

DIVISIONE V – SISTEMI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

Al Direttore Generale della Direzione Generale
per la Crescita Sostenibile
e la Qualità dello Sviluppo
Dott. Oliviero Montanaro
CRESS-UDG@mite.gov.it

OGGETTO: [ID: 7483] Procedimento Unico n. 81/2021-SUAP - Permesso di costruire convenzionato per la riqualificazione urbanistico/edilizia dell'ambito L1-Lotto 2,3,4 e 5 parte con demolizione e ricostruzione della struttura alberghiera – Comune di Sanremo. Valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6, c. 9, del D.Lgs. 152/2006. Nota Tecnica

Con nota prot. 85806 del 24/09/2021, acquisita al prot. 102871/MATTM del 27/09/2021, la Società PORTOSOLE CNIS SRL ha trasmesso istanza di valutazione preliminare, ex art. 6, c.9, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii in merito al “**Procedimento Unico n. 81/2021-SUAP Permesso di costruire convenzionato per la riqualificazione urbanistico/edilizia dell'ambito L1-Lotto 2,3,4 e 5 parte con demolizione e ricostruzione della struttura alberghiera – Comune di Sanremo**”, in quanto modifica di un'opera di tipologia di cui al punto 2 lett. f) dell'Allegato II-bis alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ovvero “*porti con funzione turistica e da diporto, quando lo specchio d'acqua è inferiore o uguale a 10 ettari, le aree esterne interessate non superano i 5 ettari e i moli sono di lunghezza inferiore o uguale a 500 metri*”.

L'intervento, oggetto della presente valutazione preliminare, è finalizzato alla riqualificazione dell'area attraverso la demolizione e la ricostruzione con ampliamento dell'edificio a destinazione turistico-alberghiera attualmente presente all'interno di Portosole, alla sistemazione dell'area limitrofa attraverso la realizzazione di una nuova viabilità pubblica esterna all'area portuale, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico con annesse aree attrezzate ed una rampa pedonale di collegamento tra la via Gavagnin e il soprastante Corso Salvo d'Acquisto. Completano gli interventi la realizzazione di un fabbricato a destinazione servizi, da concedere in uso al Comune a seguito degli impegni derivanti dalla Concessione Demaniale Marittima del 1975 e la realizzazione del collegamento veicolare tra la via Gavagnin e la via Vesco.

In allegato alla richiesta di valutazione preliminare il Proponente ha trasmesso la lista di controllo predisposta conformemente alla modulistica pubblicata sul Portale delle Valutazioni Ambientali VAS-VIA (www.va.minambiente.it) e al Decreto direttoriale n. 239 del 3 agosto 2017 recante “*Contenuti della modulistica necessaria ai fini della presentazione delle liste di controllo di cui all'articolo 6, comma 9 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, come modificato dall'articolo 3 del D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104*” ed alcuni elaborati cartografici.

ID Utente: 6868

ID Documento: CreSS_05-Set_05-6868_2021-0317

Data stesura: 25/10/2021



Resp.Set: Pieri C.

Ufficio: CreSS_05-Set_05

Data: 28/10/2021

Tuteliamo l'ambiente! Non stampate se non necessario. 1 foglio di carta formato A4 = 7,5g di CO₂

Analisi e valutazioni

L'intervento oggetto di valutazione preliminare è localizzato nel porto turistico di Sanremo, realizzato a partire dal 1976 e gestito dalla Portosole C.N.I.S. Marina di Sanremo srl, immediatamente a Levante rispetto al rio San Lazzaro.

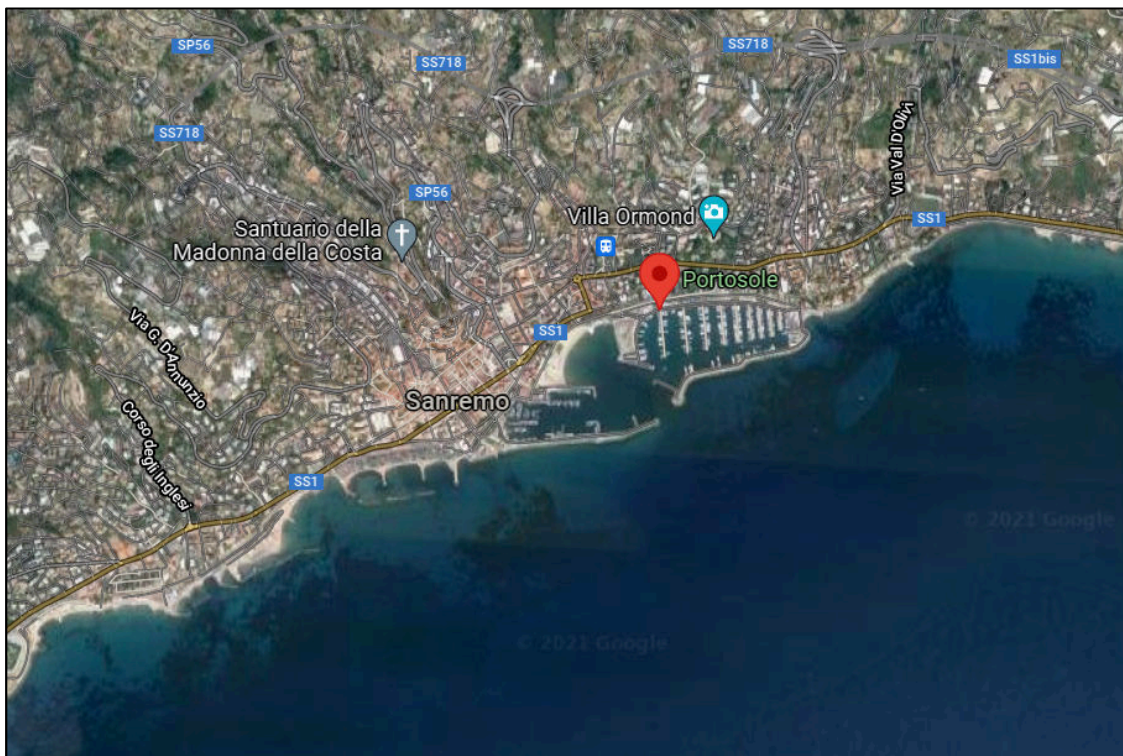


Figura 1 – Inquadramento generale

Dal punto di vista vincolistico, in ragione della vicinanza al rio San Lazzaro, gli interventi ricadono in un'area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”. Sull'area in oggetto è presente, come da Piano di Bacino – Ambito n.3 San Francesco – Carta delle Fasce Fluviali, la fascia di insondabilità “Fascia B – Aree inondabili per T=200 anni” mentre, sul lato nord ovest, il lotto confina con la “Fascia A - Aree inondabili per T=50 anni”.

Il territorio del comune di Sanremo è classificato come Zona sismica 2, anche se senza significative criticità

Il progetto è conforme alle previsioni del PUC per l'area portuale.

Il progetto in analisi ricade all'interno del lotto 3p dell'ambito FC_03 – Sotto ambito Portosole FC_03d2 come individuato dal Piano Urbanistico Comunale della Città di Sanremo approvato in adeguamento alla DGR n.347 del 30 aprile 2019 con Determinazione Dirigenziale n.3580 del 29 ottobre 2019, rettifica con Determinazione Dirigenziale n. 4043 del 2 dicembre 2019 e procedimento relativo al programma delle alienazioni e valorizzazioni Riviera Trasporti S.p.A. con approvazione della variante al P.U.C. a norma della L.R. 37/2011, art. 29, con Determinazione

Dirigenziale n. 3903 del 21 novembre 2019. Per questo ambito è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) con Delibera di Giunta Comunale n.193 del 3/08/2021.

L'area relativa al lotto 3p oggetto dell'intervento è destinata ad una struttura turistico-recettiva.

L'attuale sistemazione dell'area è stata in gran parte ricavata artificialmente mediante riempimenti protetti dalle banchine e dalla struttura portuale e si adagia sulla Falda dei Flysch ad Elmintoidi delle Alpi Liguri Occidentali e in sottordine all'unità tettonica del Flysch di Sanremo-Monte Saccarello.

Il sedime di fondazione è interamente costituito da riporti antropici, posti al di sopra di un corpo sedimentario, suddiviso in alluvioni grossolane di paleo delta a rimaneggiamento marino e sedimenti marini prevalentemente sabbiosi.

Attualmente, sull'area di progetto, è presente una struttura in cemento armato a destinazione turistico – alberghiera in abbandono e in condizioni di degrado i cui lavori ebbero inizio in data 30 luglio 1999; successivamente furono sospesi a causa di difformità con il titolo edilizio e mai del tutto completati.

L'attuale struttura sorge interamente sulla banchina del porto turistico Marina di Sanremo a levante di rio San Lazzaro.



Figura 2 – Dettaglio dello stato di fatto

La particolare localizzazione dell'immobile, isolato rispetto ad altre strutture, a detta del Proponente, facilita il processo di demolizione che risulta non interessato da particolari interferenze strutturali o logistiche. Infatti, gli edifici più vicini distano oltre 30 m e la scelta del sistema di smontaggio controllato permette di evitare impatti o urti sul piano di calpestio di parti in caduta.

Inoltre, la demolizione del complesso verrà effettuata tramite uno smontaggio controllato del manufatto sfruttando la tipologia costruttiva (struttura intelaiata semi-prefabbricata) e i giunti strutturali esistenti. Una volta sezionati e movimentati i vari elementi si procederà al loro trasporto

verso l'impianto di smaltimento attraverso mezzi meccanici compatibili con la sede viaria della città di Sanremo.

In sintesi, la fase di demolizione prevede le seguenti fasi:

- creazione dell'area di cantiere e dei depositi temporanei (rack) per alloggiamento degli elementi strutturali;
- realizzazione delle opere provvisorie necessarie;
- demolizione elementi strutturali, partendo dall'alto fino al piano di campagna;
- stoccaggio e trattamento degli elementi strutturali;
- invio degli elementi strutturali agli impianti di trattamento;
- smaltimento dei rifiuti non recuperabili in discarica.

Nella figura seguente, sono riportate le fasi di demolizione che dovranno essere adottate. Le modalità sono da applicarsi nella sequenza indicata per ogni blocco che è stato individuato in funzione dei giunti strutturali esistenti.

Il proponente evidenzia che, seppur si tratti di una demolizione totale, verranno salvaguardati tutti quegli elementi che possono essere riutilizzati, ed in particolare, per minimizzare la creazione di rifiuti, ha optato di mantenere in sito l'attuale sistema di fondazione sul quale verrà impostata la nuova platea, mentre sottolinea che gli elementi di nuova costruzione per lo più saranno prefabbricati.

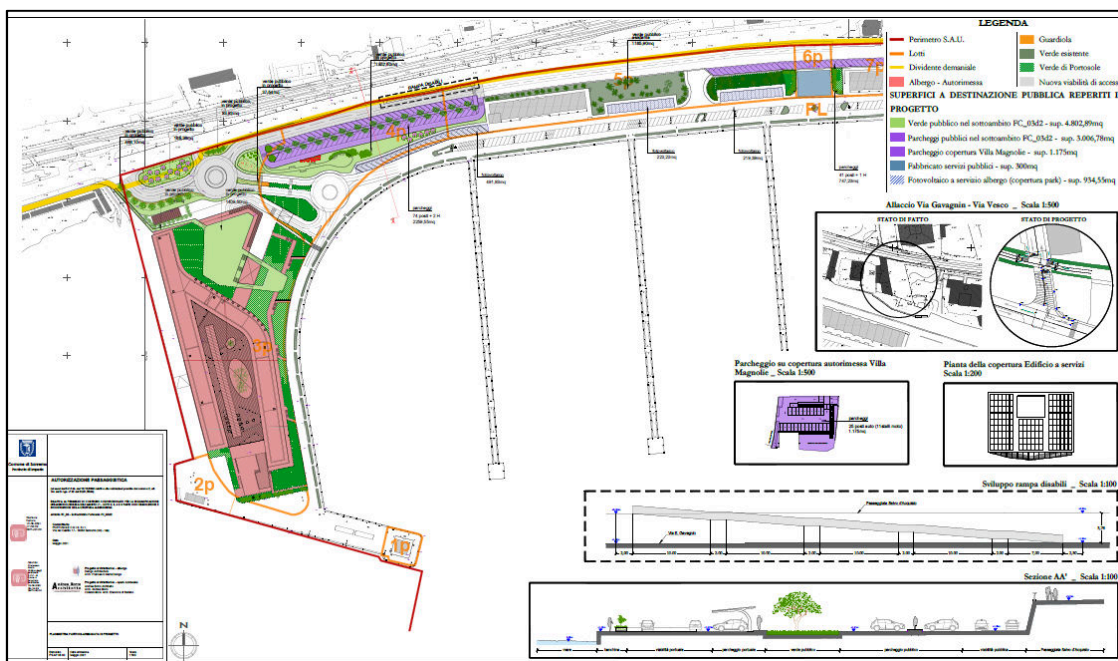


Figura 3 – Planimetria stato di progetto

Successivamente alla fase di demolizione, il progetto prevede la ricostruzione con ampliamento dell'edificio a destinazione turistico-alberghiera attualmente presente all'interno di Portosole, la sistemazione dell'area limitrofa attraverso la realizzazione di una nuova viabilità pubblica esterna all'area portuale, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico con annesso aree attrezzate ed una rampa pedonale di collegamento tra la via Gavagnin e il soprastante Corso Salvo d'Acquisto. Infine, completano gli interventi la realizzazione di un fabbricato a destinazione servizi, da concedere in uso al Comune a seguito degli impegni derivanti dalla Concessione

Demaniale Marittima del 1975 e la realizzazione del collegamento veicolare tra la via Gavagnin e la via Vesco.

Il parcheggio pubblico, insieme a tutti i vani tecnici indispensabili al funzionamento della struttura, verrà realizzato nella zona più a nord del lotto, in prossimità dell'accesso al porto. la copertura del parcheggio diventerà una piazza verde accessibile a tutti i cittadini di Sanremo e ai turisti ospiti e non dell'albergo, raggiungibile tramite una passerella pedonale da Corso Trento Trieste.

La realizzazione di una nuova viabilità di accesso consisterà in una rotatoria per il collegamento con Via Gavagnin, il sottopasso di Via del Castillo e l'entrata al porto, il riposizionamento della guardiola ed un'ulteriore rotatoria per lo smistamento della viabilità relativa all'albergo e ai servizi a sud della banchina, che renderà, a detta del proponente, il sistema di circolazione interno più agevole in quanto non interferente con la viabilità comunale.

Per quanto riguarda la fase di cantierizzazione il proponente evidenzia che l'edificio esistente, a causa della sua vecchia destinazione d'uso e dell'epoca stessa in cui è stato realizzato, presenta al suo interno alcune porzioni di componenti ipoteticamente dannosi per l'ambiente e la salute, che richiedono, quindi, un tipo di demolizione selettiva, che dia l'occasione di attuare preventivamente una selezione tra i vari componenti edilizi, allontanando quelli pericolosi prima di eseguire l'abbattimento vero e proprio dell'ossatura. Conseguentemente il Proponente ha formulato il progetto di demolizione tramite uno smontaggio controllato del manufatto sfruttando la tipologia costruttiva (struttura intelaiata semi-prefabbricata) e i giunti strutturali esistenti.

Il proponente non fornisce un cronoprogramma di esecuzione degli interventi previsti dalla presente valutazione preliminare.

Infine, il proponente afferma che il progetto comporta un impatto in termini di inserimento visivo ma che lo stesso sia ad ogni modo migliorativo rispetto alla condizione attuale dell'area.

Conclusioni

Sulla base delle informazioni fornite dal proponente nella documentazione trasmessa, preso atto che il progetto è conforme alle previsioni del PUC per l'area portuale.

Considerato e valutato che:

- pur non trattandosi di opere portuali, l'intervento in oggetto è localizzato in un'area ricavata artificialmente mediante riempimenti protetti dalle banchine e dalla struttura portuale, che si prolunga nel molo di sottoflutto della darsena di Portosole;
- si tratta di un progetto particolarmente articolato e complesso, che comprende diversi interventi;
- non vengono fornite informazioni dettagliate in merito alle dimensioni dell'edificio di nuova costruzione che rimpiazzerà quello demolito, parimenti non vengono fornite sufficienti informazioni in merito alle altre opere oggetto della presente valutazione preliminare (fabbricato a destinazione servizi, nuova viabilità, area di parcheggio, piazza con belvedere, etc.);
- parimenti non sono presi in considerazione gli effetti ambientali legati alla futura fruizione delle strutture oggetto del presente progetto, con particolare riferimento all'eventuale incremento di traffico veicolare;

- non viene fornito un cronoprogramma di esecuzione degli interventi previsti dalla presente valutazione preliminare, né tanto meno viene indicata la durata della fase di cantierizzazione;
- l'intervento comporta una occupazione di sedime maggiore rispetto all'attuale ma nell'ottica di ridurre le interferenze con le aree sensibili, si pone ad una distanza superiore rispetto al confine di ponente sul quale si attesta il Rio San Lazzaro (comunque esterno all'area).
- in riferimento alla presenza della Fascia di inondabilità esistente nell'area di Portosole, oltre al rispetto del vincolo di inedificabilità, il progetto della nuova viabilità di ingresso alla zona portuale e alla struttura alberghiera prevede la costruzione di una barriera che accompagna il percorso pedonale e funge da argine;
- la demolizione dell'esistente edificio genererà una notevole mole di rifiuti, almeno in parte potenzialmente dannosi per l'ambiente e la salute;

Pertanto, in considerazione della tipologia di interventi proposta e delle sopra citate considerazioni, si ritiene che per il progetto in valutazione, ovvero il *“Procedimento Unico n. 81/2021-SUAP Permesso di costruire convenzionato per la riqualificazione urbanistico/edilizia dell'ambito L1-Lotto 2,3,4 e 5 parte con demolizione e ricostruzione della struttura alberghiera – Comune di Sanremo”*, non si possa escludere la sussistenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi da valutare più opportunamente nell'ambito di una procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art.19 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Il Dirigente

Dott. Giacomo Meschini

(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)