

## **Relazione paesaggistica per verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.146, comma 3 D.lgs 42/2004**

**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)

### **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'ara 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 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 una 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 Tosco Romagnola, 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 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 in 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 né le opere di salvaguardia idraulica né 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 la 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 rientrano 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 occludano 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 all'accessibilità né alla formazioni di fronti urbane continue.

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.

Ai fini della richiesta del parere di competenza si chiede di inoltrare solo le tavole grafiche numero: 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

Calcinaia li, 13/4/2018

architetto andrea mannocci

geometra maurizio nieri