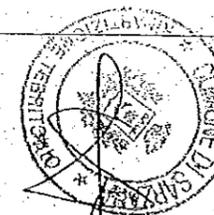


				<p>procedura di VAS ordinaria ai sensi del dgs 152/2006. Poiché la Variante di cui sopra prevede, tra l'altro, l'adozione di una Variante contestuale al PRG vigente ciò comporta l'applicazione della procedura VAS ai sensi della circolare della R.Liguria del 14/05/2008: quanto sopra anche se l'avvio dei provvedimenti di Variante sia effettuata, come è avvenuto con la Variante in esame, prima della data 31/07/2007. Seguono considerazioni sulla positività dell'applicazione della procedura VAS nei confronti di varianti come quella in esame. Tale procedura avrebbe avuto, se applicata, effetti positivi nella risoluzione di problemi pianificatori e di scelte di notevole importanza permettendo di costruire strumenti urbanistici più aderenti alle esigenze dei cittadini e del territorio. Seguono alcune valutazioni sulla legislazione attuale in materia di VAS che evidenziano i contrasti tra le norme statali, regionali con le norme di carattere europeo e le esperienze già maturate in altri paesi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Determina un aumento delle aree pubbliche, di cui una parte prevista coperta (in particolare realizzazione di una piazza coperta polifunzionale di circa mq 1.500), con un aumento delle aree verdi pubbliche e delle superfici pubbliche delle quantità meglio esplicitate nelle allegate tabelle.</li> <li>- Mantiene la medesima quantità di parcheggi pertinenziali, ricavati nel sottosuolo degli edifici in modo da non occupare aree all'aperto.</li> <li>- Viene proposta una migliore organizzazione dei parcheggi pubblici, che vengono in gran parte concentrati al di sotto della nuova stazione degli autobus, la cui previsione viene confermata.</li> <li>- Viene prevista una riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la creazione di un polo di interscambio tra treno, autobus, auto e bicicletta, con un potenziamento dell'accesso alla zona in ristrutturazione e alla parte sud dell'intera città, attraverso l'adeguamento della viabilità (via del Murello e relativo sottopasso ferroviario) dalle varianti Cisa e Aurelia. Tale nuova ipotesi determina un complessivo miglioramento ambientale in quanto impedisce il traffico di attraversamento delle zone più densamente abitate, offre agli utenti esterni un comodo punto di attestazione di tutti i sistemi di trasporto (auto, bus, treno) comodo, vicino e ben collegato pedonalmente con il centro, ma soprattutto contribuisce alla riduzione del traffico all'interno del centro abitato.</li> <li>- Assicura la realizzazione delle opere pubbliche previste: nuova viabilità, parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali, stazioni di interscambio etc, anche esterne al perimetro di piano, contestualmente alla attuazione del piano, dato che le stesse sono finanziate con le risorse economiche del piano stesso.</li> </ul> <p>La Regione Liguria, dopo attenta istruttoria comunicava che la Variante al P.Particolareggiato non è: "...sostanziale ai fini ambientali e non comporta pertanto l'assoggettabilità alle procedure di cui al DGLS n° 4/2009..", e chiede di avviare lo screening per la VIA, come in effetti è avvenuto. Si ritiene pertanto di aver osservato in maniera corretta tutte le procedure in materia di tutela ambientale attualmente vigenti:</p>	
32	12/08/2009	28680	Simonini Nilla res. Via Lucrì 25 - Sarzana	<p>La zona in cui risiede l'osservante è già oggi interessata da un grave inquinamento dovuto al traffico e alla presenza dei bus che con la realizzazione della Piazza coperta rischierebbe di aggravarsi e soffocherebbe ulteriormente la zona. Una seconda motivazione di opposizione alla costruzione di quanto previsto dalla Variante al P.P. di via Muccini riguarda i riflessi su un ulteriore appartamento da ristrutturare in via Emiliana 20 che verrebbe interamente oscurato diminuendone il prezzo. Le opere che si dovrebbero realizzare sono al di fuori del contesto della città che risulterebbe sconvolta nella sua caratteristica di città storica.</p> <p style="text-align: center;">XXX</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) la realizzazione di nuovi edifici, in una zona densamente urbanizzata può comportare modifiche alla percezione visiva dai palazzi contermini, sempre che ciò comunque non violi diritti e norme specifiche in materia di distanze, affacci ecc. come nel caso in specie.</li> <li>2) rispetto al P.P. precedente non si rileva alcun aggravio in quanto erano già previsti edifici fronteggianti l'immobile fino a sei piani.</li> <li>3) la circolazione e la sosta dei bus, nella zona interessata, sulla base delle nuove soluzioni proposte, si ritiene possa migliorare la situazione attuale, in quanto sfrutta una nuova viabilità e strutture coperte che migliorano l'impatto ambientale e la funzionalità dei servizi di trasporto pubblico anche nei confronti degli utenti.</li> </ol>	



3 NOV. 2009

					4) le opere saranno realizzate all'interno del perimetro già individuato dal P.P. e dal PRG vigenti.
33	12/08/2009	28681	Simorini Francesca res. Via Emiliana 22/a - Sarzana	L'abitazione di proprietà, con la realizzazione dei fabbricati previsti in fregio alla ferrovia e la torre cilindrica, verrebbe penalizzata dal punto di vista dell'illuminazione con danni fisici e psicologici oltre ad un aumento del consumo energetico dovuto alla scarsa illuminazione. Inoltre lo spazio ristretto, occupato da grossi edifici non permette uno sviluppo viabilistico corretto con effetti di congestione e inquinamento. Tale situazione creerebbe danni alla popolazione residente come già sperimentato in altre zone del territorio.	1) la realizzazione di nuovi edifici, in una zona densamente urbanizzata può comportare modifiche alla percezione visiva dai palazzi contermini, sempre che ciò comunque non violi diritti e norme specifiche in materia di distanze, affacci ecc. come nel caso in specie. 2) rispetto al P.P. precedente non si rileva alcun aggravio in quanto erano già previsti edifici fronteggianti l'immobile fino a sei piani. 3) Le soluzioni viabilistiche proposte consentiranno di rendere più fruibile l'intera area togliendola da un traffico di percorrenza e di transito attualmente teso ad una ricerca di posti auto o ad attraversare la città per altre destinazioni. Nella considerazione delle soluzioni previste per la stazione autobus, non si può rinunciare in nessun caso a fornire all'utente, al fine di incentivarne l'uso, un luogo protetto dagli eventi atmosferici, nel quale siano presenti servizi essenziali (biglietterie, sale d'aspetto, bar, servizi igienici ecc.), chiarezza nelle informazioni, connessione con altri spazi e funzioni pubbliche tali da aumentare il comfort della struttura e un suo costante e sicuro utilizzo.
34	12/08/2009	28683	Podestà Giovanni res. via dei Molini 7 - Sarzana	Essendo soggetto al quale il Comune di Sarzana approvò nel 1989 un progetto edilizio nel terreno di proprietà al mappale 333 del F. 41 del Comune di Sarzana, il ricorrente chiede che gli venga data la possibilità di utilizzare autonomamente il terreno senza essere connesso all'edificazione limitrofa così come previsto nel comparto U.I.1, tramite la creazione di un ulteriore comparto 4c.	Si ritiene comunque attuabile il Piano riconoscendo autonomia di intervento ai due soggetti attuatori che hanno proprietà contermini e modalità di intervento identiche in quanto costituite attualmente da un unico edificio. Mantenendo le quantità parametriche invariate (superfici e standards) e garantendo il rispetto del progetto unitario previsto in sede di Piano, può essere consentita la creazione di un ulteriore sub-comparto di proprietà dell'osservante che permetta un intervento svincolato dalla realizzazione dell'intero edificio in unica soluzione. Sono comunque tassativi gli obblighi alla realizzazione della parte di immobile di interesse dell'osservante, secondo gli schemi e i tempi così come previsti dalle N.T.A. del Piano che saranno tradotte negli atti convenzionali da sottoscrivere in sede attuativa. L'osservazione si intende pertanto accolta secondo le risultanze dell'allegato schema planimetrico.
35	12/08/2009	28684	Associazione LEGAMBIENTE LIGURIA - Onlus	<b>Osservazioni di carattere metodologico:</b> la variante proposta non è né piccola né trascurabile per cui occorre integrarla con una nuova idea di città che solo lo studio di un nuovo PUC dovrebbe dare, mentre il Piano attuativo risulta una scorciatoia politico-economica atta solo a determinare ricadute economiche e non di pubblico interesse. Nonostante l'eliminazione della torre, la soluzione progettata risulta avulsa dal contesto cittadino e priva di una caratterizzazione architettonica che sia sostenibile e confrontabile con l'esistente. L'intervento, come più volte ribadito da Legambiente, necessita di VAS. <b>Osservazioni sul progetto:</b> eccessivi volumi che non sono confrontabili con l'andamento demografico di Sarzana che negli ultimi anni non ha avuto significativi aumenti: le soluzioni architettoniche scelte deformeranno il paesaggio e ridurranno le quote di verde presenti. Su via Muccini i colori e le forme degli edifici devono essere totalmente rivisti. In	L'intervento proposto dal Comune di Sarzana con l'adozione della Variante al P.P. di via Muccini, rappresenta una esigenza manifestata dall'esperienza attuativa del Piano vigente che, su taluni temi ed aspetti di carattere generale ha palesato limiti attuativi, gestionali e funzionali tali da dover essere sottoposto ad una concreta modifica, nelle soluzioni urbanistiche ed architettoniche: ciò con l'obbligo comunque di mantenerne integre le qualità dimensionali ed il carico urbanistico, poiché una soluzione alternativa (opzione zero, forti ridimensionamenti degli interventi, modifiche alla struttura, i temi del costruito, ad esempio, proposti dal P.R.G. vigente) avrebbe precostituito un'anticipazione nei confronti del nuovo PUC non di facile né breve elaborazione



				<p>P.zza Terzi, cio che viene proposto non costituisce una idea accettabile di piazza e luogo pubblico per via della mancanza di verde e della presenza di parti coperte che potrebbero aggravare i problemi di inquinamento. <u>Le soluzioni per traffico e parcheggi scontano la mancanza di un piano della sosta che seppur positivamente attuato nel Centro Storico non dovrebbe aumentare il carico nelle aree periferiche congestionando in tal modo i livelli di vita in tali zone e viene valutata non positivamente anche la soluzione di accesso diretto ai parcheggi in quanto di difficile usc per via delle rotatorie. Viene bocciata la soluzione della stazione autobus coperta in quanto non permetterebbe il disperdimento dell'inquinamento e del nuovo spazio commerciale previsto che dovrebbe essere destinato al pubblico. Si prevede; in base alle soluzioni della Variante un grosso dispendio di energia problema che non risulta essere stato adeguatamente affrontato. Viene valutata non positivamente la posizione, rispetto alla ferrovia, di alcuni edifici, per questioni di sicurezza.</u></p> <p>La VAS è una questione di rapporto democratico con i cittadini e le loro esigenze che andrebbe sviluppata sospendendo le attuali procedure in atto.</p>	<p>ed attuazione.</p> <p>L'intervento, come più volte ribadito, viene costruito sulle previsioni del P.R.G. vigente che, sulla base di valutazioni di natura demografica ed insediativa anche recenti, sconta un trend di crescita positivo. Le soluzioni viabilistiche proposte consentiranno, contrariamente a quanto affermato, in presenza di un PUT aggiornato, anche la proposizione, nella zona interessata dal nuovo Piano, soluzioni di ZTL, in modo tale da rendere più godibile l'intera area togliendola da un traffico di percorrenza e di transito attualmente teso ad una ricerca di posti auto o ad attraversare la città per altre destinazioni. Nella considerazione delle soluzioni previste per la stazione autobus, non si può rinunciare in nessun caso a fornire all'utente, al fine di incentivarne l'uso, un luogo protetto dagli eventi atmosferici, nel quale siano presenti servizi essenziali (biglietterie, sale d'aspetto, bar, servizi igienici ecc.), chiarezza nelle informazioni, connessione con altri spazi e funzioni pubbliche tali da aumentare il comfort della struttura e un suo costante e sicuro utilizzo. La risposta alle questioni di natura energetica, preso atto che le normative della Variante al P.Particolareggiato obbligano ad una progettazione sensibile in tal senso, verrà posta in essere in sede esecutiva, in cui verranno evidenziate peculiarmente le soluzioni tecniche ed edilizie idonee a rendere il bilancio energetico dell'insediamento accettabile. Sulla VAS vedasi quanto l'Ufficio ha contro dedotto alle osservazioni n° 28672 di prot.</p>	
36	12/08/2009	28685	Galazzo Valerio res. In via Ronzano 14 - Sarzana	<p>Grande impatto della Variante proposta sui flussi di traffico e sull'ambiente. Le centinaia di persone che verranno ad abitare nella zona contribuiranno a rendere invivibile Sarzana per via dell'aumento del traffico e l'uso di viabilità poco efficace. Occorrerebbe che prima di pensare alle soluzioni di aumento della capacità insediativa si studino e attuino le opportune modifiche alla viabilità</p>	<p>Le dimensioni ed il carico insediativo nella zona sono state oggetto di inserimento già nel P.R.G. e successivamente inserite, con alcune modifiche in diminuzione, nel Piano vigente: la nuova soluzione nulla apporta di diverso in tal senso, tendendo a riorganizzare ed incrementare viabilità e spazi pubblici per una migliore fruizione e vivibilità dei luoghi da parte del cittadino.</p>	
37	12/08/2009	28690	Montarese Paola res. Via Mazzini 85 - Sarzana	<p>La proposta progettuale dell'Arch. Botta per via Muccini appare come una grossa cementificazione di un'area ristretta con evidenti riflessi sulla qualità della vita e la mancanza di aree verdi.</p>	<p>Le considerazioni svolte nella presente osservazione sono ampiamente ricomprese nelle controdeduzioni all'osservazione precedente e nella Relazione Generale al Piano.</p>	
38	12/08/2009	28699	Bertone Walter res. Via della Pace 24 - Sarzana	<p>In qualità di proprietario di un immobile in via Terzi chiede di rivedere i volumi in quella zona in quanto causerebbero l'oscuramento del proprio immobile con evidente deprezzamento</p>	<p>La realizzazione di nuovi edifici, in una zona densamente urbanizzata può comportare modifiche alla percezione visiva dai palazzi contermini, sempre che ciò comunque non violi diritti e norme specifiche in materia di distanze, affacci ecc. come nel caso di specie.</p>	
39	12/08/2009	28709	Damiano Gianfranco res. Viale Mazzini 65 - Sarzana	<p>Incoerenza progettuale e procedurale rispetto ai contenuti della Convenzione Europea del Paesaggio. 2) Modifica rilevante dello skyline della città in quanto la nuova edificazione massiva risulta destrutturante sul profilo della stessa. 3) Difficoltà di accesso al parcheggio pubblico interrato per via della sua collocazione vicino ad una rotonda. 4) Poiché il parcheggio interrato è di dimensione urbana, non si conoscono le valutazioni qualitative e quantitative per stabilirne la dimensione. 5) L'aumento della componente residenziale comporta un addensamento di abitanti e quindi di traffici indotti favorito tra l'altro dalla modifica del casello autostradale che peserà sugli afflussi veicolari 6) La serialità degli immobili previsti e disomogenei nei confronti dell'edificato esistente comporta problemi di inserimento paesistico. 7) intervento sul vecchio mercato che strutturalmente si contrappone alla città esistente e risulta solo frutto di una continuità inusuale o incastro tra</p>	<p>1) e 2) La modifica del profilo della porzione di città, oggetto di intervento, indubbiamente è un fatto accertato. Diversa è la considerazione che ciò che era oggetto del P.P. vigente o che si vede attualmente sia un profilo accettabile e "strutturante" e permette di riconoscere una città in maniera inequivoca. La nuova proposta permette proprio di leggere chiaramente i caratteri e la qualità della città e i rapporti con le sue parti migliori.</p> <p>3) Gli accessi ai parcheggi pubblici sono individuati di massima e possono assumere diverse configurazioni in sede esecutiva.</p> <p>4) Il parcheggio interrato, come peraltro gli altri spazi di sosta pubblici, è dimensionato in base ai parametri vigenti e alla normativa specifica: è ovviamente urbano in quanto assume una</p>	



spazi privati e viabilità di cornice. 8) La sopraelevazione del Laurina non è dettata da esigenze formali precise e definite. L'edificio non richiederebbe una forzatura estetica per scopi meramente volumetrici. 9) La superficie per attività commerciali e terziarie è troppo elevata rispetto a quella residenziale. 10) Necessità di una valutazione sugli effetti circostanti dei lavori di costruzione degli edifici previsti.

funzione di attestazione in una zona di particolare importanza viabilistica e ricca di servizi pubblici.

5) La dimensione della quota residenziale nella suddivisione delle funzioni e destinazioni d'uso non risulta essere modificata rispetto a quella del Piano vigente.

6) e 7) La ricerca di una soluzione urbanistico-edilizia che connotasse la zona di intervento e ne caratterizzasse la funzione di nuova "porta alla città" e connessione con il Centro Storico, è stata ed è l'obiettivo principale della pianificazione che sia il P.P. vigente che la Variante hanno proposto, in date differenti, per superare proprio la disomogeneità, la disorganicità e la scarsa qualità della porzione di territorio presa in considerazione, cercando di fornire una risposta adeguata all'inserimento paesistico delle nuove costruzioni. L'intervento sul vecchio mercato ripropone un tema consolidato già ampiamente discusso sia in sede di PRG che nel vigente P.P. Viene arricchito di soluzioni più legate alla creazione di luoghi credibili per l'aggregazione e lo svago, per l'esercizio dell'attività pubblica, per la connessione tra sistemi di trasporto che oggi costituiscono il vero obiettivo della riqualificazione delle città.

8) La proposta sul Laurina deriva dalla necessità, chiaramente descritta negli atti adottati, di ridurre considerevolmente l'impatto della ristrutturazione dell'immobile sullo scenario della P.zza Martiri, usando dimensioni compatibili con la struttura di quello spazio pubblico: l'uso di altre costruzioni per soddisfare le dimensioni parametriche e le funzioni previste nel Piano vigente, ha permesso di non ridurre artificiosamente ed in maniera coattiva un diritto per ora inalienabile quale quello previsto nel medesimo P.P.

9) Vale quanto già detto in altre risposte, e cioè che le funzioni e le destinazioni d'uso sono rimaste invariate rispetto al Piano vigente.

10) Gli effetti derivanti dalla esecuzione degli interventi saranno valutati quando saranno esecutivi i progetti e le opere pubbliche, con la considerazione di rendere meno pesante l'avvio dei lavori e la loro prosecuzione.

NOTA: l'Ufficio, preliminarmente rileva che la Relazione Generale allegata alla Variante al P.Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area Progetto n° 3 - Via Muccini e la deliberazione di adozione, contengono adeguate ed esaurienti risposte alle osservazioni pervenute. L'Ufficio pertanto si richiama espressamente ai contenuti dei sopra menzionati atti amministrativi. Cionondimeno l'Ufficio puntualmente così intende contro dedurre come di seguito indicato.

3 NOV. 2000



LEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 34 prot. n. 28683 del 12/08/09

NUOVO SUBCOMPARTO 1 C

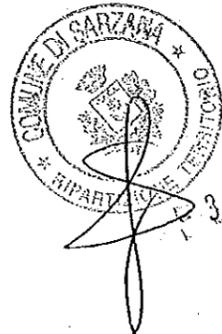
In accoglimento all'osservazione n. 34 è stato inserito un nuovo subcomparto, denominato 1C, che è stato individuato secondo il criterio sottoindicato:

1) è stato preso come punto di partenza l'incrocio tra la dividente delle particelle 586 e 585 con la dividente della particella 322; da tale punto è stata tracciata la divisione del comparto perpendicolarmente agli edifici in progetto.

Il nuovo subcomparto 1C ha determinato i seguenti dati parametrici.

Superficie territoriale	970 mq
S.U. 2 piani commerciale	588 mq.
Sup. coperta	294 mq.
Parcheggi pertinenziali 2 p. interrati	1288 mq. (minimo 1/10 206 mq.)
Parcheggi pubblici	460 mq. a raso (di PRG 560 mq.) *

\* la differenza è prevista nel parcheggio pubblico interrato, pertanto saranno monetizzati. Il comune nel comparto 1- 2/3 realizzerà i restanti 100 mq. di parcheggio pubblico; in tal modo la superficie a parcheggi pubblici dell'intero P.P. non subirà variazioni.



3 NOV. 2009