

INGEGNERE
GIANNI FANUCCHI

55016 PORCARI - LUCCA - Via della Chiesa 1

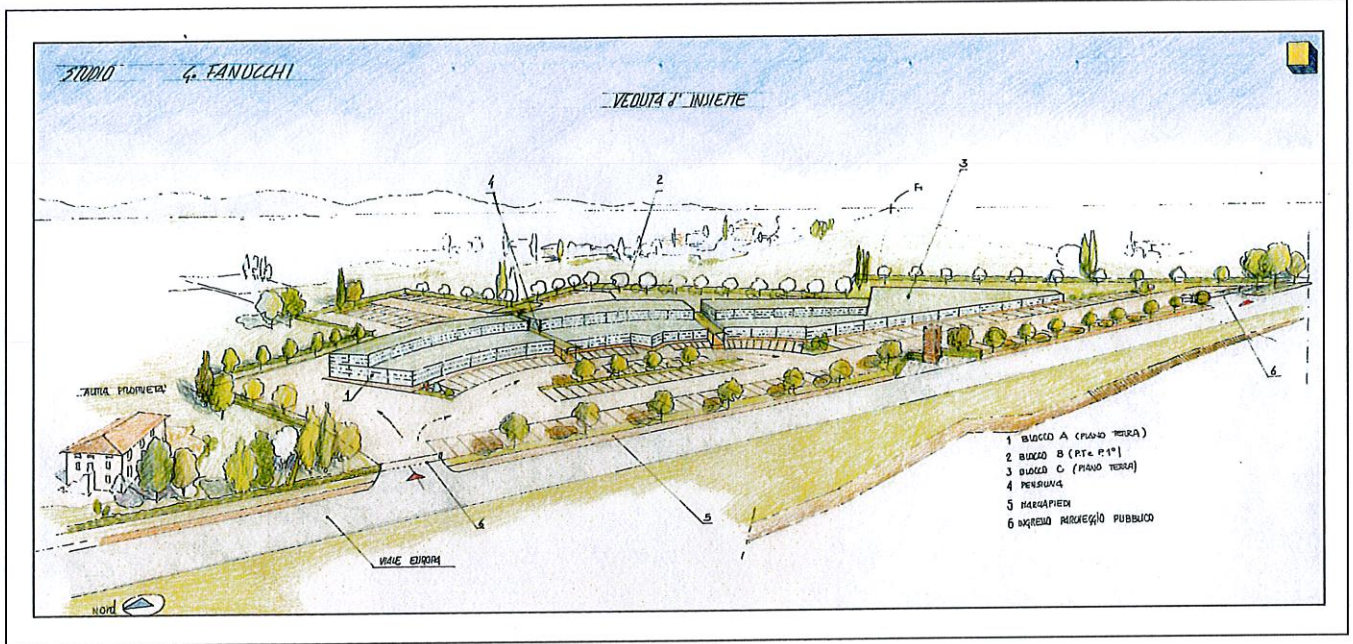


TAVOLA	5	OGGETTO : PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO COMMERCIALE-DIREZIONALE	IL TECNICO
		UBICAZIONE : Comune di Capannori, Fraz. Lammari, Viale Europa	
		RIFERIMENTI CATASTALI : foglio 56, mappale 247	
	PROPRIETA' : Sig.ra STOCKLOW EZILDE MAGDA		
SCALA	NOTE :	VALUTAZIONE INTEGRATA E MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	

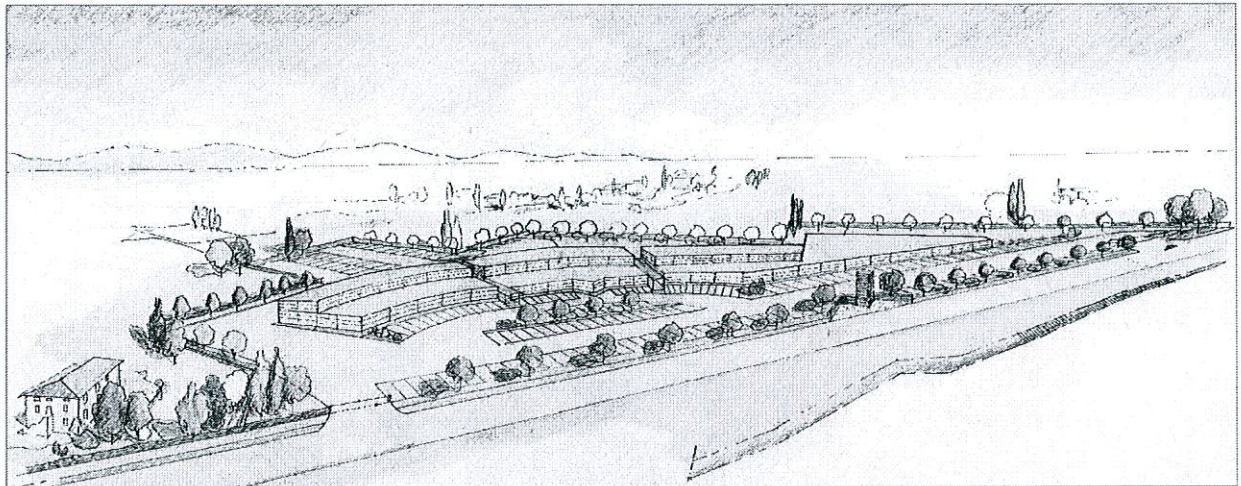


PROVINCIA DI LUCCA



COMUNE DI CAPANNORI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



Data – 01.12.2010

VALUTAZIONE INTEGRATA

Relazione

Proprietà:

Stocklow Ezilde Magda

Consulente per il procedimento V.I.:

Dott. Agronomo Andrea Mele

Via del Giardino, 175

55051 Barga (LU)

mobile: 347.1241255

tel/fax: 0583.722318

e-mail: mele@studiocrono.it

C.F.: MLE NDR 74C07 A657 Z

P.Iva: 02097510461

SOMMARIO

SCOPO DEL DOCUMENTO	4
Premessa.....	4
OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA	4
PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
1. SCENARIO DI RIFERIMENTO ED OBIETTIVI	5
2. PIANIFICAZIONE URBANISTICA	7
3. COERENZA INTERNA	7
4. COERENZA ESTERNA DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	8
5. FATTIBILITÀ TECNICA.....	16
6. FATTIBILITÀ GIURIDICO – AMMINISTRATIVA.....	17
7. FATTIBILITÀ ECONOMICO – FINANZIARIA.....	17
8. PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE.....	17
9. VALUTAZIONE DELL'EFFICACIA DELLE AZIONI AI FINI DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI.....	18
a. Coerenza interna tra obiettivi ed azioni risultanti dell'atto di governo del territorio	18
10. VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI PREVISTI ALL'ATTUAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	19

SCOPO DEL DOCUMENTO

Premessa

Il presente documento costituisce la Valutazione Integrata relativa agli interventi proposti per insediamenti produttivi di iniziativa privata, in località "Pacchione" posti nel Comune di Capannori, frazione di Lammari, nell'ambito del processo di Valutazione Integrata (V.I.) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 1/05 nonché del D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 4/R.

OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana si sostanzia in un processo che l'amministrazione comunale è tenuta a predisporre nel corso della formazione degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio per verificare le coerenze interne ed esterne dei suddetti atti e, soprattutto, per analizzare le possibili conseguenze determinate dalle azioni e progetti in essi contenuti.

Scopo della valutazione integrata di piani e programmi è quello di garantire che gli effetti che può produrre l'attuazione degli atti di pianificazione e governo del territorio vengano presi in considerazione già durante la fase della loro elaborazione e quindi preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra le possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni e/o approfondimenti.

Ne consegue che il processo di valutazione integrata costituisce parte integrante e indispensabile del procedimento ordinario di approvazione degli atti di pianificazione urbanistica.

Si tratta quindi di evidenziare nel presente lavoro quali sono le coerenze esterne ed interne dello strumento attuativo in oggetto.

Di seguito si cercheranno di valutare gli effetti attesi derivanti dal nuovo intervento sui diversi ma correlati piani ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana.

Si ritiene di poter procedere con valutazione in unica fase considerato il livello di trasformazione indotto dall'intervento progettato.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il processo di valutazione viene sviluppato facendo specifico riferimento alle disposizioni riportate nel Regolamento Regionale, adeguandosi però alle effettive trasformazioni che vengono previste dal P.U.A. in oggetto.

I punti che vengono presi in considerazione sono i seguenti:

1. lo scenario fisico di riferimento e gli obiettivi delle possibili trasformazioni che sono previste dal Piano;
2. la coerenza degli obiettivi rispetto agli strumenti di pianificazione a carattere comunale (coerenza interna);
3. la coerenza degli obiettivi rispetto agli strumenti di pianificazione a carattere territoriale generale (coerenza esterna);
4. la fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi del Piano, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'Amministrazione comunale;
5. la probabilità di realizzazione delle possibili azioni previste;
6. la valutazione dell'efficacia delle possibili azioni previste ai fini del conseguimento degli obiettivi dello stesso Piano;
7. la coerenza interna tra gli obiettivi e le azioni risultanti;
8. la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, attesi dalle possibili azioni previste dal Piano.

1. SCENARIO DI RIFERIMENTO ED OBIETTIVI

La valutazione integrata da eseguire in base al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 09 febbraio 2007 n. 4/R riguarda la trasformazione di un'area di 01.07.60 ha (rappresentata nel foglio 56 dal mappale 247), un tempo destinata ad attività industriali ed attualmente inutilizzata da molto tempo.

Il lotto è situato in una zona servita da un'importante arteria stradale qual'è il viale Europa (S.P. 29 di Marlia) che permette facili spostamenti da e per il Capoluogo e con le principali vie di comunicazione (via Pesciatina: SS 445; via Antonio Rossi: SP 61; SS 12 del Brennero) e con i caselli autostradali di Lucca, Altopascio e Frizzone oltre ad altri centri urbani.

Nello specifico, l'area interessata, risulta di proprietà della Sig.ra *Stocklow Ezilde Magda* e confina sui lati posti a N ed E con particelle di terreno di altre proprietà: ad S con la vicinale dei Selmi, mentre ad O con il Viale Europa (S.P. 29 di Marlia). Nelle vicinanze troviamo oltre la S.P.29 un Garden e alcune abitazioni mentre in adiacenza la "Casa della Frutta"; ad est, invece, un'ampia zona agricola.

Tutta la superficie risulta essere inserita in aree a prevalente destinazione produttiva (Saturazione), assimilata alla zona D del D.M.1444/1968 e disciplinata dall'art. 21. Da punto urbanistico essendo l'intervento di demolizione e ricostruzione per una superficie utile lorda maggiore di 1.000 mq, risulta sottoposta alla presentazione di un Piano Attuativo.

Tutta l'area della particella 247, che risulta a destinazione produttiva, sarà oggetto di trasformazione mediante gli interventi edilizi e di mitigazione descritti, i quali occuperanno una superficie coperta complessiva pari a 3.900 mq, a cui si va ad aggiungere la parte destinata a verde pubblico; spazio di manovra dei mezzi; parcheggio pubblico e privato; viabilità e paddock, i quali occuperanno una superficie pari a 6.600 mq.

Allo scopo di evidenziare il corso della formazione dell'atto di governo del territorio (quale è il Piano Attuativo ai sensi del comma 1 dell' art. 10 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n. 1), di seguito verranno illustrate le coerenze interne ed esterne dello strumento e le valutazioni degli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico ed igienico sociale.

Tenuto conto dello scenario precedentemente descritto, obiettivo dell'atto di governo del territorio è sempre la puntuale attuazione di quanto previsto dallo strumento comunale di programmazione urbanistica e cioè la saturazione della zona.

Si elencano gli obiettivi di carattere generale e particolare dell'atto di governo del territorio in valutazione:

- ▷ Riquilibrare il contesto di degrado degli attuali edifici del complesso immobiliare mediante la completa demolizione, recuperando la superficie utile lorda (3.900 mq) per la costruzione di un complesso commerciale-direzionale, costituito da n. 3 corpi di fabbrica elevati in parte al solo piano terra ed in parte su due piani, per una superficie complessiva di mq 3.900 mq; un volume di 13.650 mc. ed un'altezza di 7,00 m;
- ▷ Ridurre l'inquinamento architettonico di questi edifici in pessimo stato manutentivo;

- ▷ Realizzazione di un parcheggio privato e relativa viabilità interna per una superficie complessiva di 3.500 mq;
- ▷ Piantumazione di essenze arbustive ed arboree e realizzazione di parcheggio pubblico per una superficie complessiva di 2.500 mq al fine di meglio inserire il nuovo complesso da un punto di vista ambientale;
- ▷ Posizionamento della rete delle utenze pubbliche interrato (acquedotto, fognatura, gas metano, rete elettrica e telefonica);
- ▷ Posizionamento delle pavimentazioni esterne con materiale drenante del tipo autobloccante.

2. PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il P.A., ai fini della verifica della coerenza interna ed esterna, deve essere valutato in riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che nella fattispecie sono:

- ▷ Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007;
- ▷ Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Lucca;
- ▷ Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori.

3. COERENZA INTERNA

Il piano di Recupero di iniziativa privata risulta pienamente coerente con gli strumenti urbanistici comunali vigenti in quanto ne attua fattivamente le indicazioni.

In particolare:

A. Piano Strutturale

Lo strumento generale ricomprende l'area oggetto di intervento all'interno della U.T.O.E. D1 - Lammari.

Il Piano, seppur non aggiornato, definiva la zona come zona in cui si dislocano le attività produttive più importanti. Prevede, che le attività produttive vengano mantenute separate rispetto ai contesti residenziali e che devono essere attuati interventi di qualificazione ambientale.

B. Regolamento Urbanistico

L'area è inserita nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente - approvata con Deliberazione n. 41 del 16.06.2008 - come zona D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D1 (Lammari) in Zone di saturazione disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla relativa scheda di attuazione dell'intervento del R.U.

4. COERENZA ESTERNA DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il piano di Recupero di iniziativa privata risulta pienamente coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale a carattere generale e/o settoriale.

In particolare:

- a) Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana (di seguito P.I.T.) 2005-2010. Il P.I.T. fornisce al punto 6.3.2. - 2° metaobiettivo (*Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana*) - del Documento di piano, i seguenti indirizzi, direttive e prescrizioni: ... omissis ... *Il criterio che la Regione intende dunque sostenere è che solo le operazioni di trasformazione e ridestinazione funzionale che rispondono a tale requisito e siano comunque coerenti al metaobiettivo di salvaguardare la durevole presenza della "industria" in Toscana, sono consentanei agli indirizzi del Pit e dunque da condividersi e da favorire anche in sede regionale. Fabbriche, più o meno antiche, che diventano lottizzazioni residenziali sono il contrario di ciò che la Regione intende come interesse della "città toscana" alla tutela e allo sviluppo della presenza "industriale" nel suo territorio. Nuovi laboratori di ricerca scientifica o di studio o di sperimentazione di nuove tecnologie o di nuovi materiali o centri di servizi innovativi per la progettazione o la gestione di nuovi processi produttivi, possono invece ben situarsi - a condizioni ambientali normativamente garantite e con soluzioni architettoniche esteticamente e tecnologicamente adeguate - persino nel cuore dei quartieri antichi delle nostre città. In una parola, se manca il requisito della qualità innovativa di uno specifico progetto strategico che abbia una qualche valenza di "sistema" e che sia orientato direttamente o indirettamente al mondo della produzione e alle sue filiere, e capace di sviluppare forti ed eccellenti funzioni industry oriented, ebbene ridestinazione e riuso vanno decisamente scoraggiati. E sono da privilegiare, in tali circostanze, progetti di mero restauro*

conservativo. Né, per le aree dismesse, sono da incoraggiare edificazioni alternative. Naturalmente, proprio perché la "industria" toscana molto ci sta a cuore e proprio nella sua presenza costituiva del paesaggio sociale e territoriale della regione, una simile soluzione preferenziale va attentamente declinata nelle circostanze specifiche di fatto. Nel senso che - laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata e dove la loro finalizzazione a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, lo sia altrettanto - allora è auspicabile la definizione di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premino il loro impegno a garantire il permanere - effettivo, durevole e significativo - della propria presenza "industriale".

b) Articolo 18 (La presenza "industriale" in Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento) della Disciplina di piano e statuto:

- Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana e dà attuazione a quanto previsto nel paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT.
- Gli strumenti della pianificazione territoriale, in merito alle previsioni concernenti le aree e gli edifici suscettibili di riuso e ridestinazione, adottano criteri coerenti con quanto disposto dal Documento di Piano del PIT nel paragrafo 6.3.2.
- Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.
- Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale, secondo i criteri di cui al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano.
- Oltre al caso di cui al comma 4, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentita qualora risponda a specifiche

esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali. A tal fine il Comune è tenuto a predisporre preventivamente la valutazione integrata di cui all'articolo 38 del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata.

- Laddove risulti accertabile nella progettazione degli interventi di cui al comma 3 una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e se del caso con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano.
- La Regione e le amministrazioni locali, secondo le rispettive competenze, promuovono la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi.
- L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti per gli insediamenti produttivi viene soddisfatta:
 - a) mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato;
 - b) compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e a tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

c) Articolo 19 - Prescrizioni correlate - della Disciplina di piano e statuto.

1. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione del territorio sono osservate le seguenti prescrizioni:

- a) gli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;

c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;

d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;

e) ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 - Norme per il governo del territorio – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), vanno prescritte soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

2. Le previsioni di nuove aree per la localizzazione di attività manifatturiere e di attività ad esse correlate costituiscono interventi che, per i loro effetti intercomunali, richiedono la previa comunicazione dell'avvio dei rispettivi procedimenti, ai sensi dell'articolo 15 l.r. 1/2005 e ai fini dell'articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r. 1/2005.

3. I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse ed il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni. Tale ordine di priorità privilegia, inoltre, la pianificazione sovracomunale rispetto a quella semplicemente comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate.

d) Articolo 35 – Lo Statuto del territorio toscano. Direttive generali.

1. La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento,

distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale.

- e) Il P.T.C., approvato nel 2000 (delibera di C.P. n.189 del 13/01/2000 - pubblicato sul B.U.R.T. n.4 del 24/01/2001), in corso di revisione, fornisce le seguenti direttive e prescrizioni:

Articolo 87 Le aree produttive recenti

1. *Il presente piano considera aree produttive recenti le parti del territorio urbanizzate ed edificate, con una configurazione fisica connaturatamente atta a utilizzazioni produttive, successivamente al periodo 1950/60, o al diverso riferimento temporale assunto ai sensi del comma 1 dell'articolo 85, anche se non individuate e perimetrare come tali nelle tavole contrassegnate con C.1.*

2. *I piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, definiscono quali delle aree produttive recenti debbano essere mantenute nell'esistente specializzazione funzionale e quali di tali aree, invece, debbano o possano essere trasformate, conservando o meno l'esistente configurazione fisica, ma venendo destinate, in tutto o prevalentemente, a utilizzazioni specialistiche diverse da quelle in essere, ovvero, eventualmente, a utilizzazioni plurime e complesse.*

3. *La destinazione di aree produttive recenti a utilizzazioni non specialistiche, ma plurime e complesse, tra le quali quella abitativa, è ammessa a condizione che le aree produttive recenti interessate non presentino rilevanti discontinuità spaziali rispetto al testante esistente territorio urbanizzato, e siano previste le soluzioni necessarie e opportune per rendere pienamente adeguate le connessioni delle predette aree produttive recenti interessate con le altre parti del territorio urbanizzate ed edificate.*

4. *I piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, individuano, in particolare, le parti delle aree produttive recenti delle quali sia da mantenere, anche nell'eventualmente possibile e prevista modificazione delle funzioni assegnate, l'impianto fisico nell'assetto originariamente voluto, o strutturatosi, con la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e*

della larghezza degli elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

5. Relativamente alle parti aree produttive recenti diverse da quelle di cui al comma.4 i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, indicano le trasformazioni necessarie od opportune al fine di realizzare la voluta modificazione dell'esistente configurazione fisica, anche in vista dell'eventualmente prevista modificazione delle funzioni assegnate, e in ogni caso adeguatamente equilibrati rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, in particolare attraverso idonee dotazioni di spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica o collettiva quantitativamente più consistenti e disposti in termini tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto.

6. Qualora il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 richieda interventi di ristrutturazione urbana, i piani strutturali e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, prevedono la formazione di strumenti urbanistici operativi, cioè di piani attuativi o di altri strumenti aventi analoga efficacia previsti dalla legislazione nazionale, per i quali dettano le necessarie e opportune disposizioni.

7. Anche qualora sia deciso di mantenerle nell'esistente specializzazione funzionale, delle aree produttive recenti va perseguita, o almeno favorita, un'armonica complessificazione delle funzioni insediate, con particolare riferimento alle attività di servizio alle imprese, alle attività di servizio agli addetti e agli utenti, alle attività espositive e commerciali legate alla produzione di beni, o aventi caratteristiche che ne rendono scarsamente compatibile la presenza in altre parti del territorio urbano, alle attrezzature tecnologiche funzionali alla tutela ambientale, e in particolare all'abbattimento degli inquinamenti e alla prevenzione dei rischi di incidenti rilevanti, alla salvaguardia della salute degli addetti e dei cittadini, al risparmio energetico e in genere al contenimento del consumo di risorse naturali irriproducibili.

8. Relativamente alle aree produttive recenti i comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione generali, e i propri piani di settore, ai seguenti indirizzi:

a) deve essere assicurata l'accessibilità alle aree produttive recenti e la loro percorribilità per i mezzi di trasporto delle merci, in termini tali da assicurare la

massima efficienza nel servizio alle attività produttiva e non produrre rischi o impedimenti alla mobilità delle persone, preferenzialmente con collegamenti alla rete del trasporto su ferro;

b) deve essere garantita l'efficiente utilizzazione della rete viaria da parte dei mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi, nonché per la mobilità pedonale e con mezzi meccanici a propulsione umana;

c) l'eventuale localizzazione di funzioni a elevata capacità generatrice/attrattiva di flussi di mobilità deve riguardare siti serviti dai mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi, e preferenzialmente quelli serviti dai mezzi di trasporto a propulsione meccanica collettivi su ferro, ove presenti;

d) in relazione alle soluzioni adottate, devono essere previsti adeguati parcheggi a uso pubblico di scambio, tra i mezzi a propulsione meccanica individuali e quelli collettivi, o tra i mezzi a propulsione meccanica collettivi su ferro e quelli su gomma, nonché adeguati parcheggi a uso pubblico di attestamento, per la sosta dei mezzi a propulsione meccanica individuali e la prosecuzione a piedi o con altre modalità.

Il piano attuativo appare coerente con le indicazioni contenute nel piano provinciale ed in modo particolare con le Norme contenute nel Capo P riguardanti l'organizzazione degli insediamenti produttivi e delle attività commerciali.

f) Regolamento Urbanistico.

Come detto nelle pagine precedenti, il complesso immobiliare risulta inserito, secondo la vigente Variante al Regolamento Urbanistico, in aree a prevalente destinazione produttiva (Saturazione) disciplinate dall'art. 21.

Tale variante, attraverso gli elaborati costitutivi (N.T.A., V.I. ed elaborati grafici) fornisce i seguenti indirizzi, prescrizioni:

Articolo 21. ... omissis... *Produttive di saturazione.*

Sono le zone edificate diffuse sul territorio con prevalente destinazione produttiva all'interno delle quali sono consentiti ampliamenti degli edifici per il consolidamento e l'adeguamento delle attività esistenti.

Per gli edifici esistenti al 01.06.2004 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti per l'accorpamento all'edificio principale, di

adeguamento dell'altezza e di ampliamento, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli ampliamenti della superficie utile lorda, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc 60%
- H max ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13)
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza di 10,00 ml. tra pareti finestrate come prescritto dal D.M.1444/68
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml., riducibile fino a 5,00 ml. nei casi di ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura.

Per particolari esigenze di lavorazione, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml.

E' ammesso il cambio di destinazione a servizi della superficie utile lorda esistente, con riferimento alla definizione dell'art. 5 con esclusione delle categorie 1) e 6), previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici complessive superiori a mq 400.

Gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di superficie utile lorda superiore a mq. 1.000 e quelli 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 sistemazione degli spazi esterni, anche con arredi vegetazionali, l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali connessi con l'esercizio dell'attività.

Nella relazione generale della variante generale al regolamento urbanistico approvata con D.C.C. n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009, al punto "8.2 Dimensionamento dei servizi" sono specificate le quantità edilizie consentite dal P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate. In riferimento quindi, all'intervento oggetto della

presente relazione, si può affermare che i 3.900 mq di superficie coperta lorda di progetto non andranno a superare la superficie edificatoria che il Comune ha concesso:

UTOE	P.S.	R.U. VIGENTE	VARIANTE GENERALE					Differenza: mq. P.S. – mq. Totali presenti sulla cartografia	Superficie edificatoria del complesso commerciale	Differenza tra mq. disponibili – mq. di progetto
			Attuate (non più in cartografia)	Confermate in corso di attuazione	Confermate non ancora attuate	Aggiunte	Totale presenti sulla cartografia			
D1	10.000	9.254	976	0	1989	0	1989	8.011	3.900	4.111

g. Piano di Bacino del Fiume Serchio - Aspetti idrogeologici

Il Piano di Bacino del fiume Arno - stralcio "Assetto Idrogeologico" adottato con Delibera n. 161 relativa alla seduta del C.I. del 18 Marzo 2008, ha valore di piano territoriale di settore.

Osservando la tavola n. 7.41 (Carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico) si evince che l'area del "Pacchione" risulta a probabilità di esondazione nulla.

L'intervento è coerente al Piano Strutturale vigente del Comune di Capannori, e con il Regolamento Urbanistico, quale atto di governo del territorio attualmente vigente, in quanto ne costituisce attuazione per la concreta realizzazione delle trasformazioni urbanistiche ad esso previste. Inoltre l'area oggetto di intervento non risulta interessata da vincoli sovraordinati (idrogeologico, paesaggistico, etc.), pertanto non presenta criticità alcuna per la realizzazione dell'opera.

Il posizionamento del complesso e degli altri interventi in progetto, non comportano problematiche dal punto di vista geo - morfologico del terreno.

Per quanto concerne la conformità alle norme sulla permeabilità del suolo e sugli effetti del posizionamento delle strutture in area pianeggiante oltre alla coerenza a quanto previsto dalla normativa idraulica e geologica dei suoli si rimanda alla relazione geologica.

5. FATTIBILITÀ TECNICA

La trasformazione prevista dal Piano di Recupero non presenta problematiche sostanziali dal punto di vista della fattibilità tecnica. L'intervento ancorché complesso e

articolato è stato progettato in modo organico e non presenta particolari problematiche tecniche specifiche in quanto il complesso di nuova edificazione è da realizzarsi con le ordinarie tecniche costruttive nel rispetto delle normative di sicurezza e senza alcuna apprezzabile difficoltà tecnica.

Gli elaborati grafici di progetto e l'altra documentazione specialistica allegata al P.A. esplicitano la fattibilità tecnica dell'intervento.

6. FATTIBILITÀ GIURIDICO – AMMINISTRATIVA

Gli interventi in progetto sono configurati come P.A. di iniziativa privata e rappresentano oltre che puntuale attuazione anche condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni previste dalle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle Zone di Saturazione.

Discenderà da quanto sopra, l'efficacia dei singoli successivi atti abilitanti - permessi di costruire o denunce di inizio attività.

7. FATTIBILITÀ ECONOMICO – FINANZIARIA

La fattibilità economico - finanziaria è garantita dal soggetto proponente il piano attuativo di iniziativa privata nonché proprietario dell'area da trasformare. Il soggetto proponente potrà essere sostituito da società o persone che acquisteranno l'area e che si faranno garanti della fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

Quanto sopra consente di garantire la fattibilità economico finanziaria degli interventi previsti senza alcun impegno economico o finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi previsti saranno realizzati secondo il programma temporale contenuto nel P.A..

8. PROBABILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE

La probabilità di realizzazione delle azioni previste risulta alquanto elevata pur in presenza di una congiuntura economica non particolarmente favorevole come l'attuale. Tuttavia la richiesta di un complesso commerciale da parte della popolazione locale è

Le azioni discendenti dal piano, oltre ad attuare le previsioni del P.R.G.C., contribuiscono a perfezionare il rapporto dell'organismo edilizio da costruire con il contesto degli edifici di viale Europa nel rispetto dell'attuale skyline e dell'orografia dell'area di intervento.

Efficacia: *misura del contributo che l'azione in esame è in grado di fornire al raggiungimento di uno o più obiettivi.*

Tenuto conto che l'obiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., riguardo all'attuazione delle previsioni in località Pacchione, tale obiettivo si realizza attraverso la materiale esecuzione dell'esecuzione della sostituzione degli edifici esistenti inutilizzati da tempo ed in condizioni fatiscenti con un nuovo organismo edilizio commerciale-direzionale e della realizzazione delle sue pertinenze private e pubbliche.

Impatto: *misura dell'azione in funzione della capacità di incidere in modo significativo sulle risorse essenziali del territorio.*

Le azioni del piano di recupero dell'area favoriscono il mantenimento e la tutela delle risorse essenziali (aria, acqua, suolo) e non alterano gli ecosistemi della fauna e della flora.

L'intervento risulta praticamente irrilevante per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, storico-culturali, infrastrutturali e tecnologici.

Lo strumento di governo del territorio non genera dunque alcun impatto significativo sulle risorse del territorio.

Tutela delle risorse: *misura della rispondenza alle indicazioni di cui all'art. 3 comma 5 L.R. 1/2005 al fine di assicurare i servizi e le prestazioni che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.*

Il piano di recupero prevede:

- a. Approvvigionamento idrico da rete di distribuzione Pubblica;

- b. Smaltimento acque reflue domestiche dopo pretrattamento secondo le modalità richieste da Acque S.p.A., gestore della rete per l'allacciamento in pubblica fognatura;
- c. La gestione dei rifiuti solidi avverrà tramite il servizio Pubblico di raccolta che opera nell'ambito comunale (Ascit Servizi Ambientali S.p.A.);
- d. L'approvvigionamento energetico sarà soddisfatto attraverso la rete elettrica già presente in zona. Allo stesso modo avverrà per il gas. Il contenimento delle risorse energetiche avverrà con l'attuazione delle recenti normative in termini di coibentazioni ed impiego di energie rinnovabili;
- e. La rete telefonica è già presente nell'area;
- f. Per quanto riguarda la mobilità l'area è ottimamente posizionata in quanto è servita direttamente dal viale Europa, che permette veloci collegamenti con i vari centri del Comune e le principali vie di comunicazione con gli altri centri urbani ed allo stesso tempo permette un rapido accesso al casello autostradale del Frizzone;
- g. Per quanto concerne il verde urbano nelle vicinanze non sono presenti giardini pubblici o pista pedonale e ciclabile.

Ricadute sulla salute umana

Gli effetti previsti e le azioni intraprese mediante l'attuazione del piano non provocano ricadute sulla salute umana in quanto si tratta dell'inserimento di un complesso commerciale che non risulta essere inquinante, non genera particolari rumori e tanto meno apporta rilevanti alterazioni allo stato del suolo, dell'acqua e dell'aria.

Le azioni previste dal presente strumento attuativo sono volte a:

- riqualificare l'area, mediante la demolizione degli edifici, e la costruzione di un complesso commerciale-direzionale a completamento del fronte di viale Europa in località Pacchione.

Capannori, li

La proprietaria

Stocklow Ezilde Magda

Il Professionista:

Dott. Agronomo Andrea Mele



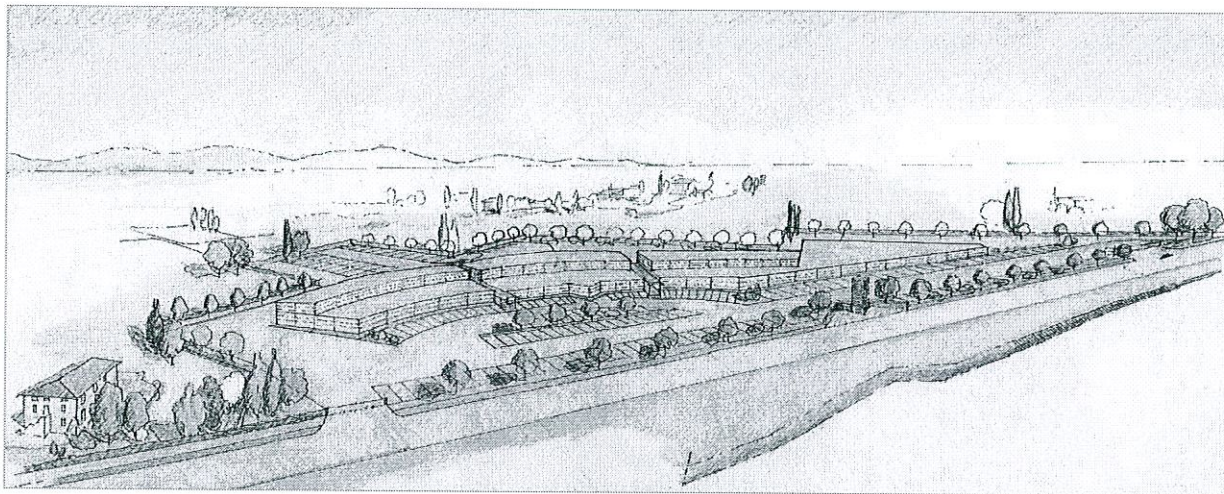


PROVINCIA DI LUCCA



COMUNE DI CAPANNORI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



Data – 25.11.2010

MISURE ADOTTATE PER LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Descrizione delle misure di mitigazione/compensazione/alternative

Proprietà:

Stocklow Ezilde Magda

Consulente per il procedimento V.I.:

Dott. Agronomo Andrea Mele

Via del Giardino, 175

55051 Barga (LU)

mobile: 347.1241255

tel/fax: 0583.722318

e-mail: mele@studiocrono.it

C.F.: MLE NDR 74C07 A657 Z

P.Iva: 02097510461

con i suoi 60 cm di altezza non crea delle barriere impenetrabili ma altresì permette di disegnare l'area verde in modo che l'occhio possa cogliere facilmente l'intreccio delle linee, le geometrie e dunque l'effetto d'insieme. In sostanza l'arbusto serve a dirigere lo sguardo di chi osserva primariamente sulla schermatura a verde e solo in un secondo momento spostare l'occhio sulle quinte, qui rappresentate dal complesso commerciale-direzionale.

Analogo discorso della Lonicera, si può fare per il Lauro nano, solo che quest'ultimo ha un'altezza maggiore raggiungendo altezze di 1,50- 2 m. Essendo più schermante viene inserito come bordatura del confine nord, est e sud. Molto resistente al freddo e alle malattie, riesce in tutti i terreni purché profondi, ben drenati e non troppo calcarei. Vive in tutte le esposizioni, anche molto ombrose.

Capannori, li

La proprietaria

Stocklow Ezilde Magda

Il Professionista:

Dott. Agronomo Andrea Mele



