

DIREZIONE: SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO: urbanistica
U.O. progettazione urbanistica

Dirigente: Arch.. Dante Galli
Responsabile: Giuliano Guicciardi

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO ad iniziativa privata COMPARTO 77

Adozione ai sensi degli art.lo 69 della L.R. 1/2005 e succ. mod. e int..

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RAPPORTO PRELIMINARE – verifica assoggettabilità
*Ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/06 e succ. mod. ed int.***

1. INTRODUZIONE

Il presente Rapporto costituisce elaborato ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano di Recupero ad iniziativa privata relativa al Comparto di PRGC 77

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, così come prevista dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dallo stato italiano con il DLgs. 152/06 (così come modificato dal DLgs. 4/2008), riguarda gli **atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale**, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione programmazione.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare il piano (o programma) a VAS.

Il decreto legislativo 152/2006 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (*oggetto della disciplina*), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica e l'eventuale parere definitivo sul Rapporto Ambientale.

2. INDIVIDUAZIONE AUTORITÀ CON COMPETENZA AMBIENTALE E DEFINIZIONE DEI CRITERI DI ASSOGGETTABILITÀ

Per il Piano di Recupero in oggetto, **Autorità Procedente** è il **Comune di Pietrasanta**, la cui Amministrazione Comunale con atto formale, ai sensi della normativa nazionale, ha individuato con Del G.C. n° 77 del 20.03.2009, l'**Autorità Competente** nella **Giunta Comunale che si avvale per l'espressione del proprio parere della struttura tecnica afferente all'Ufficio Ambiente del Comune di Pietrasanta e di ogni altro Ente o Autorità competente in materia ambientale**. A tale autorità è indirizzato il presente Rapporto preliminare.

Ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 152/06 s.m.i., per essere assoggettato a VAS un piano o programma deve sottostare ai seguenti criteri:

- In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse; in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Con riferimento alle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Con riferimento ai disposti normativi regionali: la Regione Toscana **ha emanato apposito Regolamento d'Attuazione 4/R** dell'art. 11 della LRT 1/2005, ai sensi del quale sono comunque soggetti a valutazione ambientale, in attuazione della dir. 2001/42/CE:

a) le varianti agli strumenti e gli atti di governo del territorio che presentano entrambi i seguenti requisiti:

- ✓ concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico;
- ✓ contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di interventi i cui progetti sono sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) secondo la normativa vigente di livello comunitario, nazionale e regionale, che deve essere comunque effettuata tenendo conto della valutazione precedente, evitando reiterazioni di procedimenti già svolti;

b) le varianti agli strumenti e gli atti di governo del territorio concernenti i siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica ai sensi degli articoli 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

3. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO DI RECUPERO IN OGGETTO

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.

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

L'obiettivo principale che si intende perseguire con 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 attualmente presenti nel comparto 77.

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

La zona oggetto del PdR è al momento dotata delle opere di urbanizzazione primaria e l'intervento ricade in un ambito dove sono assicurati l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque e le forniture delle principali reti di servizi. **La realizzazione dell'intervento richiede l'allacciamento e l'eventuale potenziamento di alcune reti distributive (sono stati richiesti i relativi pareri agli Enti erogatori) nonché la realizzazione di una viabilità di collegamento che, in base all'accordo stipulato deve essere realizzata dall'A.C.**

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.

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. É 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 ricomprensivo anche le parti in aggetto destinate a verande e/o porticati al piano terra, comunque esclusi i marciapiedi.

4. ELEMENTI DI CRITICITÀ AMBIENTALE e DESCRIZIONE PRESUMIBILI IMPATTI

Il Piano di Recupero in oggetto interessa un'area limitata del territorio afferente al Comune di Pietrasanta, da ciò si desume che **non sia ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione**, in particolare non si ravvisa alcun riferimento per progetti ed altre attività e **non influenza altri piani o programmi gerarchicamente sovraordinati**.

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 prevede 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. 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.

SINTESI DELLE MOTIVAZIONI

In relazione ai disposti dell'art. 6 c. 3 del Dlgs. 152/06 secondo il quale *la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che piani e programmi possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art.12* e riportati nell'Introduzione, si fa presente che le previsioni contenute nel Piano di Recupero non rientrano specificatamente tra gli ambiti definiti dalla norma regionale (Regolamento d'Attuazione 4/R dell'art. 11 della LRT 1/2005) **da sottoporre a Valutazione Ambientale**.

Pertanto si ritiene che da presente atto di governo non ci si debba attendere impatti maggiori rispetto a quanto emerso e contenuto negli elaborati riferiti al processo di valutazione integrata.

Pietrasanta, li

Il Responsabile del procedimento
Arch. Dante Galli