

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

Premessa

Costituisce oggetto di studio, il progetto per la costruzione di un insediamento produttivo ad uso artigianale sito in Provincia della Spezia, Comune di Sarzana, località "Tavolara". Il progetto è previsto in attuazione di uno S.U.A. in Variante parziale al PRG del Comune di Sarzana relativamente alla Scheda Progetto 14 - Scheda Tessuto 9.6.127

La proposta di variante si inquadra al comma 3 dell'art. 6 del Dlgs n. 4/2008 per cui si è reso necessario procedere alla stesura del presente rapporto preliminare di cui all'art. 12 del sopra citato decreto legislativo.

Avendo lo strumento attuativo proposto raggiunto livelli di approfondimento paragonabili ad un progetto preliminare ed essendo lo stesso sottoposto alla procedura di verifica-screening di cui all'art. 10 della L.R. n. 38/1998 si è ritenuto nella seconda parte del documento di anticipare i contenuti e le valutazioni proprie per essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si evidenzia che il Comune di Sarzana è certificato secondo le norme UNI EN ISO 14001 e che si è ritenuto di integrare le analisi conoscitive proprie del Piano con quelle acquisite e definite nel SGA del Comune stesso.

Descrizione del Piano

L'area interessata dall'intervento è ubicata in località San Lazzaro, al confine con il Comune di Castelnuovo Magra, lungo la Via Tavolara a sud-ovest della linea ferroviaria Pisa-Parma e delimitata dal Canale San Lazzaro.

L'area è attualmente individuata nel P.R.G. vigente come area edificabile produttiva C.S.A. "p". Tale comparto è regolato dal punto di vista normativo dalla scheda tessuto 9.6.127 e dalla Scheda Progetto n 14. Il PRG applica all'area di intervento il regime ANI – TR AI: Area non insediata – attrezzature e impianti e consente operazioni di trasformazione nei limiti e nelle forme indicate nella Scheda Progetto 14.

L'area è attualmente inedita costituita per la maggior parte da aree agricole incolte che non presentano importanti formazioni vegetali, fatta eccezione per alcuni esemplari di pioppo lungo la sponda del canale, da un canile che con le proprie strutture provvisorie occupa una piccola porzione di territorio e da un lotto dove si trovano 4 vasche di bonifica dell'ex discarica RSU.

Si tratta di un ambito sostanzialmente pianeggiante ancorché dal rilievo planoaltimetrico sono state rilevate quote diverse: infatti circa la metà dei terreni lato sud-ovest presentano una lieve pendenza rispetto ai terreni adiacenti, per un dislivello totale di circa 2 metri. Inoltre la parte terminale di tutti i terreni degrada verso il corso d'acqua, con un dislivello variabile da 1 a 3 metri rispetto alla quota prevalente della parte pianeggiante.

Assetto complessivo

Il progetto prevede, in attuazione dello SUA, la suddivisione dell'area d'intervento in tre unità (U.I) con la realizzazione di quattro edifici per le attività produttive con in

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 1 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

adiacenza, per tre di loro, di volumi di dimensioni minori destinati ad uffici, servizi per il personale (mensa e spogliatoi) e portineria della attività di previsto insediamento. L'asse primario di distribuzione carrabile è costituito da Via Tavolara, disposta lungo il perimetro dello SUA e ortogonale alla ferrovia, sulla quale si innestano gli accessi privati delle attività artigianali e industriali previste.

I parcheggi pubblici sono distribuiti in adiacenza agli accessi privati, lungo l'asse viario primario di Via Tavolara a ridosso dei lotti con destinazione industriale e in zone di margine tra la strada e le aree private.

L'insediamento prevede la realizzazione di cinque edifici:

- quattro edifici a destinazione industriale e direzionale per un totale di 17.300 mq
- un edificio con destinazione direzionale, funzionale alle attività artigianali e produttive per un totale di 700 mq.

Fasi di attuazione

Le previsioni del Piano particolareggiato si attueranno per singoli lotti di intervento la cui attuazione potrà avvenire in modo singolo o aggregato, restando inteso che le opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite contestualmente alla realizzazione del primo.

Opere di urbanizzazione

L'urbanizzazione del comparto avviene in maniera tradizionale, sfruttando il percorso viabilistico come asse portante di distribuzione di tutti i sottoservizi ai singoli lotti edilizi.

Strade e marciapiedi

La rete stradale di progetto prevede l'ampiamiento della via Tavolara.

La rete viaria ha una larghezza complessiva di 7,00 m (costituita da due carreggiate pari a 3,50 m), è realizzata con pavimentazione carrabile in asfalto drenante ed è completata dalla segnaletica verticale e orizzontale.

Interventi in Variante al PRG

La proposta di variante si innesta nella fase di approfondimento progettuale dello strumento urbanistico al fine di adeguare lo strumento urbanistico previsto nel Progetto Territoriale "l'assetto infrastrutturale ed i criteri di compatibilità paesistico ambientale della zona S. Lazzaro-Tavolara", predisposto dal gruppo di lavoro di cui al Protocollo d'Intesa siglato tra la Provincia e i Comuni di Sarzana e Castelnuovo Magra e relativo sia alla realizzazione di un più efficiente sistema infrastrutturale sia alla formulazione di norme paesistico-edilizie coordinate per l'intera zona di intervento.

Si è rilevato preliminarmente che è venuta meno la necessità di prevedere un "Centro Servizi per l'Agricoltura", di cui alla Scheda Progetto 14, in quanto la maggior parte degli impianti e delle attrezzature di servizio all'agricoltura, di cui era prevista la ricollocazione in tale area, sono già stati trasferiti e/o previsti in altra sede, liberando di fatto la suddetta

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 2 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESINI Ing Patrizio SCARPELLINI
---	--

area su cui per conformazione e opportunità possono trovare spazio nuovi insediamenti produttivi.

Gli elementi sostanziali della variante proposta alla S.P. 14 – Scheda tessuto 9.6.127 del PRG vigente del Comune di Sarzana sono:

- viene proposto di modificare il titolo della scheda progetto 14 e del relativo art. 127 in "Zona Produttiva Via Tavolara" mantenendo pertanto la destinazione produttiva, ma stralciando le ricollocazioni previste che non potrebbero avere luogo;
- la Variante adotta una nuova perimetrazione del lotto d'intervento, includendo all'interno della Scheda Progetto l'area su cui attualmente sono collocate le vasche di bonifica dell'ex discarica RSU, che in questo modo vengono incluse all'interno del progetto pur rimanendo libere da qualsiasi costruzione così come prevede il PRG. La variazione del perimetro del comparto, infatti, non incide sulla quantità massima di Superfici Utili ammissibili che rimane quella prevista dal PRG vigente e ammonta a 18.000 mq.

Compatibilità con gli strumenti di Pianificazione vigenti

L'area interessata dal presente SUA è ubicata in prossimità del confine tra il comune di Sarzana e di Castelnuovo Magra ed è racchiusa all'interno di una area ben definita tra il rilevato dell'asse ferroviario Pisa – Genova (nord) e l'autostrada.

Lo sviluppo dell'edificato intorno alla Statale ha determinato la crescita di un fenomeno urbano ibrido con la presenza contemporanea di attività produttive, commerciali e residenziali.

L'intervento si colloca pertanto in continuità con i caratteri paesaggistici ed urbani del contesto.

In considerazione della posizione dell'area e degli strumenti urbanistici e di programmazione esistenti, non si ravvisano particolari criticità così come si evince dai seguenti paragrafi.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

L'intervento risulta compatibile con il PTCP che ricomprende l'area nel regime ANI TRI-ID: Area non insediata a regime normativo di Trasformabilità – insediamento Diffuso e area IS MA: Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento (Tavola 51).

La parte dell'intervento che ricade nell'area IS MA non prevede trasformazioni.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC)

Si evidenzia come lo SUA in argomento sia perfettamente coerente con gli obiettivi del PTC e della politica ambientale che il comune di Sarzana ha adottato nell'ambito del processo per l'ottenimento della certificazione ambientale.

Piano di Bacino Interregionale del Fiume Magra

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 3 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

L'intervento risulta compatibile con le norme previste dal Piano di Bacino Interregionale del Fiume Magra. La zona di intervento è individuata nella carta degli ambiti normativi in PI3B – aree inondabili a minor pericolosità relativa – all'interno delle quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, c. 3 senza necessità di espressione del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino.

Piani settoriali:

- non esiste alcuna interferenza ed alcun impatto indiretto con l'ecosistema del Parco di Montemarcello Magra in quanto oltre ad essere completamente esterna alla perimetrazione dello stesso e ben lontana dai suoi confini e non è attraversata dai corridoi biologici individuati dal Piano del Parco. Infatti il più vicino a tale area è il canale S. Lazzaro che rappresenta un torrente di acque alte e il suo deflusso non è interessato dalle acque scolanti in pianura che defluiscono tramite canali di bonifica secondari;
- non esiste alcuna interferenza col sito di interesse archeologico di Luni in quanto lo stesso è ubicato nel comune di Ortonovo ed in zona separata dall'area in oggetto da tutto il sistema dei principali affluenti del Magra i cui alvei sono ricompresi tra rilevati arginali di altezze sufficienti a renderla completamente schermata anche da un punto di vista di impatto visivo;
- l'area in oggetto non è interessata da alcuna ZPS e/o SIC. Il SIC più vicino a tale area è quello rappresentato dal SIC IT 1345101 Piana della Magra separato fisicamente dalla stessa dal rilevato ferroviario e autostradale e dai rilevati arginali del torrente Bettigna. Si evidenzia inoltre che anche le aree agricole interessate dalla trasformazione prevista dallo SUA sono completamente esterne al sistema consolidato agricolo della piana del Magra che si è sviluppato a sud dell'asse ferroviario e che in tale area non esiste alcun reticolo minore idrografico che possa avere un significato da un punto di vista di conservazione della biodiversità.

Caratteristiche del Piano/Obiettivi/Azioni

In questo paragrafo vengono analizzate le caratteristiche del piano con evidenziati gli obiettivi correlati all'attuazione dello stesso con particolare riferimento agli elementi sostanziali appartenenti alla variante proposta. Si è inoltre proceduto alla individuazione di una azione di monitoraggio al fine di verificare, nel corso della attuazione del Piano il raggiungimento dei risultati di qualità ambientale attesi.

Caratteristica Piano	Obiettivo	Azione
Ampliamento della Via Tavolara	Adeguare lo strumento urbanistico sia alla realizzazione di un più efficiente sistema	Attivazione monitoraggio – Una volta completata e collaudata l'opera, verifica periodica dello stato di

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 4 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

	infrastrutturale	mantenimento e conservazione dell'opera.
Modifica viabilità interna con realizzazione di uno svincolo di tipo rotatoria in asse con la via Aurelia anche fuori dalla proprietà e dal Comune per migliorare lo scorrimento del traffico	<p>La realizzazione di uno svincolo di tipo rotatoria in asse con la via Aurelia è perfettamente coerente con l'intesa sottoscritta tra la Provincia della Spezia, il comune di Sarzana ed il comune di Castelnuovo Magra per la redazione di uno schema infrastrutturale e la stesura di norme paesistico ambientali relativi ad interventi produttivi in loc. S.Lazzaro e Tavolara , intesa mirata alla realizzazione di un sistema infrastrutturale che consente di connettere le aree interessate dalle trasformazioni con l'ambito circostante governando altresì le influenze sui flussi di traffico della via Aurelia e alla formulazione di norme paesistico edilizie coordinate per l'intera zona di intervento atte a garantire un migliore inserimento degli interventi previsti.</p>	<p>Attivazione Monitoraggio – verifica e monitoraggio del recepimento dei contenuti dell'intesa siglata tra la Provincia della Spezia e i comuni di Sarzana e Castelnuovo nell'ambito della realizzazione dello svincolo.</p>
Modifica del titolo della scheda progetto 14 e del relativo art. 127 in "Zona Produttiva Tavolara"	<p>Adeguare lo strumento urbanistico al cambiamento indotto dalla collocazione dei servizi che erano previsti in tale area in altra sede e predisporlo per nuovi servizi produttivi.</p>	<p>Attivazione monitoraggio – verifica del numero di attività imprenditoriali che si ricollocano in tale comparto e verifica riqualificazione siti abbandonati.</p>
Modifica della perimetrazione del lotto d'intervento, includendo	<p>Adeguare la forma del perimetro in modo da includere all'interno della</p>	<p>Attivazione monitoraggio – verifica del mantenimento del verde</p>

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 5 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

all'interno della Scheda Progetto l'area su cui attualmente sono collocate le vasche di bonifica dell'ex discarica RSU	scheda progetto le aree che altrimenti rimarrebbero aree residue di margine pur mantenendole libere da qualsiasi costruzione così come prevede il PRG.	di rispetto dei tessuti agricoli e delle zone umide
Modifica posizione, forma e numero degli edifici	Adeguare la forma ed il numero delle strutture per adeguare la trasformazione prevista alle nuove esigenze del settore dell'artigianato sempre più rappresentato da attività di dimensioni medio piccole	
Produzione di energia all'interno del comparto attraverso fonti alternative	Il contenimento dei consumi e la produzione di energia attraverso fonti è un altro elemento significativo dell'attuazione delle politiche ambientali individuate dal comune nel percorso che ha portato il comune stesso all'ottenimento della certificazione ambientale.	Attivazione fase di monitoraggio – verifica numero di impianti fotovoltaici installati .
Salvaguardia risorse idriche	Il piano si è fatto carico di non interferire con la falda acquifera e di non aggravare lo stato di salute biologico dei colatori secondari individuati come corpi ricettori delle acque piovane ed a tal fine ha previsto un trattamento delle acque di prima pioggia al fine di evitare che le acque di dilavamento dei piazzali vadano ad immettersi direttamente nei fossi scolanti.	Attivazione fase di monitoraggio – verifica del numero di piazzali collegati alla rete defluente verso le vasche di trattamento acque prima pioggia.
Sistema di gestione ambientale del Comune	Il Piano si integra con la politica ambientale del	Esclusione dall'insediamento

Nome File:	TAV2-VAS verific ass.doc	Data	20-10-2008	REVISIONE	A
Pagina 6 di 7					

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS' VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE Località "TAVOLARA" COMUNE DI SARZANA (SP) Soc. SARZANA SVILUPPO S.p.A.	Studio A.P.U.A. La Spezia Arch. D. LUCCHESIN Ing Patrizio SCARPELLINI
---	---

di Sarzana	Comune di Sarzana e intende non aggravare i parametri dell'analisi ambientale e del sistema di gestione ambientale che il comune ha individuato nel percorso per l'ottenimento della certificazione ambientale mirando altresì ad un miglioramento delle prestazioni ambientali in essere.	produttivo delle attività ad alto impatto ambientale al fine di non modificare gli impatti diretti ed indiretti che le attività industriali esercitano allo stato attuale nel territorio del comune.
------------	--	--

Conclusioni

In considerazione della posizione dell'area e del contesto non si ravvisano particolari criticità di relazione con il contorno.

Il progetto infatti, non prevede l'insediamento di attività che comportino particolari emissioni interferenti con l'elemento aria; allo stesso modo è previsto il trattamento delle acque di prima pioggia prima del loro recapito al Canale Tremola.

Le caratteristiche dimensionali ed architettoniche delle tipologie edilizie previste dal progetto non presentano altezze rilevanti ai fini di un'analisi di tipo visivo paesaggistico.

Buona parte delle aree limitrofe presentano insediamenti di tipo produttivo con analoghe caratteristiche a quelle previste nel piano in oggetto.

Pertanto, in riferimento all'art. 12 del Dlgs 4 del 2008, alla luce delle analisi effettuate, non si riscontrano in via preliminare elementi significativi che rendano il progetto assoggettabile a VAS.