

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

Piano di Recupero ad iniziativa privata Area " Schilling" - Via Oberdan (suddivisione "b" Tav 5.1.p del R.U.)

-RELAZIONE DI VALUTAZIONE ex art 12 p.to 4 – R.U.

Premessa:

il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS relativa alla proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata dell'area individuata nelle tavole di R.U. nella Tav. 5.1.p nella suddivisione "b" e soggetta a ristrutturazione urbanistica.

Poiché la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) 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 pianificazione, lo scopo della presente " Verifica di assoggettabilità" è definire di assoggettare o meno il piano a VAS in relazione agli effettivi impatti, significativi o meno, che l'intervento comporta.

1. Descrizione degli obiettivi, strategie e azioni del Piano di Recupero

L'obiettivo principale che si intende perseguire col piano di recupero è la riqualificazione di un'area ex artigianale (sede di laboratori lapidei) mediante il cambio di destinazione dei volumi esistenti e la creazione fino ad un massimo di n° 3 unità. Il tutto senza consumo di suolo o incrementi di superficie e volume, salvo quanto previsto dalle NTA del vigente R.U. all'art. 12 lett. 2b in materia di incentivi all'edilizia sostenibile. Le destinazioni di progetto prevedono l'insediamento delle destinazioni residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, espositiva, in luogo della preesistente destinazione artigianale.

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

La zona è già dotata delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e ricade in un ambito (il centro storico) dove sono assicurati l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei rifiuti e le forniture delle principali reti di servizi. Inoltre tenuto conto dell'insediamento preesistente e come meglio evidenziato in relazione tecnica l'intervento non prevede aggravio di urbanizzazioni.

Inoltre per l'accessibilità all'area non sono previste nuove viabilità e la stessa risulterà autonoma in termini di parcheggi privati.

Il progetto prevede la trasformazione in corte urbana del preesistente piazzale, con le riqualificazioni del caso, limitando alle sole aree circostanti i fabbricati l'utilizzo di pavimentazioni e garantendo così ampie zone permeabili, ben oltre ai limiti di riferimento.

Sia la tipologia architettonica che i materiali utilizzati saranno derivati dalla tradizione locale, mantenendo invariati gli elementi formali e storico ambientali esistenti, con l'obiettivo della conservazione architettonica e la storicizzazione dell'area.

Ciò unitamente alla riqualificazione energetica prevista che prevede una riduzione dell'EPI non inferiore al 20% dei limiti di legge e l'utilizzo di importanti fonti rinnovabili, quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici e impianti centralizzati in pompa di calore, costituirà di per se elemento di mitigazione ambientale e di risparmio di risorse energetiche.

2. Valutazione degli elementi di criticità ambientale e descrizione dei possibili impatti

Il piano di Recupero in oggetto interessa un'area limitata del territorio Comunale, posta in zona già urbanizzata (centro storico) e attualmente in stato di forte degrado. Esso non prevede nuove edificazioni né la realizzazione di nuove infrastrutture. Da tali elementi si può già desumere come il progetto non sia assoggettabile a Valutazione Ambientale, pur tuttavia si riportano di seguito i risultati delle valutazioni specificatamente effettuate:

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

a) Verifica delle reti di servizi (fognature, approvvigionamento idrico, elettrico ecc):

come già dettagliatamente riportato nella relazione tecnica e tenuto conto di quanto già esistente (laboratorio artigianale lapideo) non si ravvisano aumenti di carico inerentemente le infrastrutture di servizi esistenti, ne la necessità di realizzare nuove reti pubbliche. La formazione all'interno dell'area di nuove e più efficienti reti di distribuzione con la formazione di un impianto di riscaldamento centralizzato con rete di teleriscaldamento e contabilizzatori di calore alle varie unità alimentato da in parte da pannelli fotovoltaici e pannelli solari, oltre al rifacimento e alla razionalizzazione di tutte le altre reti (acqua, fognature ecc) e una più corretta regimazione delle acque superficiali, si pongono come elementi migliorativi non costituenti impatto.

b) Tutela da contaminazione di acque sotterranee:

L'intervento prevede la dismissione di un'area artigianale con l'eliminazione dei relativi piazzali e delle lavorazioni che una volta vi venivano esercitate, unitamente alla creazione di ampie zone permeabili che permetteranno di reimmettere nel sottosuolo le acque piovane, esenti da sostanze inquinanti o residui di lavorazione. Da ciò non si ravvisano interazioni negative con la falda sotterranea, andando anzi a migliorare la qualità ambientale.

c) Controllo e stabilizzazione dei consumi energetici

Il progetto prevede un largo utilizzo di fonti rinnovabili e sistemi di efficientamento energetico, quali l'adozione di un sistema di riscaldamento centralizzato in pompa di calore alimentato da pannelli fotovoltaici e pannelli solari, unitamente ad un alto isolamento dell'involucro degli edifici volto ad un abbattimenti dell'Epi del 20% oltre i limite di legge.

d) Bonifica dei terreni

Nonostante nell'area non fossero esercitate attività inquinanti, l'intervento prevederà la rimozione con conseguente bonifica dei primi 10 cm di terreno, che unitamente al recupero degli edifici consentirà un notevole miglioramento della qualità ambientale specie in termini di polveri e sostanze aeree in genere

STUDIO TECNICO INGEO

55045 MARINA DI PIETRASANTA – VIALE APUA, 178
TEL. 0584 23246 / 0584 792764 - FAX 0584 746177 - Email_ info@studiotecnicoingeo.it
www.studiotecnicoingeo.it - P. Iva 01648740460

DANIELE CERAGIOLI
geometra

LUCA R. CORTOPASSI
geometra

SANDRO BARBERI
geometra

MATTEO CERAGIOLI
geometra

SERGIO BOSCHI
ingegnere

STEFANO GRASSI
ingegnere

e) Rispetto dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento acque meteoriche:

il piano prevede la formazione di ampie superfici drenanti, ben superiori ai limiti di legge in materia garantendo così la reimmissione in falda delle acque meteoriche. Infatti il rapporto fra superficie fondiaria e superficie permeabile si attesterà al 45%

f) Sistema vegetazionale esistente e di progetto:

vista la notevole antropizzazione dell'area, attualmente essa è praticamente priva di zone a verde, salvo la sola presenza di un albero di fico. Col progetto verranno inserite ampie fasce vegetazionali (siepi e rampicanti) perimetralmente all'area e anche a ridosso dei fabbricati e verrà mantenuta l'unica alberatura ora presente.

3. Sintesi di assoggettabilità

Per tutto quanto sopra, vista la natura riqualificante dell'intervento, l'assenza di consumo di suolo, il non aggravio di fabbisogno in termini di utenze e servizio, la non necessità di realizzare infrastrutture di viabilità o parcheggio le caratteristiche di sostenibilità edilizia che sono alla base del Piano di Recupero unitamente agli efficientamenti sia energetici che di consumi che esso comporta si ritiene che il Piano di Recupero non comporti impatti significativi tali da doverlo assoggettare a VAS essendo tutti gli elementi mitigatori attuati sufficienti a non creare aggravio di impatto ambientale.

Pietrasanta, aprile 2015

In fede
Dott. Ing. Sergio Boschi