STUDIO ORSANMICHELE

arch. Claudio Baudone
arch. Bernardo Bernardi
arch. Germana Torelli

FLORENCE
Via Giovanni Bovio, 9
50136 Firenze - Italia
tel-fax 055.2346442
studio.orsanmichele@libero.it
www.studio-orsanmichele.eu

CAIRO
28 Ali Amin Street
Nasr City, Cairo - Egitto
tel +20.2.2825823
fax +20.16.6093875

progetto	VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell' ART. 10 della L.R. 10/2012 relativa al PROGETTO per la COSTRUZIONE di un CENTRO SPORTIVO per campi da TENNIS - PADEL - CAMPO PRATICA di GOLF				
località	NAVONELLA - Sarzana (SP)	tavola	scala	data	02/05/2022
committente	Gi.Emme Immobiliare Srl	06		rev.	26/11/2022 18/10/2023
elaborato	Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) RAPPORTO PRELIMINARE *ai sensi della L.R. 10 Agosto 2012 N° 32 e L.R. 6 Aprile 2017 N° 6*				

Progettista	Direttore dei Lavori	Committente
arch. Claudio Baudone arch. Germana Torelli		Gi.Emme Immobiliare Srl

VARIANTE al P.R.G. ai SENSI DELL'ART.10 della L.R.10/2012 RELATIVA al PROGETTO per la COSTRUZIONE di un CENTRO SPORTIVO per CAMPI da TENNIS, PADEL e CAMPO PRATICA di GOLF

Comune di Sarzana (SP) – Località: Via Navonella

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RAPPORTO PRELIMINARE

ai sensi della L.R.10 Agosto 2012 N° 32 e L.R. 6 aprile 2017 N° 6

Committente : Gi. Emme Immobiliare S.r.l
Via Piave, 24 – 54033 Carrara (MS)

Progettista e
Redattore del R.P. : Arch. Claudio Baudone
Via Giovanni Bovio, 9 – 50136 Firenze

Firenze, 18 Ottobre 2023

INDICE :

1) Premesse pag. 03

2) Localizzazione dell'area e dati dimensionali pag. 04

3) Inquadramento paesaggistico pag. 05

4) Previsioni del Piano di Bacino del fiume Magra pag. 08

5) Caratteristiche dell'economia dell'area pag. 09

6) Relazione Illustrativa la Variante al P.R.G. pag. 10

7) Caratteristiche del progetto pag. 14

8) Analisi del contesto urbanistico pag. 15

9) Analisi dei rapporti con i vincoli ambientali e paesaggistici vigenti pag. 16

10) Caratteristiche degli impatti pag. 17

11) Valutazione degli impatti pag. 18

12) Criticità ambientali e misure di mitigazione pag. 19

13) Conclusioni pag. 21

1) PREMESSE

Il presente Rapporto Preliminare nasce da un incarico da parte della Soc. Gi. Emme Immobiliare S.r.l., proprietaria delle aree e dei fabbricati, di sviluppare studi e ricerche preliminari finalizzate al progetto per la realizzazione di un Centro Sportivo comprendente campi da tennis e padel ed un campo pratica golf, in località Navonella nel Comune di Sarzana.
L'area, un tempo ad uso agricolo, è da molti anni in totale abbandono: i terreni non sono più coltivati, i fabbricati sono pesantemente degradati.
La proprietà intende realizzare non solo il recupero architettonico e funzionale dei fabbricati , per cui non sarebbe necessaria una Variante di P.R.G.ma anche realizzare un Centro Sportivo nell'area attualmente con destinazione agricola.
Il Centro Sportivo avrà frequentazione pubblica, con gare e manifestazioni ed anche corsi di formazione convenzionati con le scuole.
Il progetto interessa un'area di mq. 59.000,00 e prevede la realizzazione di impianti sportivi e dei manufatti, attrezzature e servizi funzionali alle attività.
Il progetto è sviluppato ai sensi dell'Art.10 della L.R. 10/2012 e comporta una Variante di P.R.G. per la trasformazione dalla destinazione agricola a quella ad Attrezzature Sportive.
Facendo riferimento all'Art. 6 del D.Lgs 152/06 la Variante non rientra nella casistica dei progetti contenuti negli allegati II, II bis, III e IV della parte seconda.
La Variante al P.R.G. non presenta possibili impatti sulla conservazione dei siti della Rete Natura 2000.
Il Rapporto Preliminare è redatto secondo il disposto della L.R.32/2012

2) LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E DATI DIMENSIONALI

L'area è individuata catastalmente al Foglio 25 del Comune di Sarzana
Particelle: 316 – 323 – 404 – 406 – 407 – 1253 – 324 – 334

Destinazione da P.R.G. vigente :

Particella:	316
Tessuti:	Area Agricola Chiassino-Ghiarettolo – art. 194
Zonizzazione:	VA – Servizi e attrezzature all'aperto – art. 35.5 NTA
Zonizzazione:	Aree agricole – COL b IDS IS MA – art. 37 NTA
Particelle:	323 – 404 – 406 – 407 – 1253 – 324 – 334
Tessuti:	Area Agricola di Navonella – art. 193 Destinazioni d'uso: - Destinazione prevalente – *Attività agricole* - Destinazioni compatibili – *Residenza – Attività agrituristiche*
Zonizzazione:	Aree agricole – COL b IS CE – art. 37 NTA

La superficie totale è di mq. 59.000,00

Direzione Provinciale di La Spezia Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ROBERTO STASI

Vis. tel.(0.90 euro)

PLANIMETRIA CATASTALE- sc. 1/2000

2-Feb-2022 17:24:48 Protcollo pratica T407881/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SP) SARZANA
Foglio: 25

N=-39900

E=82500

1 Particella: 404

FOTO AEREE



FOTO 01



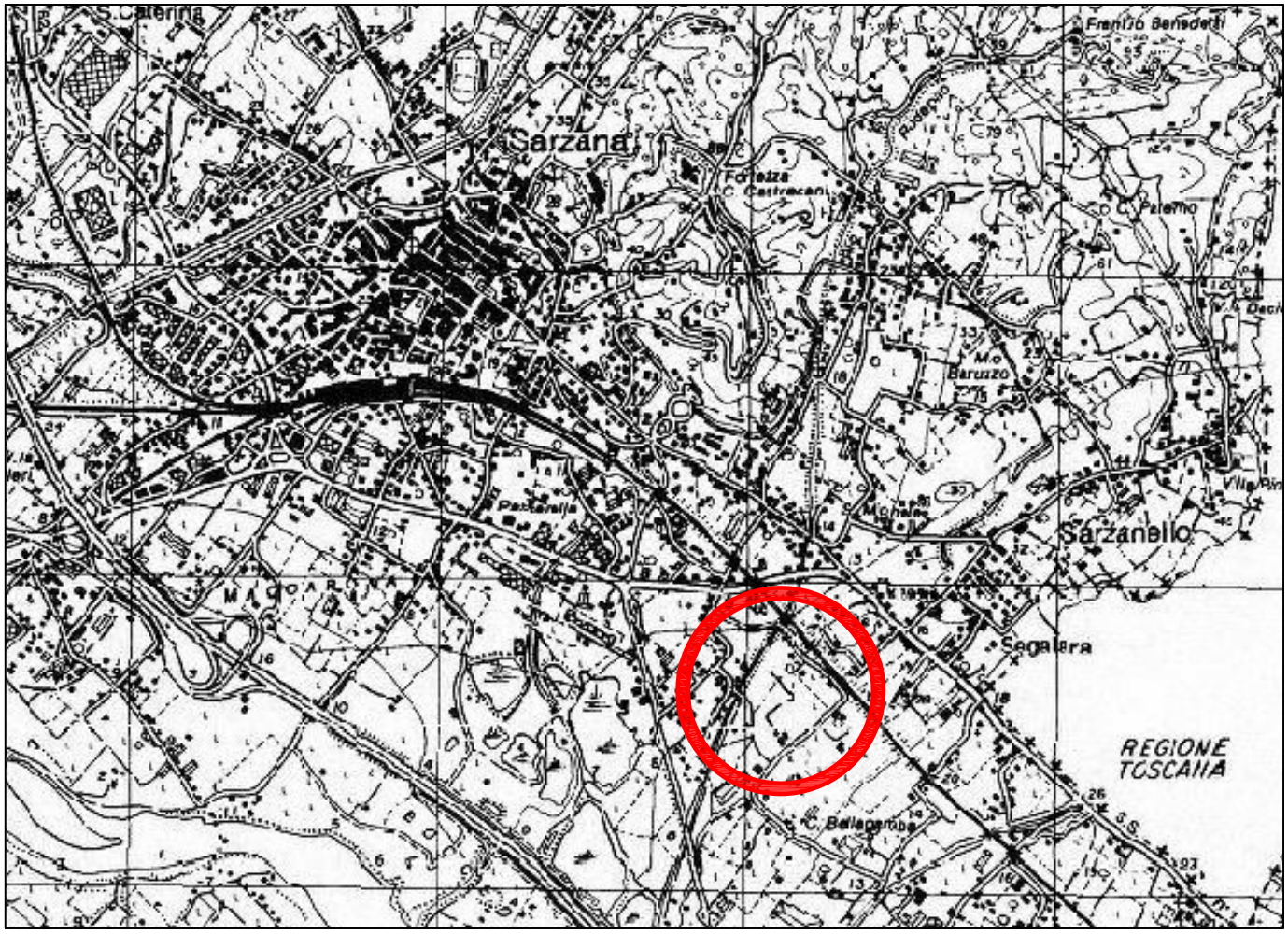
FOTO 02

ESTRATTO CARTOGRAFIA del COMUNE di SARZANA

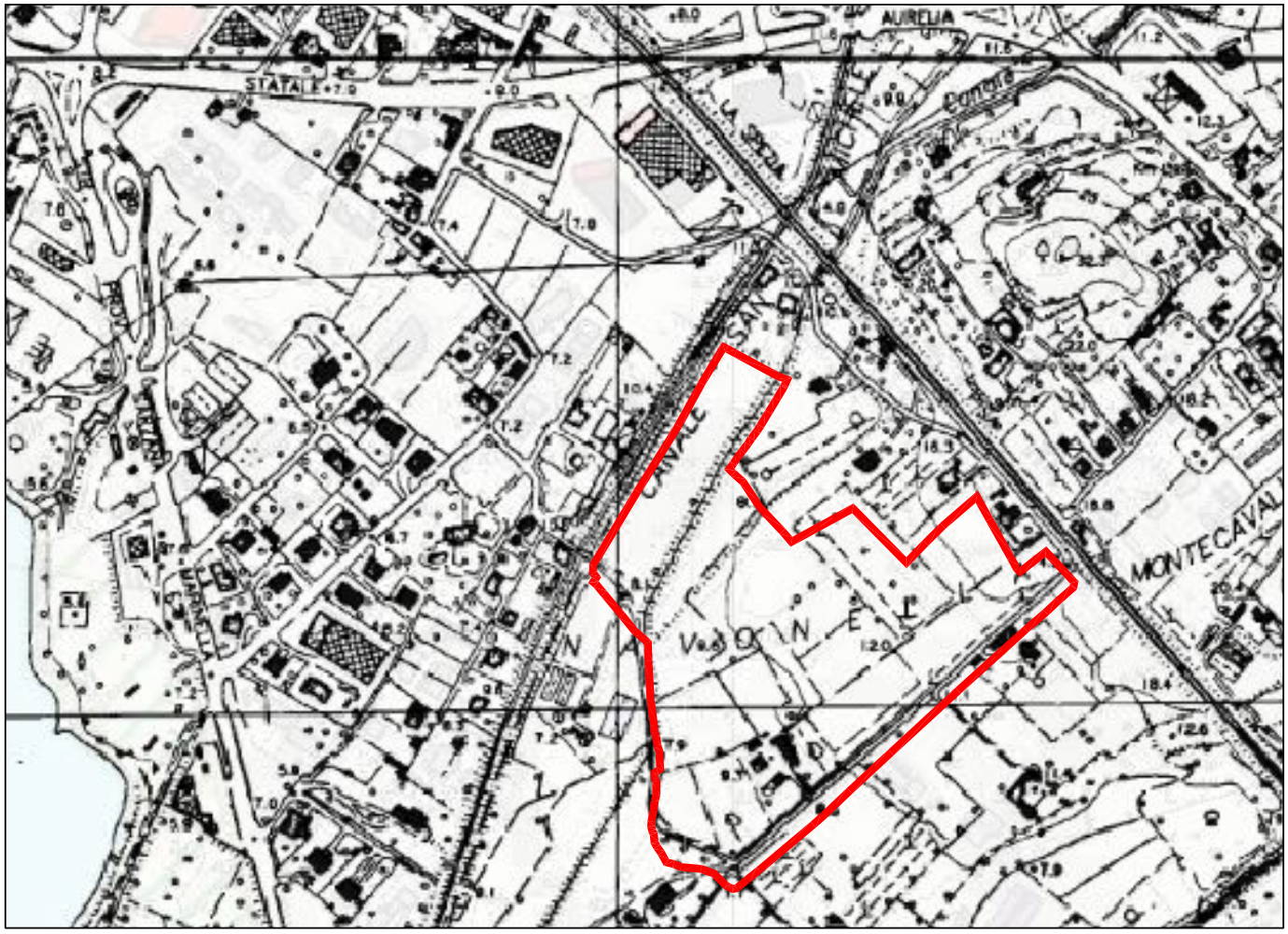


ORTOFOTO

ESTRATTO da CARTA TECNICA REGIONALE - TAV. 248.1 "SARZANA" sc. 1/25000

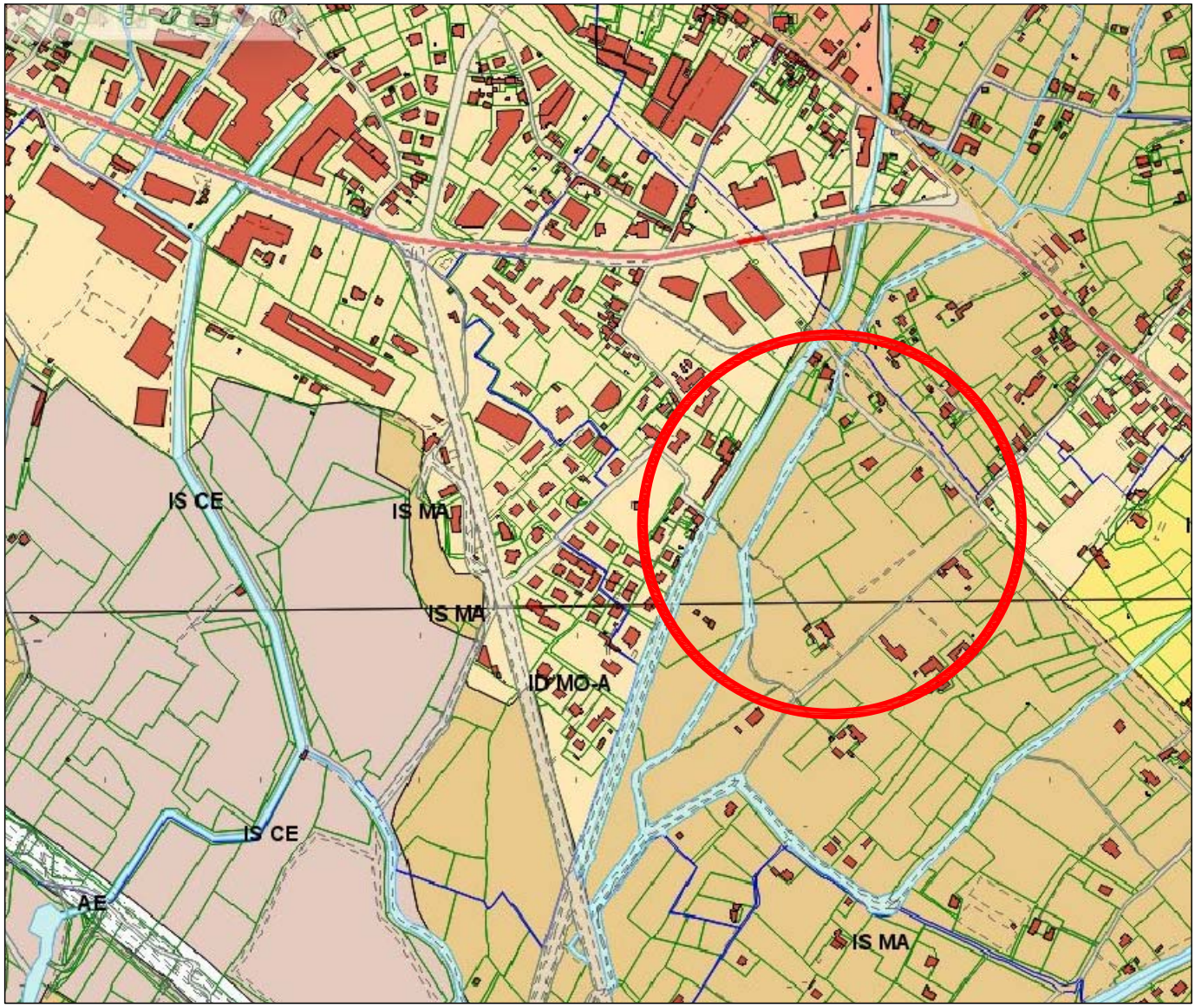


ESTRATTO da CARTA TECNICA REGIONALE - TAV. 248.1 "SARZANA" sc. 1/5000



3) INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

1. ESTRATTO dal PTCP della REGIONE LIGURIA



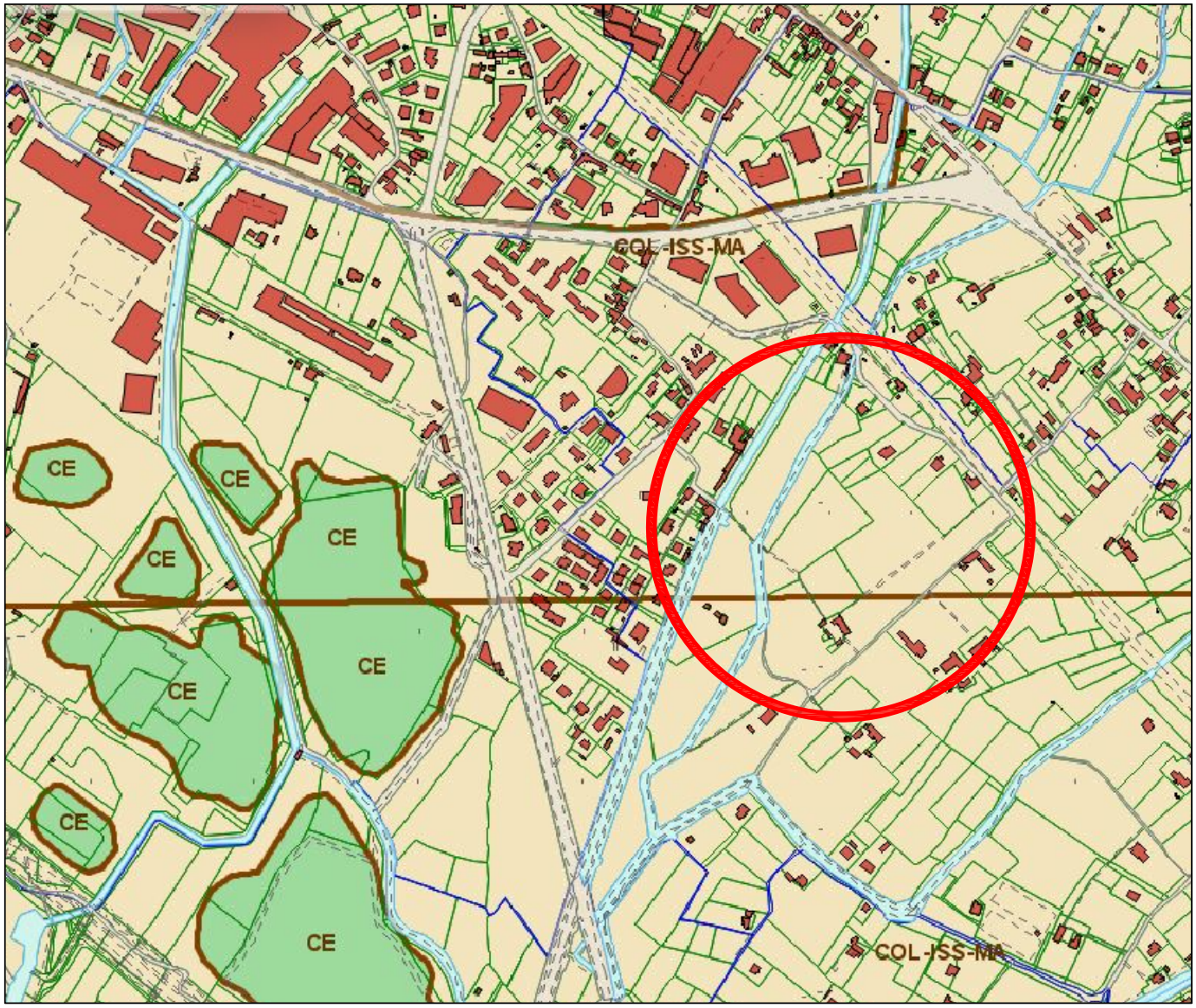
PTCP - ASSETTO INSEDIATIVO

Zona IS-MA

Art. 49
Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

2. ESTRATTO dal PTCP della REGIONE LIGURIA



PTCP - ASSETTO VEGETAZIONALE

Zona COL-ISS-MA

Sezione X - Colture Agricole - COL

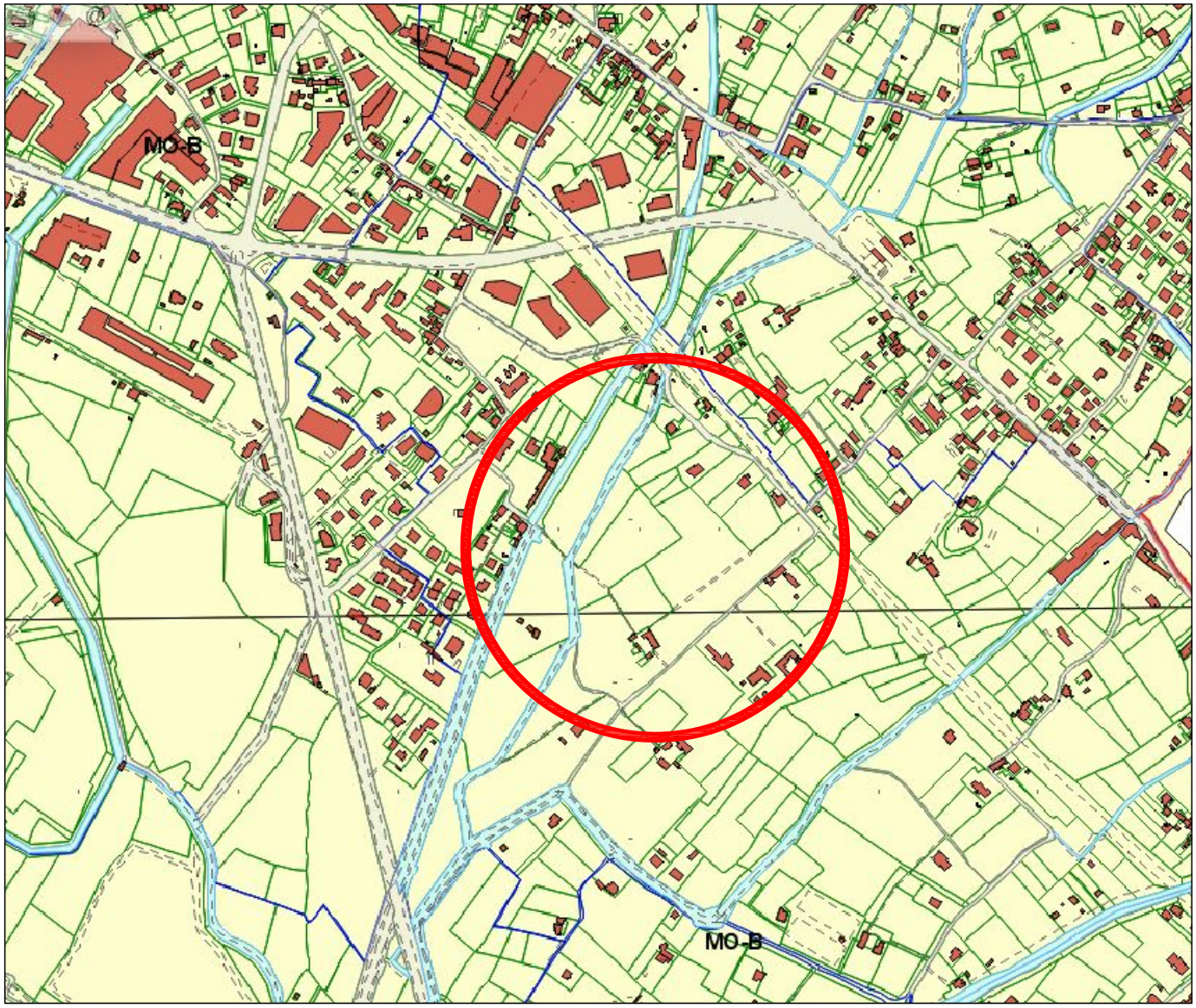
Art. 58
Generalità

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.
2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti dei territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.
3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

Art. 60
impianti sparsi in serre - ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme dei paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

3. ESTRATTO dal PTCP della REGIONE LIGURIA



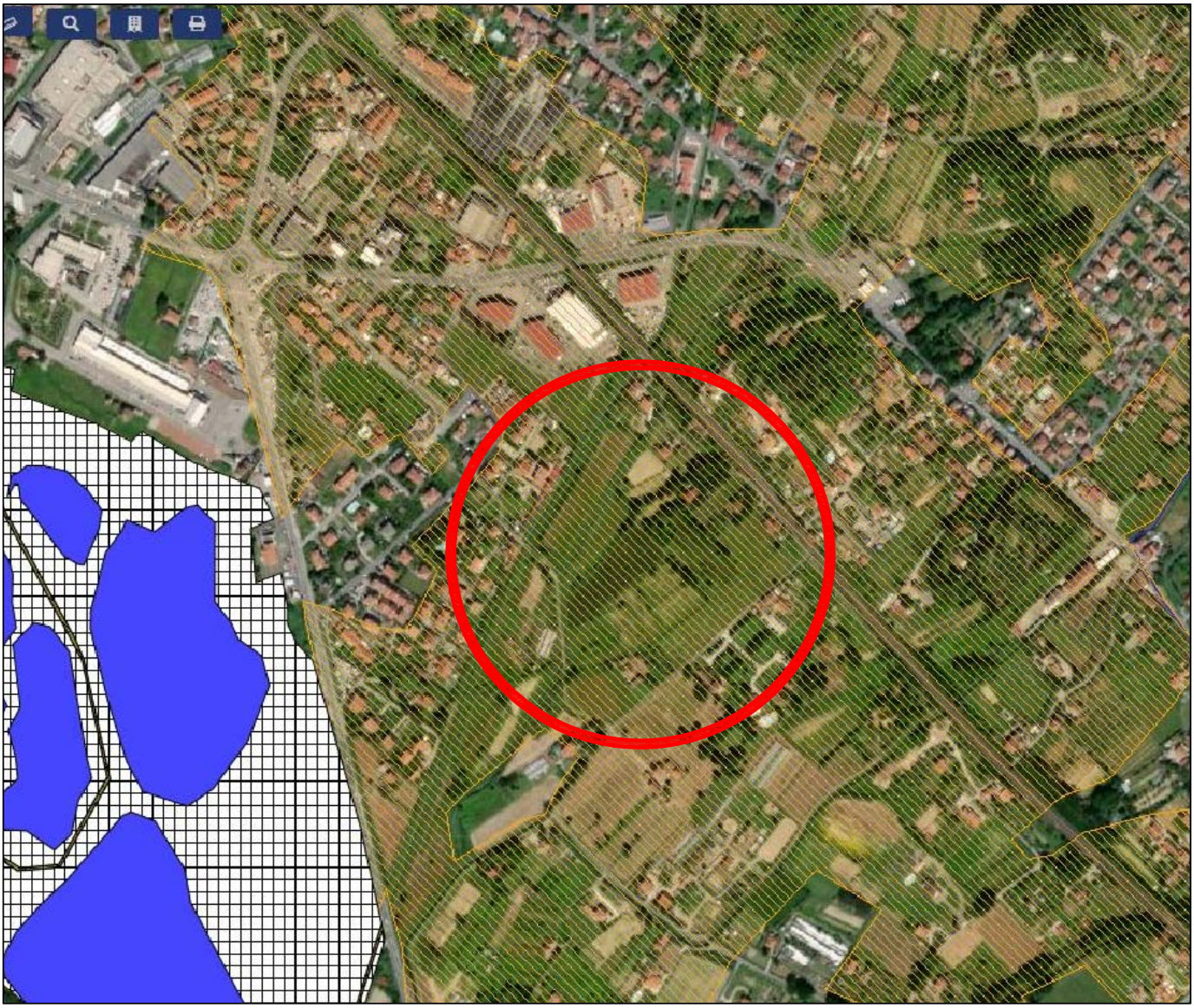
PTCP - ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Zona MO-B

Art. 67
Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)

1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

BIODIVERSITA' - Habitat Rete Natura 2000



Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

Habitat areale - Habitat di acque dolci ferme

Habitat areale - Habitat agricoli prevalentemente a olivo

BIODIVERSITA' - Rete Ecologica



Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

Siti areali di Area Nucleo (Core area)

4) PREVISIONI DEL PIANO DI BACINO DEL FIUME MAGRA

Come risulta dalla tavola allegata l'area in oggetto ha diverse zonizzazioni e quindi normative diverse in base all'art. 19 delle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino:

A) Area con destinazione “Verde Attrezzato” compresa fra il Canale San Michele e il Gonfiodello:

- PI4A : Aree inondabili – Tr 30 anni – Art.19: consentiti solo gli interventi di cui all'art.18 - comma 2
- PI3A: Aree inondabili – Tr 200 anni – A maggiore pericolosità relativa. Art. 19: consentiti gli interventi di cui all'art. 18 – comma 3 – lett. a-c-d-e
- PI3B: Aree inondabili – Tr 200 anni – A minore pericolosità relativa Art.19: consentiti gli interventi di cui all'art. 18 – comma 3 senza necessità del Parere Tecnico dell'Autorità di Bacino

Si fa rilevare che tutta questa area non è interessata da interventi edificatori in quanto mantiene la destinazione a Verde Attrezzato: Oasi Verde.
Solo una parte viene interessata dal campo pratica golf, anch'esso comunque tenuto a prato.

B) Fascia lungo la strada laterale – lato Est:

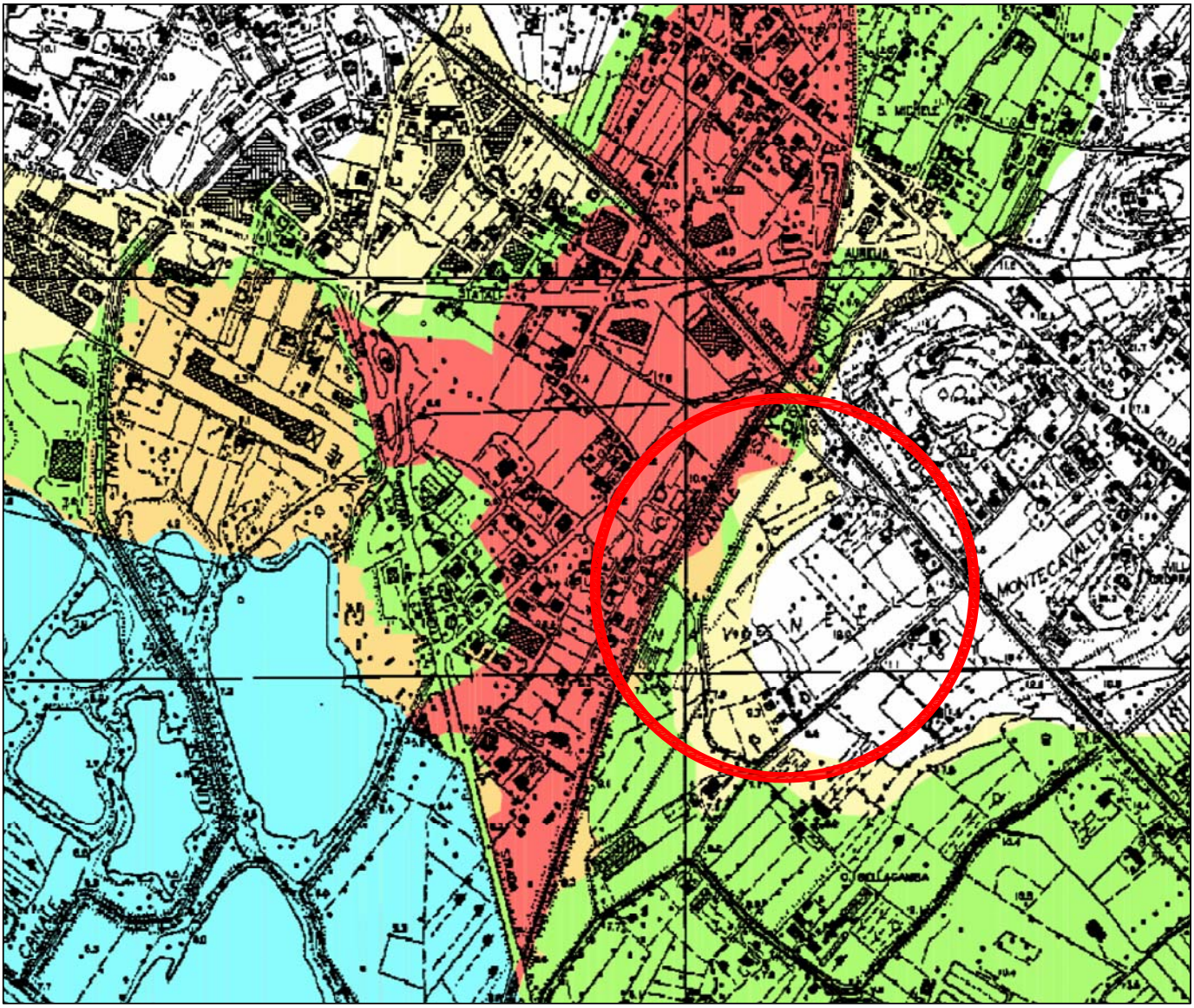
- PI2: Aree inondabili – Tr 500 anni

In quest’ area è previsto un modesto fabbricato ad uso ricovero materiali ed attrezzi.

C) Area centrale in cui è prevista la realizzazione del Centro Sportivo ed il recupero dei fabbricati esistenti:

- **Aree non inondabili**

ESTRATTO CARTOGRAFIA dall' AUTORITA' di BACINO del Fiume Magra - TAV. 05



PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO del FIUME MAGRA - TAV. 05
CARTA DEGLI AMBITI NORMATIVI DELLE AREE INONDABILI

Legenda

- ambito PI4A - aree inondabili per Tr=30 anni
- ambito PI3A - aree inondabili per Tr=200 anni a maggiore pericolosità relativa
- ambito PI3B - aree inondabili per Tr=200 anni a minore pericolosità relativa
- ambito PI2 - aree inondabili per Tr=500 anni
- Aree a criticità idraulica non studiate (aree storicamente inondate)
- Fascia di riassetto fluviale

5) CARATTERISTICHE DELL'ECONOMIA DELL'AREA

Quella che un tempo era la principale attività economica di Sarzana, l'agricoltura, è ora la componente minoritaria nel quadro globale dell'economia locale.
La commercializzazione dei prodotti agricoli ha sopravanzato in termini economici la produzione.
Il contesto socioeconomico e territoriale in cui è inserita l'area vede la presenza di due importanti poli economici costituiti dalla nautica e dall'industria del marmo, estrazione , lavorazione e commercializzazione.
Anche se la cantieristica navale non è ubicata nel territorio comunale, questa crea un indotto di altre attività nella filiera in un rapporto stimato di 1 a 6: una nuova impresa nel settore nautico crea un indotto di crescita di 6 nuove imprese.
La vicina La Spezia si colloca al centro del maggior distretto italiano della nautica da diporto, con porti turistici per circa 3000 posti barca.
La vicina Carrara rappresenta la più nota concentrazione di imprese di estrazione e lavorazione del marmo, con oltre 600 imprese e circa 12.000 addetti. Anche questo settore crea un indotto a scala interregionale che va ad interessare anch'esso la economia sarzanese.
Settori trainanti sono da tempo diventati il commercio, il terziario e sempre di più il turismo.
Lo sviluppo turistico è stato ed è favorito da più fattori:

- La posizione geografica in primis: lo sbocco al mare con il litorale di Marinella; la vicinanza con il “Golfo dei Poeti” e le 5 Terre; la vicinanza delle colline con i numerosi centri storici.
- L'importante Centro Storico, ricco di edifici civili, religiosi e militari di grande rilevanza culturale.
- Le numerose iniziative culturali ed economiche: Il Festival della Mente e la Soffitta nella Strada, per citarne alcune.

Di pari passo è andata sempre più crescendo la domanda di impianti e attrezzature sportive, sia da parte della popolazione locale, sia a livello di bacino interregionale, sia legata al turismo.
Per soddisfare questa crescente domanda è stato sviluppato il progetto di un Centro Sportivo comprendente campi da tennis, da padel ed un campo pratica golf con tecnologia “Toptracer”.
Il tutto annesso ed in sinergia con i fabbricati esistenti in abbandono dei quali è previsto il recupero e riuso.

6) RELAZIONE ILLUSTRATIVA LA VARIANTE AL P.R.G.

6/1) Normativa vigente

- Il P.R.G. tuttora vigente è stato approvato nel 1994;
  con Delibera n°117/2020 la Giunta Comunale ha approvato gli obiettivi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
- Il P.R.G. vigente identifica l'area di progetto in parte come Area agricola
  e in parte come Verde Attrezzato

  Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193 – Area n° 9.2.193
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IS CE – Art. 37 NTA

  Tessuti: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194 – Area n° 9.3.194
  Zonizzazione: VA *"Servizi e attrezzature all'aperto"* – Art. 35.5 NTA
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IDS IS MA – Art. 37 NTA

6/2) Assetto attuale del territorio

Esaminando l'area più vasta di cui il sito in progetto fa parte ed in dettaglio le aree ad esso limitrofe, risultano evidenti le molte trasformazioni avvenute dalla data di entrata in vigore del P.R.G. alla data odierna.
Tutta l'area vasta è normata in modo omogeneo, mentre invece siamo di fronte ad una realtà disomogenea e complessa dovuta a più fattori concomitanti:

12) Campi a colture tradizionali sono solo in minima parte attivi, in gran parte incolti.
13) Aumento di fabbricati rurali abbandonati
14) Proliferazione di edifici residenziali inseriti in area agricola
15) Realizzazione di nuove strutture ricettive ottenute ristrutturando e ampliando fabbricati rurali altrimenti destinati alla fatiscenza
16) Mutamento radicale della conduzione dei fondi agricoli per i quali non è più
necessaria la residenza del conduttore.

6/3) Contesto urbanistico e socio-economico

L'assetto economico complessivo, sia a livello comunale che di comprensorio interregionale è radicalmente mutato : quella che un tempo era una delle principali attività economiche, l'agricoltura, è ora la componente minoritaria dell'economia.
Settori trainanti sono da tempo diventati il commercio, l'artigianato, il terziario e sempre di più il turismo.
Di pari passo è andata crescendo la domanda di strutture per il tempo libero, impianti e attrezzature sportive sia da parte della popolazione locale, sia a livello di

bacino interregionale, sia legata al turismo.

Il presente progetto è finalizzato a rispondere a questa domanda e non solo.
La proprietà oggetto del presente studio copre una superficie di circa 59.000 mq, un tempo a conduzione agricola è in stato di abbandono e degrado da decenni, come pure i fabbricati rurali esistenti, un tempo funzionali ad attività non più in essere.
Il progetto per la realizzazione di un Centro Sportivo è volto a conseguire un duplice risultato:

- recuperare e rivitalizzare a livello urbanistico ed economico un'area in abbandono e degrado.
- rispondere alla crescente domanda di attrezzature sportive.

6/4) Elementi della Variante al P.R.G.

Affinché questo progetto sia realizzabile si rende necessaria una parziale Variante al P.R.G. vigente con il mutamento di zonizzazione da "Agricolo" a "Verde Sportivo"per la maggior parte,e ad "Attrezzature Sportive" per una parte minore (vedi tabella successiva)

A tale riguardo si fa notare che già la normativa vigente *(Artt.193/194 N.T.A.)* consente in area agricola, oltre all'attività agricola come destinazione prevalente, anche residenza ed agriturismo come destinazioni compatibili.
Parte dell'area, con superficie di circa mq. 9900, nel P.R.G. vigente è così normata:

- Tessuto: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194
- Zonizzazione: Verde Attrezzato (V.A.) – Servizi e attrezzature all'aperto Art. 35.5 N.T.A.
- Zonizzazione: Aree agricole – COL b IDS IS MA – Art. 37 N.T.A.
- L'art. 35.5 "Sistema della ricreazione e dello sport" equipara VA e VS (servizi e attrezzature all'aperto) consentendo:
  VS - Campi di calcio
  VS - Campi da Tennis, Pallavolo, Tiro con l'arco, Piste di atletica
  VS - Campi bocce
  VS - Maneggi
  VS - Piste per discipline varie
  VS - Verde sportivo a prato

Per la maggior parte diquest'area si prevede di mantenere l'attuale destinazione a Verde Attrezzato realizzandovi anche parte della grande area a Verde Pubblico, circa 2900 mq, e parte del percorso pedonale che partendo da Via Navonella si sviluppa all'interno di esso fino a costeggiare il Canale S.Michele proseguendo poi lungo la strada laterale come parte del suo ampliamento.

Parte delle attività sportive sopra elencate e consentite in detta area, verrebbero

“trasferite” nell'adiacente area, attualmente a destinazione agricola.

Quest’area nel P.R.G. vigente è così normata:

- Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193
- Zonizzazione: Aree Agricole – COL b IS CE – Art. 37 N.T.A.

Si ricorda che in questa parte del territorio comunale, la più densamente abitata, non esiste altra area con le stesse dimensioni che preveda già la destinazione V.S Verde Sportivo e quindi consenta la realizzazione di un Centro Sportivo delle dimensioni di quello in progetto.

Altre aree in altra parte del territorio comunale similari per dimensione e già individuate nel PRG vigente con destinazione Verde Sportivo risultano però non idonee alla realizzazione del progetto proposto in quanto gravate da vincoli idrogeologici , esondabilità e presenza di elettrodotto di alta tensione.

– **Superficie totale dell'area :**	**mq. 59.000**
– Superficie già con destinazione V.A./V.S. :	mq 9.900
– Superficie già con destinazione residenziale :	mq 5.900
Sommano :	mq 15.800
– **Superficie oggetto di Variante di P.R.G. :**	
4/1) mq 59.000 - 15.800 =	mq 43.200
4/2) Superficie da trasformare da V.A./V.S. a V.P. :	mq 2.900
Sommano :	**mq 46.100**
– Mq 46.100 suddivisi in :	
5/1) V.S. Verde Sportivo :	mq 31.200
5/2) A.S. Attrezzature Sportive :	mq 6.400
5/3) V.P. Verde Pubblico	mq 8.500
Sommano :	mq 46.100

A.S. - Attrezzature sportive :

U.F. Max : 0,50 mq/mq
H. max : 16 mt
Parcheggi pertinenziali : 30% S.U.

	Realizzabile/richiesto	> = <	Progetto
U.F.	Mq 6.400 x 0,50 = mq 3.200	>	mq 448
H.max	mt 16,00	>	mt 5,80
Parch. Pertin.	Mq 448 x 30 % = mq 134,4	<	mq 150

V.S. - Verde Sportivo Parcheggi Pertinenziali : 15% della S.F.			
	Richiesti	> = <	Progetto
Parch. Pertin.	Mq 5210 x 15% = mq 781,5	<	mq 920

Per un area pari a mq 31.200 , come risulta dalla tabella sopra riportata, si richiede quindi la destinazione a :

Verde Sportivo (V.S.) - Servizi e attrezzature all'aperto - Art.35.5 N.T.A.

Il Centro Sportivo qui previsto comprenderebbe:
- Campi da Tennis
- Campi da Padel
- Campo pratica Golf

A servizio degli impianti sportivi, sono previsti locali tecnici per deposito attrezzature e spogliatoi prefabbricati mobili.
Nel rispetto di quanto previsto e stabilito dall'Art. 35.5 delle N.T.A. *"nelle strutture sportivo-ludiche minori i servizi accessori, dovranno essere commisurati alle effettive necessità dell'intervento"*.

Nell'area in cui è richiesta la destinazione "Attrezzature Sportive " (A.S.) è prevista la realizzazione di una "Club House" comprendente :

Centro Fitness, per attività fisiche preparatorie alle pratiche sportive;
- Caffetteria e bar, a servizio degli utenti le strutture;
- Uffici, per la gestione degli impianti;
- Aule didattiche, per la preparazione teorica alle attività sportive.

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Superficie Utile di progetto , mq 448, è di molto inferiore a quella realizzabile con l'applicazione degli indici, pari a mq 3200.

Per l'utilizzo degli impianti sportivi, è prevista una Convenzione con le scuole comunali.

A servizio non solo del Centro Sportivo e dei fabbricati residenziali ma anche del quartiere e degli insediamenti esistenti è prevista la realizzazione di una importante mole di opere pubbliche quali :
- Un'area a Verde Pubblico di circa 8500 mq piantumata ed attrezzata comprendente un percorso pedonale che si sviluppa attorno all'area.
- Allargamento della carreggiata di Via Navonella .

- Allargamento e sistemazione della strada laterale.
- Parcheggi pubblici e pertinenziali.
- Rete di raccolta e smaltimento acque nere.
- Nuovo impianto di illuminazione pubblica.

Gli interventi di recupero e riuso dei fabbricati esistenti non necessitano di Variante al P.R.G. in quanto già consentiti dalle normative vigenti; è però evidente il rapporto sinergico fra realizzazione del Centro Sportivo e recupero dei fabbricati limitrofi.

Questi due interventi andrebbero inoltre ad integrarsi con quanto già realizzato nell'area immediatamente prospicente, sull'altro lato di via Navonella, dove è stato realizzato un pregevole intervento di recupero di fabbricati da tempo abbandonati e di vaste aree circostanti, realizzando una struttura ricettiva comprendente anche un maneggio, chiamato "Antico Casale"
Si verrebbe così a creare, nella prima periferia di Sarzana, a pochi minuti dal Centro Storico, un'area omogenea per zonizzazioni, un'area recuperata al pluriennale abbandono con un complessivo riassetto urbanistico ed un ritorno economico da strutture altrimenti improduttive e destinate ad un sempre più grave degrado.

6/5) Verifica della coerenza con le normative comunali, regionali, nazionali e comunitarie.

- Acqua:

DCR 32/09: Piano Regionale Tutela Acque	*Coerente*
Piani stralcio bilancio idrico	*Coerente*
DGR 1656 del 29/01/2011	*Coerente*
L.R. 4/2012: Misure urgenti tutela acque	*Coerente*
Piani d'ambito dotazione idrica	*Coerente*

- Aria:

DCR 4/2006: Piano Regionale risanamento e tutela qualità dell'aria e riduzione gas serra	*Coerente*

- Energia:

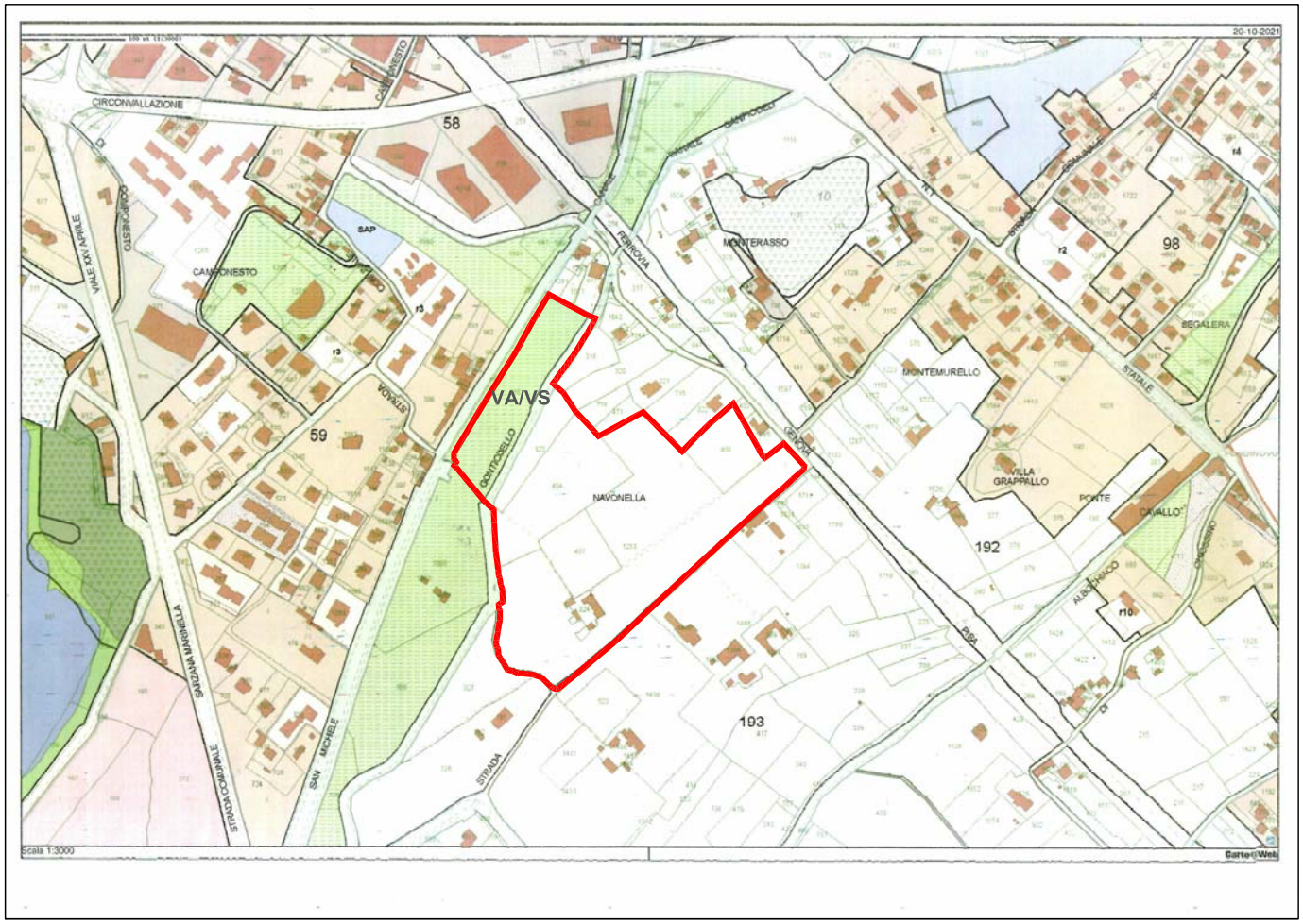
Piano Energetico Ambientale Regionale (P.E.A.R.) - DCR 43/2003	*Coerente*

- Rifiuti:

Regolamento gestione rifiuti urbani Comune di Sarzana	*Coerente*
DGR 1522 – 16/11/2011: Indirizzi Reg. in materia gestione rifiuti urbani	*Non influente*

- Assetto geologico, idrogeologico, geomorfologico	*Le soluzioni di progetto consentono di raggiungere la coerenza*
- Biodiversità: Piani Parco	*Non compreso nel Piano del Parco Monte Marcello-Magra*
- R.R. 5/2008: Misure di conservazione per la tutela delle Zone di Protezione Speciali (Z.P.S.)	*Non compreso in Z.P.S.*

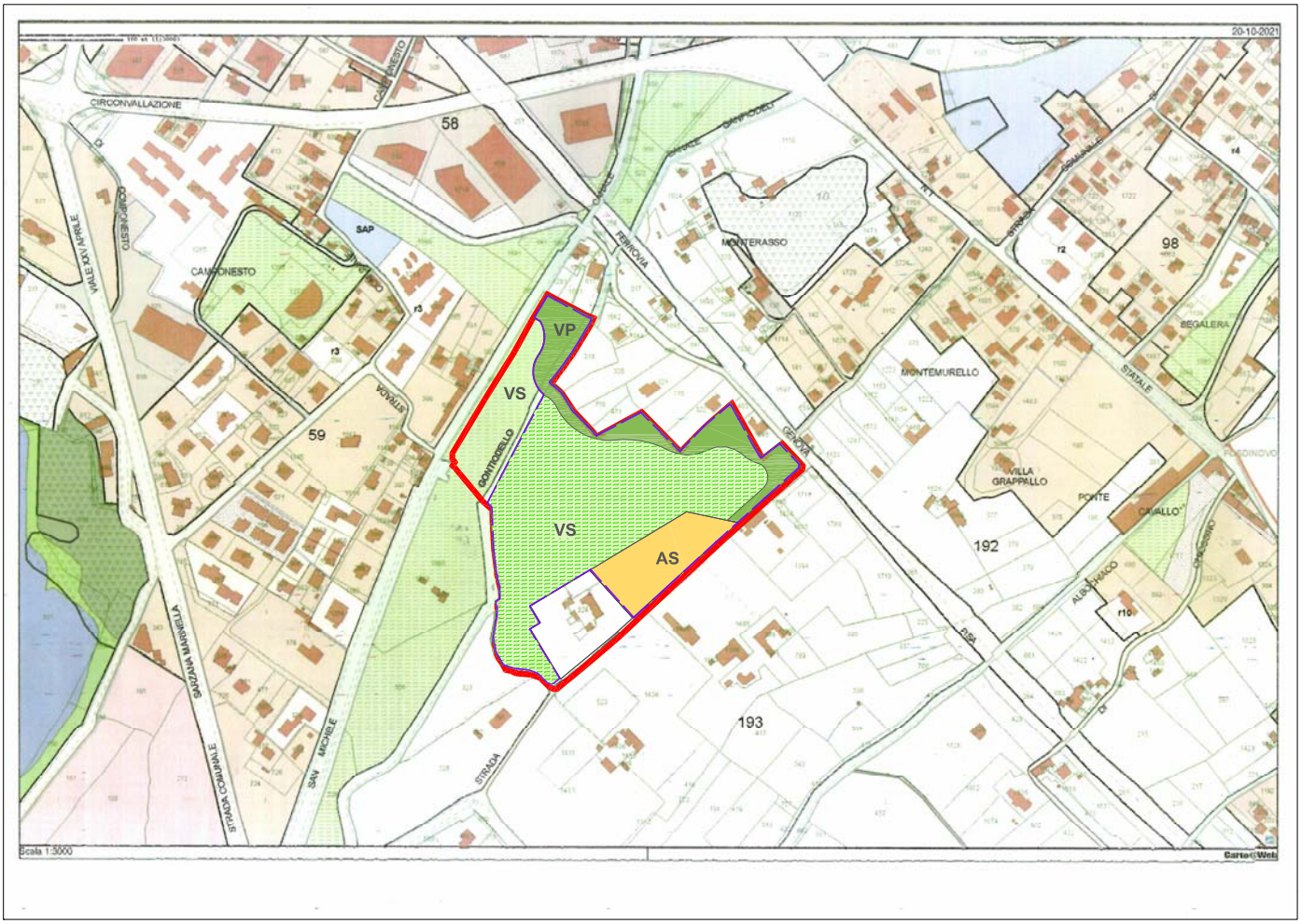
Stralcio cartografico del P.R.G. vigente *(11/03/1998)*



Tessuti - Area agricola Chiassina-Ghiarettolo art. 194
Zonizzazione: VA/VS - Sistema della ricreazione e dello Sport
(Servizi e attrezzature all'aperto) art. 35.5 NTA

Tessuti - Area agricola Navonella art. 193
Destinazioni compatibili:
residenza - attività agricole e agrituristiche
Zonizzazione: Aree agricole - COL b IS CE - art. 37 NTA

Stralcio cartografico del PRG variato



Perimetro Area di Proprieta'

Perimetro Area oggetto di Variante

Tessuti - Area agricola Chiassina-Ghiarettolo art. 194
Zonizzazione: VS - Sistema della ricreazione e dello Sport (Servizi e attrezzature all'aperto) art. 35.5 NTA

Tessuti - Area agricola Navonella art. 193
Zonizzazione: VS - Sistema della ricreazione e dello Sport (Servizi e attrezzature all'aperto) art. 35.5 NTA

Tessuti - Area agricola Navonella art. 193
Zonizzazione: AS - Sistema della ricreazione e dello Sport (Attrezzature coperte) art. 35.4 NTA

Tessuti - Area agricola Navonella art. 193
Destinazioni compatibili:
residenza - attività agricole e agrituristiche
Zonizzazione: Aree Agricole COL b IS CE - art.37 NTA

Verde Pubblico

7) CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

– **Superficie totale dell'area :** **mq. 59.000**
– Superficie già con destinazione V.A./V.S. : mq 9.900
– Superficie già con destinazione residenziale : mq 5.900
Sommano : mq 15.800

– **Superficie oggetto di Variante di P.R.G. :**
4/1) mq 59.000 - 15.800 = mq 43.200
4/2) Superficie da trasformare da V.A./V.S. a V.P. : mq 2.900
Sommano : **mq 46.100**

– Mq 46.100 suddivisi in :
5/1) V.S. Verde Sportivo : mq 31.200
5/2) A.S. Attrezzature Sportive : mq 6.400
5/3) V.P. Verde Pubblico mq 8.500
Sommano : mq 46.100

L'accesso al Centro Sportivo è previsto da via Navonella; su di essa sono previsti parcheggi pubblici e pertinenziali.
Partendo da via Navonella è prevista un'area destinata a Verde Pubblico con percorsi e sedute nel verde e un "percorso vita" per attività fisica all'aperto.

Il Centro Sportivo comprenderà:
- Campi da tennis all'aperto e parte coperti con strutture mobili
- Campi da padel all'aperto e parte coperti con strutture mobili
- Campo pratica per il golf ed alcuni "putting green"

A servizio del Centro Sportivo sono previsti :
- Club House comprendente: Centro fitness
Caffetteria/Ristorante
Direzione e aule didattiche.

Le superfici di progetto risultano:

	Sup. Coperta	Sup. Utile
1) Caffetteria/Ristorante	mq 200,00	mq 144,00
2) Centro Fitness	mq 216,00	mq 200,00
3) Direzione e aule didattiche	mq 119,00	mq 94,00
4) Show-room	mq 15,00	mq 10,00
5) Locale tecnico	mq 10,00	-
Totale	**mq 550,00**	**mq 448,00**

Sono inoltre previsti:

	Sup. Coperta	Sup. Utile
Spogliatoi tennis coperto	mq 60,00	mq 53,50
Spogliatoi padel coperto	mq 60,00	mq 53,50
Spogliatoi tennis padel all'aperto	mq 60,00	mq 53,50
Spogliatoi tennis all'aperto	mq 60,00	mq 53,50
Servizi Golf	mq 70,00	mq 63,00
Locali tecnici	mq 60,00	mq 50,00
Totale	**mq 370,00**	**mq 327,00**

PLANIMETRIA GENERALE di PROGETTO



NON IN SCALA

8) ANALISI DEL CONTESTO URBANISTICO

L'area agricola di Navonella fa parte della più vasta area compresa fra il viale XXV Aprile e la ferrovia Genova – Pisa.
E' un'area agricola in parte dismessa che ha visto da un lato l'abbandono di molte aree ora incolte e dall'altro la nascita e la crescita di colture specialistiche, ad esempio basilico, molte delle quali in serra.
Troviamo quindi nuove serre accanto a serre abbandonate, campi a coltivazioni specializzate accanto a campi abbandonati.
Ma soprattutto, dato che le nuove coltivazioni non richiedono la residenza del conduttore del fondo, sempre maggiore è il numero dei fabbricati rurali abbandonati.
Alcuni di questi fabbricati in epoca recente sono stati restaurati ed ampliati con destinazione turistico-ricettiva.
Un valido esempio di intervento di notevole qualità lo troviamo nell'area prospicente l'area di progetto: la struttura ricettiva denominata “Antico Casale” ottenuta recuperando ed ampliando fabbricati agricoli dismessi e costruendone di nuovi in risposta alle cresciute attività. Una nuova attività economica con recupero di fabbricati ed aree altrimenti abbandonati.
A testimoniare le modifiche recenti dell'assetto insediativo troviamo la presenza di numerose villette residenziali inserite in aree agricole.
La compatibilità del progetto per un Centro Sportivo con il contesto urbanistico in cui va a collocarsi, può essere data dalla considerazione che sia il mutamento del contesto socioeconomico, sia l'evoluzione/involuzione del settore agricolo non erano prevedibili all'epoca della stesura del PRG.
Compatibilità che è anche riscontrabile nel fatto che una parte notevole dell'area, circa mq 9.900 ha già destinazione “Verde Attrezzato”, quindi l'area immediatamente a ridosso di essa diventando “Attrezzature Sportive” ne rappresenterebbe la continuazione e sviluppo.

9) ANALISI DEI RAPPORTI CON I VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI VIGENTI

- Vincolo paesaggistico: L'area di progetto non ricade in aree vincolate ai sensi degli articoli 136 e 142 del Dlgs 42/2004

- Piano Paesistico: Il PTCP individua l'area come IS-MA per cui non ci Sono contrasti fra elementi di progetto e normativa.

- Vincolo idraulico: L'area su cui insistono i fabbricati esistenti e dei quali è previsto il recupero e riuso, ricade per il 90 % in area non inondabile. Solo un 10 % circa dell'area è classificata come "Ambito P2" aree inondabili per Tr 500 anni, per cui non vi è contrasto fra progetto e normativa.
  L'area sulla quale è prevista la realizzazione del Centro Sportivo è classificata come "Area non inondabile" per cui non vi è normativa a riguardo.

10) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

– Acque superficiali e/o sotterranee:

A confine con l'area di progetto si trova il Canale San Michele.
La parte Nord dell'area è attraversata dal Canale Gonfiodello.
Da entrambi i corsi d'acqua non si rilevano derivazioni.
Non si rilevano interferenze con aree di tutela assoluta, di rispetto di cui all'articolo 94 del Dlgs 152/2006.
Il progetto non va ad influire sul bilancio idrico.

– Aria:

Nel progetto non si individuano elementi che possano peggiorare la qualità dell'aria.

– Energia:

Il progetto prevede soluzioni tecniche volte al raggiungimento delle migliori prestazioni energetiche di fabbricati, attrezzature e impianti sportivi e l'utilizzo di fonti rinnovabili.

– Rifiuti:

I rifiuti derivanti dal Centro Sportivo e dai fabbricati recuperati verranno smaltiti con il sistema di raccolta esistente.

– Biodiversità:

Non si individuano interferenze con aree SIC e ZCS

– Consumo del suolo e permeabilità:

Il progetto si sviluppa su di un'area a destinazione agricola abbandonata da decenni, incolta e priva di piantumazioni.
Il progetto comprende molte aree verdi e la piantumazione di una grande quantità di alberature di specie autoctone, sia nelle aree del Centro Sportivo, sia nella parte di pertinenza dei fabbricati recuperati, sia nella parte destinata a Parco Pubblico.
Tutta l'area del Campo Pratica Golf, di circa mq 12.000, è sistemata a prato.
Tutti i percorsi verranno realizzati in materiale drenante;
parcheggi e aree di sosta sono previsti in “prato rinforzato”;
Le terre risultanti dallo scavo per la realizzazione degli interventi verranno tutte riutilizzate in loco.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

La valutazione degli impatti derivanti dagli interventi costituenti Variante al P.R.G. così come le eventuali mitigazioni devono tener conto dei rischi per l'ambiente e della vulnerabilità delle aree interessate.
Vulnerabilità e impatti sono evidenziati nelle tabelle qui di seguito riportate:

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI		
RISORSE E FATTORI	**DESCRIZIONE**	**EFFETTO POTENZIALE**
1. Aria	Qualità dell'aria	**A**
2. Acqua	Acque superficiali e sotterranee	**A**
	Approvvigionamento idrico	**A**
	Depurazione e scarichi	**A**
3. Suolo e sottosuolo	Uso del suolo e impermeabilizzazione	**C**
	Discariche, siti inquinanti e da bonificare	**A**
4. Difesa del suolo e prevenzione del rischio	Rischio e pericolosità geomorfologica	**A**
	Rischio per pericolosità idraulica	**A**
	Rischio e pericolosità sismica locale	**A**
5. Vegetazione ed ecosistemi	Aree naturali protette e Habitat	**A**
	Ecosistemi, flora e fauna	**A**
	Boschi, corridoi ecologici e aree a verde	**A**
6. Energia	Energia elettrica	**A**
	Gas	**A**
7. Elettromagnetismo	Radiazioni non ionizzanti	**A**
8. Rumore	Clima acustico	**C**
9. Rifiuti	Produzione e raccolta	**A**
10. Sistema degli insediamenti	Centri e insediamenti	**A**
	Infrastrutture, mobilità e traffico	**B**
	Servizi e standard	**A**
11. Risorse paesaggistiche e beni storico-culturali	Patrimonio edilizio storico ed elementi di valore	**A**
	Paesaggi e visuali panoramiche	**A**

LEGENDA	
A	La previsione non produce per intensità, contenuto e forma, effetti sul fattore di fragilità considerato
B	La previsione non interferisce o si relaziona positivamente (non generando criticità) con il fattore di fragilità considerato (ad es. pericolosità bassa, assenza di interferenze con le risorse naturali)
C	La previsione interferisce con il fattore di fragilità considerato, ma il rispetto della normativa vigente mitiga e/o compensa le interferenze rilevate
D	La previsione interferisce con il fattore di fragilità considerato in modo tale da generare probabili criticità (es. pericolosità elevata, interferenze che provocano l'alterazione o la sottrazione di risorse naturali) da mitigare e/o compensare attraverso specifiche prescrizioni
E	La previsione interferisce con il fattore di fragilità considerato in modo tale da generare probabili criticità molto rilevanti e difficilmente compensabili e mitigabili (es. pericolosità elevata, interferenze che provocano l'alterazione o la sottrazione di risorse naturali)
F	La previsione interferisce con il fattore di fragilità considerato, ma tale rilevanza va individuata in una fase progettuale

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI		
IMPATTI		**INCIDENZA**
1	Occupazione del suolo	
2	Carico insediativo su area inondabile	
3	Interferenza con aree umide e carsiche	
	Interferenza con captazione idrica	
4	Prelievi idrici	
5	Scarichi fognari	
6	Incremento del rumore	
7	Consumo risorse energetiche	
8	Produzione rifiuti solidi	
9	Incremento del traffico	

LEGENDA	
	Impatto altamente improbabile
	Impatto possibile
	Impatto certo

Zone rilevanti per la salvaguardia dei siti di interesse comunitario della rete natura 2000 e Misure di Conservazione valide per i SIC Alpini Liguri



Zone rilevanti areali

SIC

S.I.C. Terrestri e Marini

DGR n.705/2012 e DGR N.613/2012 con Z.S.C. - DM MATTM 24/06/2015



Piana del Magra ZSC - SIC

11) VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

11/1) Aspetti urbanistici :

- Stato attuale: Zona agricola abbandonata da decenni con fabbricati rurali in disuso
- PRG vigente: Verde attrezzato
  Agricolo
  Lotto di pertinenza con possibile destinazione residenziale e ricettiva.
- Variante PRG: Verde attrezzato *(Oasi verde)*
  Attrezzature sportive
  Lotto di pertinenza fabbricati
  Verde di rispetto stradale

11/2) Piano di Bacino :

- Stato attuale: Zona agricola abbandonata con fabbricati rurali in disuso
- PRG vigente: Le previsioni sono attuabili secondo la normativa urbanistica vigente
- Variante PRG: Gli interventi in progetto ricadono in zona classificata "non inondabile" per cui non sono richiesti particolari accorgimenti ai fini della sicurezza idraulica.

11/3) Consumo del suolo :

- Stato attuale: Zona agricola non più coltivata – Fabbricati esistenti abbandonati
- PRG vigente: Verde attrezzato
  Agricolo
  Recupero, riuso e ampliamento dei fabbricati esistenti
- Variante PRG: L' impermeabilizzazione del suolo è limitata al sedime dei fabbricati in ampliamento e di nuova costruzione.
  Tutta la viabilità interna è prevista in materiale permeabile
  I posti macchina sono previsti in prato rinforzato.

12) CRITICITA' AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE

L'individuazione di eventuali criticità ambientali ed antropiche si basa sullo studio dello stato attuale e delle tendenze di trasformazione delle componenti ambientali interessate dal progetto in variante al P.R.G.
Assieme a queste vanno individuate anche le potenzialità derivanti dalla variante in oggetto ed il loro ruolo nelle strategie di governo del territorio.
Il "*Modulo di autocertificazione della non sussistenza di criticità ambientali"*
DGR 223/2014 individua come possibili criticità ambientali:

1) Incrementi di carichi insediativi in area inondabile
2) Aree carsiche
3) Connessione alla Rete Ecologica Ligure
4) Distanza dai punti di captazione idrica.
5) Incremento di fabbisogno idrico
6) Incremento di carico fognario
7) Localizzazioni acusticamente sensibili
8) Inquinamento atmosferico
9) Produzione di rifiuti solidi

1) <u>Incrementi di carichi insediativi in area inondabile</u>:
Il vigente Piano di Bacino del Magra, nella tabella degli ambiti normativi delle aree inondabili stabilisce che l'area in cui è prevista la realizzazione del Centro Sportivo è "AREA NON INONDABILE".
L'area che conserva la destinazione a "Verde Attrezzato" *(Oasi Verde)* è classificata come PI2B – PI3A – PI3B – PI4A : in tutta quest'area non sono previsti manufatti.

2) <u>Aree carsiche</u>:
In base alla L.R. N° 39 del 06/10/2009 l'area in esame NON presenta formazioni geolitiche suscettibili all'istaurarsi di fenomeni carsici.
L'area in esame NON è bacino di alimentazione idrica afferente a sistemi carsici di circolazione sotterranea.

3) <u>Connessione alla Rete Ecologica Ligure</u>:
L'area in oggetto NON è compresa nella Rete Ecologica censita a livello regionale.

4) <u>Distanza dai punti di captazione idrica ad uso idropotabile</u>:
L'art.94 commi 3-4-5 del Dlgs 152/2006 stabilisce che costituiscono criticità ambientali interventi in zona di tutela dei punti di captazione di acque superficiali e sotterranee:
Tutela assoluta: entro 10 metri
Zona di rispetto: entro 200 metri.
I progetti in variante NON interessano posti o punti di captazione idrica entro le distanze sopra indicate.

5) Incremento di fabbisogno idrico:

Si considera criticità ambientale l'incremento di carico insediativo in caso di conclamata crisi idrica derivante da carenza di approvvigionamento e distribuzione.
La valutazione deve dimostrare che a fronte dell'incremento di carico insediativo previsto la rete è in grado di erogare quantità sufficiente di acqua avendone la potenzialità necessaria.
L'incremento di fabbisogno idrico derivante dal recupero e riuso dei fabbricati esistenti NON è tale da rappresentare criticità per la rete esistente.
L'irrigazione del Campo Pratica Golf e di tutte le aree verdi verrà fornita da pozzi esistenti o di nuova escavazione ove necessario.

6) Incremento di carico fognario:

La realizzazione del Centro Sportivo costituirà un incremento di carico fognario;
pertanto il progetto prevede la realizzazione di una condotta di raccolta e smaltimento delle acque nere, da realizzarsi al di sotto di via Navonella e allacciato poi alla esistente rete pubblica. Il nuovo impianto consentirà l'allaccio anche delle abitazioni esistenti.

7) Criticità acustica:

Il D.P.R. 459/1988 stabilisce che comportano criticità acustica gli interventi riguardanti localizzazioni acusticamente sensibili all'interno di fasce di pertinenza acustica a mt 100 da infrastrutture ferroviarie, mentre il D.P.R 142/2004 stabilisce questi termini da infrastrutture autostradali.
I progetti in variante al PRG NON riguardano insediamenti residenziali né altri ricettori acusticamente sensibili quali scuole e ospedali e pertanto NON comportano criticità ambientale.

8) Inquinamento atmosferico:

Non saranno riscontrabili nuove fonti di inquinamento atmosferico.

9) Produzione di rifiuti solidi:

La normativa comunale di riferimento è il "Regolamento di gestione dei rifiuti" approvato con Deliberazione del C.C. N°78 del 29/08/2011
La realizzazione degli impianti sportivi e dei fabbricati di servizio, cosi come sistemazioni esterne e parcheggi generano detriti non assimilabili a rifiuti ma a "materie prime secondarie" che possono essere reimpiegate nel ciclo edilizio.
La manutenzione del verde comporterà una modesta produzione di rifiuti che verrà in parte riciclata in loco e in parte gestita conformemente al Regolamento Comunale.
La produzione di rifiuti solidi urbani derivanti dall'attività del Centro Sportivo verrà gestita tramite specifiche misure organizzative che prevedono idonei contenitori per la raccolta differenziata.

13) CONCLUSIONI:

A conclusione di quanto esposto nel presente Rapporto Preliminare e tenuto conto che si può ritenere che:

- gli interventi in progetto non alterano il quadro di riferimento per ubicazione, natura e dimensione per altri progetti ed altre attività.
- gli interventi non influenzano altri livelli di pianificazione a scala comunale e sovracomunale.
- gli interventi non determinano rischi per l'ambiente

per tutto quanto sopra esposto il *"Progetto per la costruzione di un Centro Sportivo per campi da Tennis, Padel e Campo Pratica Golf, con recupero e riuso degli annessi fabbricati agricoli"* si può ritenere **non assoggettabile a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**

Sarzana, 18 Ottobre 2023 Arch. Claudio Baudone