



**COMMISSIONE DEL PAESAGGIO IN QUALITA' DI AUTORITA' COMPETENTE DI
CUI ALLA D.G.C. N. 160 DEL 15/06/2023 PER LA VAS**

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24/06/2024

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 107 DELLA l.r. 65/2014 E SMI RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA PA 10 DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PO - RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. 10/10 e smi

Il giorno 24 giugno 2024 alle ore 9,30 presso il Comune di San Vincenzo si è riunita la Commissione del paesaggio per l'esame della documentazione depositata in riferimento alla pratica oggetto di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Soggetti coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS:

Soggetto proponente: ERREDICI srl e Giunta Comunale che si avvale dei competenti uffici dell'U.O.A. Assetto del Territorio.

Autorità procedente: Consiglio Comunale

Autorità competente: Commissione per il paesaggio individuata come autorità competente con D.G.C. n. 160 del 15/06/2023

Iter amministrativo

- in data 29/04/2023 il Settore Assetto del Territorio trasmetteva la documentazione relativa al Piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della l.r. 65/2014 e smi relativo alla scheda norma PA 10 del vigente Piano Operativo con contestuale variante al PO richiedendo l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e smi;

- in data 29/04/2024 il responsabile del Settore Lavori Pubblici inviava la documentazione agli SCA:

1. REGIONE TOSCANA
2. PROVINCIA DI LIVORNO
3. SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI DELLE ATTIVITA' - CULTURALI E DEL TURISMO PER LA TOSCANA
4. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO
5. ARPAT - DIPARTIMENTO DI LIVORNO
6. COMUNE DI PIOMBINO
7. COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

- entro il termine stabilito sono pervenuti i seguenti contributi:

1. Regione Toscana DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITA' Settore Vas e VInCA pervenuto in data 16/05/2024 in atti prot. n. 13255;

2. ARPAT pervenuto in data 27/05/2024 in atti prot. n. 14527;

3. Comune di Piombino pervenuto in data 28/05/2024 in atti prot. n. 14716;

- in data 03/06/2024 è stata convocata la Commissione per il Paesaggio.

Descrizione e caratteristiche del Piano

Il Piano Attuativo d'iniziativa Privata riguarda il Villaggio turistico ricettivo denominato "Garden Toscana Resort", già "Garden Club", sito in Via dei Cavalleggeri, nel Comune di San Vincenzo (LI).

L'area d'intervento occupa una porzione di terreno trapezoidale, compreso tra la Ferrovia Roma-Pisa e la Strada Provinciale della Principessa, all'ingresso Sud del Comune di San Vincenzo, lungo l'arteria di collegamento litoraneo con la città di Piombino.

La proposta di PA in oggetto consiste nell'attuazione dell'ambito denominato "*Scheda Norma - PA10*" disciplinato dal vigente Piano Operativo (PO), approvato con DCC n. 50 del 14/07/2022 e successiva variante approvata con DCC n. 30 del 28/03/2023, mediante specifica scheda normativa contenuta all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PO; detta scheda normativa prevede il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto.

L'obiettivo del progetto è il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto.

L'area di intervento (ST) è di 125.519 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)

La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 2.000 mq. di cui mq 800 per la nuova edificazione e mq 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture esistenti (tettoie, gazebi, spazi comuni)

Sono previsti servizi e attività commerciali comprensivi della chiusura di logge e balconi delle unità ricettive senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto.

L'Altezza massima è di numero 3 piani

L'Indice di Copertura massimo è del 30%

Inoltre la scheda prevede che l'intervento sia subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:

- nuova rotatoria sulla via della Principessa in prossimità del Botro ai Marmi o opera equivalente ;
- nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente.

La proposta di piano attuativo prevede di conseguenza una contestuale proposta di variante al PO finalizzata a modificare la perimetrazione citata scheda normativa relativa al "PA 10", in quanto nella fase di predisposizione degli elaborati relativi al presente piano attuativo è emerso che la perimetrazione riportata nella scheda PA 10 ricomprende all'interno anche aree che non sono riconducibili alla struttura alberghiera Garden Toscana Resort ma costituiscono porzioni di immobili appartenenti a strutture differenti e di proprietà di soggetti terzi.

Interessando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e non includendo previsioni di grandi strutture di vendita la proposta di variante è riconducibile alla tipologia della variante semplificata ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR 65/2014.

Valutazioni istruttorie della Commissione del Paesaggio

La Commissione procede con l'esame del rapporto preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006, art. 12, e della L.R. 10/2010, art. 22, contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1, come previsto dal comma 1 dell'art. 22 della L.R. 10/10 e smi.

Probabilità, Durata, Frequenza e Reversibilità degli Impatti

Visti i contenuti la Commissione non ritiene che vi siano impatti negativi rispetto allo stato attuale.

Carattere cumulativo degli impatti

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale ovvero che il Piano Attuativo realizza una previsione del Piano Operativo Comunale nel rispetto del dimensionamento di tale strumento sovraordinato. Gli aspetti cumulativi degli impatti della previsione con altre del P.O. sono state oggetto di valutazione in questo strumento. Le analisi del Piano Attuativo confermano tali valutazioni in quanto gli impatti delle previsioni sono trascurabili a scala del Garden Toscana Village e, quindi, a maggior ragione rispetto all'intero sistema ricettivo sanvincenzino. Gli effetti delle varie azioni del Piano sono stati già valutati considerando l'effetto cumulativo delle stesse.

Natura transfrontaliera degli impatti

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale ovvero che gli impatti dell'intervento non presentano, evidentemente, natura transfrontaliera.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale ovvero che il Piano non presenta rischi per la salute umana.

Entità ed estensione degli impatti

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale ovvero che gli impatti hanno entità tendenzialmente trascurabili.

Valore e vulnerabilità dell'area

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale ovvero che il Piano attuativo interessa un ambito, quello costiero di San Vincenzo, di pregio naturalistico e paesaggistico, sebbene interessato da fenomeni di forte antropizzazione da parte delle strutture ricettive. Il Piano, però, interessa, esclusivamente la struttura esistente, senza impattare L'analisi dei possibili effetti ambientali indotti dal Piano ha evidenziato effetti modesti sulle tematiche ambientali, per lo più trascurabili e ampiamente al di sotto della soglia di criticità.

Impatti su aree o paesaggi protetti

La Commissione condivide quanto riportato nel rapporto ambientale essendo compatibile con le misure di tutela del paesaggio coerenti con il PIT-PPR. Si raccomanda comunque in merito alla compatibilità paesaggistica produrre elaborati grafici di inserimento paesaggistico soprattutto per valutare l'impatto visivo dai punti di vista esterni. Inoltre i fabbricati oggetto di nuova edificazione/ampliamento dovranno essere progettati in linea con l'esistente dal punto di vista planivolumetrico, estetico e tipologico al fine di crearne integrazione senza risultare superfetazione.

Mitigazioni ambientali

La commissione ritiene opportuno che il progetto preveda una progressiva depavimentazione delle superfici non filtranti sostituendole con altre maggiormente filtranti e preveda l'utilizzo di tecniche costruttive finalizzate alla realizzazione di edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso.

Inoltre si raccomanda che la raccolta dei rifiuti con i contenitori oggi collocati a ridosso dell'area dove sono previsti i nuovi alloggi del personale, sia oggetto di studio e di delocalizzazione al fine di ridurre l'insalubrità dell'area in particolare riferimento alle emissioni maleodoranti.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra riportato la Commissione, dopo un attento esame della documentazione e dei pareri/ contributi pervenuti, ai fini del pronunciamento conclusivo di cui all'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i ritiene che il piano in oggetto non presenti effetti tali da determinare evidenti criticità ambientali e che pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica. con il rispetto delle raccomandazioni sopra riportate.

La seduta si conclude alle ore. 10,50

Letto e sottoscritto

arch. Stella Giannini

arch. Marco Puccetti

arch. Diego Fiorenzani