

Piano di Recupero

COMUNE DI CAPANNORI

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA Piazzale Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori



Proprietà: ERICA IMMOBILIARE S.A.S. DI ROSSI FRANCO & C.

Committente: PEGASO 95' S.R.L.

**PIANO DI RECUPERO DEL IMMOBILE
ARTIGIANALE PER LA REALIZZAZIONE
DI COMPLESSO RESIDENZIALE POSTO
IN CAPANNORI LOC. BORGONUOVO**

oggetto: DOCUMENTO VALUTAZIONE INTEGRATA

data

GENNAIO 2011

tavola n.

24

scala grafica

0:000

dott. arch. ezio andreotti

via Don Aldo Mei 64/k 55012 Capannori (LU) tel e fax: +390583429869 E-mail e.andreotti@archiworld.it

validità e la necessità del piano stesso e la conformità con gli obiettivi da perseguire nell'interesse pubblico, la proposta è stata nuovamente sottoposta in data 01.12.2010 all'esame della Commissione Consiliare n° 2 Urbanistica – Assetto del Territorio esprimendo il parere FAVOREVOLE al Piano di Recupero a seguito della conformità progettuale dell'intervento ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per il tipo di zona urbanistica dalle Norme Tecniche di Attuazione favorendo la conversione monetaria dell'area adibita a viabilità, parcheggi e verde prevista ai sensi del DM 1444/68 di cui al Regolamento Comunale per la conversione monetaria delle aree pubbliche” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.24 del 15.04.2010.

L'intervento consisterà essenzialmente nella realizzazione di un complesso residenziale di nuova configurazione, localizzando n.5 unità residenziali unifamiliari di tipo villette di circa mq. 112,00 ciascuna opportunamente dotate di viabilità interna secondaria, ampi parcheggi ad uso privato in ottemperanza della Legge 122/89, e verde privato ad uso giardino.

Pertanto i lavori consisteranno nella demolizione completa dell' immobile esistente di tipo artigianale ormai dismesso, e la ricostruzione di altri nuovi edifici residenziali in conformità alla nuova legislazione sismica, uso dei materiali e tecnologie a norma delle vigenti normative e nuovo assetto figurativo.

Le opere comporteranno la realizzazione di idonee fondazioni, la struttura portante verticale sarà in c.a. e/o muratura ordinaria, quella orizzontale in laterizio armato, tamponatura esterna e pareti divisorie interne in muratura di poroton di diversa dimensione del tipo antisismico, acustico termico. Il tutto opportunamente intonacato con intonaco di tipo premiscelato a cappotto con finitura a civile al fine di dare un rivestimento termico alla struttura, previa realizzazione di impianti idro termici sanitari ed elettrici a norma delle vigenti normative, infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato, pavimenti-rivestimenti in grès ed imbiancatura a calce.

Esternamente l'intervento prevede due tipologie di copertura improntata sulla stessa struttura dove quella con tipologia a capanna permette l'inserimento della mansarda o sottotetto, mentre quella a padiglione permette la sola soffitta accessibile da botola interna. Gli immobili saranno opportunamente dotati di manto di copertura in cotto, tinteggiati con vernice ai silicati, e gronde realizzate con decori in muratura.

Le unità immobiliari saranno dotate di pertinenze esterne ma adiacenti alle stesse per la formazione di portico, locale caldaia, rimessa attrezzi e pergolato.

L'area esterna di pertinenza a corredo degli edifici sarà destinata in parte a spazi per la viabilità e posti auto ed in parte a giardino corredato da alberature e siepi di essenze tipiche della nostra zona.

Nella zona centrale del lotto sarà realizzata la previsione degli Standard Urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata suddivisa in parte a parcheggio pubblico ed in parte a verde attrezzato dove i parcheggi saranno realizzati con autobloccanti e la viabilità in asfalto.

4. Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo

Il piano come proposto non comporta variante al Regolamento Urbanistico e rispetta le finalità e gli indirizzi definiti dalla Legge Regionale n. 1/2005 e del procedimento previsto all'art.18; non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della L.R. n. 1/2005

Si procederà pertanto all'adozione del Piano come previsto dall'artt. 17 e 69 della L.R. n. 1/2005.

Il progetto prevede la realizzazione di cinque edifici destinati interamente alla residenza in un abito già urbanizzato, pertanto risulta necessario, in base al suo

Indice

Premessa

1. Acquisizione della proposta
2. Acquisizione del quadro conoscitivo di approfondimento fornito dai soggetti proponenti
3. Valutazione tecnica interna e proposta di atto di indirizzo alla Giunta Comunale
4. Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo
5. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'art. 58 del Regolamento Urbanistico
6. Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione
7. Verifica della probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
8. Verifica di coerenza esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale
9. Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio.
10. Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)
11. Individuazione degli indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi
12. Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)

Premessa

Il processo di valutazione integrata del Piano di Recupero di iniziativa privata si svolge in applicazione dell'art. 11 della L.R. 1/2005, del Regolamento Regionale emanato con Decreto del Presidente Della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R e ai sensi dell'art. 58 del Vigente R.U.

Pertanto la presente relazione viene allegata agli atti di adozione ad integrazione di quanto è già stato approvato con la redazione della Variante Generale al R.U. approvata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 03.01.2005 n. 1 con le delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009 controdeducendo le osservazioni presentate alla delibera di C.C. n. 41 del 16.06.2008, e pubblicata sul B.U.R.T. N. 17 in data 29.04.2009. Variante redatta anche per l' "adeguamento della dizione dell'art. 68, 3° comma, sulla conversione monetaria delle opere pubbliche", allo scopo di essere utilizzata ai fini dell'adozione, come disposto dalla Legge Regionale n. 1 del 03 gennaio 2005 "Norme per il governo del Territorio".

Il presente documento si propone di effettuare la Valutazione integrata degli effetti attesi dalla trasformazione sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Trattandosi di un intervento che interessa un'area limitata, e non essendo ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione, la Valutazione Integrata sarà condotta con modalità semplificata ed in un'unica fase ai sensi degli articoli 4 e 11 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R. procedendo contestualmente alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento, secondo lo schema che segue:

1. Acquisizione della proposta di fattibilità
2. Acquisizione del quadro conoscitivo d'approfondimento fornito dai soggetti proponenti
3. Valutazione tecnica interna e proposta di atto di indirizzo alla Giunta Comunale
4. Definizione del programma e dei contenuti della valutazione integrata con i soggetti proponenti-Modello logico di valutazione del piano urbanistico attuativo
5. Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo
6. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'art. 58 del Regolamento Urbanistico
7. Verifica della:
 - a. fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli
 - b. obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione
 - b. probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
8. Verifica di coerenza
 - a. esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
 - b. interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio e valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
9. Individuazione degli indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi
10. Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)
11. Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio).

1. Acquisizione della proposta

Il Regolamento Urbanistico, stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero d'iniziativa privata. Il soggetto promotore che rappresenta la proprietà per il 100% della superficie del comparto individuato, sottopone, un piano finalizzato al recupero di un complesso edilizio ubicato in zona definita dal vigente Regolamento Urbanistico: art. 22 - Aree a prevalente destinazione di servizio – *dove si identificano le parti di territorio per insediamenti di servizio assimilate alle zone D del D.M.1444/68. Anche quando non espressamente individuata sulle tavole grafiche del R.U. è posta*

a carico dei proprietari dei lotti la realizzazione di spazi pubblici, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'Ambito Normativo per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale obbligo vige per gli ampliamenti di superficie utile lorda, con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Tale superficie non potrà comunque essere inferiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Gli spazi pubblici eventualmente individuati all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno valore prescrittivo per la dimensione e indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto.

Tali zone sono suddivise in:

- Aree di saturazione
- Aree di completamento

Saturazione

Omissis Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme. Il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati; deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti negativi connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio dei parcheggi e della mobilità.

Per gli edifici con destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici con destinazione a servizio, è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:

- *per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito*

l'intervento edilizio diretto;

- per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq. 600 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo..... omissis

La proposta si articola sull'iniziale definizione del comparto avente un'area di 4623,60 mq c.a. nel Comune di Capannori e precisamente frazione di Gragnano località Borgonuovo via Pesciatina, censiti all' Agenzia del Territorio di Lucca al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio n. 60, dai mappali 852 sub. 1 e relativamente al terreno posto sul lato nord- est dalla particella 613 di detto comune

2. Acquisizione del quadro conoscitivo di approfondimento fornito dai soggetti proponenti

Contestualmente alla documentazione richiesta per il procedimento istruttorio urbanistico, viene acquisita quella relativa all'approfondimento degli elementi conoscitivi dal punto di vista ambientale, d'impiego di risorse e degli effetti indotti dalla trasformazione.

3. Valutazione tecnica interna e proposta d'atto d'indirizzo alla Giunta Comunale

Prioritariamente prima di avviare qualsiasi approfondimento si procede alla valutazione di fattibilità tecnica della proposta e sulla sua procedibilità in modo da rendere efficace e giustificato ogni successivo, impegno sia da parte del soggetto promotore che dell'amministrazione procedente.

La trasformazione prevista dal Piano di Recupero non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica trattandosi di un'area già destinata all'edificazione e di un intervento dimensionato nei limiti delle potenzialità edificatorie assegnate alla zona dal Regolamento Urbanistico.

L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato artigianale esistente dismesso da oltre tre anni che non possiede alcun valore storico e testimoniale e che non può essere riadattato ad uso abitativo. La successiva costruzione di cinque edifici ad uso residenziale su due piani fuori terra con tipologia villetta.

Normali condizioni di fattibilità geologico tecnica consentono la realizzazione senza particolari difficoltà tecniche.

Sull'area non sussistono vincoli morfologici e/o conformativi che inibiscono o limitano l'azione edificatoria.

Il piano proposto è stato sottoposto alla Commissione Consiliaire 2 Urbanistica che nelle sedute del 21.10.2010 e 18.02.2010 richiedeva la produzione del parere dell'Amministrazione Provinciale in merito alla realizzazione di una nuova intersezione stradale per l'esecuzione della viabilità di accesso alla zona verde e parcheggio pubblico, dalla via provinciale Pesciatina in quanto non accoglieva la conversione monetaria delle opere di urbanizzazione. Il Dipartimento Pianificazione Territoriale e Infrastrutturale della Provincia di Lucca a espresso in data 04.10.2010 prot.213182 parere contrario alla realizzazione di una nuova intersezione sulle SR 435 Lucchese I km. 8+210 in destra loc. Borgonuovo. Pertanto al fine di valutare la

dimensionamento, valutare le:

- Le caratteristiche della rete di alimentazione dell'acqua potabile per uso domestico
- Le caratteristiche della rete di alimentazione dell' energia elettrica per usi residenziali
- Le caratteristiche della rete di alimentazione del gas per usi domestici
- Le caratteristiche della rete di telecomunicazioni
- Le caratteristiche della rete delle fognature
- Il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani

Al fine di controllare l'impatto del nuovo insediamento, salvaguardare e controllare l'utilizzo delle risorse e l'eventuale necessità di potenziamento delle reti e servizi il soggetto promotore ha provveduto ad inviare agli enti erogatori e gestori dei servizi la documentazione di progetto per ottenerne il formale parere di conformità.

Tali pareri, acquisiti dall'ufficio, sono contenuti negli atti documentali e valutati in termini di azioni da compiere contestualmente all'attuazione del piano.

Non risulta necessaria l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni e nulla osta di competenza di enti o autorità esterne.

5. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'art. 58 del Regolamento Urbanistico

Nonostante l'entità delle alterazioni ambientali conseguenti all'intervento sia limitata e di scarsa valenza territoriale ed ambientale il piano presentato contiene la valutazione degli effetti ambientali prevista all'art. 3 della L. R. 1/2005 ed articolata secondo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico.

Le valutazioni contenute nel Piano confermano gli obiettivi e gli indirizzi individuati dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Capannori incrementano, per il maggior dettaglio e a seguito della valutazione degli effetti ambientali della trasformazione, il quadro conoscitivo in merito agli aspetti geologico tecnici ed idraulici, delle risorse e degli indicatori di sostenibilità del Regolamento Urbanistico.

In relazione agli interventi proposti sono state richieste e verificate, quale approfondimento del quadro conoscitivo, le indagini puntuali, limitate alle aree interessate dalla trasformazione.

6. Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione

Il Regolamento Urbanistico stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero ovvero possono essere avanzate anche dai proprietari richieste riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica .

Il Regolamento urbanistico, stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata.

Il modello logico di valutazione di coerenza, gli atti di indirizzo della Commissione Consiliare 2 Urbanistica – Assetto del Territorio e l'istruttoria tecnico-amministrativa hanno confermato la legittimità della proposta. L'attuazione del piano, accertata la conformità, è condizionata all'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale, alla stipula della convenzione e ai successivi atti abilitativi.

Considerato il livello di dettaglio degli elaborati, insieme alle norme tecniche allegare, sussistono le condizioni per il rilascio da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione, dell'attestazione di cui all'art. 79 co. 3 lett. a) della L.R. Toscana 3 gennaio 2005 n. 1. (denuncia di inizio attività) esclusivamente per gli interventi edilizi previsti con l'esclusione delle opere di urbanizzazione soggette a

permesso di costruire.

Il Piano di Recupero, pur prevedendo aree adibite a viabilità, parcheggi e verde prevista ai sensi del DM 1444/68 e la viabilità interna di cui al Regolamento Urbanistico, a seguito del parere CONTRARIO espresso in data 04.10.2010 prot. 213182 del Dipartimento Pianificazione Territoriale e Infrastrutturale della Provincia di Lucca alla realizzazione di una nuova intersezione sulle SR 435 Lucchese I km. 8+210 in destra loc. Borgonuovo. Pertanto al fine di valutare la validità e la necessità del piano stesso e la conformità con gli obiettivi da perseguire nell'interesse pubblico, la proposta pur progettando aree da destinare all'uso pubblico possedendo i requisiti dimensionali di conformazione topografica, di accessibilità dalla via pubblica e di localizzazione tali da consentirne un uso pubblico appropriato rispetto alla loro destinazione (verde attrezzato o parcheggi), e convenienza economica rispetto ai costi di gestione e manutenzione delle stesse, non riesce a garantire l'accesso all'area di uso pubblico direttamente dalla viabilità provinciale. Pertanto considerato ciò, il provvedimento di conversione monetaria degli spazi di uso pubblico ai sensi del DM 1444/68 di cui al Regolamento Comunale per la conversione monetaria delle aree pubbliche" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.24 del 15.04.2010 dovrà essere favorito.

La convenzione di piano stabilisce inoltre gli impegni economici e le relative garanzie fidejussorie atte a garantire la completa soddisfazione degli oneri e delle spese da sostenere senza alcun impegno economico o finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale. Trattandosi di un intervento di modeste dimensioni, l'impegno di risorse dell'amministrazione in termini di verifica e controllo delle opere sono considerati ordinari e pertanto non è richiesta, al soggetto attuatore, alcuna partecipazione

Importi presunti da versare all'amministrazione per l'attuazione del Piano di Recupero	
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	€ 112.676,22
Oneri costo di costruzione	€ 9.201,05
Monetizzazione aree a parcheggio e verde pubblico	€ 40.000,00
Totale	€ 171.877,26

7. Verifica della probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio

L'azione prevista è limitata all'intervento destinazione residenziale condizionata solo procedura amministrativa

La probabilità di realizzazione è elevata, in considerazione dell'interesse espresso dal soggetto proponente all'atto di presentazione dell'istanza.

La convenzione di piano fissa inoltre i termini di validità del Piano attuativo (è proposta una validità di dieci anni) e i tempi per la sua attuazione.

8. Verifica di coerenza esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

Il Piano risulta coerente con Variante Generale al R.U. approvata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 03.01.2005 n. 1 con le delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009 controdeducendo le osservazioni presentate alla delibera di C.C. n. 41 del 16.06.2008, e pubblicata sul B.U.R.T. N. 17 in data 29.04.2009 in quanto si propone come attuazione dello stesso in base all'art. 22 delle norme di attuazione

In considerazione che il Regolamento Urbanistico contiene la definizione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica come tra quelli da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero e quindi possiede già la valutazione di coerenza prevista nelle schede norma non è necessario verificare che gli obiettivi del Piano siano coerenti con gli altri piani e programmi che interessano l'area in particolare con la pianificazione sovraordinata e le relative discipline e salvaguardie

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

La variante in formazione si colloca in area a Pericolosità Idraulica Moderata (P.I. 1) ai sensi del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) prodotto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno ed approvato con OPCM 6 maggio 2005.

Ai sensi dell'Art.8 della Normativa di Piano "*Nelle aree P.I.2 e P.I. 1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio*" per la quale non sono previste salvaguardie particolari e si rimanda alle fattibilità contenute nel regolamento urbanistico.

Piano Indirizzo Territoriale (PIT)

La variante in formazione non ricade nella fascia interdetta dal PIT alle nuove edificazioni.

Il Piano è coerente con le prescrizioni di cui all'art. 49, comma 5, in particolare per quanto riguarda il recupero, la riqualificazione ed il riordino degli insediamenti a scala territoriale.

Il Piano risulta adeguato alle riconfermate norme in materia dell'impermeabilizzazione superficiale conseguente agli interventi edilizi.

Il Piano di recupero in oggetto è coerente ai disposti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.

Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Regolamento urbanistico è stato approvato in piena coerenza con il Piano Territoriale provinciale e quindi il quadro normativo di riferimento rimane immutato.

L'area ricade nelle aree urbane e pertanto non è soggetta a particolari salvaguardie.

Piano Strutturale (PS)

Dall' approvazione del Regolamento Urbanistico non sussistono varianti al Piano strutturale. Il comparto individuato è già destinato alla nuova edificazione con le limitazioni nel dimensionamento previste dall' azzonamento.

Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di Classificazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 25/10/07 colloca l'area in classe IV - "*Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di piccole industrie*".

In tale zona omogenea, i limiti assoluti di immissione sono i seguenti: 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno.

I suddetti valori sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale proposti dal Piano di Recupero.

9. Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio

La coerenza interna del piano viene ricercata mettendo a confronto gli obiettivi strategici dichiarati, le azioni svolte dall'atto di governo del territorio e i risultati attesi

a) Gli obiettivi strategici dichiarati

Migliorare l'immagine urbana mediante la riqualificazioni dei lotti
 Delocalizzare le destinazioni produttive o strategiche allontanandole dalle zone residenziali
 Ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali
 Potenziare il sistema delle attrezzature, servizi e delle dotazioni
 Disporre di regole per una progettazione di qualità urbana integrata e sostenibile
 Riadattare le dotazioni di abitazione in base agli attuali bisogni sociali
 Promuovere la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge
 Limitare l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni
 Sostenibilità degli interventi sotto il profilo dei consumi di energia

b) le azioni svolte dall'atto di governo del territorio

L'obiettivo specifico è riqualificare un'area inserita in un contesto urbanizzato per migliorare l'immagine generale dell'area in accordo con l'opportunità data ai soggetti privati per ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 62 delle norme).

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, attuato mediante Piano di Recupero, consente un maggior controllo dell'azione e dei suoi effetti rispetto all'ipotesi alternativa di un intervento edilizio diretto di sostituzione edilizia.

Il comparto proposto comprende esclusivamente un'area di proprietà sulla quale non permangono vincoli sulla superficie fondiaria.

Il comparto proposto comprende l'area di proprietà (unica UMI di 4,623,60 mq) dove sarà realizzato, previa demolizione dell'edificio esistente, cinque nuovi fabbricati residenziali della stessa proprietà.

Considerando una superficie fondiaria della parte residua del comparto pari a 4.623,60 mq, ed applicando la normativa del vigente Regolamento Urbanistico otteniamo una potenzialità edificatoria pari a 598,95 mq. di SUL, una superficie coperta di 479,05 pari ad un presunto Rapporto di Copertura di 0,10, una volumetria di mc. 2629,55 pari ad un presunto Indice Fondiario di 1,7 mc/mq.

E' quindi evidente che la perimetrazione del piano di recupero non lede la potenzialità edificatoria che rimane invariata.

Il recupero dell'edificio esistente dovrà avvenire nei limiti della superficie coperta esistente.

DIMENSIONAMENTO UMI 1	mq	mc
attuale		
stato attuale fabbricato artigianale	601.85	2337.27
Verde	3016.91	
Percorso carrabile	949.60	
totale	4626.60	2337.27
progetto		
superficie coperta	479.05	
Volume		2629.55
SUL	598.95	
standard urbanistici	529.83	
Strade e parcheggi pubblici	281.55	
Aree a verde pubblico	224.59	
Posti auto pubblici	125	
totale	4626.60	2629.55

La fattibilità sotto il profilo geologico ed idraulico è stata oggetto di approfondimenti specifici, si veda in proposito la Relazione Geologica e geologico tecnica di fattibilità ed Rapporto di Fattibilità Idraulica, prodotta dal promotore, che ne attesta la fattibilità.

c) I risultati attesi

la riqualificazione e il riutilizzo di un'area dismessa a ridosso di un centro abitato la disponibilità di nuovi edifici di qualità concepita su criteri di efficienza energetica, scoraggiando il ricorso dell'intervento di saturazione diretta senza un'adeguata valutazione partecipativa all'innalzamento delle dotazioni pubbliche.

10. Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)

In applicazione della Direttiva europea 2003/35/CEE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale) e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R (Art. 12 Partecipazione) nonché della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" sono individuati i seguenti soggetti e procedure.

Il Responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, l'accesso e la disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale, nonché degli atti di governo del territorio e della relazione di sintesi.

Il Garante della comunicazione

assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Al fine di pubblicizzare l'evento al pubblico, e rendere possibile la partecipazione di ogni soggetto interessato, saranno garantite le seguenti attività:

- a. pubblicazione a cura del Garante nel sito web del Comune di Capannori del documento di valutazione integrata corredato da grafici esplicativi che rendano facilmente percepibile la natura e la portata dell'intervento per la durata di giorni 30.
- b. Pubblicazione dei referenti da contattare per la visione di tutta la documentazione in forma completa
- c. Pubblicazione della relazione di sintesi dell'art. 16 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 prima dell'adozione dell'atto da parte del Consiglio Comunale
- d. pubblicazione delle modalità di deposito delle osservazioni al Comune sul sito web;
- e. Deposito di una copia originale della documentazione deliberata, consultabile nel periodo di pubblicazione;
- f. Pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di giorni 30.

11. Individuazione degli Indicatori per la valutazione ed Il monitoraggio degli obiettivi

Il Piano strutturale ed in particolare il Regolamento urbanistico contengono i criteri di valutazione delle azioni degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate dai Piani Urbanistici Attuativi e la conseguente applicazione di misure di mitigazione dai quali discende l'obbligatorietà di redigere la Relazione degli effetti ambientali indotti

dalla trasformazione.

Gli indicatori che si assumeranno per la valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana dell'azione misurati in termini di impatti sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005, sono:

a) Aria misurato in termini:

- a. qualità dell'aria e compatibilità
- b. prodotti

b) Acqua

- a. Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed interazioni
- b. Impermeabilizzazione del suolo
- c. Prelievi idrici e disponibilità

c) Suolo

- a. Consumo di territorio
- b. Incidenza sugli aspetti paesaggistici e percettivi

d) Rumore

- a. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, clima autodoor e indoor

e) Energia

- a. Prelievi e disponibilità
- c. Produzioni extra consumo ~ Rifiuti

g) Salute umana

Misurando numericamente gli impatti indotti secondo il seguente criterio:

- 1: impatto apprezzabile e non mitigato
- 2: impatto apprezzabile e mitigato
- 3: nessun impatto apprezzabile

Gli stessi strumenti urbanistici comunali, in quanto approvati prima degli intervenuti disposti relativi alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio, non forniscono indicazioni per i criteri da assumere per la misura delle prestazioni in termini di ricaduta sociale, economica derivanti dall'attuazione del Piano urbanistico attuativo e soprattutto di efficacia per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico.

Si assumono pertanto ad integrazione i seguenti criteri di valutazione e relativi indicatori numerici proporzionati alla minore scala del presente atto di governo del territorio.

h) Rilevanza: misura dell'azione in termini dimensionali rapportata all'ambito territoriale comunale tenuto conto:

- a. del dimensionamento dell'intervento
 - b. delle risorse umane impiegate/residenti/attrattiva
 - c. delle risorse territoriali impiegate
- 1: poco rilevante
 - 2: rilevante
 - 3: molto rilevante

i) Utilità: misura della capacità o del contributo che l'azione è in grado di esprimere

per il raggiungimento di uno o più obiettivi strategici e di indirizzo dei piani sovraordinati tenuto conto:

a. della sovrapposibilità degli obiettivi di qualità b. del coordinamento e relazione reciproca

- 1 : nessun contributo
- 2: modesto contributo
- 3: contributo sensibile

j)Efficacia: misura la probabilità di realizzare l'azione prevista in rapporto punti di forza o vantaggi, punti di debolezza o svantaggi, opportunità e minacce tenuto conto:

a. del gradiente di difficoltà a realizzare gli interventi previsti

b. dei soggetti attori, della tempistica e degli impegni

- 1 : poco efficace
- 2: efficace
- 3: molto efficace

12. Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)

Rilevanza

" piano di recupero interessa un comparto di 4623,60 mq già edificato per la realizzazione di superficie utile lorda di 598,95 a destinazione residenziale.

" piano pertanto non richiede il consumo di nuove parti di territorio.

Il numero di abitanti previsto è di 20 (abitanti equivalenti) e la creazione di 5 alloggi. Trovandosi in un contesto già fortemente urbanizzato, le reti dei servizi necessitano unicamente di un adeguamento e potenziamento senza particolari difficoltà esecutive e a totale carico del soggetto attuatore.

La dimensione dell'intervento è proporzionata a quella possibile con l'attuazione di un intervento edilizio diretto, ma in conseguenza dell'istanza di Piano attuativo vengono valutate maggiori dotazioni pubbliche altrimenti non previste. Pertanto si ritiene, soprattutto per il vantaggio sotto il profilo pubblico rilevante (2).

Utilità

Il Piano strutturale ed il regolamento urbanistico privilegiano il recupero del patrimonio edilizio esistente. " Regolamento urbanistico stabilisce che l'attività di trasformazione urbana si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (art. 22) o Piano di Recupero limitando di fatto l'intervento di sostituzione edilizia oltre una soglia critica. L'azione proposta è coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale. Le azioni previste dall'atto di governo del territorio contribuiscono agli obiettivi di recupero, riqualificazione e riordino degli insediamenti per ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali della pianificazione sovraordinata (P.I.T. e P.T.C.P.) Pertanto l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità (3).

Efficacia

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio non presentano particolari difficoltà realizzative trattandosi di opere edilizie ordinarie in condizioni di fattibilità geologicotecniche ed idrauliche normali. Sull'area non incidono vincoli o limitazioni che richiedono particolari autorizzazioni o nullaosta di enti esterni all'amministrazione comunale.

Non sussistono particolari minacce che possono ostacolare l'azione salvo l'impegno finanziario da sostenere dal soggetto attuatore.

Al fine di evitare che all' approvazione del Piano non consegua la realizzazione dell'opera le norme di piano determineranno un tempo congruo per la stipula della convenzione ed inizio dei lavori, oltre il quale il piano decade. Nell'accettare queste condizioni il soggetto proponente/attuatore determina un indicatore dell'azione molto efficace (3)

Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana

Aria

Il sito è collocato in ambito urbano sul quale sussistono le conosciute problematiche in termini di qualità dell'aria, rilevate dal monitoraggio comunale. Non sussistono emissioni puntuali dovute a siti produttivi inquinanti.

L'azione di Piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria dato la modesta dimensione, senza introduzione di punti emissivi significativi salvo le previste caldaie per uso domestico che opererà un modesto incremento della pressione ambientale sul sistema aria.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1).

Acqua

Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Il tipo d'intervento previsto non comporta interazioni negative la rete idrica superficiale. La costruzione dell'edificio comporterà un'impermeabilizzazione limitata del suolo nei limiti massimi previsti dalla normativa vigente.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Prelievi idrici e disponibilità

E' previsto l'approvvigionamento e consumo d'acqua potabile per usi civili che avverrà tramite allacciamento diretto alla rete di distribuzione fornita dall'ente gestore (Acque Spa)

I consumi massimi stimati saranno di circa 5500 mc/anno, notevolmente al di sotto della soglia di criticità (10000 mc/anno).

La spesa da sostenere sarà a carico del soggetto attuatore.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Depurazione e scarichi

L'edificio dovrà essere allacciato alla pubblica fognatura ed un sistema di raccolta e regimentazione delle acque meteoriche che potranno essere riutilizzate per irrigazione delle aree a verde.

È valutato afflusso in fognatura pari a circa 4700 mc/anno in totale.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Suolo

L'influenza sulla risorsa suolo non determina effetti rilevanti rispetto alla situazione esistente in quanto sostituisce volumetrie preesistenti.

Si rileva l'insussistenza di vincoli paesaggistici storici o monumentali. Il sito presenta le capacità per accogliere i cambiamenti proposti senza particolare pregiudizio ai fini della percezione visiva dell'ambito.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Rumore

La zona d'interesse ricade interamente in classe IV - "Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di piccole industrie " del Piano

di Classificazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 25/10/07 L'azione proposta è compatibile con la destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda gli effetti sul clima acustico, si può affermare che la realizzazione del nuovo complesso immobiliare non influirà in modo significativo. Ultimata la realizzazione, la presenza degli edifici, ad uso civile abitazione, non comporterà emissioni acustiche significative.

In fase attuativa i progetti dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui alla L.447/1995 e DPCM del 5/12/1997.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Energia

L'energia elettrica è fornita, in prossimità del sito oggetto, tramite rete dell'ente gestore ENEL; la distribuzione del gas metano è garantita dalla presenza della rete del metanodotto per usi domestici.

Dal punto di vista quantitativo, la realizzazione comporterà la necessità di una fornitura di tipo domestico per posti cottura e riscaldamento valutata in circa 1700 mc/anno. Per quanto attiene alla corrente elettrica sempre per consumi domestici, sarà fornita in Bassa tensione e stimabile in circa 14000 kWh/anno.

Il sistema di riscaldamento e i consumi dovranno essere valutati in fase attuativa per la verifica di dettaglio dei valori della trasmittanza termica delle strutture disperdenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii. e della Certificazione energetica prevista dal decreto legge del 19/08/2005 n° 192, dal decreto legislativo n° 311 del 29/12/2006 e dal decreto del 19/02/2007.

In fase attuativa potranno essere inoltre soddisfatti gli adempimenti di cui all'art.4 c. 1 bis - D.P.R. 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. n. 380 (Fotovoltaico e conto energia).

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Rifiuti

Il comune di Capannori ha conferito ad Ascit, la gestione dei rifiuti che garantisce una rete di contenitori per la raccolta differenziata.

La trasformazione in oggetto non comporta produzione di rifiuti speciali, ad esclusione di quelli prodotti in fase di cantiere.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti urbani, si può stimare una produzione di circa 2 kg/giorno (in linea con la media provinciale e regionale) per abitante l'effetto complessivo sulla produzione dei rifiuti è valutato in circa 38 tonnellate/annue

L'area è già servita dal sistema di raccolta di rifiuti solidi urbani e differenziata. La quantità e tipologia dei rifiuti prodotti non incidono in maniera rilevante sul sistema esistente.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1).

Salute umana

L'area non presenta particolari elementi d'esposizione a rischi per lo salute,

I potenziali elementi influenti sulla salute dei futuri residenti riguardano il clima acustico e l'inquinamento dell'aria.

Tali fattori, dipendenti da condizioni esterne e più ampie del livello del piano attuativo, dovranno essere monitorati e inseriti nelle politiche strategiche della pianificazione e programmazione comunale.

Gli edifici e lo loro destinazione d'uso non contribuiscono all'innalzamento del valore d'esposizione.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Effetti ambientali e sulla salute umana			
Aria	1		
Acqua: qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei			3
Acqua: prelievi idrici e disponibilità		2	
Depurazione e scarichi		2	
Suolo			3
Rumore		2	
Energia		2	
Rifiuti	1		
Salute umana			3
Effetti sociali ed economici			
Rilevanza		2	
Utilità			3
Efficacia			3

arch. ezio andreotti