

PIANO DI RECUPERO ad iniziativa privata COMPARTO 77

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi dell'art 11 della LRT 1/05 e relativo Regolamento d'Attuazione 4/R

Premessa

Il processo di Valutazione Integrata del Piano Attuativo ad iniziativa privata si svolge in applicazione dell'art. 11 della LR 1/05 e del Regolamento d'attuazione emanato con DGR 9 febbraio 2007, n°4R.

Il Piano Strutturale del Comune di Pietrasanta, approvato con DCC n° 34 del 10.7.2008, ai sensi dell'art. 36 della LR 5/95, non opera selezione nell'assoggettare gli atti comunali di governo del territorio alla Valutazione, ma contiene una Valutazione degli effetti ambientali ed una Valutazione d'incidenza. Al fine della presente valutazione il PS costituisce perciò il parametro di verifica essenziale in rapporto alle trasformazioni previste dal Piano di recupero oggetto di Valutazione e le risorse essenziali riguardanti aspetti ambientali, territoriali, economico-sociali e sulla salute umana così come trattate nella Valutazione degli Effetti ambientali del PS approvato.

Dal momento che il Piano di Recupero oggetto di Valutazione interessa un'area limitata del territorio afferente al Comune di Pietrasanta e non essendo ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione, la Valutazione sarà condotta con **modalità semplificata** ed in un'unica fase ai sensi degli art.li da 4 a 11 del Regolamento d'attuazione 4/R, procedendo secondo lo schema di seguito riportato:

1. Acquisizione della proposta
2. Analisi del quadro analitico di riferimento (ambito d'intervento, obiettivi) – Acquisizione dall'eventuale soggetto proponente del quadro conoscitivo d'approfondimento dal punto di vista ambientale, d'impiego delle risorse e degli effetti indotti dalla trasformazione
3. Azioni previste e conseguenti (*modifiche normative, effetti ambientali, economici/sociali e territoriali attesi, probabilità di realizzazione*)
4. Eventuale definizione degli indicatori di riferimento e, se necessita, applicazione delle matrici di valutazione
5. Valutazione di coerenza (*interna ed esterna*)
6. Valutazione degli effetti attesi
7. Individuazione di idonee forme di partecipazione (*pubblicazione del Documento di valutazione sul sito prima dell'adozione*)
8. Redazione della Relazione di sintesi da allegare alla delibera di adozione

Acquisizione della proposta

A seguito dell'approvazione della Variante al PRGC n° 2 avvenuta con DCC n° n. 37 del 19/04/2007, si rendeva attuabile la previsione di realizzazione del COMPARTO 77 – VIA DI CAPRIGLIA come zona di PRGC R1 – zone di ristrutturazione urbanistica, per il quale si prevede la Demolizione e ricostruzione a parità di volume nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di programma ex art 34 D.Lgs n. 267/00 stipulato tra l'A.C. e l'ASL 12 in data 22 dicembre 2003 e interamente consultabile in allegato (DOC. 024).

Tale accordo tra L'azienda USL di Viareggio e il Comune di Pietrasanta prevedeva che il Comune si impegnasse alla variazione dello Strumento Urbanistico consentendo il recupero di tutte le volumetrie esistenti nelle aree esterne del ex P.O. Lucchesi per renderle a destinazione residenziale.

L'accordo prevedeva anche la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'azienda USL 12 di Viareggio per il trasferimento in proprietà al Comune di Pietrasanta di porzioni dell'immobile ex P.O. Lucchesi per il trasferimento di attività istituzionali.

Il soggetto proponente che rappresenta la proprietà per il 100% della superficie del comparto individuato, presenta in data 29-10-2008 il progetto di Piano di recupero.

L'Ufficio, nella fase istruttoria, contestualmente alla documentazione richiesta per il procedimento istruttorio urbanistico, ha ritenuto di richiede al soggetto proponente alcune integrazioni tra cui un approfondimento delle analisi d'impiego delle risorse e degli effetti indotti dalla trasformazione in rapporto ad aspetti ambientali e territoriali.

Analisi del quadro analitico di riferimento

L'intervento oggetto del Piano di Recupero ricade nelle immediate vicinanze del centro storico di Pietrasanta, nell'area già sede dell'Ospedale, dove attualmente, a seguito del trasferimento di tutte le sedi ospedaliere della Versilia nell'Ospedale unico di Lido di Camaiore, sono collocati alcuni servizi ASL e la sede distaccata di alcuni Uffici comunali.

Il complesso che apparteneva al vecchio Ospedale comprende anche una serie di manufatti sparsi, attualmente non utilizzati che sono oggetto della proposta di recupero.

Caratteristiche progettuali: l'area è contraddistinta al catasto del comune di Pietrasanta al foglio 7 mappali 490.

La superficie del comparto 77, individuato nelle tavole di PRGC, è di mq 3306,00.

La somma dei volumi relativi ai fabbricati relativi al comparto 77 secondo gli accordi di Programma stipulati tra l'Amministrazione Comunale e l'ASL 12 di Viareggio è pari a mc 5.591; i volumi del nuovo intervento saranno pari al massimo mc 5.411,10, nel rispetto delle indicazioni della variante generale al P.R.G.C. che prevede per il comparto 77 intervento di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME.

L'obbiettivo principale che si intende perseguire con il Il Piano di Recupero è la realizzazione di 10 nuovi alloggi ad uso residenziale raggruppati in 5 edifici secondo la tipologia bifamiliare. E' prevista la demolizione di tutti i volumi presenti nel comparto 77.

I singoli alloggi dovranno avere una Superficie Utile Lorda che varia dai mq 150 ai mq 184 e comunque devono garantire una Superficie Utile Netta superiore a mq 65.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati (H.max) non dovrà superare ml 7.

La superficie del comparto 77 è suddivisa in n° 10 lotti con una superficie variabile fra i mq 300 e i mq 375.

Ogni lotto avrà un ingresso pedonale e un accesso carrabile direttamente sulla viabilità di nuova realizzazione.

La recinzione sul perimetro prospiciente alla strada pubblica dovrà essere realizzata con un muretto di altezza max. cm 60 dal piano di campagna circostante con sovrastanti semplici ringhiere. La recinzione lungo i confini privati dovrà essere realizzata in paletti e rete per un'altezza massima di ml 2.00, con un piccolo cordolo di altezza massima cm 10. La realizzazione di tali opere non dovrà impedire il libero deflusso delle acque.

Ciascun lotto avrà un giardino sul lato prospiciente alla strada pubblica e un giardino sul lato opposto. Nelle aree a verde è previsto il rifacimento del manto vegetale con la messa a dimora di essenze originarie, quali pioppi bianchi, pini marittimi, tigli e platani.

Per ciascun lotto è previsto un pergolato scoperto posto fra unità immobiliari diverse per creare un motivo di continuità; il pergolato potrà essere in parte sostituito da un portico nei limiti del 25% della superficie di copertura di ciascun alloggio.

Ciascun lotto avrà all'interno del proprio perimetro un parcheggio privato, la cui superficie sarà realizzata con materiali drenanti.

Gli edifici saranno realizzati facendo uso di materiali e tecniche costruttive tipiche del luogo.

Tutte le diverse unità bifamiliari saranno concepite con lo stesso linguaggio architettonico, in termini di coperture, disegno di finestre e porte, materiali, decori e dettagli architettonici. È prevista una copertura a falde. Gli infissi saranno realizzati in legno

La superficie esterna sarà intonacata – in parte con fughe - e tinteggiata con toni che si ambientino nel tessuto urbano circostante. In alternativa le unità saranno rivestite in cotto o in pietra. Gli ingressi principali ai singoli alloggi saranno collocati sul prospetto laterale.

Il profilo delle singole unità bifamiliari presenterà sagome volumetriche e planimetriche sempre variate con allineamenti planimetrici fra le diverse unità – come indicativamente illustrato nelle tav. 017 e 018.

Per ciascun edificio debbono essere rispettate le distanze minime fra i confini.

Tutti i locali dei singoli alloggi riceveranno aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. Le finestre distribuiranno uniformemente la luce nell'ambiente.

Ciascun alloggio avrà un locale interrato esteso a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprendente anche le parti in aggetto destinate a verande e/o porticati al piano terra, comunque esclusi i marciapiedi.

La Valutazione ha riguardato le seguenti matrici di verifica

1. Verifica delle reti fognarie
2. Tutela da contaminazione di acque sotterranee
3. Controllo e stabilizzazione dei consumi energetici
4. Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni
5. Rispetto del limite di impermeabilizzazione principale
6. Smaltimento acque meteoriche
7. Sistema vegetazionale esistente

Azioni previste e conseguenti, probabilità di realizzazione

I risultati delle valutazioni effettuate hanno evidenziato quanto segue:

1. Verifica delle reti fognarie

È prevista la realizzazione di una nuova rete fognaria che si ricolleggi alla rete fognaria in corrispondenza della nuova viabilità. Gli alloggi dovranno essere allacciati alla fognatura; resta da acquisire il contributo dell'ente preposto relativamente alle eventuali condizioni di fattibilità dell'intervento.

2. Tutela da contaminazione di acque sotterranee:

La costruzione dell'edificio preve un'impermeabilizzazione limitata del suolo. Il tipo di intervento previsto non comporta interazioni negative con la falda sotterranea.

3. Controllo e stabilizzazione dei consumi energetici

Nella realizzazione degli edifici saranno messi in atto tutte le possibili soluzioni tecniche impiantistiche che consentiranno il controllo e la stabilizzazione di consumi energetici quali: caldaie a condensazione, pannelli solari, tetti ventilati, recupero acque piovane.

4. Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni

Prima di procedere alla costruzione dell'intervento è prevista la dismissione dei serbatoi interrati, ricadenti all'interno del comparto in oggetto, con contestuale ripristino e bonifica del terreno.

5. Rispetto del limite di impermeabilizzazione principali

L'intervento prevede il mantenimento di una superficie permeabile superiore al 25% (pari al 39%) della superficie fondiaria. I parcheggi interni sono realizzati con modalità costruttive tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

6. Smaltimento acque meteoriche

È prevista l'installazione di una cisterna per ogni unità bifamiliare per il recupero delle acque meteoriche ad uso dell'irrigazione delle parti a verde. L'acqua in eccedenza verrà convogliata alle fognature limitrofe.

7. Sistema vegetazionale esistente

È prevista la conservazione del sistema vegetativo esistente ritenuto significativo e la ripiantumazione delle specie arboree non rilevanti.

L'obiettivo del piano di recupero è quello di demolizione e ricostruzione degli edifici con destinazione residenziale. Il progetto prevede quindi di bonificare un'area attualmente degradata, attraverso la ricucitura al tessuto urbano storico esistente, rivitalizzando l'intero quartiere

La realizzazione dell'intero intervento, introduce trasformazioni, in rapporto agli aspetti territoriali e ambientali, senza sostanziale conseguenze.

La probabilità di realizzazione è elevata in considerazione dell'interesse espresso dal soggetto proponente fin dalla sottoscrizione dell'Accordo di programma, la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata alla realizzazione della viabilità di collegamento, così come prevista dalla Variante e da attuarsi da parte dell'A.C.:

La convenzione di piano fissa inoltre i termini di validità del Piano ed i tempi per la sua attuazione.

Verifica di coerenza (interna ed esterna)

Il PdR in oggetto rispetta le destinazioni e le norme previste dal PRGC vigente nonché i Regolamenti comunali in vigore.

E' coerente con gli obiettivi e le prescrizioni dell'UTOE n°4, verifica il dimensionamento a destinazione residenziale della suddetta Utoe, non interessa sistemi di Invarianti strutturali.

Dal momento che il PS approvato contiene tra gli elaborati costituenti parte sostanziale il Documento di coerenza al PIT approvato con DCR n°72 del 24 luglio 2007, la coerenza con gli obiettivi specifici del PS determina di fatto coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, pertanto si può affermare che il presente PdR non comporta effetti territoriali, né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale e regionale.

Ai sensi dell'art 36 del PIT approvato si specifica che la zona in cui ricade il PdR non è sottoposta ad alcun vincolo di natura paesaggistica e che l'attuazione del piano è in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato.

Facendo riferimento alle indagini geologiche in allegato l'intero intervento risulta coerente alle disposizioni del piano dell'assetto idrogeologico (PAI).

Valutazione degli effetti attesi

Con l'attuazione del presente Piano di recupero si attende la riqualificazione ed il riutilizzo completo di un'area a ridosso del centro storico di Pietrasanta, già in parte recuperata a fini direzionali.

Contestualmente la sistemazione infrastrutturale relativa alla viabilità e parcheggi potrà apportare beneficio a tutte le funzioni che in questa zona si svolgono.

Potrà essere inoltre apportata una riqualificazione sostanziale sotto l'aspetto architettonico portando anche un ordine formale tra gli edifici che attualmente caratterizzano questa parte di città.

I parcheggi privati relativi al piano di recupero sono soddisfatti all'interno delle singole unità abitative. Per ciò che riguarda i parcheggi pubblici come da standards, il piano di recupero è subordinato alla realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio da parte del comune che soddisferà le esigenze del piano strutturale.

Considerando che gli interventi previsti dal PdR non comportano effetti territoriali né mutazioni allo stato di pianificazione vigente, nonché un minimo incremento del carico urbanistico, si ritiene verificata la compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio dal momento che lo strumento di pianificazione da cui deriva il piano di recupero ha già verificato la coerenza con il PS approvato.

Considerando inoltre che il PdR non apporta variazioni che comportino effetti territoriali né mutazioni sostanziali allo scenario della pianificazione comunale, come suddetto, risultano esaustive al fine della procedura di Valutazione le analisi fino a qui condotte.

Individuazione di idonee forme di partecipazione

Al fine dell'individuazione di idonee forme di partecipazione il presente Documento di valutazione sarà pubblicato sul sito web del Comune di Pietrasanta a cura del Garante della partecipazione prima dell'adozione del piano.

Adottato il piano di recupero ai sensi dell'art. 69 della LR1/05, faranno seguito le modalità di pubblicazione degli atti costituenti il progetto di piano di recupero così come previste dalle norme regionali in vigore.

Relazioni di sintesi

Agli atti costituenti il Piano di Recupero in adozione sarà allegata la Relazione di sintesi a cura del Responsabile del procedimento che descriverà le fasi del processo di valutazione svolte e conterrà le valutazioni finali relative ai risultati della Valutazione.

Pietrasanta, gennaio 2009