

RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

PIANO DI RECUPERO "CASINA NUOVA" per la ricostruzione di preesistente edificio ex rurale suddiviso in alloggi per civile abitazione.

La valutazione integrata di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale 4/R del 9 febbraio 2007 è *il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana nel loro complesso.*

Il Piano Attuativo di cui trattasi, i cui obiettivi e le linee guida del progetto sono state analizzate della relazione tecnica allegata, investe un fabbricato ex rurale le cui condizioni vetuste di abbandono e l'avanzato degrado fisico che ha influito negativamente sulla struttura portante dello stesso, hanno spinto la proprietà alla sua totale demolizione e ricostruzione.

L'edificio è stato in passato oggetto di un progetto di Restauro e risanamento conservativo P.E. n° 228/09 del 06/08/2009 protocollo n. 7670 e, a seguito della demolizione completa dell'immobile, sono state realizzate le nuove fondazioni le quali sono state successivamente oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 17 dei 22/11/2011 (pratica edilizia n° 041-11).

Con l'intervento in progetto, la proprietà intende quindi effettuare il recupero della volumetria originaria, mantenendo la stessa sagoma e ubicazione del fabbricato andato in rovina e le stesse caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dei casolari toscani, nel rispetto delle regole costruttive allegata alle NTA comunali per le zone agricole.

L'intervento consisterà essenzialmente nella realizzazione di un edificio residenziale ex novo per la realizzazione di n° 6 unità abitative della superficie media di mq. 60.00, ciascuna opportunamente dotate ampi parcheggi ad uso privato e verde privato ad uso giardino.

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

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

1. Acquisizione della proposta di fattibilità
2. Acquisizione del quadro conoscitivo d'approfondimento fornito dai soggetti proponenti
3. Valutazione tecnica interna e proposta di atto di indirizzo alla Giunta Comunale
4. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE
5. Verifica della:
 - a. Fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione
 - b. Probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
6. Verifica di coerenza
 - a. Esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

- b. Interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio e valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
- 7. Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)
- 8. Individuazione degli Indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi
- 9. Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)

1. Acquisizione della proposta

Il Regolamento Urbanistico, stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata. Il soggetto promotore che rappresenta la proprietà per il 100% dell'immobile, sottopone un piano finalizzato al recupero dello stesso come da Art. 11 del vigente Regolamento Urbanistico:

"1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure e sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014*
- b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014*
- c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014*
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014*
- e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014*

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico (AT) nelle tavv. in scala 1/2000.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;*
- b) estratto di R.U. in scala 1:2000;*
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;*
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;*
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.*
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;*
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;*
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;*
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;*
- l) relazione geologica di fattibilità;*
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.*
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;*
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;*
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.*

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme

6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione."

Relativamente alle prescrizioni e ai parametri urbanistici, queste sono normate dall'Art. 28.2 dello stesso regolamento:

"Art.28.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, del regesto degli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato A , di quanto previsto all'interno del Parco delle Mura PP2 e delle previsioni indicate all'interno delle Schede Normative, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi fino alla categoria S;

2. Sono ammessi inoltre:

a) gli interventi previsti dall'art.79 della L.R.65/2014;

b) il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle funzioni ammesse nell'UTOE di appartenenza, sempre subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000;

c) per gli edifici non abitativi a qualunque titolo legittimi e con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000:

1) l'accorpamento fino ad un massimo di mc. 1.200 complessivi;

2) l'ampliamento "una tantum" fino al 30% del volume esistente e comunque per un volume complessivo e comprensivo dell'esistente, non superiore a mc. 270, per l'accorpamento della totalità degli annessi di cui sopra, o in presenza di un solo edificio. L'ampliamento è ammesso purché l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero corpo edilizio fino alla sostituzione edilizia S

3) ampliamenti derivanti dal tamponamento dei loggiati o portici esistenti nella misura massima del 20% della SUL esistente dell'edificio anche per gli edifici abitativi.

4) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza, nei casi di cui ai precedenti punti 1 e 2, esclusivamente in edifici aventi volumetria fino a mc. 270, con unità abitative di superficie utile lorda non inferiore a mq. 50;

5) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria S, ed in edifici derivanti da accorpamento di cui al punto 1, aventi volumetria non inferiore a mc. 270 e fino a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 50. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

6) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria S, aventi volumetria superiore a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 60. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

Tutti gli interventi di sostituzione edilizia dovranno interessare aree di resede già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni, e comunque nell'ambito della stessa particella o di particelle contigue.

d) per gli edifici non abitativi o misti:

1) l'aumento delle unità residenziali, con predisposizione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente non sono ammesse unità abitative di superficie residenziale inferiore a mq. 60. Tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

e) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno; è ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino modifiche all'andamento naturale del terreno;

f) per gli insediamenti di attività produttive o di servizio in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico interventi, con atto abilitativi (permesso di costruire o SCIA) convenzionato, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una-tantum" della SUL, anche non in aderenza a manufatti esistenti ma comunque nell'area di pertinenza, fino a mq. 300 di nuova costruzione, ad un solo piano fuori terra con altezza interna media non superiore a ml. 4,00. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. Detta convenzione dovrà, al minimo, prevedere quanto segue:

- le superfici utilizzate per l'esercizio di dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso per la durata di 20 anni dalla data dell'agibilità conseguente ai lavori da eseguire;

- successivamente al termine sopra indicato, potrà essere ammesso il cambiamento della destinazione d'uso solo nell'ambito delle destinazioni ammesse per gli edifici non abitativi di cui al presente articolo;
- gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;

Il progetto dei lavori dovrà contenere inoltre:

la verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori), apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;"

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

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

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

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

La trasformazione prevista dal Piano di Recupero non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica trattandosi di un fabbricato già esistente di cui ne verrà recuperata la stessa volumetria.

L'intervento consisterà essenzialmente nella realizzazione di un edificio residenziale ex novo per la realizzazione di n° 6 unità abitative, ciascuna opportunamente dotate ampi parcheggi ad uso privato e verde privato ad uso giardino.

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

4. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE

Nonostante l'entità delle alterazioni ambientali conseguenti all'intervento sia limitata e di scarsa valenza territoriale ed ambientale, il piano presentato contiene la valutazione degli effetti ambientali prevista all'art. 14 del L.R. 65/2014.

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

a. L'attuazione del Piano, accertata la conformità, è condizionata all'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale, alla stipula della convenzione e ai successivi atti abilitativi. Considerato il livello di dettaglio degli elaborati, insieme alle norme tecniche allegate, sussistono le condizioni per il rilascio da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione.

Trattandosi di un intervento di modeste dimensioni, l'impegno di risorse dell'amministrazione in termini di verifica e controllo delle opere sono considerati ordinari e pertanto non è richiesta, al soggetto attuatore, alcuna partecipazione.

b. L'azione prevista è limitata all'intervento per la realizzazione di unità abitative a destinazione residenziale e condizionata solo dalla procedura amministrativa. La probabilità di realizzazione è elevata, considerato l'interesse espresso dal soggetto proponente all'atto di presentazione

dell'istanza. La convenzione di piano fissa inoltre i termini di validità del Piano attuativo e i tempi per la sua attuazione.

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

- a. Il Piano risulta coerente con il Regolamento Urbanistico vigente approvato nel Novembre 2016 in quanto si propone come attuazione dello stesso base all'art. 28.2 delle norme di attuazione.

L'intervento si colloca in area a Pericolosità Idraulica Bassa (P.I. 1) ai sensi del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con atto di delibera del Consiglio Regionale N.13 del 25 gennaio 2005.

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

Gli obiettivi strategici dichiarati:

- Migliorare l'immagine urbana mediante la riqualificazione dell'interno lotto di terreno
- Ricomporre la struttura urbana della zona residenziale
- Riadattare le dotazioni di abitazione in base agli attuali bisogni sociali

Le azioni svolte dall'atto di governo del territorio:

L'obiettivo specifico è riqualificare un'area inserita in un contesto parzialmente urbanizzato per migliorare l'immagine generale dell'area.

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

Risultati attesi:

- La riqualificazione e il riutilizzo di un'area dismessa a ridosso di una centro abitato
- La disponibilità di nuove unità abitative di qualità concepite su criteri di efficienza energetica

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

In applicazione della Direttiva europea 2003/35/CEE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale) e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2008 n. 4/R (Art. 12 Partecipazione) nonché della Legge Regionale n. 65/2014 "Norme pe il governo del territorio", sono individuati i seguenti soggetti e procedure.

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

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

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

- a. Pubblicazione a cura del Garante nel sito web del Comune di Bibbona del documento di valutazione integrata corredato da grafici esplicativi che rendano facilmente percepibile la natura e la portata dell'intervento per la durata di giorni 30.
- b. Pubblicazione dei referenti da contattare per la visione di tutta la documentazione in forma completa.
- c. Pubblicazione della relazione di sintesi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 prima dell'adozione dell'atto da parte del Consiglio Comunale.
- d. Pubblicazione delle modalità di deposito delle osservazioni al Comune sul sito web.
- e. Deposito di una copia originale della documentazione deliberata, consultabile nel periodo di pubblicazione.
- f. Pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di giorni 30.

8. Individuazione degli Indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi

Il Regolamento Urbanistico contiene i criteri di valutazione delle azioni degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da Piani Urbanistici Attuativi e la conseguente applicazione di misure di mitigazione dai quali discende l'obbligatorietà di redigere la Relazione degli effetti ambientali indotti dalla trasformazione.

Gli indicatori che si assumeranno per la valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana dell'azione misurati in termini di impatti sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. 65/2014, sono:

- a) Aria:
 - a. Qualità dell'aria e compatibilità
 - b. Prodotti
- b) Acqua:
 - a. Qualità dei corpi idrici superficiali
 - b. Impermeabilizzazione del suolo
 - c. Prelievi idrici e disponibilità
- c) Suolo:
 - a. Consumo del territorio
 - b. Incidenza sugli aspetti paesaggistici e percettivi
- d) Rumore
 - a. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, clima outdoor e indoor
- e) Energia
 - a. Prelievi e disponibilità
 - b. Produzioni extra consumo – rifiuti
- f) Salute umana

Misurando numericamente gli impatti indotti secondo il seguente criterio:

1: impatto apprezzabile e non mitigato

2: impatto apprezzabile e mitigato

3: nessun impatto apprezzabile

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

- g) Rilevanza: misura dell'azione in termini dimensionali rapportata all'ambito territoriale comunale tenuto conto:
 - a. Del dimensionamento dell'intervento
 - b. Delle risorse umane impiegate/residenti/attrattiva
 - c. Delle risorse territoriali impiegate

1: poco rilevante
2: rilevante
3: molto rilevante

- h) Utilità: misura della capacità o del contributo che l'azione è in grado di esprimere per il raggiungimento di uno o più obiettivi strategici e di indirizzo dei piani sovraordinati tenuto conto:
 - a. Della sovrapposibilità degli obiettivi di qualità
 - b. Del coordinamento e relazione reciproca

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

- i) Efficacia: misura la possibilità di realizzare l'azione prevista in rapporto punti di forza o vantaggi, punti di debolezza o svantaggi, opportunità e minacce tenuto conto:
 - a. Del gradiente di difficoltà a realizzare gli interventi previsti
 - b. Dei soggetti attuatori, della tempistica e degli impegni

1: poco efficace
2: efficace
3: molto efficace

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

Rilevanza:

Il Piano Attuativo interessa un lotto di terreno su cui incide una volumetria oggetto di recupero di mc. 1554.15 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale della volumetria di mc. 1492.34.

Il nuovo edificio non richiede il consumo di nuove parti di territorio.

Il numero di abitanti previsto è di 21 (abitanti equivalenti) all'interno di n. 6 alloggi.

Trovandosi in un contesto parzialmente urbanizzato, le reti dei servizi necessitano unicamente di un adeguamento e potenziamento senza particolari difficoltà esecutive e a totale carico del soggetto attuatore.

La dimensione dell'intervento è proporzionata a quella possibile con l'attuazione di un intervento edilizio diretto. (2)

Utilità:

Il Regolamento Urbanistico privilegia il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'azione proposta è coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale.

Pertanto l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità. (3)

Efficacia:

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio non presentano particolari difficoltà realizzative trattandosi di opere edilizie ordinarie in condizioni di fattibilità geologico tecniche ed idrauliche normali. Non sussistono particolari minacce che possono ostacolare l'azione salvo l'impegno finanziario da sostenere dal soggetto attuatore. Al fine di evitare che all'approvazione del Piano non consegua la realizzazione dell'opera, le norme di piano determineranno un tempo congruo per la stipula della convenzione ed inizio dei lavori oltre il quale il piano decade. Nell'accettare queste condizioni, il soggetto proponente/attuatore determina un indicatore dell'azione molto efficace. (3)

Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana

Aria:

L'intervento in esame non prevede impianti rilevanti ai fini dell'impatto ambientale e non sussistono emissioni puntuali dovute a siti produttivi inquinanti. L'azione di Piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria dato la modesta dimensione, senza introduzione di punti emissivi significativi salvo le previste caldaie per uso domestico che opererà un modesto incremento della pressione ambientale sul sistema aria.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1)

Acque:

L'intervento in esame non prevede modifiche allo stato dei flussi superficiali delle acque, in particolar modo circa la permeabilità dei suoli, in quanto tutte le sistemazioni esterne saranno permeabili e le acque piovane saranno utilizzate mediante serbatoi di recupero per l'irrigazione degli spazi comuni per poi essere immesse nel sottosuolo anche esse.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3)

Prelievi idrici e disponibilità:

L'intervento in esame prevede l'utilizzo di un pozzo preesistente per l'emungimento di acqua finalizzato all'irrigazione delle zone a verde.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2)

Depurazione e scarichi:

In assenza di una rete fognaria posta nelle vicinanze del fabbricato, le acque nere prodotte dall'insediamento, assimilabili alla residenza, verranno trattate mediante fitodepurazione con ricircolo finale, tale da non immettere fluidi trattati nel sottosuolo al fine di preservare l'impatto dell'intervento sulla falda acquifera.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2)

Suolo:

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

Non sono pertanto previste opere di mitigazione in termini di accorpamenti/riduzioni volumetriche.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3)

Rumore:

L'azione proposta è compatibile con la destinazione d'uso prevista. Per quanto riguarda gli effetti sul clima acustico, si può affermare che la realizzazione del nuovo immobile non influirà in modo significativo. Ultimata la realizzazione, la presenza di n. 6 nuove unità immobiliari, non comporteranno emissioni acustiche significative. In fase attuativa, le unità immobiliari dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui alla L. 447/1995 e DPCM del 5/12/1997

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2)

Energia:

L'energia elettrica è fornita, in prossimità del sito oggetto, tramite rete dell'ente gestore ENEL; la distribuzione del gas metano è garantita dalla presenza della rete del metanodotto per usi domestici. Dal punto di vista quantitativo, la realizzazione comporterà la necessità di una fornitura di tipo domestico per angolo cottura e riscaldamento valutata in circa 2000 mc/anno. Per quanto attiene alla corrente elettrica sempre per consumi domestici, sarà fornita in bassa tensione e stimabile in circa 17000 kWh/anno. Il sistema di riscaldamento e i consumi dovranno essere valutati in fase attuativa per la verifica di dettaglio dei valori della trasmittanza termica delle strutture disperdenti di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii. e della Certificazione energetica prevista dal decreto legge del 19/08/2005 n. 192, dal decreto legislativo n. 311 del 29/12/2006 e dal decreto del 19/02/2007. In fase attuativa potranno essere inoltre soddisfatti gli adempimenti di cui all'art. 4 comma 1 bis del D.P.R. n. 380 (Fotovoltaico e conto energia)

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2)

Rifiuti:

La trasformazione in oggetto non comporta produzione di rifiuti speciali, ad esclusione di quelli prodotti in fase di cantiere. Per quanto riguarda la produzione di rifiuti urbani, si può stimare una produzione di circa 2 kg/giorno per abitante. L'effetto complessivo sulla produzione dei rifiuti è valutato in circa 15 tonnellate/annue. La quantità e tipologia dei rifiuti prodotti non incidono in maniera rilevante sul sistema esistente.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1)

Salute umana:

L'area non presenta particolari elementi d'esposizione a rischi per la salute. I potenziali elementi influenti sulla salute dei futuri residenti riguardano il clima acustico e l'inquinamento dell'aria. Tali fattori, dipendenti da condizioni esterne e più ampie del livello di piano attuativo, dovranno essere monitorati qualora se ne presentasse la necessità e inseriti nelle politiche strategiche della pianificazione e programmazione comunale. L'edificio e la sua destinazione d'uso non contribuisce all'innalzamento del valore d'esposizione.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3)