

Documento preliminare

Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Art. 12 del D. Lgs 152/2006 smi

Art. 22 della LRT n. 10/2010 smi

oggetto: Piano attuativo e di recupero ai sensi degli art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)" (P.d.R. ai sensi dell'art. 119 della L.R.T n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.) e contestuale trasferimento di Sul ai sensi dell'art.22, 23 e 80 delle Nta nel Comparto D2b in località il Chiesino

richiedenti: Bani Antonella, Ceccanti Antonio, Ceccanti Filippo, Ceccanti Gastone, Ceccanti Maria Pia e Ceccanti Tommaso.

ubicazione: Via le Vallicelle - località Le Vallicelle, Pontedera (PI)

Indice

Introduzione

Inquadramento normativo

- Normativa comunitaria
- Normativa nazionale
- Normativa regionale

Inquadramento urbanistico dell'intervento e criticità

Analisi del contesto paesaggistico

- Lo stato attuale del bene paesaggistico
- caratteri paesaggistici di pregio del contesto
- Tipologia di vincolo

Contenuti del documento preliminare

a) "Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi"

- Contenuti ed obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)
- Verifica di coerenze degli obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15) con il RU
- Verifica di coerenza degli obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15) con i vincoli Sovraordinati;

b) "Aspetti pertinenti allo stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del Piano "

c) “ Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate “

d) “ Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228“

Art.21 Dlgs n.228/2001 Norme per la tutela dei territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità

- Tutela degli acquiferi
- Aree permeabili
- Reti di approvvigionamento
- Risparmio idrico e riuso delle acque meteoriche
- Riduzioni emissioni in aria
- gestione ciclo rifiuti

e) “Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale”

- Principi generali
- Riduzione in atmosfera
- Classificazione energetica degli edifici in progetto
- Criteri di produzione di energie rinnovabili negli edifici in progetto

f) “ possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi“ ;

- Biodiversità
- Popolazione e salute umana
- Flora e fauna
- Suolo, acqua, aria, fattori climatici
- Beni materiali patrimonio culturale, architettonico e archeologico, paesaggio e interazione tra i suddetti

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

- Attuazione della variante

- Verifica degli impatti ambientali

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti

Risultati attesi dall'attuazione del piano attuativo

Sintesi delle motivazioni e parere di assoggettabilità

Introduzione

Il presente documento è stato redatto ai sensi dell'art. 12 del D. lgs 152/2006 e s.m.e.i. e dell'art. 22 della LRT n. 10/2010 per la preventiva valutazione, da effettuarsi dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della citata LRT, in riferimento alla significatività degli effetti ambientali del piano attuativo e di recupero ai sensi degli art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)" in Comune di Pontedera, (P.d.R. ai sensi dell'art. 119 della L.R.T n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.) e contestuale trasferimento di Sul ai sensi dell'art.22, 23 e 80 delle Nta nel Comparto D2b in località il Chiesino. Il presente rapporto ha l'obiettivo di fornire all'autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione se la variante necessita di valutazione ambientale.

Ovviamente trattandosi di un piano che interviene in due diversi ambiti del territorio comunale interessati da un trasferimento di SUL con perequazione a distanza tra i due comparti in questo documento si analizzerà solo le trasformazioni attese da questo piano e si rimanda al documento complementare, già agli atti del Comune, per la valutazione delle trasformazioni attese dal trasferimento della Sul nel sito di destinazione.

Tali informazioni riguardano le caratteristiche del piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essa. Per definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto, si è in particolare tenuto conto di quanto espresso nell'art. 5 della Direttiva, laddove si afferma che il Rapporto ambientale "comprende le informazioni che possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione attuali, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma e, per evitare duplicazioni della valutazione, della fase in cui si trova nell'iter decisionale e della misura in cui taluni aspetti sono più adeguatamente valutati in altre fasi di detto iter".

ALLEGATO N.1 Estratto Regolamento Urbanistico



Inquadramento normativo

Normativa Comunitaria

La Direttiva Europea 2001/42/CE rappresenta un importante passo avanti nel contesto del diritto ambientale europeo. Ponendosi l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di determinati piani e programmi durante la loro elaborazione e prima della loro adozione, la VAS si delinea come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito di piani e programmi nazionali, regionali e locali in modo che queste siano affrontate e prese in esame fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale.

In altre parole, la VAS assolve al compito di verificare la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità delle proposte programmatiche e pianificatorie, a differenza della VIA che si applica a singoli progetti di opere. L'elaborazione delle procedure individuate nella **Direttiva 2001/42/CE** rappresenta uno strumento di supporto nelle scelte di pianificazione, fornendo opzioni alternative rispetto al raggiungimento di un obiettivo mediante la determinazione dei possibili impatti delle azioni prospettate. Tra le novità introdotte dalla Direttiva si segnala: il criterio ampio di partecipazione, tutela degli interessi legittimi e trasparenza nel processo decisionale che si attua attraverso il coinvolgimento e la consultazione in tutte le fasi del processo di valutazione delle Autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dei piani e dei programmi e del pubblico in qualunque modo

interessato dall'iter decisionale; la funzione di monitoraggio, finalizzata a controllare e contrastare gli effetti negativi imprevisi derivanti dall'attuazione di un piano o programma e adottare misure correttive al processo in atto.

Normativa nazionale

La normativa italiana ha recepito la Direttiva 2001/42/CE attraverso il Decreto Legislativo n.152/2006, attuazione della Legge n. 308/1994, La seconda parte del D.Lgs. n. 152/2006, che riguarda fra l'altro l'adozione delle procedure di VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, a seguito della proroga data dal Governo Italiano con Decreto Legge n. 300/2006.

Normativa regionale

La valutazione integrata di piani e programmi è stabilita dall'art. 11 della LRT n. 1/2005 e dal successivo regolamento di attuazione approvato con DPGR n.4/R del 9.02.2007. La legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 ha stabilito " Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) , di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione e incidenza ". La legge regionale n. 6 del 17 febbraio 2012 " Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010 , alla l.r. 49/1999 , alla l.r. 56/2000 , alla l.r. 61/2003 e alla L.R. 1/2005 e successivamente L.R. 65/2015 e L.R. N.15 del 25/2/2016 ." costituiscono il

riferimento normativo per le valutazioni ambientali. Il presente Documento preliminare è redatto in riferimento a quanto richiesto all'art. 22 della legge regione toscana 12 febbraio 2010, n. 10 e comprende una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano.

Inquadramento urbanistico dell'intervento e criticità

Il comparto si trova in località Vallicelle lungo la Tosco Romagnolo e la ferrovia nell'ambito di una zona confinante con l'aggregato della Fattoria delle Vallicelle. Il comparto comprende il manufatto già destinato a fonderia, oramai inattiva, e l'area circostante posta a sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa, ad est dell'UTOE 1B3 de La Rotta, e prossima alla zona destinata a parco de Le Vallicelle.

L'ambito urbanistico già inserito in una scheda di trasformazione urbanistica B15 è stato con la Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.7 del 27/3/2018 è stato ricompreso nella scheda AT3 per interventi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 65/2014 con una categoria dell'intervento di rigenerazione e delle condizioni di degrado definita di CLASSE A Area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana.

In effetti sull'area insiste un grande edificio ex industriale della superficie complessiva di circa mq 6800 con un'altezza massima nella campata principale di circa 15 metri. Un'area quindi con:

Degrado urbanistico: elevato

Degrado fisico: elevato

Degrado igienico: elevato

Degrado socio-economico : elevato

Degrado geofisico: assente

La Fonderia è stata costruita in epoca antecedente al 1 settembre 1967 ed i terreni acquistati dagli attuali proprietari con un primo atto nell'anno 1962 e per quelli dove non insistono i fabbricati nell'anno 1979.

Un fabbricato certamente fuori scala per il contesto rurale circostante per dimensioni e destinazioni d'uso e che necessita di un piano di recupero per la totale demolizione dell'esistente,

la ricostruzione nell'ambito del comparto e delle aree di pertinenza, di una minima quantità di Sul per a circa mq 1500 e del trasferimento della restante Sul in comparti attuativi di perequazione in località il Chiesino.

Un intervento di riqualificazione paesaggistica che ridefinisca l'assetto paesaggistico ed urbanistico generale del contesto.

Il comparto si estende per una superficie complessiva di circa mq 72.000,00; l'obiettivo del progetto è quello di realizzare un piccolo insediamento residenziale di abitazioni unifamiliari senza realizzare nuovi tracciati viari mantenendone i caratteri di strada podereale e

senza eliminare le alberature di contorno ma incrementando gli elementi della vegetazione e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.

Il progetto prevede che circa mq 44.500,00 siano ripristinati ad area agricola; un intervento quindi che riduce notevolmente il carico urbanistico destinato circa il più del 60% della Superficie territoriale ad area agricola e concentrando una superficie coperta che è il 10% della Superficie territoriale ma con le previsioni di progetto arriverà a coprire al massimo il 3% della superficie territoriale.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di nove abitazione distribuite su terreno che ha una superficie fondiaria compresa tra 1500,00 mq e 2800,00 mq; non verranno realizzate nuove viabilità ma verranno utilizzate le viabilità esistenti che rispettano il carattere podereale della zona. La superficie fondiaria complessiva è comunque inferiore a quella dell'attuale aree di pertinenza del fabbricato esistente. L'intervento in loco è a bassa densità edilizia.

ALLEGATO N.2 documentazione fotografica

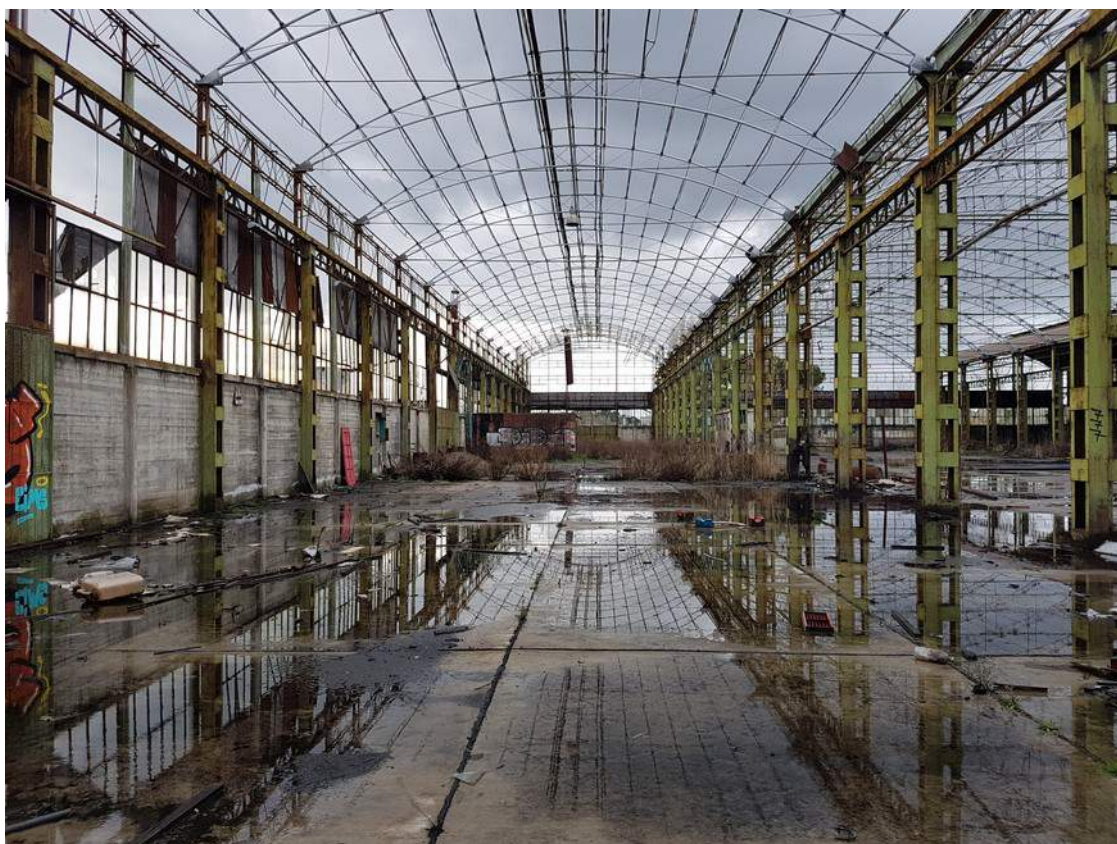
Foto aerea di riferimento



Foto n.1



Foto n.2



Analisi del contesto paesaggistico

Lo stato attuale del bene paesaggistico

All'epoca del catasto Leopoldino l'area interessata era un'area agricola posta nelle vicinanze della fattoria agricola delle Vallicelle e separata da questa dalla stessa via vicinale esistente ancora oggi nel suo tracciato originale, che dalla via Toscoromagnola prosegue per le colline. Nel corso del novecento quest'area ha subito notevoli cambiamenti dovuti all'azione dell'uomo ed al passaggio delle infrastrutture; una parte dell'area è stata attraversata dalla linea ferroviaria, sono state modificati in due fasi i tracciati stradali della Via Toscoromagnola con l'inserimento di un ponte di attraversamento della ferrovia, realizzata una nuova strada comunale e scavato il lago artificiale che oggi determina il vincolo paesaggistico.

Nell'area di progetto a partire dal 1962 è stata realizzata una fonderia che ha lavorato per oltre 40 anni; i fabbricati realizzati tutti in quegli anni hanno una superficie complessiva di circa 7000,00 mq ma la maggior parte della superficie è concentrata sul fabbricato utilizzato per la produzione che ha un'altezza massima di circa 15,00 ml ed è un oggetto fuori scala per il contesto paesaggistico circostante.

Il fabbricato è realizzato in struttura metallica e ad esso si arriva per mezzo di un tratto di strada esistente che prosegue sull'asse stradale che porta alla fattoria delle Vallicelle in senso perpendicolare alla via vicinale delle Vallicelle. L'area che ha una forma a trapezio è delimitata sul lato ovest dalla linea ferroviaria, sul lato nord dal tracciato del ponte della Toscoromagnola, sul lato est dalla via vicinale delle Vallicelle e sul lato sud dalla via vicinale del Bercino. In sostanza è un'area circondata da infrastrutture.

L'area è su un leggero pendio ad una quota media di 26,00 ml sul livello del mare mentre il lago che determina il vincolo è posto ad una quota di terreno inferiore a circa 13,00 metri sul livello del mare.

Caratteri paesaggistici di pregio del contesto

Il lago che determina il vincolo è ad una quota inferiore rispetto all'area di progetto e non ha elementi di vegetazione di rilevanza paesaggistica; la sua collocazione tra due strade, la ferrovia e le prime appendici del centro abitato di La Rotta, lo isola rispetto al contesto paesaggistico circostante e non ne fa un elemento paesaggistico rilevante. L'elemento paesaggistico più rilevante, ma che non è oggetto di vincolo, è la vicinanza all'area di progetto, dal lato opposto al lago, della fattoria delle Vallicelle una struttura agricola non vincolata ma che è esistente già all'epoca del catasto Leopoldino con i suoi tracciati viari. Il progetto come descritto di seguito tiene conto di questo elemento e ne riprende i caratteri compositivi generali per la definizione dell'inserimento nel paesaggio.

L'area di progetto interessata dal vincolo non ha invece elementi di pregio da tutelare ma elementi da rimuovere perché in palese contrasto con il contesto paesaggistico circostante (fabbricati, muri di cinta tettoie, ecc.) caratterizzato da un ambito agricolo collinare, con

campi coltivati, filari di alberi (cipressi, tigli ed alberi da frutto). Non ci sono centuriazioni storiche nell'area di progetto ne percorsi panoramici di rilievo o di valenza simbolica; nella tavola grafica allegata abbiamo riportato i punti di intervisibilità con una descrizione analitica delle relazioni visuali più delicate, degli elementi di pregio e degli ostacoli visivi esistenti.

Si riportano i parametri di lettura delle criticità paesaggistiche

Diversità: non ci sono elementi di qualità paesaggistica legata alla diversità; la diversità è determinata dalla presenza nello stesso ambito di elementi diversi ed incongrui come la ferrovia, il ponte e la grande struttura industriale; tutti elementi diversi che determinano una criticità paesaggistica.

Integrità: la presenza di questi elementi diversi non determina un'integrità né una continuità dei caratteri principali del paesaggio che sarebbero quelli agricoli a basso inserimento edilizio.

Qualità visiva: l'area ha una bella qualità panoramica ma le strutture industriali esistenti l'annullano completamente.

Degrado: il sito industriale dismesso ha fatto perdere alla zona la sua qualità paesaggistica agricola.

Non ci sono parametri di qualità paesaggistica.

Si riportano di seguito i parametri di lettura del rischio paesaggistico

sensibilità: il luogo può accogliere una trasformazione in diminuzione rispetto alla quantità edilizia esistente per ritrovare i caratteri connotativi originari e annullare le qualità di degrado esistenti.

Vulnerabilità/fragilità: non ci sono elementi di rischio per questi aspetti.

Capacità di assorbimento visuale: il progetto prevede la totale demolizione degli edifici esistenti che hanno un'altezza di circa 15,00 ml per introdurre pochi elementi costruiti di altezza massima 6,00 ml e per eliminare l'attuale annullamento della visibilità panoramica del luogo.

Stabilità: il progetto prevede su un'area di circa 7,50 ettari la destinazione ad area agricola di circa 4,50 ettari ed una superficie massima di costruzione di circa mq 1500,00 che occuperà al massimo mq 1000,00 di area; avremo quindi un intervento che permette di ridare stabilità vegetazionale all'intero contesto.

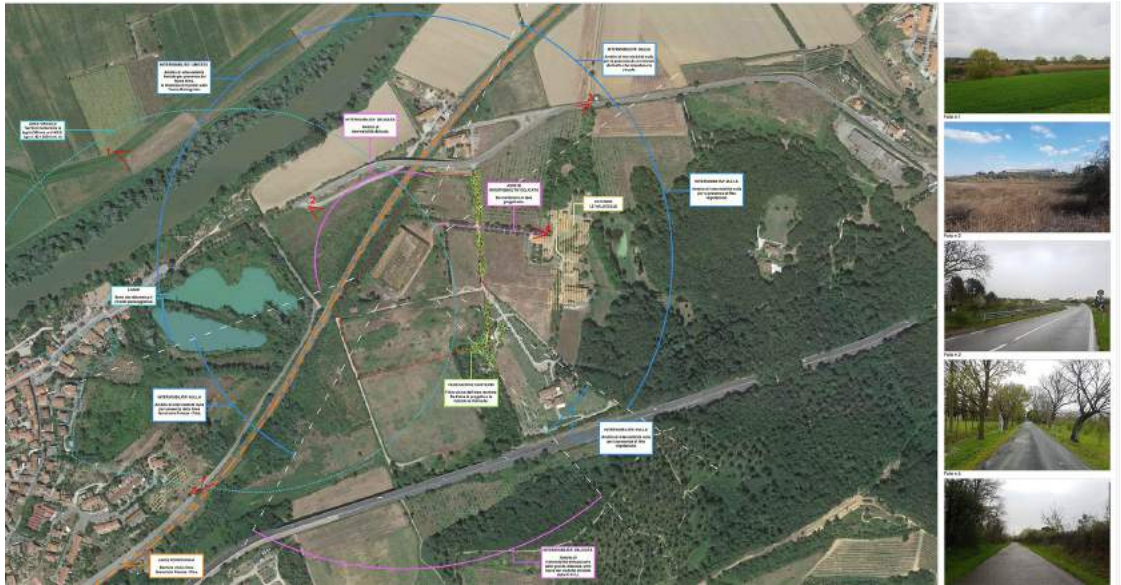
Tipologia di vincolo

Il vincolo paesaggistico che insiste sull'area oggetto di Piano di Recupero è determinato per la vicinanza all'area di progetto di un lago artificiale formatosi a seguito dell'escavazione dell'argilla nella prima metà del novecento e che veniva utilizzata per la produzione di mattoni nelle fornaci presenti nella vicina località di La Rotta.

Si tratta di un vincolo per la presenza contermina di questo lago in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia. (art.142, lett. b, Codice) e che insiste non su tutta ma su una parte dell'area di progetto del Piano di Recupero come riportato negli

allegati all'Elaborato 8B del PIT/PPR allegato A2

ALLEGATO N.3 carta delle intervisibilità paesaggistiche



Contenuti del Documento Preliminare

Il presente Documento Preliminare è stato redatto seguendo, nella stesura, i punti elencati nell'allegato 2 della LRT 10/2010 smi .

In particolare :

a) *“Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi”*

b) *“Aspetti pertinenti allo stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del Piano “*

c) *“ Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate “*

d) *“ Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228”*

e) *“Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale”*

f) *“ possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi“ ;*

g) *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli*

eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

a) “Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi”

Contenuti ed obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)

Il piano attuativo si pone l'obiettivo di riqualificare un area abbandonata e compromessa dalla presenza di un grande edificio industriale che era adibito a fonderia. L'area si trova all'esterno dei centri abitati su un ambito collinare nelle immediate vicinanze di una fattoria agricola ottocentesca.

Il RU di Pontedera anche a seguito dell'approvazione con la Delibera da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.7 del 27/3/2018 ha ricompreso l'area nella scheda AT3 per interventi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 65/2014 per superare le condizioni di degrado definite di CLASSE A: Area di grandi dimensioni caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati dove la rigenerazione è connessa ad interventi alla scala urbana.

In effetti sull'area insiste un grande edificio ex industriale della superficie complessiva di circa mq 6800 con un'altezza massima nella campata principale di circa 15 metri. Un'area quindi con:

Degrado urbanistico: elevato

Degrado fisico: elevato

Degrado igienico: elevato

Degrado socio-economico : elevato

Degrado geofisico: assente

Un fabbricato certamente fuori scala per il contesto rurale circostante per dimensioni e destinazioni d'uso e che necessita di un piano di recupero per la totale demolizione dell'esistente, la ricostruzione nell'ambito del comparto e delle aree di pertinenza, di una minima quantità di Sul per i circa mq 1500 e del trasferimento della restante Sul in comparti attuativi di perequazione in località il Chiesino.

Un intervento di riqualificazione paesaggistica che ridefinisca l'assetto paesaggistico ed urbanistico generale del contesto.

Il comparto si estende per una superficie complessiva di circa mq 72.000,00; l'obiettivo del progetto è quello di realizzare un piccolo insediamento residenziale di abitazioni unifamiliari senza realizzare nuovi tracciati viari mantenendone i caratteri di strada podereale e senza eliminare le alberature di contorno ma incrementando gli elementi della vegetazione e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.

Il progetto prevede che circa mq 44.500,00 siano ripristinati ad area agricola; un intervento quindi che riduce notevolmente il carico urbanistico destinato circa il più del 60% della Superficie territoriale ad area agricola e concentrando una superficie coperta che è il 10% della Superficie territoriale ma con le previsioni di progetto arriverà a coprire al massimo il 3% della superficie territoriale.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di nove abitazione distribuite su terreno che ha una superficie fondiaria compresa tra 1500,00 mq e 2800,00 mq; non verranno realizzate nuove viabilità ma verranno utilizzate le viabilità esistenti che rispettano il carattere podereale della zona. La superficie fondiaria complessiva è comunque inferiore a quella dell'attuale aree di pertinenza del fabbricato esistente. L'intervento in loco è a bassa densità.

La restante Sul per evitare di realizzare in quest'area un intervento intensivo verrà trasferita nel comparto attuativo D2b in località Il Chiesino.

ALLEGATO N.4 planimetria progetto

Verifica di coerenze degli obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15) con il RU

L'ambito urbanistico già inserito in una scheda di trasformazione urbanistica B15 è stato con la Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.7 del 27/3/2018 è stato ricompreso nella scheda AT3 per interventi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 65/2014 con una categoria dell'intervento di rigenerazione per le condizioni di degrado esistenti.

La scheda urbanistica individua le funzioni ammesse, i parametri di intervento le prescrizioni e orientamenti alla progettazione ed impone il rispetto delle prescrizioni d'uso del PIT/PPR.

Funzioni ammesse

All'interno del comparto sono:

- residenziali;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella zona di trasferimento della SUL, sono:

- residenziali;
- direzionali;
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- turistico-ricettive;
- pubbliche e/o di interesse pubblico.

Parametri dimensionali, incrementi e premialità

- SUL max = SUL esistente incrementata del 2 0% quale incentivo al recupero. E' possibile un'ulteriore incremento pari ad un massimo del 10% della SUL esistente qualora nell'intervento si adottino tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti come previsto all'art. 19 delle NTA.
- La SUL potrà essere utilizzata nel comparto nel limite massimo di 1500 mq della SUL max, mentre la parte restante sarà oggetto di trasferimento in altra area del territorio già edificabile.
- RC max nel comparto = 10% della ST; RC max nella zona di trasferimento = 25% ST del nuovo comparto individuato se di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, RC max pari a quella di quest'ultimo.
- H max nel comparto = 2 piani fuori terra; H max nella zona di trasferimento = 3 piani fuori terra se in comparto di espansione; in caso di trasferimento della SUL in altro comparto di recupero, H max pari a quella di quest'ultimo.

- Parcheggi privati nel comparto e nella zona di trasferimento: 50% della SUL di progetto pari ad almeno 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare.
- Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria, assolti con la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e la bonifica delle medesime aree; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità

Prescrizioni e orientamenti alla progettazione

- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.
- In accordo con le altre proprietà della zona dovrà essere migliorata la viabilità di accesso pur mantenendone i caratteri di strada podereale, senza eliminare le alberature di contorno e utilizzando manti stradali a impasto di colore chiaro.
- Ove sia previsto l'intervento edificatorio anche in loco, il nuovo insediamento dovrà possedere una bassa densità e gli spazi pubblici dovranno trovare collocazione in posizione centrale e prossima alla viabilità di accesso, in modo tale che questi costituiscano elemento connettivo e di raccordo anche con il comparto turistico ricettivo de Le Vallicelle, oltre che eventualmente da collegare con le altre realtà a parco del territorio collinare attraverso percorsi ciclo turistici.
- Nella predisposizione del piano di recupero si dovrà tenere di conto delle preesistenze architettoniche e ambientali, con utilizzo di materiali tipici della tradizione locale, tutto affinché il risultato finale risulti armonico anche con interventi diversi e diacronici.
- Nella realizzazione degli interventi dovranno essere create ampie barriere di verde a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla ferrovia e dalla SGC Fi-Pi-Li.
- Ove sia previsto la trasformazione del comparto, l'intervento è subordinato a preventivo nulla-osta al gestore dell'infrastruttura ferroviaria.
- Ove si optasse per la realizzazione dell'intervento edificatorio all'interno del comparto, le aree di pertinenza degli edifici non potranno superare l'area di pertinenza già impegnata dai fabbricati esistenti.

Prescrizioni d'uso del PIT/PPR da rispettare nella definizione degli interventi

Art. 7.3 e 8.3 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di nove abitazione distribuite su terreno che ha una superficie fondiaria compresa tra 1500,00 mq e 2800,00 mq; non verranno realizzate nuove viabilità ma verranno utilizzate le viabilità esistenti che rispettano il carattere podereale della zona. La superficie fondiaria complessiva è comunque inferiore a quella dell'attuale

aree di pertinenza del fabbricato esistente. L'intervento in loco è a bassa densità.

Gli standard pubblici richiesti pari a mq 30 per abitante sono stati distribuiti lungo le strade esistenti con due parcheggi ed un area verde, rispettando il carattere poderale del progetto urbanistico, ed in posizione centrale e prossima alla viabilità di accesso, in modo tale che questi costituiscano elemento connettivo e di raccordo anche con il comparto turistico ricettivo de Le Vallicelle, oltre che eventualmente da collegare con le altre realtà a parco del territorio collinare attraverso percorsi ciclo turistici.

Le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità sono a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto.

Nella realizzazione degli interventi è stata prevista una fascia di verde di oltre 30,00 metri di profondità tra il nuovo inserimento residenziale e la ferrovia con alberature a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla ferrovia e una fila di alberi è stata prevista lungo la via vicinale a protezione contro l'inquinamento acustico proveniente dalla SGC Fi-Pi-Li.

L'intervento è eseguito attraverso un piano di recupero così come definito all'art. 23 delle NTA per la realizzazione in loco di 1500,00 mq di Sul. La restante Sul pari a 7319,09 mq, sarà oggetto di trasferimento come definito dagli artt. 22, 23 e 80 delle NTA. Nel comparto D2 b del Chiesino per il completamento dei sub comparti 1 e 2 previsti in detto piano di lottizzazione.

L'attuazione del trasferimento della Sul avverrà con contestuale sottoscrizione di convenzione mentre l'intervento del piano di recupero in loco verrà attuato per Unità minime d'intervento con l'unità minima d'intervento n.1 che riguarderà le opere di urbanizzazione e sarà attuata prioritariamente per prima contestualmente alla demolizione dei fabbricati esistenti; l'attuazione della altre Unità minime d'intervento residenziali potranno essere attuate per fasi separatamente dopo il completamento della prima Unità minima d'intervento; Il rilascio dei Permessi di Costruire dell'attuazione delle U.M.I. residenziali potrà avvenire realizzazione del 50% delle opere di urbanizzazione della U.M.I. n.1.

Il piano attuativo rispetta nei dettagli le prescrizioni della scheda d'intervento del RU; i parametri urbanistici i dettagli e le indicazioni progettuali sono descritti nelle tavole di progetto allegate.

Verifica di coerenza degli obiettivi del piano attuativo per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15) con i vincoli Sovraordinati

Il piano attuativo come previsto nella scheda di RU deve rispettare le Prescrizioni d'uso del PIT/PPR da rispettare nella definizione degli interventi Art. 7.3 e 8.3 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR e le prescrizioni del vincolo paesaggistico art.142, lett. b, Codice.

Tipologia di vincolo

Il vincolo paesaggistico che insiste sull'area oggetto di Piano di Recupero è determinato per la vicinanza all'area di progetto di un lago artificiale formatosi a seguito dell'escavazione dell'argilla nella prima metà del novecento e che veniva utilizzata per la produzione di mattoni nelle fornaci presenti nella vicina località di La Rotta.

Si tratta di un vincolo per la presenza contermini di questo lago in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia. (art.142, lett. b, Codice) e che insiste non su tutta ma su una parte dell'area di progetto del Piano di Recupero come riportato negli allegati all'Elaborato 8B del PIT/PPR allegato A2.

Lo stato attuale del bene paesaggistico

All'epoca del catasto Leopoldino l'area interessata era un'area agricola posta nelle vicinanze della fattoria agricola delle Valicelle e separata da questa dalla stessa via vicinale esistente ancora oggi nel suo tracciato originale, che dalla via Toscoromagnola prosegue per le colline. Nel corso del novecento quest'area ha subito notevoli cambiamenti dovuti all'azione dell'uomo ed al passaggio delle infrastrutture; una parte dell'area è stata attraversata dalla linea ferroviaria, sono state modificati in due fasi i tracciati stradali della Via Toscoromagnola con l'inserimento di un ponte di attraversamento della ferrovia, realizzata una nuova strada comunale e scavato il lago artificiale che oggi determina il vincolo paesaggistico.

Nell'area di progetto a partire dal 1962 è stata realizzata una fonderia che ha lavorato per oltre 40 anni; i fabbricati realizzati tutti in quegli anni hanno una superficie complessiva di circa 7000,00 mq ma la maggior parte della superficie è concentrata sul fabbricato utilizzato per la produzione che ha un'altezza massima di circa 15,00 m ed è un oggetto fuori scala per il contesto paesaggistico circostante.

Il fabbricato è realizzato in struttura metallica e ad esso si arriva per mezzo di un tratto di strada esistente che prosegue sull'asse stradale che porta alla fattoria delle Valicelle in senso perpendicolare alla via vicinale delle Valicelle. L'area che ha una forma a trapezio è delimitata sul lato ovest dalla linea ferroviaria, sul lato nord dal tracciato del ponte della Toscoromagnola, sul lato est dalla via vicinale delle Valicelle e sul lato sud dalla via vicinale del Bercino. In sostanza è un'area circondata da infrastrutture.

L'area è su un leggero pendio ad una quota media di 26,00 ml sul livello del mare mentre il lago che determina il vincolo è posto ad una quota di terreno inferiore a circa 13,00 metri sul livello del mare.

Caratteri paesaggistici di pregio del contesto

Il lago che determina il vincolo è ad una quota inferiore rispetto all'area di progetto e non ha elementi di vegetazione di rilevanza paesaggistica; la sua collocazione tra due strade, la ferrovia e le prime appendici del centro abitato di La Rotta, lo isola rispetto al contesto paesaggistico circostante e non ne fa un elemento paesaggistico rilevante. L'elemento paesaggistico più rilevante, ma che non è oggetto di vincolo, è la vicinanza all'area di progetto, dal lato opposto al lago, della fattoria delle Vallicelle una struttura agricola non vincolata ma che è esistente già all'epoca del catasto Leopoldino con i suoi tracciati viari. Il progetto come descritto di seguito tiene conto di questo elemento e ne riprende i caratteri compositivi generali per la definizione dell'inserimento nel paesaggio.

L'area di progetto interessata dal vincolo non ha invece elementi di pregio da tutelare ma elementi da rimuovere perché in palese contrasto con il contesto paesaggistico circostante (fabbricati, muri di cinta tettoie, ecc.) caratterizzato da un ambito agricolo collinare, con campi coltivati, filari di alberi (cipressi, tigli ed alberi da frutto). Non ci sono centuriazioni storiche nell'area di progetto ne percorsi panoramici di rilievo o di valenza simbolica; nella tavola grafica allegata abbiamo riportato i punti di intervisibilità con una descrizione analitica delle relazioni visuali più delicate, degli elementi di pregio e degli ostacoli visivi esistenti.

Si riportano i parametri di lettura delle criticità paesaggistiche

Diversità: non ci sono elementi di qualità paesaggistica legata alla diversità; la diversità è determinata dalla presenza nello stesso ambito di elementi diversi ed incongrui come la ferrovia, il ponte e la grande struttura industriale; tutti elementi diversi che determinano una criticità paesaggistica.

Integrità: la presenza di questi elementi diversi non determina un'integrità né una continuità dei caratteri principali del paesaggio che sarebbero quelli agricoli a basso inserimento edilizio.

Qualità visiva: l'area ha una bella qualità panoramica ma le strutture industriali esistenti l'annullano completamente.

Degrado: il sito industriale dismesso ha fatto perdere alla zona la sua qualità paesaggistica agricola.

Non ci sono parametri di qualità paesaggistica.

Si riportano di seguito i parametri di lettura del rischio paesaggistico

sensibilità: il luogo può accogliere una trasformazione in diminuzione rispetto alla quantità edilizia esistente per ritrovare i caratteri connotativi originari e annullare le qualità di degrado esistenti.

Vulnerabilità/fragilità: non ci sono elementi di rischio per questi aspetti.

Capacità di assorbimento visuale: il progetto prevede la totale demolizione degli edifici esistenti che hanno un'altezza di circa 15,00 m per introdurre pochi elementi costruiti di altezza massima 6,00 m e per eliminare l'attuale annullamento della visibilità panoramica del luogo.

Stabilità: il progetto prevede su un'area di circa 7,50 ettari la destinazione ad area agricola di circa 4,50 ettari ed una Sul massima di costruzione di circa mq 1500,00 che occuperà al massimo mq 1000,00 di area; avremo quindi un intervento che permette di ridare stabilità vegetazionale all'intero contesto.

Indicazioni di analisi dei livelli di tutela

L'attuale scheda urbanistica dopo un percorso di analisi e studio e di proposta da parte della proprietà ha permesso di ipotizzare un progetto che a fronte di circa 9.000,00 mq di sul utilizzabili in loco si prevede un utilizzo massimo in loco di mq 1.5000,00 e si attua un trasferimento della Sul in un altro comparto edificatorio nella zona del Chiesino.

La proposta di progetto segue questa direzione; l'alternativa sarebbe quella di una riconversione in loco dell'attuale struttura esistente che non comporterebbe certo la tutela paesaggistica.

Descrizione del progetto e analisi compositiva

Il progetto cerca di definire un ambito residenziale partendo da due presupposti:

Il primo è quello di non creare nuova viabilità, mantenendo quindi il tracciato viario esistente e quindi il carattere poderale dei tracciati viari ordinatori dell'area. L'attuale via vicinale delle Vallicelle viene mantenuta nella sua interezza, la via vicinale del Bercino riqualificata per adeguarla alla dimensione della sezione stradale ed integrata con un filare di alberi e sistemi vegetazionali; l'attuale viabilità di accesso all'area posta in continuità con l'asse esistente che dalla via vicinale delle Vallicelle si collega alla fattoria mantenuta ed integrata anch'essa con vegetazione. I parcheggi e le aree a verde richieste dagli standards urbanistici sono stati collocati come appendici su due lati delle rispettive strade e trattati con asfalto decolorato a sembrare due piccoli appezzamenti di terreno coltivato.

I marciapiedi realizzati non in continuità con la carreggiata stradale ma separati dalla stessa da un elemento di verde per evitare l'assetto di strada cittadina e rientrare in un sistema visivo di percorsi da area agricola.

Il secondo presupposto riguarda il sistema compositivo del progetto: Per evitare di avere una lottizzazione residenziale in zona agricola con i caratteri morfologici e formali di una area edificata di periferia, abbiamo analizzato le regole compositive della fattoria delle Vallicelle e le abbiamo riproposte nello schema aggregativo del nuovo inserimento. Gli elementi compositivi analizzati sono: le proporzioni tra vuoti e pieni e quindi la distanza aggregativa tra i fabbricati, il sistema del verde ornamentale che è quello ordinatore lungo la viabilità, il sistema del verde pertinenziale con siepi e alberi da giardino, il sistema del verde agricolo

riproposto nelle aree anche abbiamo riconvertito ad aree agricole, la viabilità esistente mantenuta e i piccoli tratti di viabilità privata per accedere alle abitazioni, il sistema del verde a bosco che abbiamo riproposto lungo il tracciato della ferrovia.

L'insieme di questi elementi genera un disegno formale che crea un'armonia di relazioni con la struttura edificata della fattoria adiacente e con il contesto paesaggistico, senza creare elementi dissonanti ma superando le criticità analizzate e riabilitando: l'integrità e qualità visiva dell'area al contesto paesaggistico. Ovviamente rispetto alla fattoria delle Vallicelle che è composta da fabbricati di circa 500,00 mq i fabbricati di progetto (tutti unifamiliari) sono di dimensioni inferiori circa mq 170,00 che sono le dimensioni massime che oggi sono adeguate per questo tipo di abitazioni.

Elementi di valutazione del progetto alla compatibilità paesaggistica

L'effetto della trasformazione del progetto permette quindi il superamento delle criticità con la demolizione di tutti i fabbricati alieni al contesto paesaggistico esistente e l'inserimento di elementi costruiti e di aree verdi che ridanno a quest'area la connotazione di una area agricola con insediamenti sparsi, creando un'integrità formale e visiva con il contesto paesaggistico circostante e garantendo la compatibilità paesaggistica con il vincolo.

L'insieme degli elementi compositivi di progetto e del verde sono tutte opere di mitigazione dell'intervento sul paesaggio.

Il progetto non prevede opere di sbancamento né di alterazione morfologica delle quote esistenti del terreno.

Nelle tavole di progetto sono stati inseriti tutti quegli elementi richiesti per la valutazione paesaggistica: Inquadramento dell'area, planimetria, sezioni ambientali, documentazione fotografica, simulazione dettagliata

Rispetto delle prescrizioni d'uso del PIT/PPR dell'intervento.

Il progetto deve rispettare le prescrizioni d'uso del PIT/PPR riportate all'art.7.3 e 8.3 dell'Elaborato 8B.

Art. 7.3 Prescrizioni ovvero: Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a

quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale; **Il progetto non altera i valori**

ecosistemici ne le opere di slavaguardia idraulica ne elementi paesaggistici di valore testimoniale.

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili; **il progetto non altera il contesto perilacuale trovandosi ad una distanza ed ad una quota tale che non determina una contestualità tra le due aree; il progetto è separato dal contesto del lago da una strada e dalla linea ferroviaria.**

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; **il progetto con al demolizione dell'edificio esistente ripristina il valore estetico percettivo delle visuali.**

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; **il progetto non incide sui caratteri tipologici del patrimonio insediativo esistente.**

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; **il progetto con la demolizione del fabbricato esistente e con un insediamento a bassa intensità edilizia ed altezza massima di due piani non preclude le visuali panoramiche.**

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse

pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

Questa prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, **l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. Il progetto non modifica gli assetti morfologici esistenti; le acque superficiali sono regimate secondo un progetto generale.**

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare

riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

Si escludono le lettere "c" ed "e" perché non rintrano nelle caratteristiche dell'intervento proposto.

8.3. Prescrizioni: a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; **Il progetto non incide su questa risorsa.**

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; **Il progetto non incide su questa risorsa.**

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; **Il progetto non incide su questa risorsa.**

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico. **Il progetto prevede il recupero dei valori identitari del luogo.**

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico. **Il progetto non rientra in aree soggette al rischio idraulico.**

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di

pertinenza fluviale; **Il progetto non incide su questa risorsa.**

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; **Il progetto con la demolizione delle strutture esistenti e la nuova proposta ripristina i valori paesaggistici del contesto.**

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; **Il progetto ripristina le visuali ed i valori percettivi del luogo.**

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; **Il progetto non incide sul patrimonio edilizio esistente.**

5 - non ocludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui. **Il progetto non incide sulla riduzione dei varchi e delle visuali panoramiche né sull'accessibilità né sulla formazione di fronti urbani continui.**

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). **Il progetto non incide su questa risorsa.**

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia; **il progetto prevede impianti di depurazione per ogni singola abitazione.**
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. **Il progetto non incide su questa risorsa.**

ALLEGATO N.5 planimetria di progetto



b) “Aspetti pertinenti allo stato attuale dell’ambiente e sua evoluzione probabile senza l’attuazione del Piano “

Lo stato attuale dell’area delle ex Fonderie Ceccanti si estende per una superficie complessiva di circa mq 72.000,00; al centro di quest’area si trova il fabbricato industriale destinato a fonderia delle dimensioni di circa 6800,00 mq con alcuni annessi pertinenziali; un fabbricato certamente fuori scala per il contesto rurale circostante per dimensioni e destinazioni d’uso.

L’area presenta alcune criticità e condizioni di degrado essendo un area che ha perso i connotati di area industriale in un ambito collinare e paesaggistico di Tipo rurale.

L’area potrà avere necessità di bonifiche del sito che verranno verificate ed accertate in sede di rilascio del titolo edilizio con un piano di caratterizzazione della parte di comparto interessata dall’intervento urbanistico dove insisteva l’attività industriale; il comparto comprende anche un area agricola adiacente non oggetto di interventi e su cui non insistono fabbricati e che storicamente non è stata interessata dall’area industriale.

Lo stato attuale dell’ambiente è quindi in condizioni di criticità e senza l’attuazione del piano attuativo che permette la delocalizzazione di molta della sul presente nell’area in un altro comparto, gli elementi di criticità rimarrebbero tutti.

La compromissione del paesaggio rimarrebbe invariata e non si raggiungerebbero gli obiettivi di tutela e salvaguardia del RU, del PIT/PPR e del vincolo paesaggistico.

c) “ Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate “

Il progetto del piano attuativo cerca di definire un ambito residenziale partendo da due presupposti:

Il primo è quello di non creare nuova viabilità, mantenendo quindi il tracciato viario esistente e quindi il carattere poderale dei tracciati viari ordinatori dell'area. L'attuale via vicinale delle Vallicelle viene mantenuta nella sua interezza, la via vicinale del Bercino riqualificata per adeguarla alla dimensione della sezione stradale ed integrata con un filare di alberi e sistemi vegetazionali; l'attuale viabilità di accesso all'area posta in continuità con l'asse esistente che dalla via vicinale delle Vallicelle si collega alla fattoria mantenuta ed integrata anch'essa con vegetazione. I parcheggi e le aree a verde richieste dagli standards urbanistici sono stati collocati come appendici su due lati delle rispettive strade e trattati con asfalto decolorato a sembrare due piccoli appezzamenti di terreno coltivato.

I marciapiedi realizzati non in continuità con la carreggiata stradale ma separati dalla stessa da un elemento di verde per evitare l'assetto di strada cittadina e rientrare in un sistema visivo di percorsi da area agricola.

Il secondo presupposto riguarda il sistema compositivo del progetto: Per evitare di avere una lottizzazione residenziale in zona agricola con i caratteri morfologici e formali di una area edificata di periferia, abbiamo analizzato le regole compositive della fattoria delle Vallicelle e le abbiamo riproposte nello schema aggregativo del nuovo inserimento. Gli elementi compositivi analizzati sono: le proporzioni tra vuoti e pieni e quindi la distanza aggregativa tra i fabbricati, il sistema del verde ornamentale che è quello ordinatore lungo la viabilità, il sistema del verde pertinenziale con siepi e alberi da giardino, il sistema del verde agricolo riproposto nelle aree anche abbiamo riconvertito ad aree agricole, la viabilità esistente mantenuta e i piccoli tratti di viabilità privata per accedere alle abitazioni, il sistema del verde a bosco che abbiamo riproposto lungo il tracciato della ferrovia.

L'insieme di questi elementi genera un disegno formale che crea un armonia di relazioni con la struttura edificata della fattoria adiacente e con il contesto paesaggistico, senza creare elementi dissonanti ma superando le criticità analizzate e riabilitando: l'integrità e qualità visiva dell'area al contesto paesaggistico. Ovviamente rispetto alla fattoria delle Vallicelle che è composta da fabbricati di circa 500,00 mq i fabbricati di progetto (tutti unifamiliari) sono i dimensioni inferiori circa mq 170,00 che sono le dimensioni massime che oggi sono adeguate per questo tipo di abitazioni.

L'effetto della trasformazione del progetto permette quindi il superamento delle criticità con la demolizione di tutti i fabbricati alieni al contesto paesaggistico

esistente e l'inserimento di elementi costruiti e di aree verdi che ridanno a quest'area la connotazione di una area agricola con insediamenti sparsi, creando un'integrità formale e visiva con il contesto paesaggistico circostante e garantendo la compatibilità paesaggistica con il vincolo.

L'insieme degli elementi compositivi di progetto e del verde sono tutte opere di mitigazione dell'intervento sul paesaggio.

Il progetto non prevede opere di sbancamento né di alterazione morfologica delle quote esistenti del terreno.

Un aspetto determinante è che su una superficie territoriale del comparto di circa 7,00 ettari 4,40 ettari saranno destinati ad aree agricole e verde pubblico e su una superficie fondiaria di 2,00 ettari sarà destinata alle costruzioni solo una superficie di 0,70 ettari; il piano quindi naturalizza una superficie complessiva di 5,70 ettari su 7,00 ettari ovvero, oltre l'ottanta per cento della superficie territoriale di comparto.

ALLEGATO N.5 prospetti ambientali



d) “ Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all’articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228“

Art.21 Dlgs n.228/2001 Norme per la tutela dei territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità'

Considerato quanto previsto all’art.21 in particolare al comma n.2 La tutela di cui al comma 1 e' realizzata, in particolare, con:

- a) la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, di cui all'articolo 22, comma 3, lettera e), del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo 8 novembre 1997, n. 389, e l'adozione di tutte le misure utili per perseguire gli obiettivi di cui al comma 2 dell'articolo 2 del medesimo decreto legislativo n. 22 del 1997;
- b) l'adozione dei piani territoriali di coordinamento di cui all'articolo 15, comma 2, della legge 8 giugno 1990, n. 142, e l'individuazione delle zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti ai sensi dell'articolo 20, comma 1, lettera e), del citato decreto legislativo n. 22 del 1997, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo n. 389 del 1997.

Il piano attuativo non prevede impianti di smaltimento.

L’area oggetto d’intervento del piano attuativo non è ricompresa in zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica.

L’area oggetto d’intervento del piano attuativo non interessa area con produzioni

agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228"

Tutela degli acquiferi

La zona oggetto di piano di lottizzazione non si trova in prossimità del fiume Arno, e ad una quota altimetrica molto superiore; non risultano necessarie particolari misure atte a tutelarsi nei confronti del rischio idraulico nè di tutela dei corsi d'acqua.

Il problema della tutela degli acquiferi del piano attuativo, si concretizza in termini di gestione delle acque reflue derivanti dagli scarichi delle utenze, sostanzialmente di tipo civile; questo tema verrà affrontato con la dovuta attenzione in termini di corretto dimensionamento del nuovo impianto fognario, con un sistema di depurazione per singolo fabbricato ed un canale di raccolta che convoglierà anche le acque piovane in un fosso consortile. Il dimensionamento degli impianti dei reflui, e delle quantità di acqua piovana, sono descritte nelle singole relazioni progettuali e nella verifica idraulica di portanza delle fosse esistenti.

Aree permeabili

Come descritto in precedenza su una rea d'intervento di circa 7,00 ettari oltre l'ottanta per cento delle aree rimarranno permeabili.

Reti di approvvigionamento

L'area si trova fuori del centro urbano; nell'area sono presenti utenze relative all'energia elettrica ed alla telefoni. L'acquedotto è mancante ed è stato richiesto il relativo parere alla società Aqcvue Spa; verrà realizzato un nuovo collegamento lungo le strade pubbliche dal punto di localizzazione posto in località La Rotta in via di San Gervasio.

Per la rete gas è stato richiesto un parere ma l'impostazione progettuale delle abitazioni è di avvalersi dell'energia elettrica per il riscaldamento ed il raffrescamento dei fabbricati .

Risparmio idrico e riuso delle acque meteoriche

Saranno previsti all'interno degli edifici previsti nel piano attuativo sistemi che consentono un notevole risparmio idrico. Saranno applicate apparecchiature molto semplici che consentono di risparmiare fino al 50% sul consumo di acqua fredda e acqua calda. E' importante evidenziare che dimezzare i consumi idrici consente di risparmiare non solo acqua potabile, ma anche energia per riscaldarla, con una conseguente diminuzione dell'inquinamento dell'aria e dell'effetto serra. I dispositivi più semplici sono gli erogatori completi di diffusori e limitatori di flusso, da installare direttamente e in maniera semplice sui rubinetti di lavandini, cucine e docce. Questi

dispositivi contengono dei limitatori di flusso e dei diffusori: i primi permettono di regolare il flusso dell'acqua in funzione delle necessità e della pressione; i secondi, basandosi sul principio "Venturi", consentono di creare una miscela aria-acqua, diminuendo così la quantità di acqua erogata senza alterare il livello di comfort. Relativamente a rubinetti di servizi igienici o cucine sono raccomandate tipologie di dispositivi che permettono di ridurre sensibilmente i consumi idrici: l'uso di rubinetti con leva monocomando (miscelatori) permette di regolare meglio e più velocemente il flusso dell'acqua e la sua temperatura, evitando perdite considerevoli; l'installazione di rubinetti elettronici con apertura e chiusura automatica. In generale, i moderni sistemi di scarico con doppio pulsante regolano le quantità di scarico a 6 litri, con interruzione opzionale a 3 litri, rispetto ad una cisterna convenzionale che utilizza per ogni risciacquo 9 litri; questi dispositivi utilizzati in modo ottimale possono arrivare a determinare un risparmio idrico del 60% per l'uso risciacquo WC.

Da un punto di vista impiantistico un intervento di recupero di acque meteoriche è costituito da: una rete di raccolta, adduzione e successiva distribuzione delle acque recuperate, un sistema di trattamento adeguato delle acque raccolte, un serbatoio di accumulo e infine un sistema di pompaggio per il riuso.

Riduzioni emissioni in aria

Non sono segnalati siti di immissione in atmosfera di elementi inquinanti: la principale fonte di emissione è legata ai gas di scarico delle automobili che circoleranno all'interno del nuovo piano di lottizzazione anche se per il ridotto numero delle abitazioni anche questa componente è di scarso livello e valore. Gli immobili previsti nei lotti avranno sistemi di condizionamento in caldo ed in freddo dotati di sistemi che funzioneranno ad energia elettrica ricavata sia dalla rete che da fonti rinnovabili come previsto dalle normative vigenti.

Va considerato che gli interventi previsti saranno realizzati secondo criteri di risparmio energetico basato sulla coibentazione dell'involucro edilizio. Tali interventi consentiranno inoltre la riduzione di emissioni di CO₂.

Gestione ciclo e smaltimento dei rifiuti

I rifiuti del centro sportivo che sono assimilabili ai rifiuti domestici seguiranno i criteri di raccolta differenziata stabiliti dal Comune di Pontedera.

e) “Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale”

Principi generali

Nella redazione del piano attuativo si è tenuto conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dal Trattato di Kyoto per quanto riguarda il risparmio di risorse non rinnovabili (acqua – energia) la tutela della risorsa aria con la riduzione di immissioni di CO2 in atmosfera e limitazione effetto serra, la tutela della risorsa suolo tramite interventi di messa in sicurezza, idrogeologica e vegetazionale.

Riduzione in atmosfera

Per gli edifici previsti nel piano attuativo sono previsti impianti di Riscaldamento e Condizionamento con alimentazione a Pompa di calore ad alta efficienza, con compressore gestito da inverter, a recupero di calore in estate, che produce l'energia per tutto il necessario. Il recupero di calore consentirà l'ottenimento dell'acqua sanitaria quasi al 100% da fonte rinnovabile in estate.

Per la quota residua di produzione di acqua calda sanitaria saranno installati alcuni sistemi solari termici, atti a soddisfare pienamente la verifica normativa di produzione di acqua calda sanitaria da fonte rinnovabile durante tutto l'anno.

Sistema di controllo generale: al fine di monitorare il funzionamento del sistema complessivo degli impianti termici/frigoriferi ed elettrici si installerà un sistema di Telecontrollo e Supervisione.

Impianti elettrici e di illuminazione: si propone l'uso di una illuminazione a led per tutti gli spazi in cui questa sia compatibile con le esigenze illuminotecniche ed in particolare per tutta la viabilità esterna utilizzando armature stradali su palo. Tale soluzione troverà applicazione anche su tutti i percorsi distributivi, nei corridoi, nei disimpegni, nei servizi igienici, ecc. Al fine di ridurre le fonti di spreco tutti i locali di transito o dall'uso discontinuo quali disimpegni, corridoi, servizi igienici ecc. saranno dotati di accensione comandata da sensore con rilevatore di presenza in modo da limitarne l'illuminazione in assenza di presenza di persone.

Relativamente ai motori elettrici, pompe, impianto di climatizzazione, ventilatori, questi saranno corredati di sistemi ad inverter e relative logiche di controllo in modo da ridurre l'assorbimento ai carichi parziali allo stretto necessario.

Infine si propone di installare impianti fotovoltaici dimensionato nel rispetto della vigente normativa di risparmio energetico e collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Classificazione energetica degli edifici in progetto

Le proposte presentate permetteranno di classificare energeticamente gli edifici e le strutture servite, al massimo del livello prestazionale previsto dalla vigente normativa, ovvero nella corrispondente CLASSE A4, nel complesso dei servizi riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, e ventilazione meccanica ove prevista.

Criteri di produzione di energie rinnovabili negli edifici in progetto

Il progetto prende in considerazione le seguenti energie rinnovabili:

1. solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
2. pompe di calore ad alta efficienza per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
3. fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e quindi per l'autoconsumo della stessa.

f) “ possibili impatti significativi sull’ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l’acqua, l’aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l’interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi“;

Gli impatti sull’ambiente del piano attuativo verranno analizzati per singoli argomenti

Biodiversità

La diversità biologica o biodiversità in ecologia è la varietà di organismi viventi, nelle loro diverse forme, e dei rispettivi ecosistemi. Essa comprende l'intera variabilità biologica: di geni, specie, nicchie ecologiche ed ecosistemi. Le risorse genetiche sono considerate la componente determinante della biodiversità all'interno di una singola specie.

Il territorio e l’ambito in cui sorgerà le nuove costruzioni, già allo stato attuale, non interviene sulla biodiversità essendo un ex sito industriale. Le nuove viabilità insisteranno su quelle esistenti senza alterare i rapporti paesaggistici e strutturali del paesaggio circostante. Non ci sono elementi della futura attività in grado di interagire negativamente con la biodiversità dell’ambiente naturale che circonda l’ex sito industriale. Le attività che si svolgeranno all’interno dell’area sono attività legate alla residenza e che non producono inquinamento. Non ci sono emissioni in atmosfera né inquinamento acustico derivante dallo svolgimento dell’attività che possa generare un alterazione della biodiversità legata all’ambito agricolo circostante.

I parcheggi che sono l’unica fonte di alterazione dell’ambiente per la presenza delle auto in arrivo e in partenza non possono considerarsi elemento di influenza negativa per la biodiversità, trovandosi in prossimità delle attuali strade.

Il progetto non comporterà quindi un peggioramento nei confronti della tutela della biodiversità.

Popolazione e salute umana

Il quartiere avrà come scopo quello di indurre residenti e non solo ad uno stile di vita

sano, grazie alla possibilità di usufruire di ampi spazi verdi privati e pubblici dove poter effettuare differenti tipi di attività sportive, come corsa, percorsi-vita o più generico gioco.

Flora e fauna

Il Piano attuativo interviene su l'ex sito industriale, privo quindi di essenze vegetali degne di nota; al massimo sono presenti essenze infestanti ed erbacce. Nonostante il progetto preveda la realizzazione di superfici asfaltate e strutture edilizie, con conseguente impatto sull'attuale area rurale, la garanzia di ottenere ampie zone destinate a verde pubblico e privato, comporterà la piantumazione di eccellenti specie di flora e incrementerà conseguentemente la presenza di fauna, al momento pressoché assente.

Suolo, acqua, aria, fattori climatici

Per quanto riguarda il suolo il progetto di piano attuativo prevede la presenza di numerose aree permeabili, superiori a quelle attualmente presenti nell'area e che quindi garantiranno uno sfruttamento del suolo non eccessivo.

Dalle tavole del regolamento urbanistico non risultano particolari prescrizioni in termini di rischio idro-geologico per la zona in esame.

Lo sfruttamento idrico sarà semplicemente legato alla fornitura alle utenze, che come già esposto, godranno di sistemi atti a garantire il risparmio nell'uso di tale risorsa ed alle operazioni di annaffiatura delle aree verdi, la cui vita garantirà conseguenti benefici per l'ambiente a fronte del consumo della risorsa idrica.

Per quanto riguarda l'aria e i fattori climatici, le emissioni previste dai nuovi impianti non andranno ad incidere negativamente sull'aria rispettando il progetto gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dal Trattato di Kyoto.

Beni materiali patrimonio culturale, architettonico e archeologico, paesaggio e interazione tra i suddetti

In merito al progetto come già evidenziato gli aspetti di tutela paesaggistica e di valore culturale sono mantenuti e incrementati.

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

Riassumiamo in breve le misure previste per ridurre e compensare gli impatti negativi sull'ambiente, che sono già state affrontate in diversi argomenti nei paragrafi precedenti:

- Tutela del paesaggio con un progetto architettonico puntuale e di lato livello architettonico e paesaggistico.
- Rispetto delle prescrizioni dei vincoli sovraordinati.
- Tutela dell'impatto del progetto sul paesaggio mantenendo l'integrità generale del paesaggio senza alterazione dei punti di vista e dell'armonia generale del paesaggio stesso.
- Tutela degli acquiferi.
- Riduzione al minimo delle aree impermeabili.
- Integrazione con le preesistenze storiche architettoniche circostanti.
- Potenziamento infrastrutturale.
- Potenziamento della rete dei collegamenti dei trasporti pubblici per l'accessibilità.
- Riduzione delle emissioni in atmosfera.
- Rispetto delle direttive di Kyoto.
- Edifici in classe energetica "A".
- Riduzione del consumo idrico.
- Mantenimento delle aree verdi e del parco.

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

Non ci sono alternative alle scelte eseguite. L'attuazione del piano attuativo con la delocalizzazione dell'attuale sul presente sull'area in altra area più idonea permette la riduzione della pressione edificatoria con un intervento più consono al contesto agricolo e paesaggistico nel rispetto delle risorse ambientali.

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

Attuazione del piano attuativo

L'attuazione del piano attuativo avverrà attraverso la sottoscrizione di una convenzione urbanistica che prevederà l'attuazione del progetto con permessi di costruire convenzionati come previsto dalla LR 65/2014.

Verifica degli impatti ambientali

La verifica sull'impatto ambientale verrà attuata nell'arco di 4 anni con un indagine di monitoraggio che prevederà:

- Analisi di attuazione del piano dal punto di vista edilizio, energetico, ambientale, e di gestione dei reflui.
- Consumi delle risorse ambientali, acqua, energia elettrica, gas e compensazione con le rinnovabili.
- Stato di consistenza e manutenzione della flora del parco.

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Si rimanda alle informazioni contenute nei precedenti paragrafi che sono sia di tipo descrittivo che tecnico.

Risultati attesi dall'attuazione dal piano attuativo

Le informazioni riportate nel documento preliminare sono necessarie alla definizione dei risultati attesi dall'attuazione di questo piano attuativo che sinteticamente sono riportati di seguito.

Rispetto dei piani sovraordinati.

Rispetto degli aspetti di criticità delle risorse naturali: tutela degli acquiferi e rispetto della permeabilità dei suoli.

Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche e dei vincoli ambientali.

Valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale del centro in rapporto alle altre strutture ricettive e sportive circostanti.

Rispetto dei consumi in termini di approvvigionamento, conseguenti alla realizzazione dei nuovi fabbricati.

Rispetto dei consumi in termini energetici, conseguenti alla realizzazione del nuovo fabbricato.

Rispetto della qualità dell'aria in termini di emissioni.

Rispetto dell'ambito ecologico di carattere rurale e riconversione in zone verdi dell'ex sito industriale

Sintesi delle motivazioni e parere di assoggettabilità

In sintesi, considerando che le opere previste rientrano nelle disposizioni del R.U. in schede di ambito e prevedono l'attuazione dell'art.80 per interventi di perequazione a distanza ambiti urbani di previsione urbanistica, si ritiene la proposta di piano attuativo non assoggettabile a V.A.S.

Calcinaia li, 16/1/2018

architetto andrea mannocci

