



VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS
DOCUMENTO PRELIMINARE
ART. 22 DELLA L.R.T. 10/2010

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI CAMPIGLIA M.MA

Sindaco
Avv. Rossana Soffritti

Il Dirigente
Arch. Alessandro Grassi

Responsabile del Procedimento
Arch. Annalisa Giorgetti

INDICE:

1. INTRODUZIONE

- 1.1 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO
- 1.2 SCOPO DEL DOCUMENTO
- 1.3 SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

- 4.1 QUADRO DI RIFERIMENTO
- 4.2 VINCOLI, TUTELE, SERVITÙ ED ALTRE LIMITAZIONI ALLA PIANIFICAZIONE
- 4.3 INFLUENZA CON ALTRI PIANI
- 4.4 POSSIBILI PRESSIONI AMBIENTALI DOVUTE ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE
- 4.5 ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA COMUNITARIA

**5. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI, RISCHI PER LA SALUTE UMANA,
VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA**

6. CONCLUSIONI

1. INTRODUZIONE

1.1 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato in Regione Toscana con Legge Regionale 12/02/2010 n. 10.

Tale norma recepisce la disciplina in materia contenuta nel DLgs 152/2006 e DLgs 4/2008 e DLgs 128/2010.

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Così come previsto dall'art. 5 bis della LRT n. 10/2010 le varianti agli atti di cui agli articoli 10 (strumenti della pianificazione territoriale) e 11 (strumenti della pianificazione urbanistica) sono soggette a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 2°, lettera b bis) della medesima legge, fatte salve le "modifiche minori" di cui agli articoli 3 e 3 ter dell'art. 5 per le quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22.

Come disposto dall'art. 22 comma 4° bis della LRT n.10/2010, recentemente inserito con l'art. 8 della LRT n. 17 del 25 febbraio 2016, il provvedimento di verifica è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.

Gli atti comunali che hanno preceduto la variante e che costituiscono il quadro di riferimento locale della stessa sono:

- il **Piano Strutturale d'Area** redatto ai sensi dell'art. 17 della LRT n. 1/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.03.2007
- il **Regolamento Urbanistico d'Area** redatto ai sensi dell'art. 55 della LRT n. 1/2005, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.05.2010, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20.06.2011 e pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2011 con decorrenza dei cinque anni di vigenza delle previsioni urbanistiche ivi contemplate
- **Deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 14 ottobre 2015** con la quale l'Amministrazione Comunale, in attesa del complessivo ciclo di revisione degli strumenti urbanistici, sia a scala sovracomunale che locale, ha impartito al Settore Assetto del Territorio del Comune di Campiglia M.ma l'indirizzo prioritario di avviare le opportune varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di esclusivo interesse locale necessarie a sostenere il comparto produttivo commerciale, turistico ricettivo, artigianale e industriale, attraverso rinnovate politiche territoriali di minore complessità attuativa.

1.2 SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento illustra la variante e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ai fini dello svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'art. 22 della LRT n. 10/2010.

Il presente documento riguarda esclusivamente la variante al RU senza interessare né

direttamente né indirettamente il Piano Strutturale, le cui previsioni, sia generali che di dettaglio, sono integralmente confermate e rimangono invariate.

1.3 SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

I soggetti coinvolti nel procedimento sono:

Proponente: **Servizio Urbanistica**

Autorità Competente: **Dirigente del Settore Assetto del Territorio** che potrà avvalersi del supporto tecnico istruttorio delle strutture tecniche interne all'Ente e/o di qualsiasi struttura tecnica competente esterna, secondo quanto disposto dalla DGC 128 del 18/11/2014

Autorità Procedente: **Consiglio Comunale**

Si individuano i soggetti competenti in materia ambientale a cui viene inviato il presente documento preliminare ai fini della loro consultazione:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- ARPAT
- ASL
- Genio Civile
- Autorità di Bacino Toscana Costa
- Servizi comunali interessati (Ambiente, Edilizia)

Ai sensi dell'art. 22 comma 3° della LRT n. 10/2010, l'autorità competente, **entro dieci giorni** dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere **entro trenta giorni dall'invio**.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE

Nel presente capitolo vengono fornite le informazioni preliminari della variante ed in particolare le seguenti:

DENOMINAZIONE

Variante al Regolamento Urbanistico

ESTREMI DELL'ATTO DI INDIRIZZO DI RIFERIMENTO :

Deliberazione di Giunta Comunale n.115 del 14 ottobre 2015

L'atto giuntale fissa i seguenti principi generali per l'avvio delle varianti urbanistiche:

- varianti di adeguamento a strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati;
- varianti che promuovono il sistema economico locale;
- varianti in grado di promuovere impatti positivi sull'occupazione locale;
- varianti che incrementano la dotazione turistico ricettiva del territorio;
- varianti a sostegno di politiche di rivitalizzazione del sistema economico del centro storico di Campiglia e del territorio che su questo gravita;

Con il medesimo atto, la Giunta Comunale ha indicato di valutare anche le eventuali richieste di variante in ambito residenziale come forma di ulteriore sostegno al comparto delle piccole imprese edili locali, senza peraltro modificare il dimensionamento complessivo previsto dal Piano Strutturale che dovrà rimanere inalterato.

Tale fattispecie deve rispondere comunque ai seguenti criteri:

- modificare le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- modificare l'assetto planivolumetrico e tipologico di interventi già inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico, tale da consentire una realizzazione frazionata nel tempo;
- prevedere singole edificazioni di completamento all'interno del sistema insediativo esistente di Venturina Terme;

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

In conformità all'atto giuntale n. 115/2015, le modifiche al Regolamento Urbanistico di cui alla presente variante non determinano:

- contrasto con i criteri di tutela introdotti dal Piano Paesistico regionale;
- perdita irreversibile dei valori paesaggistici ed ambientali;
- riduzione irreversibile delle componenti del patrimonio territoriale e delle relative risorse così come definito dall'art. 3 della LRT n. 65/2014;
- perdita delle componenti identitarie che qualificano le invarianti strutturali del territorio così come definite dall'art. 5 della LRT n. 65/2014;
- incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e per UTOE del vigente Piano Strutturale;
- previsioni nel territorio non urbanizzato, così come definitivo dall'articolo 4 della LRT n. 65/2014, in contrasto con i criteri localizzativi e prestazionali individuati nelle norme del Piano Strutturale per ciascuna UTOE;
- riduzione della dotazione degli standard urbanistici e delle dotazioni pubbliche;
- aumento del rischio idrogeologico.

La variante non comporta alcuna modifica, né diretta né indiretta, del Piano Strutturale approvato di cui si conferma l'impostazione iniziale.

Di conseguenza vengono mantenuti fermi gli elementi caratterizzanti quali: lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali, i sistemi territoriali e i sottosistemi nei quali è articolato il territorio, i beni territoriali, la strategia dello sviluppo sostenibile, gli obiettivi generali e specifici delle UTOE, il dimensionamento e le condizioni alla trasformabilità, la capacità insediativa, i criteri localizzativi e prestazionali.

La presente variante :

- interviene sulla disciplina della gestione degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistente, di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 95 della LRT 65/2014, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato;
- prevede l'edificazione di completamento del tessuto urbano esistente, da attuarsi tramite intervento diretto non convenzionato;
- non prevede nuove aree di trasformazione, ma prevede di modificare quelle già previste nel RU senza produrre nuovi impegni di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, prevedendo, al contempo, di recuperare prioritariamente le volumetrie esistenti per riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo.

La variante agisce nell'ambito del dimensionamento assegnato dal PS per singola destinazione d'uso.

Per tali ragioni, per la limitatezza delle modifiche areali che ne conseguono e in base agli elementi che verranno elencati analiticamente, il presente atto assume tutte le caratteristiche formali e sostanziali di una **modifica minore al Regolamento Urbanistico.**

La presente variante al Regolamento Urbanistico interviene sui seguenti temi:

CAMPIGLIA M.MA - centro storico

1. **Modifica dell'Area di Trasformazione denominata "At4" ubicata lungo via Guerrazzi a Campiglia M.ma.** Trattasi di un lotto di forma regolare posto all'estremità orientale del subsistema storico di Campiglia M.ma, su un terreno con elevata pendenza sistemato con terrazzamenti. L'area è occupata esclusivamente dall'edificio posto lungo strada, già destinato ad attività ricettiva di affittacamere dotato di 8 posti letto. Detta attività turistica di tipologia Bed&Breakfast è operante da molti anni sul territorio ed è conosciuta nel settore ricettivo da un ampio bacino di utenza accogliendo nel periodo estivo turisti sia italiani che stranieri, oltre ad offrire ospitalità per tutto l'anno ai parenti e congiunti ricoverati nella vicina struttura sanitaria dell'ex ospedale di Maremma, oggi sede di un importante centro di riabilitazione e di salute mentale, agli utenti del Teatro Concordi e agli amanti delle varie feste paesane. Tale attività ricettiva risulta anche l'unica presente a ridosso del centro storico, svolgendo un servizio di pubblica utilità acclarato anche dal fatto che la struttura rimane aperta tutto l'anno.

Gli obiettivi ed i parametri urbanistico-edilizi della **previsione vigente** sono :

- di incrementare la dotazione di posti letto della struttura ricettiva esistente da 8 a 12 attraverso un modesto aumento volumetrico da realizzarsi sul retro del prospetto principale lungo strada;
- di dotare la struttura dei servizi di base necessari a migliorare la qualità dell'offerta ricettiva (quali ad esempio sala colazione, un volume tecnico di servizio etc.) mediante un ampliamento fino a 100 mq di SLP per incremento della dotazione dei servizi di base.
- E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva di affittacamere, oltre a tutte le dotazioni a servizi di base e aggiuntivi. E' sempre ammessa la riconversione dei volumi esistenti per funzioni ricettive nel categoria albergo.
- data la fragilità del contesto insediativo e geomorfologico in cui si colloca l'area, l'intervento dovrà essere messo in relazione con il contesto paesaggistico e adottare misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica. L'attuazione è tramite permesso di costruire convenzionato.
- Il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico-edilizio rispondano alle finalità prefissate.

Con la **proposta di modifica** acquisita al protocollo comunale al n. 2015/11192, i proprietari richiedono di modificare detta previsione per ampliarne la ricettività ed allargare il bacino di utenza, anche in relazione al recente acquisto di un terreno confinante la proprietà.

La proposta di modifica si sostanzia nei seguenti punti:

- modifica del perimetro dell'area di trasformazione At4, incorporando il terreno adiacente di recente acquisto;
- realizzazione della dotazione dei 4 posti letto aggiuntivi assegnati dal R.U. vigente all'interno di un immobile ad uso civile abitazione, presente nell'area di recente acquisto;
- sviluppo di una seconda attività ricettiva, sempre di affittacamere, dimensionata per 12 posti letto da ricavare in parte tramite la demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti ed in parte attraverso la realizzazione di una nuova volumetria, volta ad inserire il figlio nell'attività imprenditoriale della famiglia;

- di modificare la categoria di intervento prevista sui fabbricati esistenti, prevedendo la ristrutturazione edilizia ricostruttiva per il fabbricato abitativo recentemente acquisito;
- di riqualificare gli spazi del parco privato circostante e di realizzare spazi a parcheggio per gli ospiti nell'area privata di pertinenza.

2. Modifica perimetrazione area a verde pubblico

Con la proposta di modifica acquisita al protocollo comunale al n. 2016/5983, si richiede di modificare la perimetrazione della previsione di area a "verde attrezzato - V1" del parco museale della Rocca di Campiglia M.ma.

Trattasi di una fascia di terreno di limitate dimensioni (larghezza circa 2,5 mt - lunghezza circa 30,00 mt) di proprietà privata, posta su piani sfalsati, corrispondente all'originario andamento della cinta muraria dell'XII secolo. Diversi fattori determinano una difficile utilizzazione a fini pubblici di tale area e la rendono impraticabile quale eventuale collegamento con il paese, oltre a quello attuale con via Bellavista:

- la particolare ubicazione interclusa tra le abitazioni private;
- la fascia di verde confina nel margine sud-ovest con l'area di pertinenza di un'abitazione privata ed i rispettivi piani di calpestio presentano un dislivello di circa 2,50 mt.

La modifica consiste nel modificare la destinazione dell'area da "Verde attrezzato - V1" a "Verde privato di interesse ambientale e paesaggistico - Vp".

VENTURINA TERME - centro abitato

3. Completamento urbano all'interno di un lotto residenziale esistente con villino bifamiliare.

Con la proposta di modifica acquisita al protocollo comunale al n. 2015/12005, i proprietari del lotto residenziale posto nella frazione di Venturina Terme in via D. Alighieri richiedono di realizzare una villetta bifamiliare da destinare ai propri figli.

L'istanza risponde ai criteri assegnati dall'atto giuntale n. 115/2015 in merito al comparto residenziale come ulteriore forma di ulteriore sostegno al comparto delle piccole imprese edili locali. Al contempo risponde ai criteri assegnati dalla Giunta in quanto non modifica il dimensionamento complessivo previsto dal Piano Strutturale e *"prevedere singole edificazioni di completamento all'interno del sistema insediativo esistente di Venturina Terme"*.

4. Modifica categoria d'intervento fabbricato ad uso civile abitazione

Con la proposta di modifica acquisita al protocollo comunale al n. 2016/6495, si richiede di modificare l'attuale categoria di intervento di ristrutturazione edilizia "r3a" apposta dal vigente R.U. ad un fabbricato di civile abitazione posto all'interno del centro abitato di Venturina Terme, in via Vivaldi. La categoria di intervento r3a ammette la ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio, così come disciplinato dall'art. 24 delle NTA del RU.

Si richiede di modificare la categoria di intervento con la ristrutturazione edilizia "r2b" che consente la riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili, disciplinata dal medesimo articolo.

TERRITORIO APERTO

5. **Struttura ricettiva alberghiera in Loc. Monte Solaio**

Il nuovo albergo in Loc. Monte Solaio, attualmente in fase di realizzazione, è stato autorizzato con Atto Unico SUAP/2014/507, a seguito dell'assegnazione dei posti letto tramite bando pubblico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 115/2013 relativo alla "Dimostrazione di interesse per la realizzazione di una struttura alberghiera a Campiglia Marittima", in conformità a quanto disposto dall'art. 83 delle N.T.A. del R.U. **4. Nuova struttura alberghiera D9.1 ambito di Campiglia Capoluogo** secondo il quale:

In attuazione del presente Regolamento Urbanistico ed in conformità con il Piano Strutturale, il Comune di Campiglia Marittima si riserva la possibilità in qualunque momento di attivare una selezione pubblica per la realizzazione di una struttura alberghiera, da collocare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o nel territorio aperto dell'UTOE 2, in vicinanza di presidi edificati esistenti. Il bando, oltre a fissare la capacità massima di 60 posti letto, conterrà le regole di dettaglio per la partecipazione al bando pubblico e per la realizzazione del nuovo albergo.

Tale intervento, attualmente in fase costruttiva, prevede il restauro e risanamento conservativo dell'edificio principale, oltre alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento di alcuni edifici esistenti per la realizzazione di un complesso destinato ad attività ricettiva alberghiera, classificato 4 stelle o superiore, composto da n.19 camere totale ed attività complementari quali bar, ristorante, sale comuni oltre alle attività da svolgersi all'aperto.

Con la **proposta di modifica** acquisita al protocollo comunale al n. 2015/21117 la proprietà ha richiesto un ampliamento della superficie lorda di pavimento esistente di 400 mq da destinare all'innalzamento quanti-qualitativo dei servizi connessi alla funzione alberghiera, necessari per una struttura turistica di maggior pregio, dove non si esclude la possibilità dello sfruttamento della risorsa idrotermale per servizi di SPA.

Per l'accoglimento di tale modifica del Regolamento Urbanistico, si propone il riconoscimento cartografico della **struttura alberghiera esistente** in Loc. Monte Solaio come subambito "**D9.1 – Alberghi**" e l'assegnazione di una specifica disciplina edilizia di intervento.

Ciò determina l'inserimento all'interno dell'art. 83 delle N.T.A. del R.U. dopo il punto "4. Nuova struttura alberghiera D9.1 ambito di Campiglia Capoluogo" del nuovo capoverso "Struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio" volta ad assegnare una dotazione aggiuntiva di servizi connessi e complementari pari a 400 mq di SLP e all'individuazione della disciplina edilizia sul patrimonio edilizio esistente da applicare a seguito della realizzazione dell'intervento alberghiero. Oltre al rispetto dei criteri di tutela introdotti dal Piano Paesaggistico regionale con particolare attenzione ai valori paesaggistici del contesto, si propone che l'ampliamento volumetrico venga realizzato prevalentemente in forma ipogea.

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Sono tenuti in considerazione i seguenti elementi:

4.1 QUADRO DI RIFERIMENTO

Caratteristiche del piano o del 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;

La variante si configura come una modifica di minima entità sul RU, che non incide in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi essenziali dello stesso, né comporta una variazione del quadro di riferimento che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia.

4.2 VINCOLI, TUTELE, SERVITÙ ED ALTRE LIMITAZIONI ALLA PIANIFICAZIONE

Beni paesaggistici. Nessuna delle aree oggetto di variante risulta interessata da beni paesaggistici dichiarati con provvedimento amministrativo (artt. 136-141, DLgs 22 gennaio 2004 n.42) o ex lege ai sensi art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Beni culturali. Nessuna delle aree oggetto di variante risulta interessata da beni culturali dichiarati con provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 13 del DLgs 22 gennaio 2004 n.42.

Vincolo idrogeologico: le aree interessate dalla variante non risultano comprese all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 1327/1923.

Aree protette: le aree interessate dalla variante non risultano comprese né contigue ad aree protette né ad ANPIL.

Aree sensibili: le aree interessate dalla variante non rientrano in SIC (Siti di Interesse Comunitario), SIR (Siti di Interesse Regionale) né ZPS (Zone di Protezione Speciali).

Aree di bonifica: le aree interessate dalla variante non rientrano in SIN (Siti di Interesse Nazionale), né sono in corso procedure di bonifica dei suoli e delle acque sotterranee ai sensi del DLgs n. 152/2006 e successive modifiche o integrazioni.

Zone speciali, militari, etc.: in prossimità dell'area interessata dalla Variante non si trovano aree di pertinenza militare.

Vincoli ferroviari e/o stradali: non si riscontrano aree interne a corridoi infrastrutturali, di fasce di rispetto di linee ferroviarie e di rispetto stradale.

Vincoli cimiteriali: non si riscontrano aree interne ad aree di rispetto.

Impianti di trattamento rifiuti, di incenerimento, di smaltimento: all'interno dell'area oggetto di variante, non risultano presenti impianti che influenzano la qualità dell'aria (termovalorizzatore, impianti di trattamento dei rifiuti, attività tossiche-nocive, impianti per lo smaltimento di inerti, macerie, etc.).

Impianti classificati ad elevato rischio per incidenti rilevanti: all'interno del

perimetro dell'area non risultano impianti classificati ad elevato rischio di incidente rilevante né la medesima ricade all'interno dei cerchi di criticità relativi.

Corridoi elettrodottistici e Stazioni Radio Base: in prossimità delle aree interessate dalla Variante non risultano presenti le SRB ed attraversamenti della linea elettrodottistica.

Contesto acustico: Il Comune di Campiglia M.ma è dotato di Piano di Classificazione Acustica Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21.04.2008.

Questo inquadra le aree in esame così come segue:

- **"At4" ubicata lungo via Guerrazzi a Campiglia M.ma** ricade in classe acustica III "Aree di tipo misto";
- **Area a verde privato a Campiglia M.ma** ricade in classe acustica III "Aree di tipo misto";
- **Lotto residenziale in via D. Alighieri a Venturina Terme** ricade in classe acustica IV "Aree di intensa attività umana";
- **Lotto residenziale in via A.Vivaldi a Venturina Terme** ricade in classe acustica IV "Aree di intensa attività umana";
- Struttura ricettiva **alberghiera in Loc. Monte Solaio** ricade in classe acustica III "Aree di tipo misto";

Geologia

Le aree oggetto della presente variante intervengono in aree a pericolosità idraulica media/bassa.

Sulla base degli studi geologici effettuati in sede di formazione del Regolamento Urbanistico vigente, le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione sono desumibili dalla "Carta della fattibilità" (tavole C9) e dall'insieme di regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica di cui al Capo III del Titolo II.

Idrologia e idrogeologica

Le aree oggetto della presente variante intervengono in aree a pericolosità idraulica media/bassa.

Sulla base degli studi idrologico-idraulici effettuati in sede di formazione del Regolamento Urbanistico vigente, le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione sono desumibili dalla "Carta della fattibilità" (tavole C9) e dall'insieme di regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica di cui al Capo III del Titolo II.

4.3 INFLUENZA CON ALTRI PIANI

La variante al RU è formalmente in rapporto con i seguenti piani gerarchicamente ordinati:

a) piani sovraordinati:

Piano di Indirizzo Territoriale Regionale

Piano Territoriale di Coordinamento

Piano Strutturale

Piano dell'Autorità di Bacino Arno

b) piani equiordinati :

Piano comunale di classificazione acustica

c) piani subordinati :
Piani attuativi

La variante in oggetto risulta in concreto ininfluente rispetto ai piani e programmi sovraordinati, equordinati e sotto ordinati.

4.4 POSSIBILI PRESSIONI AMBIENTALI DOVUTE ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Il punto di partenza e la base di lavoro per l'analisi dei possibili impatti generati dalle azioni indotte dalla presente variante è il Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della Valutazione Integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal Regolamento Urbanistico, secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata approvato con DPGR 09/02/2007 n. 4/R.

a) Pressioni possibili sulla risorsa acqua

Come emerge dal Rapporto Ambientale allegato al Regolamento Urbanistico "gli effetti sul sistema idrico complessivo interessano fundamentalmente l'ulteriore carico urbanistico legato all'incremento del numero degli alloggi (considerando quelli previsti dalle capacità residue e dalle nuove addizioni urbane), delle attività turistico ricettive e delle attività produttive. Se in quest'ultimo caso gli effetti sul sistema idrico dipendono molto dalla tipologia delle lavorazioni che potrebbero risultare più o meno idroesigenti e quindi sono difficilmente stimabili, per quanto riguarda invece i fabbisogni relativi alle funzioni residenziali e turistiche questi sarebbero completamente soddisfatti dalla disponibilità idrica secondo i dati forniti da ASA per l'anno 2005 solo se si considera una dotazione minima mentre vi sarebbe un deficit qualora si ipotizzi la dotazione prevista dal Piano ATO (tabella 6.3). Sul fronte depurativo i dati disponibili (tabella 6.4) non evidenziano alcuna criticità rispetto alla potenzialità teorica degli impianti in funzione."

Dato il limitato incremento del carico urbanistico (n.2 alloggi residenziali e n.12 posti letto) apportato dalla presente variante, si ritiene che le misure di mitigazione già individuate dal Capo IV "Regole per la tutela ambientale" del Titolo II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e le misure di cui all'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio, da adottare in sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizia, garantiscano l'adozione di soluzioni tecnologiche idonee a contenere il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'art. 146 del D. Lgs 152/2006.

b) Pressioni possibili sulla qualità dell'aria

Emissioni da traffico veicolare e per la realizzazione dell'opera

La variante non prevede la localizzazione di insediamenti ed infrastrutture produttive che possono determinare emissioni inquinanti in atmosfera. Pertanto non si prevedono impatti significativi.

Inoltre l'attuazione della variante non andrà ad incidere significativamente sulla qualità dell'aria dovuta a traffico veicolare del contesto territoriale interessato.

L'eventuale incremento dei consumi di combustibili a fini energetici necessari per le nuove residenze e per l'ampliamento delle attività turistico ricettive è

mitigato dal ricorso alla produzione di energia da fonti rinnovabili richiesta per le nuove costruzioni e per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti dalla normativa nazionale e dal regolamento edilizio comunale.

Potranno eventualmente riscontrarsi variazioni rispetto all'attuale contesto dovute alle emissioni derivanti dai lavori per la realizzazione di eventuali trasformazioni edilizie (polverosità, ecc..) pertanto già contemplate dall'attuale pianificazione urbanistica.

c) Radiazioni non ionizzanti - presenza SRB

L'attuazione della variante non comporterà né una modifica della situazione attuale né l'inserimento di qualche elemento che possa compromettere la tutela di esposizione ai campi elettromagnetici.

d) Pressioni possibili sulla qualità acustica

Per la tipologia delle modifiche introdotte, la variante in esame non andrà ad incidere significativamente sulla qualità acustica del territorio rispetto a quanto già previsto dall'attuale pianificazione urbanistica.

Tutte le attività previste dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di rumore ambientale.

Quanto alle fasi di cantiere, queste saranno regolamentate nell'ambito delle specifiche autorizzazioni in deroga dei cantieri edili e comunque per normativa vigente, durante l'iter amministrativo di autorizzazione saranno necessari specifici studi in materia.

L'incidenza del rumore provocato dalle fasi di lavorazione sulla qualità acustica è comunque un effetto transitorio legato alla sola fase di esecuzione dell'opera e si esaurirà con il suo completamento.

e) Pressioni possibili sui rifiuti

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva che le aree oggetto di piano sono servite dal servizio pubblico di raccolta indifferenziata e differenziata (vetro, alluminio, plastica, carta, organico, ecc).

Tuttavia non è da escludere che l'ampliamento delle strutture turistico-ricettive possa comportare un incremento della produzione di rifiuti domestici rispetto all'uso attuale.

Il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti derivanti dalla fase di cantiere, dovrà avvenire secondo normativa vigente in materia e conferiti ad impianti di recupero o smaltimento autorizzati.

Le terre e rocce da scavo saranno gestite nell'ambito del DLgs 152/2006 tramite endoprocedimento presso ARPAT nell'ambito della procedura edilizia necessaria.

In relazione agli scavi e alla movimentazione di terre e rocce si ricorda che: nel caso in cui i terreni di scavo, o parte di essi siano riutilizzati in situ dovrà essere dichiarato, ai sensi dell'art. 185 comma 1 lett. c) del DLgs n. 152/2006 e ss.mm.ii., il suo stato naturale o la sua non contaminazione anche attraverso specifiche analisi chimiche; nel caso di riutilizzo come sottoprodotto, ai sensi dell'art. 183 comma 1 lett. qq) e dell'art. 184-bis e dell'art. 186 del DLgs sopra citato, dovrà essere predisposto specifico "Piano di utilizzo" ai sensi del D.M. 161/2012; nel caso di smaltimento in discarica, al termine dei lavori di scavo dovranno essere consegnati i relativi formulari.

f) Pressioni possibili su suolo e sottosuolo

La variante urbanistica non comporta un significativo incremento delle pressioni su suolo e sottosuolo rispetto alla regolamentazione vigente.

Volendo, invece, fare una valutazione rispetto allo stato attuale dei luoghi è implicito che l'attuazione di dette trasformazioni comporta, anche se minimamente, un nuovo impegno di suolo.

g) Pressioni possibili a livello socio-economico

Le previsioni della variante non comportano evidenti pressioni a livello socio-economico.

Intervenendo nel comparto produttivo, è probabile prevedere la possibilità di occupazione/lavoro e una produttività economica delle attività.

h) Pressioni possibili sulla salute

Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo.

Oltre ai fattori trattati nei precedenti paragrafi, quali emissioni atmosferiche e/o acustiche dovute al traffico veicolare, non si individuano altri specifici elementi di pressione sulla salute umana.

La variante nelle sue previsioni e mediante la messa in atto delle prescrizioni contenute all'interno del Capo IV del Titolo II REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE delle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico dovrà comunque evitare che si producano effetti (anche in senso cumulativo) sulla qualità dell'aria, sul clima acustico e sull'inquinamento luminoso che potrebbero incidere sulla qualità della vita dei residenti e sull'ambiente circostante.

i) Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Per quanto sopra analizzato, non si riscontrano impatti significativi sull'ambiente e sulle sue risorse e riguarda marginalmente possibili azioni di trasformazione del territorio che sono ridotte nella loro estensione e quantità. Sono da escludere pertanto problematiche derivanti dall'attuazione degli interventi in merito a : suolo, aria, acqua, rifiuti, rumore, energia, mobilità e traffico, inquinamento elettromagnetico, vegetazione.

4.5 ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA COMUNITARIA

la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La presente variante non ha rilevanza per l'attuazione rispetto a piani o programmi comunitari nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque, etc) in quanto non prevede interventi attuativi degli stessi.

5. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI, RISCHI PER LA SALUTE UMANA, VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA

L'allegato I della LRT n. 10/2010 chiede di esplicitare le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare di seguenti elementi:

- ***"probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti"***.

La variante al RU, per la modesta entità delle sue previsioni non varierà la probabilità, la durata, la frequenza e la reversibilità degli impatti già in essere nella pianificazioni attuale.

- **"carattere cumulativo degli impatti"**

Data la modesta entità della variante al RU questa non comporterà un'ulteriore carattere cumulativo degli impatti.

- **"natura transfrontaliera degli impatti"**

Non si prevedono impatti di natura transfrontaliera nelle previsioni di variante.

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

Data la modesta entità della variante al RU, non si prevedono modifiche nei rischi per la salute umana o per l'ambiente rispetto alle previsioni della pianificazioni attuale.

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

L'estensione nello spazio degli impatti derivanti dalle previsioni è limitata al contesto locale.

- **"valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;"**

All'interno dell'area oggetto di variante non si riscontrano aree con speciali caratteristiche naturali o costituenti patrimonio culturale, ad eccezione del fabbricato principale della struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio, classificato dal RU Comunale come "Edificio o manufatto di interesse storico" ai sensi dell'art. 42 delle NTA e pertanto già assoggettato dal vigente RU alla categoria di intervento edilizio di "restauro e risanamento conservativo".

- **del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite:**

Data l'entità delle previsioni della variante non si ravvede la probabilità di un superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite ad eccezione del probabile superamento dei limiti per la qualità acustica in fase di cantiere, che dovrà essere gestito secondo normativa vigente in materia.

- **dell'utilizzo del suolo"**

La variante urbanistica non prevede una significativa variazione dell'uso del suolo rispetto al complessivo stato attuale dei luoghi.

- **"impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale"**

Nelle vicinanze dell'area in esame non sono presenti aree protette o paesaggi riconosciuti come tali a livello nazionale, comunitario o internazionale".

6. CONCLUSIONI

Dall'analisi delle pressioni derivanti dalle modifiche alla pianificazione attuale sul territorio, si può affermare che le medesime non interferiranno né con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né avranno alcun effetto indiretto su siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

In considerazione della natura ed entità della variante al RU, degli effetti potenziali attesi dall'attuazione della medesima, illustrati nel presente documento (tenuto conto degli interventi di mitigazione applicabili), si ritiene che dalla modifica del RU vigente non si debbano attendere impatti significativi sull'ambiente circostante, né particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente legati all'uso del suolo e comunque significativamente diversi e/o maggiori rispetto a quelli conseguenti l'attuazione delle previsioni attuali.

Per quanto detto sopra si propone che nel suo complesso la presente variante al RU **non debba essere assoggettata** alla procedura di VAS.