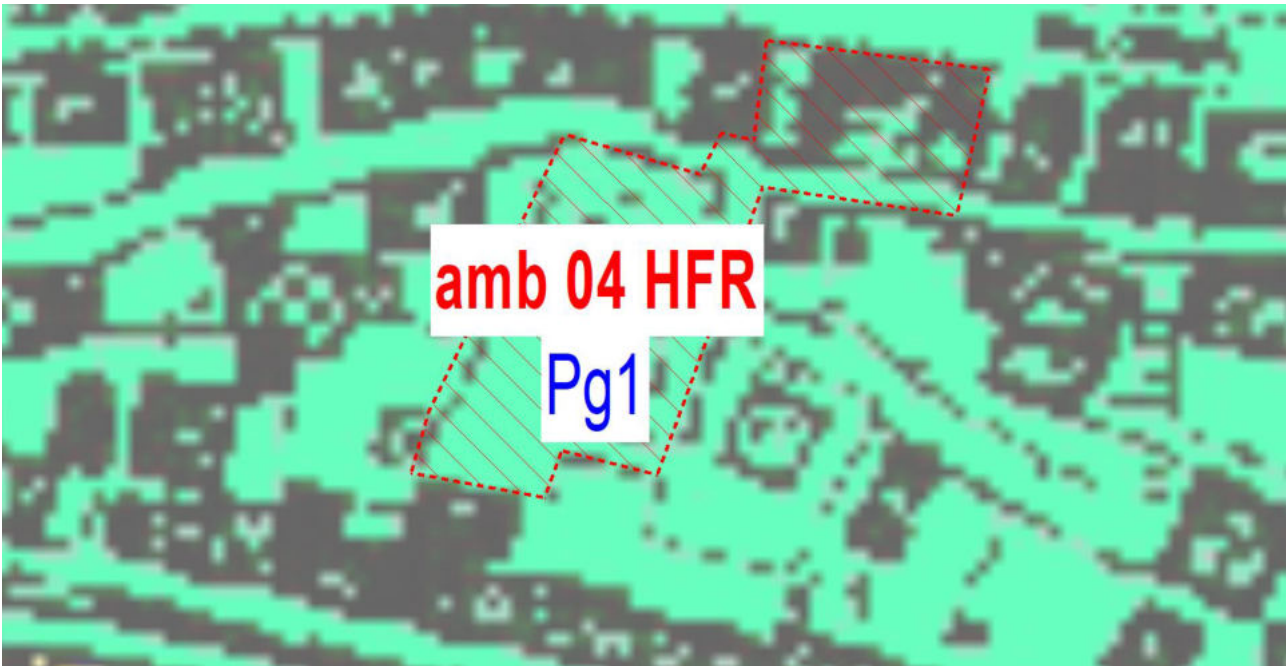
Ambito 01 SPC.1 – comprende zone in PG3B le rimanenti in PG2 e PG1 – dove Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)



Ambito 03 BLV. 1 - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)

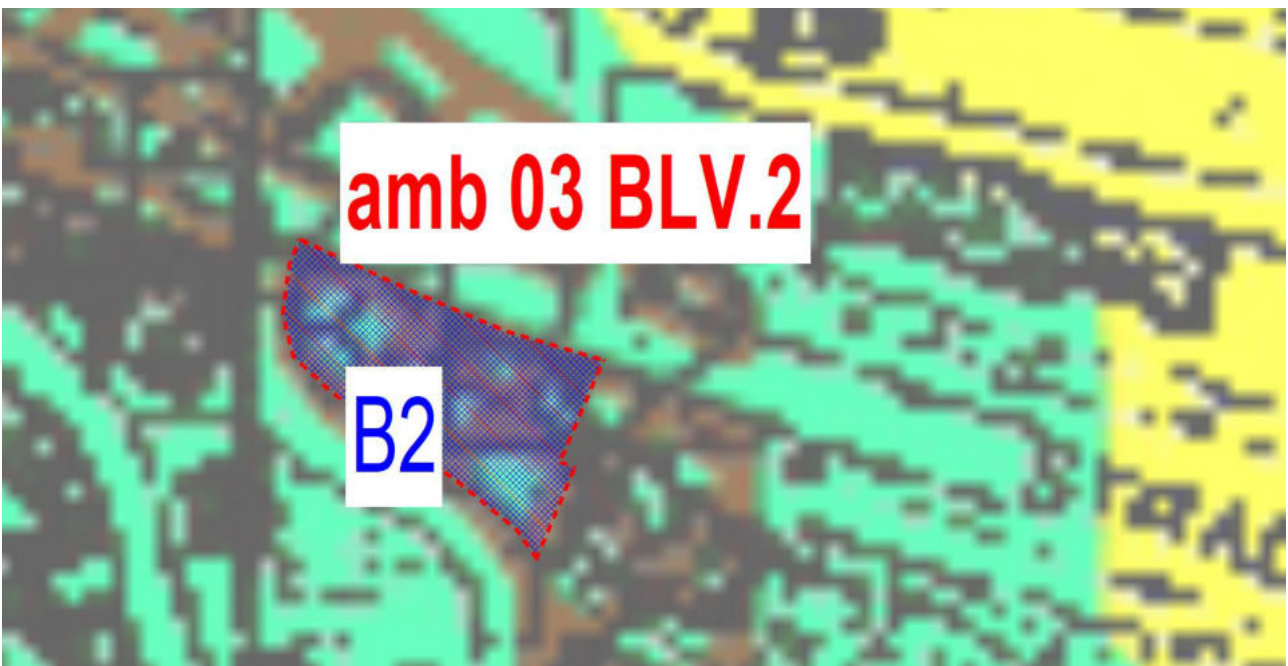


Ambito 04 HFR - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) - Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)

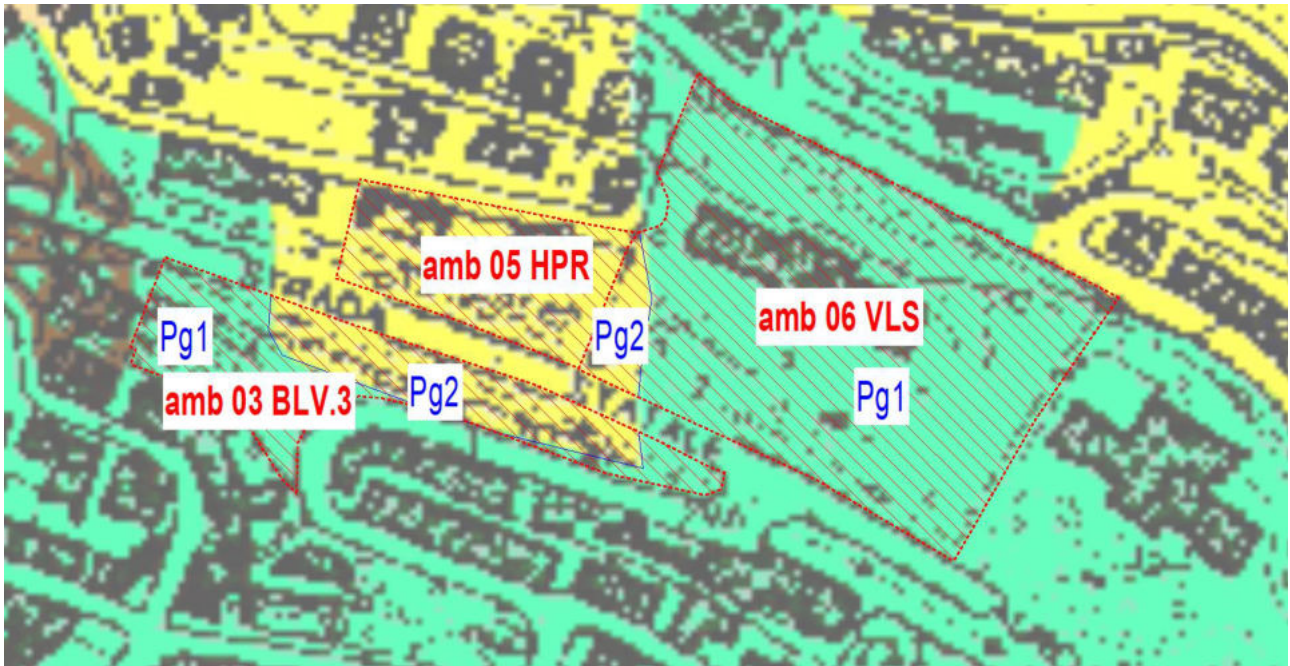


49

Ambito 03 BLV. 2 - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) - Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018) e PARTE IN ZONA B2 - Nelle **aree speciali di tipo B2**, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista.



Ambito 05 HPR – Ricade in PG2 (aree a suscettività media) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)



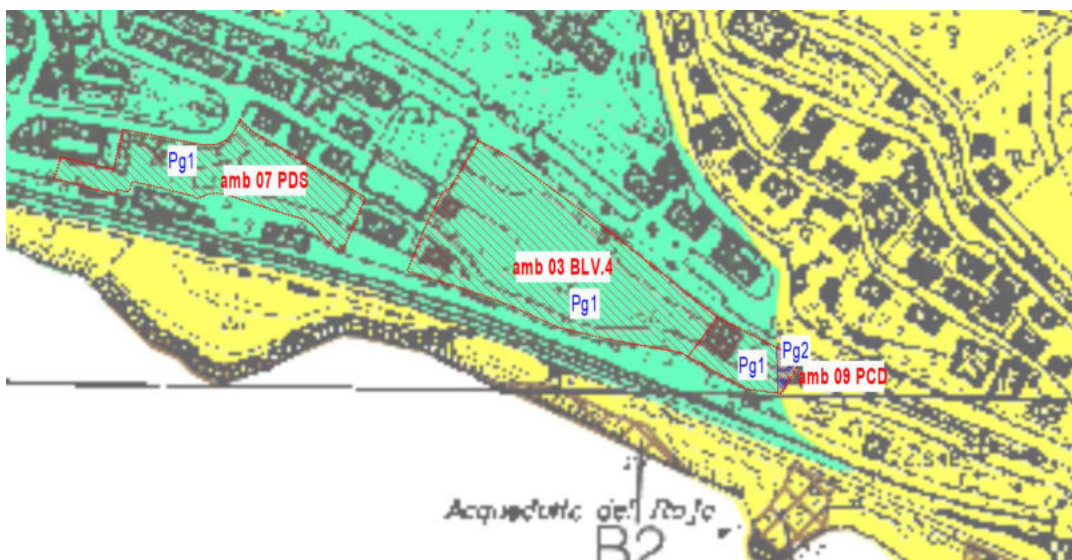
Ambito 03 BLV. 3 - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) e parte in PG2 (aree a suscettività media) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018).

Ambito 06 VLS - - Ricade per la maggior parte in PG1 (aree a suscettività bassa) e parte in PG2 (aree a suscettività media) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018)

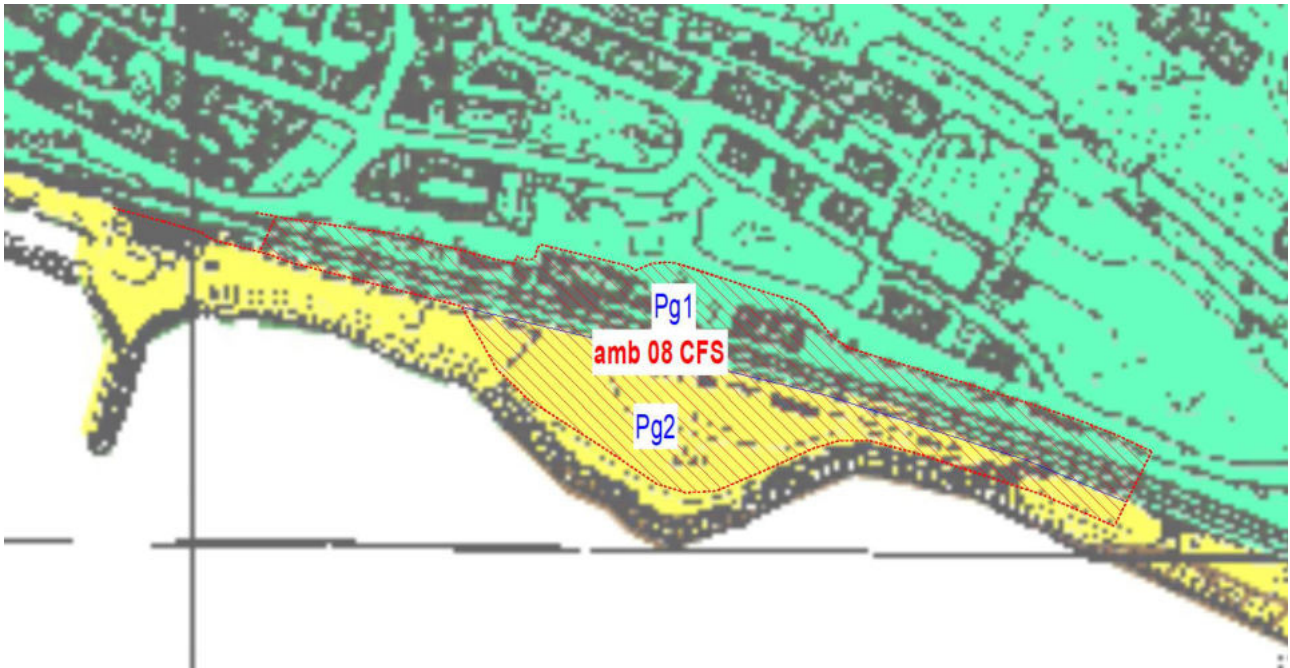
Ambito 03 BLV. 4 - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018).

Ambito 07 PSD - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)

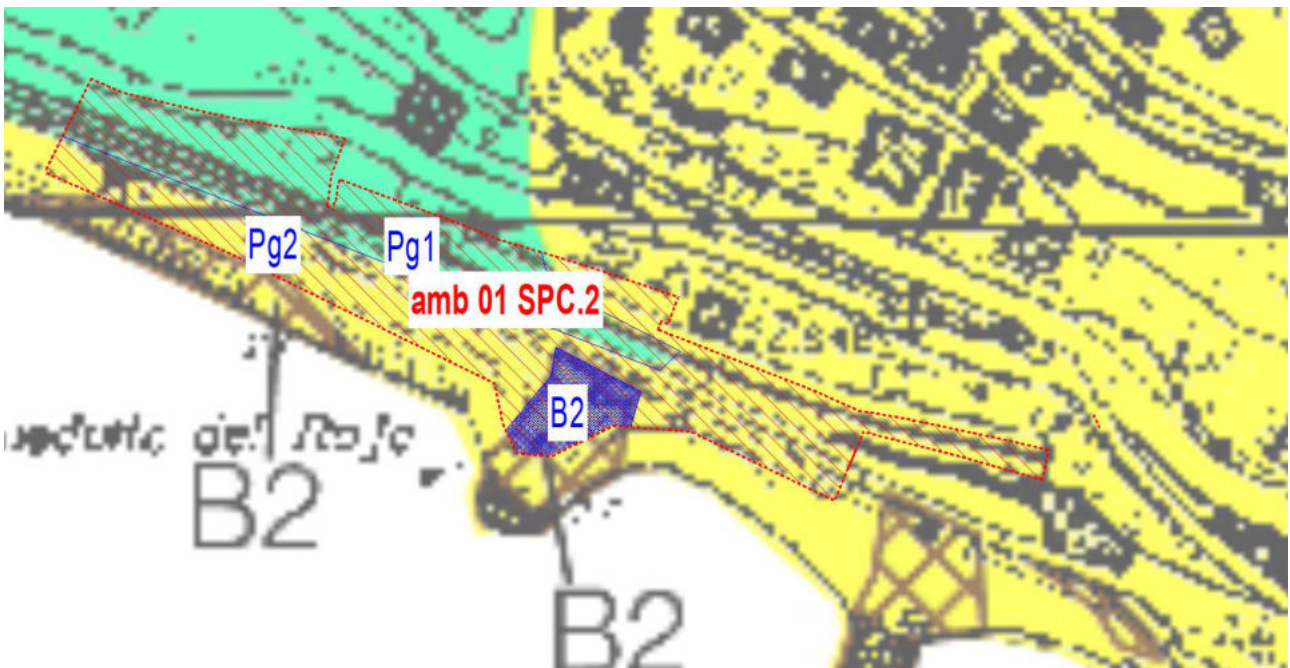
Ambito 09 PCD – Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) e parte in PG2 (aree a suscettività media) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)



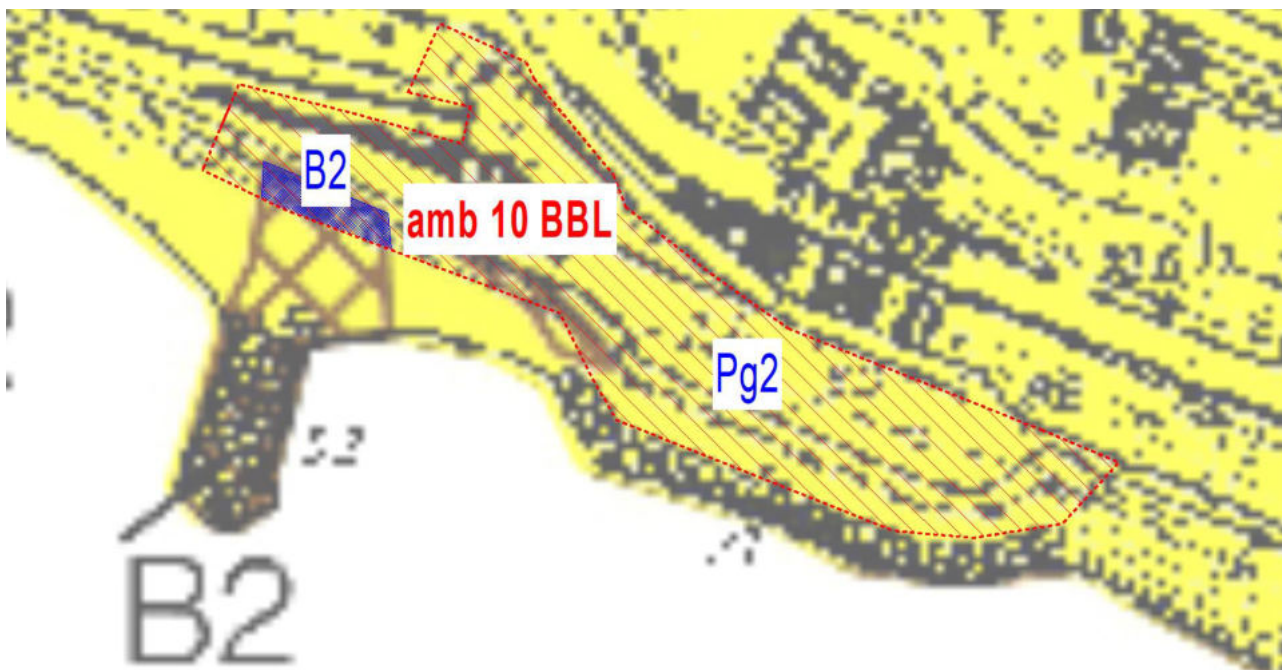
Ambito 08 CFS - - Ricade in PG2 (aree a suscettività media) - Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme alle norme del PRG ed alle NTC (2008 e 2018)



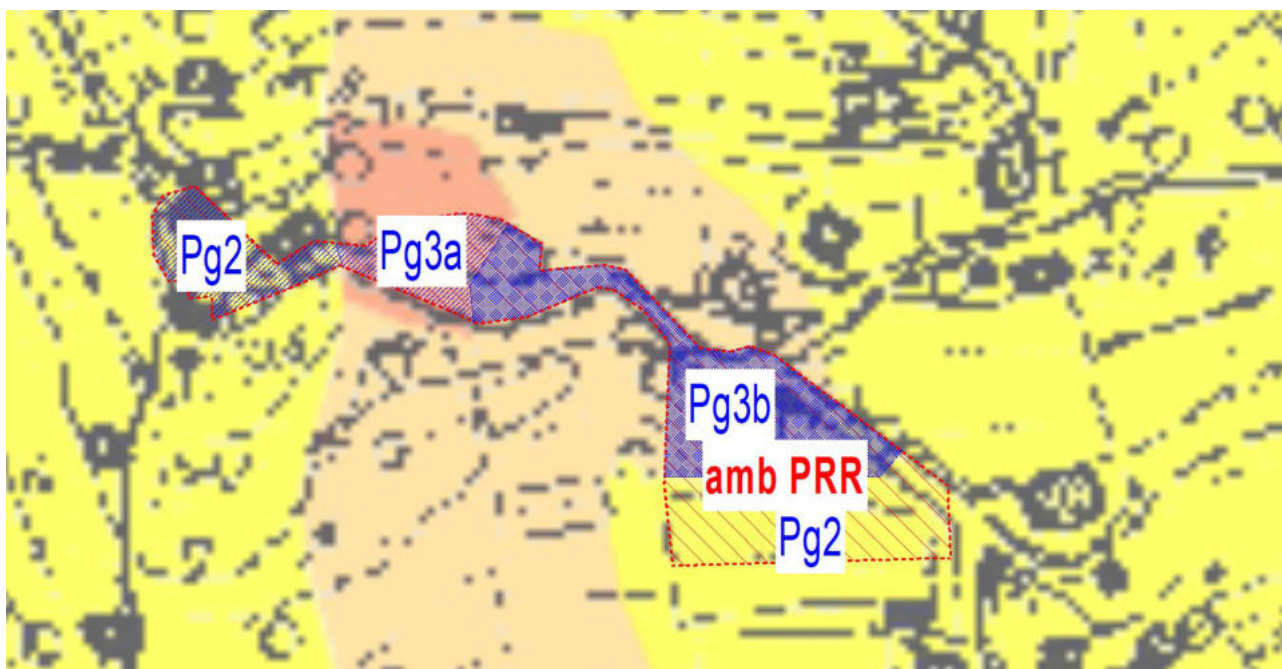
Ambito 01 SPC 2 - - Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) - Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018) e PARTE IN ZONA B2 - Nelle **aree speciali di tipo B2**, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista.



Ambito 10 BBL – Ricade in PG1 (aree a suscettività bassa) – Per ogni tipo di costruzioni bisogna attenersi alle norme di Piano ed alle NTC (2008 e 2018) e PARTE IN ZONA B2 – Nelle **aree speciali di tipo B2**, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista.



Ambito PRR – Ricade parte in PG3b e parte in PG3B.



Nelle zone PG3A –

Nelle aree a suscettività al dissesto **elevata Pg3a non sono consentiti:**

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi che possano influire negativamente sulla stabilità del corpo franoso quali aumento del carico statico, sbancamenti e scavi se non strettamente finalizzati alla realizzazione delle seguenti tipologie di opere ammesse ed, in ogni caso, non comportino sbancamenti e tagli del pendio che possano compromettere la stabilità dell'areale e che limitino gli scavi alla sola posa delle opere di fondazione:

1. modesti ampliamenti entro la soglia del 20%;
2. cambio di destinazione d'uso;
3. singoli manufatti adibiti al servizio esclusivo del fabbricato riconducibili a cantine, ripostigli, ricoveri per impianti tecnologici o box auto ed opere similari di volumetria contenuta, non superiore a 45 mc;
4. demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente con tecniche che assicurino la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendo il manufatto maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità.

Nelle zone PG3B –

Nelle aree a **suscettività al dissesto elevata – Pg3b**, oltre al regime normativo applicato nelle aree Pg3a, è consentita anche la nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali, purché tali interventi siano previsti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al presente Piano di bacino.

Tale adeguamento comporta l'effettuazione di un'apposita verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con il quadro dei dissesti del piano di bacino, nei termini indicati al successivo articolo 19.

Compatibilità sotto l'aspetto agronomico e del verde ornamentale

La proposta della Rigenerazione Urbana del territorio comunale di Ospedaletti, come già dichiarato e definito, è il risultato di una sintesi del recupero e la valorizzazione di aree ed edifici in scala territoriale, urbanistica, edilizia, architettonica ed ornamentale

In questo senso le aree attualmente strutturate a verde ornamentale rappresentano un valore consolidato, anche storico, importante. Vale la pena ricordare che i primi impianti a parco, quale i giardini della Società Fonciere Lyonnaise, primo ed unico esempio in provincia di Imperia di parco pubblico originale, risalgono alla seconda metà dell'ottocento alla pari dei primi grandi pubblici della Germania, della Francia e del Regno Unito. A seguire, ma sempre dello stesso periodo, fine ottocento-primi del novecento, la rete degli impianti a verde ornamentale si è rapidamente ampliata e completata.

In gran parte Ospedaletti oggi si avvale ancora, per la sua consistenza a verde ornamentale e soprattutto arborea, di quelli stessi impianti che però nel tempo hanno subito rimaneggiamenti, nuovi e scarsi inserimenti, ma anche modificazioni temporali anche drammatiche, quale, ad esempio, l'avvento del coleottero esotico parassita denominato Punteruolo Rosso, che ha portato alla pressoché totale scomparsa degli esemplari della Palma delle Canarie che rappresentava da almeno un secolo la spina dorsale, formale e molto consistente, degli impianti a verde pubblici e privati. Altra area tematica molto attuale riguarda la sicurezza degli utenti delle aree a verde pubblico. L'invecchiamento del patrimonio vegetazionale, in genere accelerato dalle condizioni ambientali in ambito urbano, pone numerosi e gravi problemi di gestione. La messa in sicurezza, per quanto compresa ed anticipata rispetto a fattori ambientali estremi e scatenanti, ha spesso costi elevati, limiti operativi legati alla importanza ed all'impatto paesaggistico degli esemplari e opposizioni di pensiero sociale e corporativo. Difficile trasmettere la necessità di intervento, anche radicale, su esemplari all'apparenza integri e sani. In ultimo occorre anche evidenziare una notevole

presenza, per dimensioni e quantità di specie aliene, quali gli Eucaliptus che, pur nella loro maestosità, non sono esattamente una specie indicata ai luoghi, agli spazi disponibili, ed a ordinarie manutenzioni; con la loro imponenza, in alcuni casi rappresentano un potenziale elevato pericolo per la sicurezza degli utenti delle aree pubbliche ed un elevato costo per il puntuale controllo della loro stabilità

Ciò nonostante la consistenza a verde del comune di Ospedaletti appare ancora importante per quantità e qualità, soprattutto per merito delle alberature, imponenti e diffuse. Il filare dei Carrubi nella parte di levante della via Aurelia rappresenta un esempio abbastanza raro di uniformità di specie, pur con notevole dispendio di risorse per l'ordinaria manutenzione; i giardini Mazzini e soprattutto il parco di Pian d'Asché, sono un buon esempio di area a verde completa e discretamente ben tenuta anche se con qualche problematica di monotonia di specie e difetto manutentivo. La scomparsa della gran parte degli esemplari di Palma delle Canarie ha alterato un po' la formalità di alcuni impianti lineari di risalto a passeggiate e percorsi panoramici, grazie ai loro tipici e, per certi versi, ineguagliabili aspetti architettonici puri e semplici. Questo fenomeno ha portato alla loro sostituzione con altrettanti esemplari di surrogazione, quali la Washingtonia robusta, meno elegante e sproporzionata, il Cupressus sempervirens o C. s. pyramidalis, elegantissimo ma più impegnativo per le necessità di spazio e non sempre ben accettato, ed infine, la Palma da Datteri, elegante e robusta ma lenta e parzialmente attaccabile dal Punteruolo Rosso. Ecco che alcune composizioni risultano in pratica come gruppi misti, un insieme non organico o progettuale. Il corso regina Margherita, con gli anni, è diventato un filare alberato costituito da innumerevoli specie, soprattutto di diverse specie di palme e che risulta molto disomogeneo e per lo più casuale.

Ciò premesso, appare fondamentale intervenire negli ambiti definiti per questa proposta di Rigenerazione Urbana, al fine di riorganizzare, integrare e meglio definire per tipologia di impianto quanto già di esistete nel più ampio ambito cittadino. In particolare occorrerà ripristinare impianti tipici per la loro omogeneità, riprogettare impianti per apportare integrazioni di colore utilizzando specie arboree colorate e fiorite, oggi completamente assente, razionalizzare le densità che in alcuni ambiti appaiono eccessivi e pericolosi, eliminando esemplari degradati, sofferenti.

Un altro aspetto su cui occorrerà intervenire, di problematica attuale ed in prospettiva neppure dilazionabile, è rappresentato dall'ottimizzazione delle risorse sia economiche che, soprattutto, energetiche. Ci si riferisce alla necessità di progettare impianti a verde che prevedano l'utilizzo di specie che possano meglio resistere agli evidenti cambiamenti di clima, quali la disponibilità in termini di risorse idriche e nutrizionali, la maggiore resistenza ad eventi di grande intensità, quali forti venti, elevate temperature e lunghi periodi di siccità. In questo senso saranno da privilegiare gli alberi e gli arbusti che, a maturità, siano in grado di provvedere autonomamente al loro sostentamento; da rivedere con attenzione, invece, il corredo del verde orizzontale come le fioriture annuali, e, soprattutto, prati e tappeti erbosi, che necessitano di grandi manutenzioni ed energie. Sarà, pertanto, necessario ripensare ad altre proposte di inserimenti, anche architettoniche, che tengano in maggior conto di materiali sostitutivi od integrabili (ghiaia, terre battute impermeabili, resine colorate ed impermeabili, ecc).

Sintesi degli obiettivi di Rigenerazione Urbana (esempi)

[Rif. Schede d'ambito]

02 PNT 1 e 2

Ambiti destinati ad insediamenti residenziali per i quali fondamentale sarà la progettazione di un tessuto vegetale di riempimento dei vuoti, attraverso la realizzazione di aree verdi più o meno ampie o puntali, interconnesse a consolidare una continuità ecologica anche con le aree circostanti. Le essenze da inserire saranno tipicamente ornamentali, privilegiando alberature tipiche quali il Pino d'Aleppo e il Leccio, autoctone, con inserimenti di specie esotiche, quali Cedri, *Jacaranda*, *Albizia*, *Eritrina*, *Syagrus*, Palma

de datteri e *Chamerops* e poi Carrubo, Olivo, Mimose ed agrumi ecc. a racchiudere tutti i strati ornamentali. Il tutto definito e sottolineato da siepi e arbusti fioriti, quali le Lantane, le Rose, ecc. Sono da escludere aree destinate a tappeto verde ad intensa necessità d'irrigazione, se non per piccole porzioni di connessione o contorno (piscine)

03. BLV 1

Area in scarpata con forte acclività, praticamente impraticabile. Attualmente presenta alcuni inserimenti arborei, molti dei quali per autorinnovamento, quali il Carrubo, e, soprattutto, il Pino d'Aleppo; omogeneamente distribuite ed abbondate la presenta di essenze arbustive tipiche della macchia (essenzialmente Lentisco e Alaterno). L'ambito non consente ulteriori inserimenti arborei ma solo limitati inserimenti di arbusti, ed alberelli tipicamente di macchia quali il Lentisco, il Mirto, il Carrubo, l'Oleandro, l'Alaterno, ecc. data l'impraticabilità del sito diventa fondamentale l'azione naturale del rinnovamento spontaneo che colmerà tutte le aree creando una tipica macchia mediterranea. Affinché il sistema possa mantenersi senza interazioni negative con gli immobili sottostanti, sarà necessario provvedere alla bonifica nella parte inferiore della scarpata di tutti i detriti accumulati ed alla costruzione di un'unghia di tenuta di altezza adeguata alle necessità di trattenuta e separazione.

03. BLV 2

Area in scarpata con forte declività. Attualmente completamente occupata, anche spazialmente, da elevati esemplari di *Eucalyptus*. Alcuni esemplari presentano problematiche di tipo strutturale per cui dovranno essere analizzati e classificati (VTA). L'ambito non consente ulteriori inserimenti arborei ma solo limitati inserimenti di arbusti, ed alberelli tipicamente di macchia quali il Lentisco, il Mirto, il Carrubo, l'Oleandro, l'Alaterno, ecc. I Rosmarini, le Lantane potranno esse utilizzate per le bordure.

03. BLV.3

Area declive di transito per la presenza di due percorsi pedonali di collegamento tra la passeggiata del Corso Regina Margherita ed i percorsi di avvicinamento al litorale. Ambito interamente da riqualificare attraverso l'analisi organica dell'esistente con il mantenimento degli esemplari arborei più significativi. Completare con inserimenti arborei ed arbustivi di colore e fioritura (*Olivo*, *Jacaranda mimosifolia*, *Pino d'Aleppo*, ecc).

03. BLV 4 (Pian d'Asché)

Ripristino vegetazionale di impianto storico. Selezione ed eliminazione di specie aliene al carattere originario (*Eucalyptus*) soprattutto gli esemplari sofferenti, malati o con gravi problemi di stabilità. Razionalizzazione e diradamento di grandi gruppi autogeneratisi (*Chamerops humilis*). Eliminazione di residui di piante morte od abbattute (stipiti di palme, ceppaie di Pini). Analisi completa degli esemplari esistenti ai fini della stabilità (classificazioni ai sensi del metodo VTA) e eliminazione degli esemplari in classe D. Eliminazione di esemplari con forme non conformi alla specificità (*Pino domestico* ed *Eucalyptus*). Inserimento di cespugli fioriti e/o colorati e bordure. Sistemazione e riparazione delle strutture di servizio (muri, scale, percorsi, illuminazione, impianto irriguo). Inserimento di nuovi esemplari arborei consoni alle aree o servizio (*Washingtonia filifera* nell'anfiteatro; *Quercus Ilex* o *Morus alba* nella bocciofila; specie arboree a fogliame colorato o fiorite (*Liriodendron tulipifera*, *Gynkbo biloba*, *Catalpa bignonioides*, *Lagestroemia indica*, *Albizia julibrissin*, ecc).

06 VLS

La Villa Sultana possiede un parco storico, in parte ancora originario, di grande valenza paesaggistica ed ornamentale. Si ritiene fondamentale il ripristino formale, qualitativo e quantitativo di un parco adeguata all'importanza dell'immobile. Agli interventi di bonifica ed analisi puntuale dell'esistente, seguirà una approfondita progettazione che consentirà di riqualificare nelle forme, nei colori e nei rapporti di volume ed altezze un parco botanico di valenza paesaggistica ed ornamentale superiore.

07.PDS

Limitatamente alla scarpata di piazza Nassiryia da riqualificare interamente. Controllo stabilità degli esemplari arborei esistenti; eliminazione dei residui di esemplari abbattuti, sistemazione della scarpata con inserimento di arbusti ed alberelli a coprire l'intera area, altrimenti non praticabile. Tra le specie utilizzabili: il Carrubo, l'Oleandro, le Agavi, gli *Echium*, *Jacaranda mimosifolia*, *Callistemon*, l'ibisco, ecc). i limiti inferiori saranno arredati con bordure e/o basse siepi di separazione.

08.CFS

L'ambito compreso tra piazza Nassiryia e l'ex deposito merci "La Piccola" oggi appare un ampio vuoto architettonico sprovvisto di vegetazione ornamentale dopo che alcuni esemplari di *Eucalyptus* sono stati eliminati per gravi difetti strutturali. Appare necessario integrare il verde presente nella scarpata a monte della piazza con un impianto che dia continuità e senso di completezza all'intera zona. Per questo si propone la costituzione di un filare alberato formale di grande struttura da inserire lungo il marciapiedi corrente tra l'immobile dell'ex stazione ferroviaria e "la Piccola" compresa. Tra le specie raccomandate sono il Platano, il Bagolaro o il Tiglio.