



DOCUMENTO PRELIMINARE
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A
V.A.S.

Art. 22, L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

RONDINAIA S.R.L.
MOR CHRISTINE
GARDENS S.R.L.

LOCALITÀ LA MOLLETTA – PUNTA ALA

OTTOBRE 2016

Sommario

FINALITÀ	3
AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ITER PROCEDURALE	4
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	5
Erronea rappresentazione dell'area B5.2	6
Accorpamento del parcheggio.....	7
Ricerca di un miglior inserimento ambientale e mitigazione	8
La ricognizione delle aree (art.143 d.lgs. 42/04)	9
Sintesi sulla proposta di variante	10
Indicazioni sulla conformazione del progetto al PIT	13
I POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DELL'ATTUAZIONE.....	20
Approvvigionamento idrico	21
Depurazione	21
Rifiuti	21
Caratteristiche geologico-idrauliche.....	21
Energia	22
Suolo.....	22
Caratteri del sistema insediativo e del patrimonio storico	22
Caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.....	23
CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ.....	24
Criteri di cui all'Allegato 1 della LR 10/2010	24
CONCLUSIONI	27

FINALITÀ

La verifica di assoggettabilità è una procedura finalizzata ad accertare se un piano o un programma debba o meno essere assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS è regolamentata dall'art.12, Titolo II del D. Lgs.152/2006 e s.m.i., e dall'art. 22 della L.R.T. n.10 del 12/02/2010 e s.m.i..

AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS i piani ed i programmi che comportano modifiche minori o interessano piccole aree di uso locale e che ricadono nell'ambito di applicazione della VAS ovvero:

- a. che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli Allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- b. per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei 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 della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1999 e s.m.i.

Possono essere sottoposti a Verifica di assoggettabilità a VAS anche piani e programmi diversi da quelli ricadenti nell'ambito di applicazione della VAS, ma

che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti. La verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti a VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

ITER PROCEDURALE

Richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS e trasmissione del Rapporto preliminare che comprende una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, ed è predisposto facendo riferimento ai criteri dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. ed a quelli dell'Allegato I della LRT 10/2010 e s.m.i.. I soggetti competenti in materia ambientale che potranno essere direttamente coinvolti con la trasmissione del documento preliminare sono così identificati:

1. Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio e Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
2. Soprintendenza archeologia, Belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
3. Provincia di Grosseto;
4. Ufficio del Genio Civile di Siena e Grosseto;
5. Arpat Grosseto;
6. Ato Rifiuti;
7. Acquedotto del Fiora Spa Grosseto.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Premesso che i coefficienti di edificabilità indicati nel Regolamento Urbanistico restano invariati, i motivi per cui è stato valutato di modificare il progetto proposto nello strumento urbanistico comunale vigente sono:

1. erronea rappresentazione dell'area B5.2, poiché viene incluso nell'ambito edificatorio specifico, una porzione di proprietà di terzi già occupata da manufatti edilizi;
2. la volontà di ridurre il consumo di suolo interessato dall'intervento, accorpendo l'area a parcheggio pubblico P1 all'interno di un ambito previsto dal Piano Attuativo;
3. la ricerca di un miglior inserimento ambientale dei manufatti, traslando leggermente verso l'interno del lotto la superficie dell'ambito edificatorio B5.2, in modo tale da garantire una fascia continua di verde lungo la viabilità principale, matrice e caratteristica del comparto della Molletta.

Inoltre, al fine di rendere concreta la procedura di variazione, risulta necessario che l'Amministrazione Comunale definisca con esattezza la ricognizione delle aree di cui all'art.143 comma 4 del Dlgs42/04.

Erronea rappresentazione dell'area B5.2



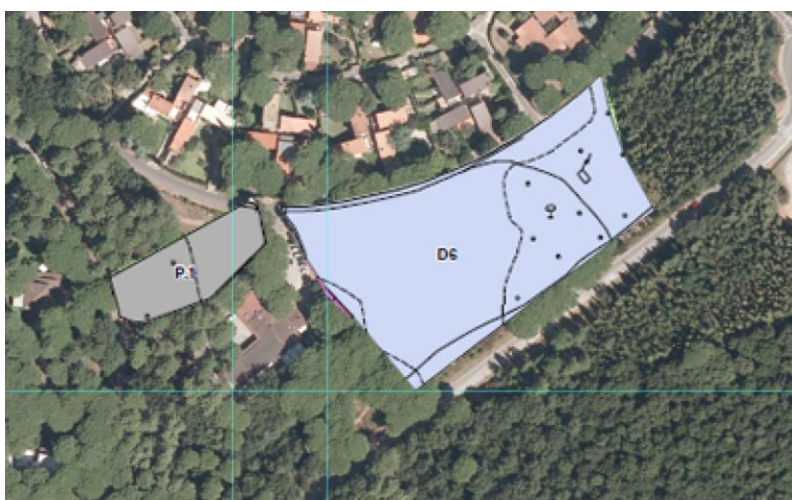
Dalla sovrapposizione dell'area dell'ambito edificatorio ad una base cartografica e ad un estratto ortofotografico si evidenzia che una porzione di questa va ad interessare proprietà limitrofe già edificate.



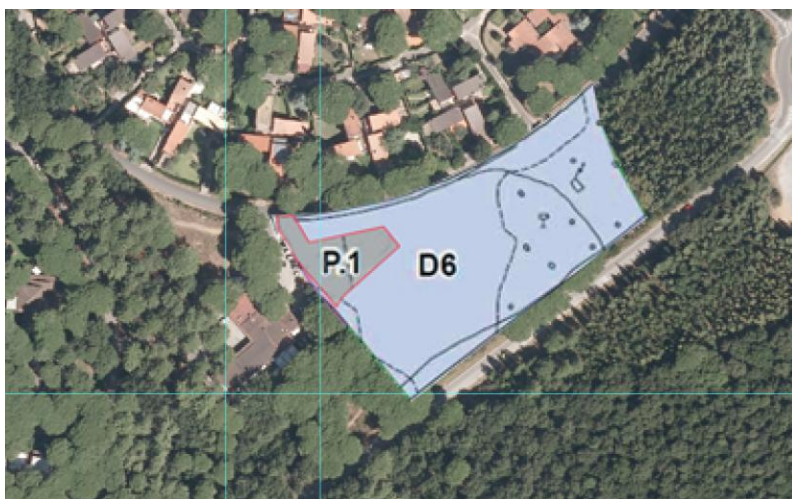
Accorpamento del parcheggio

La scelta di inglobare l'area a parcheggio identificata con la sigla P1, all'interno dell'area D6, permette una riduzione di consumo di suolo senza compromettere la funzionalità dello standard. L'area sarà comunque a diretto contatto con il parcheggio esistente e tale soluzione permetterà di concentrare ed uniformare maggiormente gli interventi.

Regolamento Urbanistico Vigente



Proposta di variante al Regolamento Urbanistico



Ricerca di un miglior inserimento ambientale e mitigazione

La volontà di ricercare il miglior inserimento ambientale è derivata, in particolare, dalla disposizione dell'ambito edificatorio approvato B5.2 che risulta perfettamente disposto in aderenza alla viabilità principale del comparto. L'obiettivo dell'intervento è il completo recupero e riconversione dell'area destinata a vivaio con un progetto di riqualificazione ambientale che si sofferma sulla definizione del "bordo/margine" tra strada e giardino.

Si ricerca quindi il ripristino della fascia verde perimetrale, tangente alla viabilità e l'inserimento nella vegetazione dei nuovi manufatti.

Regolamento Urbanistico Vigente



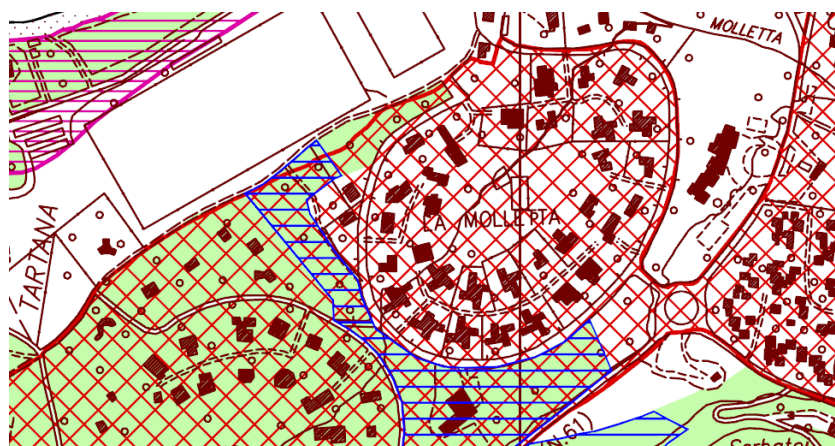
Proposta di variante al Regolamento Urbanistico



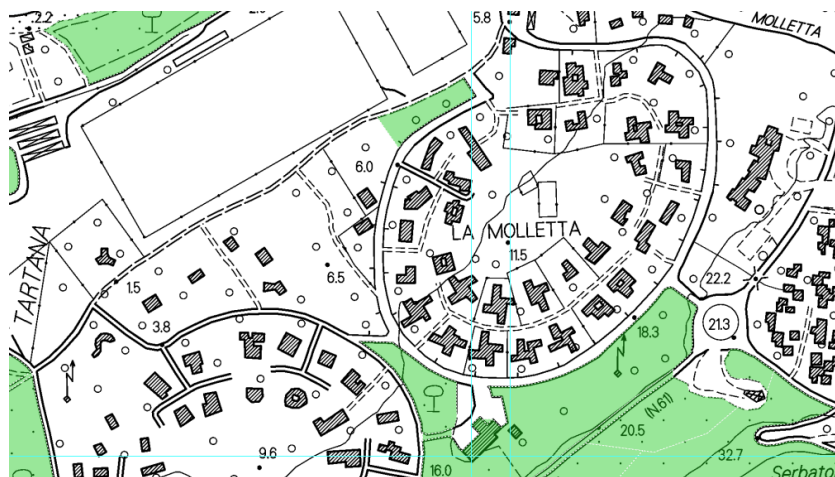
La ricognizione delle aree (art.143 d.lgs. 42/04)

In questa fase si ritiene un argomento di fondamentale importanza la ricognizione esatta e definitiva delle aree sottoposte all'art.142 del Dlgs42/04 ed in particolare, quelle individuate con la lettera G (i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227).

Nell'estratto sottostante (tav.ST07 del Piano Strutturale) il Comune individua all'interno delle aree boscate, le zone (tratteggio blu orizzontale) compatibili con gli interventi di trasformazione (NTA art.14 comma 10.4).



La ricognizione della stessa tipologia di vincolo presenta, invece, una diversa distribuzione negli elaborati grafici allegati al PIT.



In merito alla valutazione degli estratti riprodotti, è necessario in primo luogo evidenziare la mutevolezza nel tempo dei “beni” (ad esempio si rileva il diffuso attacco del *matsucoccus feytaudi*), in secondo luogo, data la natura ricognitiva della cartografia, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge al fine della corretta analisi.

Sintesi sulla proposta di variante

Come già specificato nelle prime parti del documento, la proposta di variante non va ad alterare nessun indice, e pertanto, è possibile lasciare completamente inalterato il testo all'interno delle NTA (pag.48):

7. Zona D6 Zona Florovivaistica

- riguarda la zona esistente destinata ad attività di tipo florovivaistico per la quale sono ammessi:

a) il mantenimento dell'attività esistente con i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- la manutenzione qualitativa (Art. 8);
- la ristrutturazione edilizia (Art. 9);

b) previa formazione di un piano attuativo che comprenda l'area esistente e quella di nuovo insediamento (individuate con lettera “E” e “R” nella Tavola 2 del R.U.), è ammessa la rilocalizzazione dell'attività florovivaistica alle seguenti condizioni:

Nell'area esistente (indicata con la sigla alfanumerica B5.2 nella Tav. n° 2 del R.U.) adibita ad attività florovivaistica è ammesso un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento mediante demolizione integrale di manufatti esistenti e loro sostituzione con una nuova costruzione, che dovrà

essere ubicata all'interno dell'area individuata come B5.2, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e ambientali:

- Sul max = 500 mq;
- destinazioni d'uso ammesse: a/1;
- tipologia edifici villino/villa (mono/bifamiliare);
- numero edifici max: 2
- numero alloggi max: 2
- Np max = 2; H max = 6,50 ml;
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza tra fabbricati \geq a ml. 10,0 se una delle due pareti è finestrata e \geq ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

Nell'area nella quale è prevista la rilocalizzazione dell'attività florovivaistica (perimetrata come D6 nella Tav. 2 del RU) è prevista la realizzazione dei seguenti manufatti:

i) edificio di servizio all'attività produttiva e di vendita, ad un solo piano.

Destinazioni ammesse: e/1, e/2, c/4.

SUL max: 350 mq

Tipologia edificio: unitario;

Np max = 1; H max = 3,50 ml;

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

ii) Serre aventi le seguenti caratteristiche e vincoli:

- struttura realizzata in ferro o in alluminio verniciato con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari;
- altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo;
- distanze minime: metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5; distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

All'interno del piano attuativo, il disegno dei lotti e la localizzazione dei fabbricati dovranno tenere conto della tipicità dell'assetto attuale, caratterizzato dall'impianto urbanistico originario del "Piano Quaroni" risalente agli anni '60 e con il quale dovranno integrarsi.

A tale scopo il piano attuativo dovrà individuare opportuni sistemi di mitigazione al fine di mantenere inalterata la percezione dell'assetto originario. (A titolo esemplificativo: fasce verdi di idoneo spessore a schermatura dei fabbricati retrostanti, divieto di realizzazione di recinzioni in muratura o metallo, materiali compatibili con il contesto dei luoghi, ecc.).

Il piano dovrà essere corredato altresì da un progetto unitario dell'intera area per la sistemazione ambientale dei luoghi ai sensi del comma quarto del successivo Art. 17.

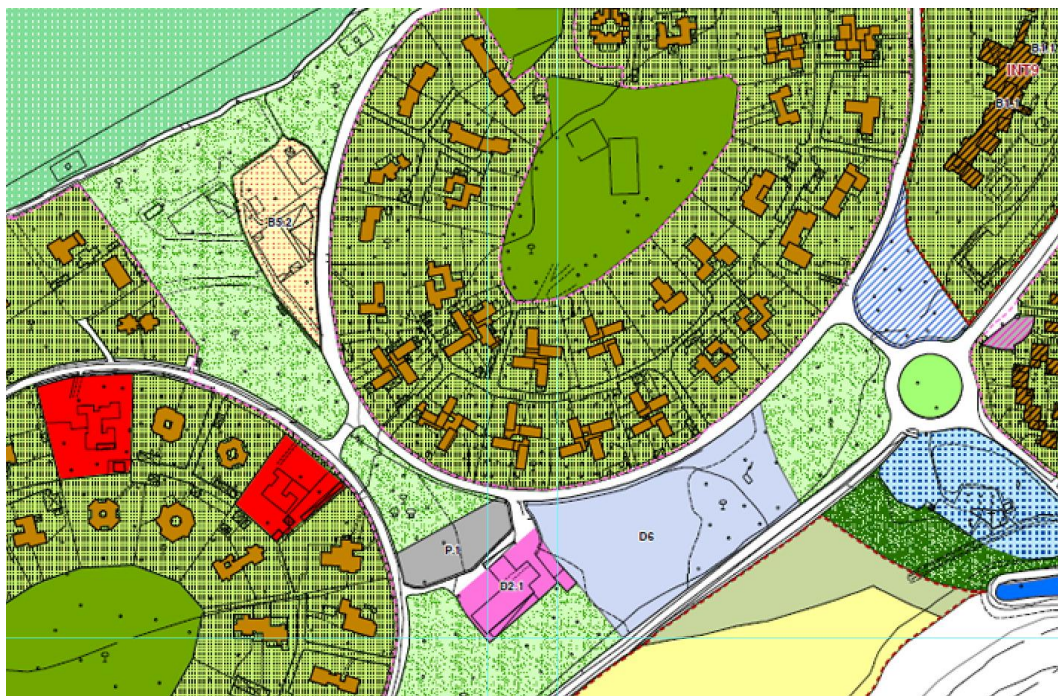
Misure compensative:

1. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area per la sosta degli autoveicoli di circa mq 800 per almeno 35 posti auto in prossimità della limitrofa area commerciale D2 contrassegnata con la sigla alfanumerica P.1 nella tavola 2.
2. Preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree ed eliminazione della pericolosità geomorfologica.

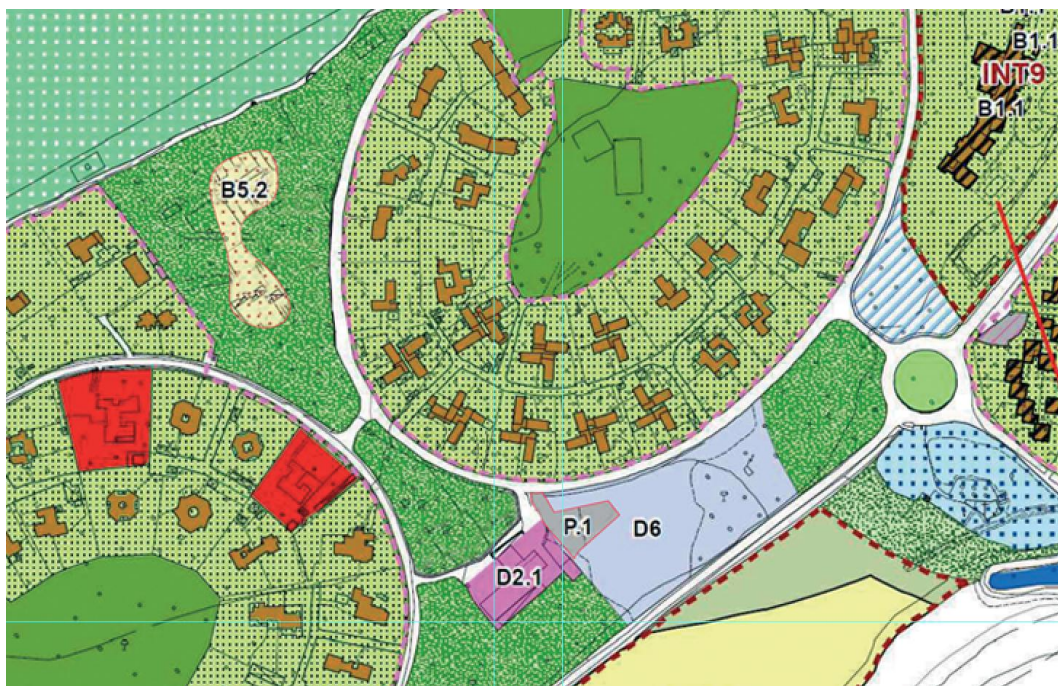
La proposta di variante si rivela solamente nell'elaborato grafico del Regolamento, lasciando inalterato il perimetro, ma riorganizzando parte degli ambiti:

- ☐ nuova definizione del B5.2;
- ☐ spostamento del P.1 all'interno del D6;
- ☐ conseguente riduzione fondiaria del D6.

Estratto RU approvato



Estratto proposta di variante RU



Indicazioni sulla conformazione del progetto al PIT

Gli obiettivi di progetto indicati nelle NTA e nella cartografica del RU comunale, consistono, in sintesi nella riallocazione dell'attività commerciale florovivaistica e nel recupero del patrimonio edilizio esistente. Nella proposta di variante, questi obiettivi restano inalterati ed emerge la volontà, al fine di promuovere un'operazione di miglior livello qualitativo sotto il profilo ambientale, di proporre le modifiche descritte nel dettaglio nei precedenti paragrafi.

Al fine di limitare il consumo di suolo ed armonizzare un processo di recupero di un patrimonio immobiliare misto (residenziale e commerciale) viene presentata una nuova configurazione della distribuzione degli specifici ambiti edificatori con le seguenti finalità:

1. accorpate il più possibile il nuovo immobile aziendale alla limitrofa area commerciale;
2. eliminare completamente il nuovo consumo di suolo destinato al parcheggio pubblico e accorpate quest'ultimo alla nuova area commerciale, sempre mantenendo inalterate le previsioni a standard;
3. evitare il recupero dei volumi esistenti ricollocandoli lungo la viabilità come previsto dal RU, ricercando un inserimento all'interno del lotto in modo tale da far sviluppare una fascia di vegetazione al margine della strada.

L'Area oggetto, posta interamente nell'ambito del territorio urbanizzato, rientra nella Scheda Ambito di Paesaggio n.18 "maremma grossetana" del PIT.



Negli indirizzi delle politiche della scheda viene indicato l'obiettivo di "riconnotare le parti compromesse" con la promozione di interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica.

È inoltre presente la specifica indicazione di promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi, con particolare riferimento ai centri costieri.

Negli obiettivi della disciplina d'uso emerge la volontà di assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

L'area è sottoposta al vincolo ministeriale pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.187 del 1962 (D.M. 3 LUGLIO 1962 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona montuosa sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale ed il mare).

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053109	90441	9053109_ID	D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962	GR	Castiglione della Pescaia	3470,21	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
denominazione		Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare.									
motivazione		La zona predetta [...] con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica vegetazione mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione mare.									

Gli obiettivi della tutela e della valorizzazione definiti dal vincolo, vengono analizzati nello schema seguente in relazione alla tipologia di interventi previsti:

Strutture del paesaggio e relative componenti	Direttive e prescrizioni	Analisi degli interventi
Struttura eco sistemica/ambientale	Sono da escludere tutti gli interventi in grado di alterare la matrice della macchia mediterranea e foresta.	<p>Gli interventi sono ubicati all'interno del centro urbanizzato di Punta Ala, ed in particolare nell'area della cosiddetta "città consolidata".</p> <p>L'intera area in origine, come dimostrato da immagini aeree storiche, era sistemata e coltivata in campi aperti, per cui non risulta alcuna incidenza sul patrimonio della macchia mediterranea.</p>

<p>Struttura antropica</p>	<p>Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Gli interventi non prevedono alcuna modifica o alterazione della trama viaria e/o interferenza su manufatti di valore storico (non presenti). Tra gli effetti dell'intervento si evidenzia, invece, la valorizzazione della viabilità principale e delle sue caratteristiche.</p> <p>Il recupero del patrimonio immobiliare sarà ideato puntando al massimo equilibrio tra spazio aperto e costruito.</p> <p>I volumi impiegati avranno altezze limitate, non sono previsti piani superiori a quello terreno.</p> <p>La nuova area di sosta sarà ridotta (pur mantenendo i valori degli standards richiesti) e si propone l'impiego di materiali permeabili e cromaticamente meno impattanti dell'asfalto.</p> <p>Non sono previsti interventi all'esterno del territorio urbanizzato ed inoltre, le previsioni saranno ideate in modo da integrarsi perfettamente con il patrimonio limitrofo esistente.</p>
----------------------------	---	--

<p>Elementi della percezione</p>	<p>Non sono ammessi interventi, che possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dai tracciati verso le pinete e il mare.</p> <p>Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'area di intervento occupa uno spazio depresso rispetto al contesto, per cui non sono presenti rischi di formazione di elementi emergenti o impattanti.</p> <p>Non sono previsti interventi di privatizzazione di spazi pubblici di nessun tipo, al contrario, parte del patrimonio privato sarà destinato a spazio pubblico.</p>
----------------------------------	--	---

Infine, ad oggi, parte dell'area è sottoposta al vincolo identificato con l'articolo 142 comma 1, lettera G del Dlgs 42/04. Tale vincolo anche se è oggetto di valutazione e di nuova perimetrazione, viene comunque preso in considerazione nell'analisi delle previsioni definite dall'intervento.

Elaborato 8B	Prescrizioni	Analisi degli interventi
<p>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</p>	<p>Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali</p>	<p>Non si rileva il rischio di alterazione di formazione boschive, poiché queste non sono presenti. Anche la ricerca storica dell'uso del suolo ha evidenziato la presenza in origine di una semplice zona coltivata a seminativo.</p> <p>La valorizzazione dell'area può, invece, determinare, una generale riqualificazione degli spazi, oggi sottoposti anche a fenomeni di degrado e abbandono. In particolare si ritiene di fondamentale importanza progettare ed investire con attenzione sulle fasce perimetrali degli interventi.</p> <p>La cura degli "spazi limite" tra pubblico e privato assicura un ottimo livello dell'impatto dell'intervento sull'ambiente.</p> <p>E' chiaramente fondamentale il recupero ed il riuso del linguaggio architettonico del contesto.</p>

	<p>ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	
--	---	--

I POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DELL'ATTUAZIONE

La variante consiste solamente in una modifica grafica della tavola approvata del Regolamento Urbanistico, senza determinare alcuna alterazione del dimensionamento del piano strutturale vigente e non modifica le perimetrazioni definite dallo stesso strumento. Non modifica le UTOE, le SUB-UTOE e gli ambiti definiti nel Regolamento Urbanistico.

Da quanto sopra illustrato, si tratta di una migliore definizione degli specifici spazi edificatori, a favore di una evidente riduzione di territorio antropizzato.

Rispetto alle valutazioni effettuate in sede di redazione del regolamento urbanistico vigente, nulla cambia rispetto alle quantità massime ammissibili per singola funzione previste nel dimensionamento del piano strutturale e in quello del regolamento urbanistico.

In relazione alle caratteristiche proprie della variante, si analizzano i seguenti aspetti ambientali che appaiono quelli attinenti alle modifiche da introdurre alla disciplina vigente:

- a) approvvigionamento idrico;
- b) depurazione;
- c) rifiuti;
- d) caratteristiche geologico-idrauliche;
- e) energia;
- f) suolo;
- g) caratteri del sistema insediativo e del patrimonio storico;
- h) caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.

Approvvigionamento idrico

Con la variante non si prevedono nuovi volumi, in quanto il dimensionamento complessivo rimane inalterato. Non solo, la variante favorisce uno sviluppo più “densificato” della parte commerciale esistente, limitando, quindi, eventuali ampliamenti della rete dell’acquedotto. Preso atto che la parte residenziale non subisce alterazioni, si può affermare che non vengono incentivate attività idroesigenti.

Depurazione

Anche in questo caso, rispetto alla capacità depurativa e alle caratteristiche della rete fognaria esistente, la variante non comporta ulteriore carico insediativo, se non quello già previsto e valutato in sede di redazione e approvazione del regolamento urbanistico vigente.

Rifiuti

Come già detto per l’approvvigionamento idrico e per la depurazione, gli obiettivi della variante appaiono migliorativi rispetto a quanto previsto nel regolamento urbanistico.

Si tratta, infatti, di sviluppare l’edificazione della parte commerciale il più vicino possibile al sistema già insediato, a scapito di ulteriore impegno di suolo. I quantitativi di rifiuti e la capacità di smaltimento non appaiono modificati.

Caratteristiche geologico-idrauliche

Le variazioni proposte non modificano le destinazioni urbanistiche del regolamento vigente. Appaiono quindi ancora valide le valutazioni effettuate in sede di redazione del regolamento urbanistico, così come sembrano ancora adeguate le classificazioni circa la pericolosità geologica e idraulica del piano strutturale, così come le fattibilità del regolamento urbanistico. L’area, oggetto del pianificato intervento edilizio, non risulta soggetta a rischio idraulico per eventi pluviometrici caratterizzati da tempo di ritorno pari a 200

anni e non risultano necessari alcun interventi di messa in sicurezza idraulica in quanto, nella sua attuale configurazione, il sito non è soggetto a pericolo di inondazione o ristagno idraulici.

In conclusione il modello numerico di inondazione che è stato elaborato in funzione della variante prevista, ha evidenziato come i siti in oggetto non risultino essere interessati da acque defluenti.

Energia

Il progetto già approvato nel regolamento urbanistico, consiste essenzialmente nello spostamento di una attività e nel recupero di volumi abitativi già esistenti.

Il consumo di energia elettrica al termine dell'intervento sarà certamente minore, dato che il recupero dei volumi residenziale comporterà l'applicazione obbligatoria di fonti rinnovabili. Anche lo spostamento dell'attività verrà effettuato per ottenere un nuovo involucro edilizio sicuramente più performante in termini di dispersione e di consumi.

La produzione di CO2 subirà una riduzione dovuta al concentramento della zona commerciale (parcheggio incluso) e soprattutto all'avvicinamento dell'attività commerciale all'unica via di comunicazione dell'area.

Suolo

Il piano strutturale e il regolamento urbanistico vigenti hanno tra gli obiettivi e le prescrizioni fondamentali il contenimento di suolo ineditato.

La variante proposta fa un ulteriore passo verso questa direzione, eliminando completamente la previsione della realizzazione del nuovo parcheggio su un'area verde, inglobandola all'interno di uno specifico ambito edificatorio.

Caratteri del sistema insediativo e del patrimonio storico

Come già specificato nel presente documento, la variante non prevede alcuna modifica o alterazione della trama viaria e/o interferenza su manufatti di valore

storico (non presenti). Tra gli effetti dell'intervento si evidenzia, invece, la valorizzazione della viabilità principale e delle sue caratteristiche. Il recupero del patrimonio immobiliare sarà ideato puntando al massimo equilibrio tra spazio aperto e costruito. I volumi impiegati avranno altezze limitate, non sono previsti piani superiori a quello terreno.

Non sono previsti interventi all'esterno del territorio urbanizzato ed inoltre, le previsioni saranno ideate in modo da integrarsi perfettamente con il patrimonio limitrofo esistente.

Caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

La proposta di variante è stata ideata in primo luogo in funzione della ricerca di un possibile miglioramento degli effetti sull'ambiente. Nelle pagine precedenti è possibile individuare uno specifico capitolo che valuta l'intervento con le indicazioni del PIT.

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Nel presente capitolo è sviluppata la verifica di assoggettabilità a VAS della variante secondo le modalità previste dalla LR 10/2010 ed in particolare dall'Allegato 1 della stessa legge.

In questa fase preliminare e di verifica di assoggettabilità della variante alla VAS, sono inserite le informazioni e le analisi proprie del livello preliminare di valutazione e pianificazione.

Criteri di cui all'Allegato 1 della LR 10/2010

Si riporta per intero l'Allegato 1 della LR 10/2010, e di seguito si esamina ciascun punto rispetto ai contenuti della Variante:

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il piano o 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 programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o 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);*

2. 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.*

Caratteristiche del piano o programma:

- in quale misura il piano o 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:
la variante non si occupa di alterare il dimensionamento, ma prevede una ottimizzazione delle ubicazioni, individuando soluzioni specifiche dettate dalle caratteristiche della struttura urbana già esistente.
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:
in nessun modo, il testo nelle norme tecniche di attuazione resta inalterato, non sono previste modifiche alle UTOE e agli ambiti.
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:
la proposta di variante è stata sviluppata proprio considerando uno sviluppo migliore, più calibrato e proporzionato al contesto circostante già consolidato.

- problemi ambientali relativi al piano o programma:

non emergono effetti correlati a problemi ambientali, trattandosi in sintesi di variante che prevede una riduzione.

- rilevanza del piano o 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):

la Variante non ha alcuna rilevanza da questo punto di vista.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti:

gli impatti ambientali sono ridotti.

- carattere cumulativo degli impatti:

aspetto non rilevante per la Variante in oggetto.

- natura transfrontaliera degli impatti:

aspetto non rilevante per la Variante in oggetto.

- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti):

le modifiche introdotte dalla Variante non sono collegabili con rischi per la salute umana.

- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):

la Variante prevede una evidente riduzione del consumo di suolo, oltre alla definizione di un miglior inserimento del recupero dei manufatti esistenti, quindi, gli effetti conseguenti sono migliori.

- 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.

La Variante prevede una riduzione del consumo di suolo senza determinare alcun incremento di compensazione, inoltre ha previsto lo studio di un diverso inserimento dell'intervento di recupero dei manufatti esistenti, anche per rispettare nel miglior modo le caratteristiche naturali e storiche (progetto urbanistico) del luogo.

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:

non sono previsti impatti del piano che gravano sulle aree protette e di interesse presenti nel Comune.

CONCLUSIONI

Per Verifica di assoggettabilità alla VAS la LR10/2010 si intende il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate. Poiché si tratta di una Variante che non determina alcuna variazione dei parametri urbanistici già approvati, finalizzata esclusivamente alla riduzione del consumo di suolo e al miglioramento dell'inserimento ambientale del progetto, essa non determina effetti ambientali significativi e quindi non emergono elementi critici né condizioni tali da rendere necessario assoggettare la Variante a VAS.

24/10/2016

Arch. Michele Viti