

**Proponente:** Niccolò Quaratesi D'Achiardi

**Autorità Procedente:** Comune di Pontedera

**Autorità competente** Comitato tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera

**Oggetto:** Piano Attuativo ai sensi dell'art. 22 e di Recupero e Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art.23 delle N.T.A. del R.U.C. per l'attuazione nel comparto B13 complesso "Le Vallicelle" con ristrutturazione urbanistica di parte della Sul della Villa distrutta dagli eventi bellici, e contestuale trasferimento della Sul rimanente ai sensi dell'art.80 delle N.T.A. del R.U.C. nell'U.T.O.E. Il Chiesino; adeguamento della Scheda norma B13 e delle categorie d'intervento sugli edifici esistenti di pregio storico e architettonico.

**Soggetto attuatore** Marchese Niccolò Quaratesi D'Achiardi

**Ubicazione:** Loc. Vallicelle, La Rotta - Pontedera (PI)

## **Gruppo di progettazione**

Architetto Andrea Mannocci, con studio in via Belvedere, 1/int.39 - 56012 Calcinaia (PI)

Geometra Maurizio Nieri, con studio in piazza Nilde Iotti n.13/18 - 56025 Pontedera (PI)

Geologo Dott. Graziano Graziani, con studio in via Einaudi n.1 - 57016 Vada (LI)

## **Responsabile del procedimento**

Architetto Marco Salvini del 3° Servizio "Territorio e Ambiente" del 1° Settore "Politiche Territoriali" del Comune di Pontedera

## Indice

Introduzione	pag. 4
1 Riferimenti Normativi e procedurali	pag. 20
2 Variante Urbanistica al RU	pag. 25
3 Proposta di variante	pag. 27
4 Prima Valutazione delle coerenze interne	pag. 29
5 Prima Valutazione delle coerenze esterne	pag. 30

## IL RAPPORTO AMBIENTALE

6 Stato Attuale dell'ambiente	pag.49
Sistema Abiotico	pag.51
Sistema Fisico	pag.57
Sistema Biotico	pag.58
Sistema socio economico	pag.60
7 Stima dell'impatto sulle risorse delle trasformazioni previste dalla variante	pag.63

## **INTRODUZIONE**

Con comunicazione del 5/11/2019 da parte del 1° Settore -Politiche territoriale 3° Servizio – Territorio e Ambiente del Comune di Pontedera veniva notificato l'Avvio del Procedimento della pratica edilizia n. 19/2019 relativa alla domanda presentata in data 04/11/2019 per PIANO ATTUATIVO E DI RECUPERO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO B13 COMPLESSO LE VALLICELLE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI PARTE DELLA S.U.L. DELLA VILLA DISTRUTTA DAGLI EVENTI BELLICI, CON CONTESTUALE TRASFERIMENTO DELLA S.U.L. RIMANTE NELL'UTOE IL CHIESINO, ADEGUAMENTO DELLA SCHEDA NORMA B13 E DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI PREGIO STORICO ARCHITETTONICO in Pontedera, VIA DELLE VALLICELLE.

Con delibera di Giunta n.38 del 15/05/2020, avente oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDA NORMA B13 UTOE LA ROTTA - AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010; veniva deliberato: di avviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del Piano Attuativo denominato "Complesso Le Valicelle" nell'UTOE La Rotta; di avviare contestualmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. n.10/2010.

Il comitato tecnico di valutazione ambientale per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS nella seduta del 27.05.2020 ha ritenuto i documenti preliminari di VAS meritevoli di accoglimento e l'elenco degli Enti competenti in materia ambientale esaustivo. A tutti i soggetti individuati nell'elenco come enti competenti in materia ambientale è stata inviata la documentazione perché inviassero nei tempi previsti dalla legge il proprio contributo. Entro i trenta giorni previsti dalla legge hanno inviato il proprio contributo all'autorità competente i seguenti enti:

- Acque SpA (prot. Unione Valdera n. 22351/2020);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. Unione Valdera n. 23188/2020);
- Provincia di Pisa (prot. Comune di Pontedera n. 19634/2020 e n. 19371/20202);
- Regione Toscana Settore Programmazione viabilità (prot. Unione Valdera n. 22160/2020);
- Regione Toscana Settore VIA – VAS (prot. Unione Valdera n. 25336/2020).

Di seguito si riporta una sintesi dei contributi inviati.

Acque SpA	prot. Unione Valdera n. 22351/2020	<p>In riferimento alla richiesta di apporti tecnici-conoscitivi relativi all'oggetto, con la presente si trasmette il parere relativo all'analisi dello stato attuale ed alle criticità delle reti acquedotto e fognatura e depurazione - competenza di Acque spa.</p> <p>Si conferma che una più specifica e attenta valutazione tecnica potrà essere effettuata nella fase più avanzata del progetto, è quindi di fondamentale importanza che sia richiesto ad Acque spa il parere preventivo definitivo da parte dei soggetti coinvolti, in modo da verificare puntualmente e con tempistiche reali lo stato delle strutture in ns. gestione.</p> <p><b>ACQUEDOTTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal punto di vista idraulico, nei pressi del comparto in oggetto, non è presente alcuna tubazione del servizio del pubblico acquedotto, la prima tubazione utile disponibile si trova infatti nei pressi dell'incrocio tra Via San Gervasio e Via Capecchi;</li> <li>si segnala che la evidente criticità sopra indicata non è stata contemplata nel documento preliminare di VAS all. B, nonostante sia stato inviato specifico parere preventivo di fattibilità nel gennaio 2020;</li> <li>- considerato quanto sopra, per quanto di competenza è possibile esprimere <b>parere favorevole</b> alla possibilità di alimentazione idrica del comparto, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sia eseguita una estensione di rete con partenza dalla tubazione esistente all'altezza dell'incrocio tra Via Capecchi e Via San Gervasio, percorrendo la viabilità pubblica esistente parallela alla linea ferroviaria, fino al raggiungimento del comparto;</li> <li>b) la tubazione in estensione dovrà essere in Ghisa Sferoidale di DN150 in barre da 6mt;</li> <li>c) ai sensi del vigente regolamento del Servizio Idrico Integrato, il vano contatori dovrà essere collocato (esternamente non è prevista la collocazione su pozzetti interrati) sul confine fra la proprietà pubblica e la proprietà privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica;</li> <li>d) considerato che la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, si rende necessario ed obbligatorio dotare le nuove utenze di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;</li> <li>e) come da regolamento vigente, tutti gli oneri per l'esecuzione dell'estensione\potenziamento della rete acquedotto, sono posti interamente a carico</li> </ul> </li> </ul>
-----------	------------------------------------	--

		<p>del soggetto richiedente, pertanto dovrà essere richiesto apposito preventivo a questa società;</p> <p>f) i lavori di estensione della rete di cui sopra, sono vincolanti anche per l'allacciamento dell'eventuale contatore di cantiere;</p> <p>g) come da regolamento vigente, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatorio per ogni unità immobiliare stipulare un distinto contratto di fornitura idrica (condizione da verificare);</p> <p>h) il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e/o irrigazione, pertanto non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto.</p> <p><b>FOGNATURA NERA – DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE</b></p> <p>- nella zona non è presente alcun collettore fognario in gestione a questa Società e vista la notevole distanza dalle reti fognarie attive non sussiste l'obbligo di allaccio alla fognatura nera in ns. gestione (art. 76 del Regolamento del SII vigente).</p> <p>Considerato quanto sopra, gli edifici in oggetto dovranno prevedere uno o più impianti di depurazione autonomo di realizzazione e gestione esclusivamente privata, idoneo a scaricare in corpi idrici superficiali, o in altro corpo recettore, di cui l'Ente competente rilascerà specifica autorizzazione.</p>
<p>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale</p>	<p>prot. Unione Valdera n. 23188/2020</p>	<p>Con riferimento alla nota del 28/05/2020 prot. n. 2050 (assunta al protocollo di questo ente il 28/05/2020, prot. 4031) relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico in oggetto;</p> <p>Visto il Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS reso disponibile da codesto ente sul sito web <a href="https://www.unione.valdera.pi.it/guida-ai-servizi-/funzioni-urbanistiche">https://www.unione.valdera.pi.it/guida-ai-servizi-/funzioni-urbanistiche</a> associate/documenti-vas/2758 e verificato che l'intervento oggetto del Piano Attuativo si trova in località Vallicelle nel comune di Pontedera ed è inerente la ristrutturazione urbanistica di parte della superficie di una Villa (Villa Quaratesi D'Achiardi) distrutta da eventi bellici;</p> <p>Preso atto che la Variante al Regolamento Urbanistico prevede, rispetto alla ricostruzione della Villa sul sedime originario, la ristrutturazione urbanistica in loco di parte della superficie edificabile della Villa (con la realizzazione di 4 abitazioni unifamiliari) e il contestuale trasferimento della superficie edificabile rimanente</p>

		<p>nell'U.T.O.E. Il "Chiesino";</p> <p>Verificato che gli elaborati del Piano Attuativo presentati si riferiscono esclusivamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica in loco e precisato pertanto che il presente contributo si riferisce esclusivamente alle opere previste in località Vallicelle;</p> <p>Verificato altresì che nel Documento Preliminare di VAS non vengono citati completamente gli strumenti di pianificazione di questa Autorità di Bacino, né effettuata un'analisi di dettaglio degli interventi proposti rispetto a tali strumenti; questa Autorità, quale contributo al procedimento in oggetto, segnala che la Variante puntuale al RU deve essere coerente con i Piani di questa Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato (consultabili sul sito ufficiale <a href="http://www.appenninoseptentrionale.it">www.appenninoseptentrionale.it</a>) di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);</li> <li>- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) , approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017 (consultabili al link <a href="http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=1558">http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=1558</a> );</li> <li>- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;</li> <li>- Piano di Bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI), approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015;</li> <li>- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.</li> </ul> <p>In particolare, si rileva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in riferimento al PGRA l'area interessata</li> </ul>
--	--	---

dal Piano Attuativo è prevalentemente esterna alle aree a pericolosità da alluvione. Si segnala comunque, come evidenziato anche nel Documento Preliminare, la presenza nell'intorno di aree a diverso grado di pericolosità da alluvione per le quali, qualora le stesse siano interessate dagli interventi, dovrà essere garantita la coerenza con le Norme di PGRA (articoli da 7 a 11 delle norme di Piano). Si precisa comunque che in tali aree, per le tipologie di intervento in progetto, non è prevista l'espressione del parere di questa Autorità di Bacino e che la Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi. Considerata inoltre la presenza del fiume Arno (reticolo principale) nelle vicinanze dell'area in oggetto si evidenzia altresì l'art. 12 della Disciplina di PGRA ("Aree a pericolosità e sistemi arginali") e, quale ulteriore contributo, si rappresenta che le aree ricomprese tra il fiume Arno stesso e le infrastrutture presenti (via Tosco-Romagnola e ferrovia), esterne al Piano Attuativo, sono individuate come aree per la realizzazione di interventi di Piano tipo A nel Piano di Bacino Stralcio Riduzione del rischio Idraulico. (Norma 2, comma 1)

- in riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità media da processi geomorfologici e da frana (PF", art. 12 delle Norme di Piano).

In relazione al citato Piano di Gestione delle Acque, si ricorda che è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico). Rispetto al PGA non è prevista l'espressione di parere dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione del territorio, tuttavia si ricorda che i contenuti della Variante al RU e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare, la Variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.



		<p>Infine, si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di Bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" che riguarda il territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana, ad oggi in fase di consultazione/partecipazione, come peraltro comunicatovi con ns. nota precedente. Relativamente alle previsioni della Variante in oggetto in aree a pericolosità da frana si invita a prendere visione anche della Disciplina di tale Progetto di Piano, ancorché non vigente.</p>
<p>Provincia di Pisa</p>	<p>prot. Comune di Pontedera n. 19634/2020 e n. 19371/20202</p>	<p>La pratica in oggetto acquisita al Prot. n. 20534 in data 28/05/2020 riguarda l'intervento in variante allo strumento urbanistico del Comune di Pontedera finalizzato ad un progetto di valorizzazione del Complesso Le Vallicelle per finalità turistico ricettive e residenziali, nell'ottica del recupero del territorio collinare come previsto del Piano Strutturale.</p> <p>L'area interessata dalla variante e piano attuativo correlato della superficie di circa 11.630 mq, è ad oggi individuata come area agricola di collina con la potenzialità e la disciplina d'uso prevista dalla Scheda Norma B13.</p> <p>L'intervento proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di 700 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) che derivano dal recupero volumetrico della Villa Quaratesi D'Achiardi, distrutta durante la seconda guerra mondiale. La restante parte della capacità edificatoria derivante dalla Villa diruta, potrà essere trasferita nell'UTOE Il Chiesino nei comparti ove è possibile accogliere la capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo del dimensionamento, determinando solo l'eventuale diversa destinazione urbanistica, totale o parziale, di quella prevista dal regolamento urbanistico, per la stessa quantità di quanto trasferito.</p> <p>Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali stabilite al Capo I della LR 65/2014 in quanto hanno ad oggetto previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224.</p> <p>La variante e il piano attuativo sono inoltre sottoposti dal Regolamento Urbanistico, alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L. R. n. 10/2010;</p>

		<p>Viene dato atto che la Variante e il Piano attuativo sono coerenti con gli elaborati che costituiscono l'avvio di procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera e con la proposta di progetto di piano approvata. In particolare l'ambito PO10c è stato sottoposto alla Conferenza di copianificazione in data 03/05/2019 e in data 13/05/2019, che ha ritenuto condivisibili gli obiettivi delle proposte ma ha suggerito che nella fase operativa vengano definiti i criteri urbanistici e paesaggistici per la localizzazione degli interventi.</p> <p>Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una nuova strada privata rispettando il carattere rurale della zona di collegamento tra la Fattoria Vallicelle e la strada privata denominata delle Vallicelle. Il piano d'intervento prevede altresì qualora sia attuato il Piano di Recupero "Ex Fonderia Ceccanti" approvato, il raddoppio di via delle Vallicelle con l'aggiunta di una ulteriore corsia di larghezza 3,50 m in modo da tutelare il viale alberato esistente d'ingresso al comparto. In relazione agli edifici esistenti che costituiscono il Complesso Le Vallicelle, ricompresi nel sub sistema delle aree a parco e disciplinati nell'allegato C alle NTA il Piano attuativo prevede una riclassificazione delle categorie di valore degli edifici al fine di consentire fino alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa. La riclassificazione degli edifici consentirà di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione dei medesimi ma che possono comunque rendere adeguati gli edifici per destinazioni d'uso turistico ricettive e residenziali. Gli edifici identificati manterranno la loro categoria di valore (Restauro e Risanamento Conservativo).</p> <p>La richiesta di contributo istruttorio è formulata ai fini dello scambio delle conoscenze tra le strutture tecniche degli Enti, per il miglioramento della qualità tecnica degli strumenti e atti della pianificazione territoriale urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, come previsto dall'art. 53 della L. R. 65/2014 ed ha per oggetto il richiamo agli aspetti di competenza in relazione al PTC provinciale. Con riferimento al PTC provinciale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n 100/2006 e successiva variante per il territorio rurale approvata con Delibera di CP n 7/2014; si rileva pertanto quanto segue.</p> <p>Le aree di intervento risultano ricomprese</p>
--	--	---

		<p>nel Sistema Territoriale di pianura dell' Arno e nel Sistema di collina, con elementi del sistema boschivo collinare e in parte sistema di pianura, sub sistema dei terreni sabbiosi.</p> <p>Presenza di Beni di valore culturale individuati dalla Provincia, che rappresentano attrattive storiche, non vincolati. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Villa Fattoria le Vallicelle di tipologia civile,</li> <li>- Cascina Muracciolo e</li> <li>- Cascina Belvedere di tipologia architettura rurale</li> </ul> <p>Risultano altresì:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti di interesse paleontologico Cava la Rotta in cattivo stato di conservazione;</li> <li>- presenza di area boscata di querceto misto a cerro,</li> <li>- presenza della rete primaria della struttura ecologica provinciale.</li> </ul> <p>Attraverso obiettivi, indirizzi, invarianti, il PTC persegue:</p> <p>la tutela del territorio rurale favorendo interventi e o attività volte all'esercizio di forme di agricoltura;</p> <p>la salva guarda degli elementi rappresentativi del sistema ambientale e paesaggistico e la valorizzazione e conservazione delle visuali paesaggistiche garantendone la tutela e la fruizione, tutela dei crinali;</p> <p>l'individuazione di strumenti specifici di intervento a minore impatto ambientale fortemente ancorati al contesto territoriale di riferimento;</p> <p>Per gli edifici specialistici di interesse storico è prevista la conservazione delle caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, individuate dalle singole unità edilizie, e complessi edilizi, manufatti, spazi scoperti, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dai nuclei urbani storici e dagli insediamenti di interesse storico non urbani, aventi un riconoscibile interesse storico artistico, storico architettonico, storico testimoniale, con particolare riferimento alla conservazione degli elementi edilizi e tipici delle architetture civili e rurali, in quanto testimonianze di valore storico architettonico. Per gli edifici o complessi di edifici, esistenti in ambito rurale, con destinazione d'uso non più agricola e che siano d'interesse architettonico testimoniale, i Piani Strutturali definiranno gli strumenti da attivare in ragione degli interventi ammessi e diretti prioritariamente al loro recupero strutturale, formale, fisico, funzionale ed igienico sanitario.</p> <p>Per i manufatti edilizi che il PS abbia</p>
--	--	--

		<p>individuato come privi di qualsiasi valore anche documentale e/o che insistano in aree, dove sono presenti situazioni di grave degrado edilizio e paesaggistico, il R.U. definirà la disciplina in ragione degli interventi consentiti, compresi quelli di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. Le nuove costruzioni dovranno rigorosamente conformarsi alla morfologia dei luoghi, alle tipologie ed ai criteri aggregativi locali, utilizzando elementi decorativi, finiture e materiali propri dell'edilizia rurale dell'area.</p> <p>Laddove gli strumenti urbanistici comunali prevedano trasformazioni eccedenti la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti in ambito rurale, per utilizzazioni turistico ricettive o per servizi turistici, la disciplina comunale dovrà rispettare le specifiche norme contenute agli artt.56 -57.</p> <p>Per insediamenti turistico ricettivi, il Piano Strutturale determina i fabbisogni di spazi e il relativo soddisfacimento nel rispetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa "città ed insediamenti" e per la risorsa "territorio rurale"</li> <li>- della disciplina delle invariati,</li> <li>- della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuata al Titolo I Capo III ed alle disposizioni contenute nell'art.56,</li> <li>- dell'organizzazione del sistema funzionale turistico ricettivo, come individuato all'art.17 delle NTA del P.T.C..</li> </ul> <p>Nel Quadro Conoscitivo, si individuerà quali delle strutture edilizie esistenti nel territorio rurale non più utili per le destinazioni originarie possano, per ubicazione, accessibilità, dimensione e tipologia, essere destinate ad usi turistico ricettivi per realizzare strutture alberghiere, comprese le residenze turistico alberghiere ed i residence, o strutture extra alberghiere, e/o strutture di servizio turistico, tenendo conto dei caratteri del territorio, della influenza urbana, delle strutture ed attività esistenti, della domanda ricettiva non soddisfatta, della capacità attrattiva delle risorse offerte dai territori dell'integrazione con altri servizi, ad attrattiva turistica, presenti nel territorio.</p> <p>Ove le strutture pur funzionali rispetto all'accessibilità e centrali rispetto all'utenza potenziale, non siano utilizzabili nella attuale configurazione e/o per lo stato di degrado fisico e strutturale e siano prive d'interesse architettonico o tradizionale, si potranno prevedere piani di riqualificazione, anche urbanistica, di matrice agricolo ambientale, per la realizzazione di strutture turistico ricettive.</p> <p>La categoria urbanistico edilizia</p>
--	--	---

		<p>dell'intervento dovrà essere coerente con la fattibilità degli interventi ammessi dall'art 57 delle N.T.A. del P.T.C., ricordando che le previsioni potranno interessare anche strutture edilizie rurali allo stato di ruderi, dei quali risultino ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura, o se inferiori, la cui consistenza possa essere inequivocabilmente documentata, per la realizzazione di strutture turistico ricettive e per servizi di turismo rurale. In questo caso si potrà prevederne la ricostruzione, ma senza aumento di volume, utilizzando materiali e colori tradizionali.</p> <p>I Comuni, a seguito del rilevamento puntuale della consistenza e stato di conservazione delle risorse agro ambientali e di tutto il patrimonio edilizio non utilizzato in ambito rurale, potranno determinare puntualmente negli atti di governo del territorio, anche ampliamenti maggiori di quelli ammessi all'art.57, tenendo conto delle risorse disponibili, in particolare della disponibilità idrica, energetica, dell'accessibilità, della possibilità di smaltimento dei reflui e dei rifiuti, e previa verifica con i Comuni circostanti dei carichi turistici esistenti e indotti dalle trasformazioni previste.</p> <p>Per quanto sopra richiamato, in coerenza con il P.T.C., l e trasformazioni ammissibili dei PS sono subordinate al soddisfacimento di verifiche di fattibilità e compatibilità con i valori identitari del territorio rurale, con la permanenza delle preesistenze prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutate in un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti efficienza idrogeologica, morfologica, idraulica, infrastrutturale, inquinamento e impatto ambientale, paesaggistico, sostenibilità dei flussi di traffico conseguenti valutando la sostenibilità turistico ricettiva dei f abbisogni di spazi per servizi e prevedendo il relativo soddisfacimento nel PS, in misura strettamente funzionale alla capacità ricettiva turistica dell'area interessata.</p> <p>Gli strumenti di pianificazione comunale nel quantificare il fabbisogno di nuovi impegni di suolo per funzioni produttive di beni e di servizi e per attività ricettive, di ristoro, attività ricreative, di altri servizi, dovranno valutare l'offerta di spazi data dai processi di rilocalizzazione, ove i siti siano suscettibili di mantenimento a destinazione per la funzione di produzione di beni e di servizi.</p> <p>Si ricorda che impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano</p>
--	--	--

		<p>alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.</p> <p>Si evidenzia inoltre che in accordo con il PIT, le componenti significative del paesaggio agrario, in relazione alle risorse naturali e alla compresenza di fattori antropici, le aree di interesse ambientale, le aree della rete ecologica e boscate, rappresentano ambiti da preservare al fine di valorizzarne i caratteri e la specificità.</p> <p>La fattibilità dell'intervento terrà conto dell'equilibrio delle funzioni, desti nazionali, standard, del carico urbanistico, delle necessarie dotazioni infrastrutturali, verificata l'accessibilità all'area, garantendo al tempo stesso un equilibrato bilancio delle funzioni e dei dimensionamenti del PS vigente, necessarie a verificare l'efficienza e la qualità degli insediamenti, ravvisato che la previsione dell'intervento risulta proposta nel PSI ancora in fase di iter procedurale.</p> <p>E da valutare il ricorso alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L. R. n. 65/2014 per le eventuali previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.</p>
<p>Regione Toscana Settore Programmazione viabilità</p>	<p>prot. Unione Valdera n. 22160/2020</p>	<p>Vista la nota di codesto Settore richiamata in oggetto, dalla localizzazione delle opere in questione in relazione alle strade regionali ed alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale, si evidenzia quanto segue:</p> <p>A. Strade regionali Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza.</p> <p>B. Infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale. Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale esistenti o previste nel PRIIM.</p> <p>Si ricorda che le strade regionali sono gestite dalle Province toscane e dalla Città Metropolitana di Firenze ex art. 23 della LR n°88/98 e che ai medesimi Enti sono delegate le competenze che la legislazione vigente attribuisce all'Ente proprietario; pertanto si rinvia al parere della Provincia per gli ulteriori aspetti di competenza. Le strade statali sono gestite da ANAS S.p.A., la rete autostradale dalle società</p>

		Concessionarie.
Regione Toscana Settore VIA – VAS	prot. Unione Valdera n. 25336/2020	<p>In risposta alla nota del 28/05/2020 (ns. prot. 0188728) trasmessa dall'Unione dei Comuni della Valdera, si trasmette il contributo del Settore VIA – VAS Opere Pubbliche di Interesse Strategico all'Autorità Competente per la VAS e in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA).</p> <p><i>Premessa</i></p> <p>Il Comune di Pontedera è dotato Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.8 del 17/03/2015 e vigente, per effetto del DL n.23 del 8/04/20, fino al 13/07/2020.</p> <p>L'Unione Valdera ha avviato, con DG n. 3 del 20/5/2019, il procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera, al quale la variante in oggetto ed il PA sono coerenti (come si legge a pag.3 del documento Preliminare, di seguito DP).</p> <p>Il complesso "Le Vallicelle" si estende su una superficie di oltre 320.000 mq e comprende case coloniche, manufatti per attività agricole, nonché i resti di "Villa Quaratesi", distrutta nella seconda guerra mondiale, oltre ad ampie aree inedificate e coltivate.</p> <p>L'attuale scheda norma B13 interessa tutta l'area e prevede per gli edifici un "intervento di valorizzazione e recupero da eseguire attraverso un unico piano particolareggiato" (destinazioni: residenza, turistico-ricettiva e per il tempo libero, commerciale e servizi pubblici o di interesse pubblico). E' ammessa anche la ricostruzione in loco della Villa Quaratesi, distrutta durante la seconda guerra mondiale (è previsto che la ricostruzione si supportata da adeguati adeguati studi storico/filologici), per il totale della sua SUL e al fine di realizzare una struttura ricettiva per un max di n.20 posti letto (PL).</p> <p>Per le aree non edificate è prevista la destinazione a Sottozona E5 "Parco agrario". La variante al RU modifica la disciplina della Scheda-Norma B13 al fine di consentire il trasferimento di parte della capacità edificatoria derivante dalla Villa Quaratesi (consistenza documentata pari a 1.597,90 mq) in un'area contigua per realizzare n.4 nuove costruzioni (700 mq di SUL) a destinazione residenziale anziché ricettiva.</p> <p>L'area interessata dalle nuove costruzioni e relative pertinenze, misura circa 11.630 mq; per l'accesso verrà utilizzata la viabilità esistente e sarà realizzata solo una strada interna di distribuzione.</p>

		<p>Nel caso in cui sia attuato il Piano di Recupero “Ex Fonderia Ceccanti” recentemente approvato dal Consiglio Comunale e che interessa un’area contigua, è previsto il raddoppio di via della Vallicelle, con l’aggiunta di un ulteriore corsia di larghezza 3,50 ml, “in modo da tutelare il viale alberato esistente d’ingresso al comparto”.</p> <p>La variante interessa un’area esterna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall’art.224 della LR 65/2014, ma, come si legge nella relazione di avvio, non si rende necessaria la conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014 in quanto trattasi d’intervento di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante piano attuativo sulla capacità edificatoria della Villa Quaratesi D’Achiardi diruta, il tutto come disciplinato dal RU vigente.</p> <p>La restante parte del dimensionamento derivante dalla consistenza della “villa” con la variante viene trasferita in località Il Chiesino per l’attuazione del Comparto n.4 di tipo C2-D2b la cui destinazione d’uso non è ben chiarita negli atti.</p> <p>La variante prevede, infine, la riclassificazione delle categorie di valore e di intervento degli altri edifici del complesso (regolamentate nell’allegato C alle NTA) ed il cambio di destinazione con limitazione alle sole previsioni turistico/ricettivo e residenza. L’area di variante non è interessata dalla “Rete Natura 2000” e da vincolo paesaggistico formalmente riconosciuto ai sensi del D.Lgs 42/2004. L’ambito d’intervento ricade altresì al di fuori delle aree a pericolosità da alluvione individuate dal PGRA Arno e al di fuori delle aree interessate da dissesti geomorfologici individuati dal PAI Arno.</p> <p><b>Contributo</b></p> <p>Visto il documento preliminare e gli altri documenti trasmessi, si prende atto che la sostenibilità ambientale della previsione vigente - ricostruzione della villa al fine di realizzare 20 pl di struttura ricettiva e più in generale le previsioni della scheda norma - è stata valutata nel RA relativo al RU del 2015, ma si ritiene che, in occasione della variante, il QC delle componenti ambientali sia da aggiornare alla situazione attuale, quantomeno riportando gli esiti del monitoraggio ambientale del RU/2015 in riferimento all’area oggetto di variante ed alle più importanti criticità ambientali.</p> <p>Non entrando nel merito agli aspetti relativi al procedimento urbanistico, per i quali si rimette al Settore competente, in relazione</p>
--	--	--



		<p>al procedimento di valutazione ambientale si fa presente quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per quanto riguarda il “trasferimento” di parte della capacità edificatoria derivante dalla villa diruta (in totale circa 1.600 mq) nel “Comparto n.4 C2-D2b – Loc. Il Chiesino” (circa 900 mq), si evidenzia che il DP non contiene alcuna informazione, né valutazioni di carattere ambientale e non sono state individuate le specifiche ed adeguate “condizioni di trasformabilità”. Si ricorda che il settore scrivente si era espresso per il medesimo comparto con un contributo del 23/11/2018 (AOGRT/534644/F.050.020), ai cui contenuti si rimanda.</li> <li>2. In relazione alla “trasferimento” di parte della capacità edificatoria della villa diruta (700 mq), l’ipotesi della variante appare peggiorativa sul piano ambientale in quanto interessa nuovo suolo ineditato e allo stato vigente destinato a “parco agricolo”. Infatti, anche se il DP non lo evidenzia chiaramente, nello stato vigente, la ricostruzione della villa in loco interessa un’area di circa 1.600 mq, mentre nella variante l’area coinvolta misura circa 11.630 mq di nuovo suolo, anche se con un RC pari al 15%. Anche gli obiettivi della variante non giustificano il nuovo consumo di suolo: l’obiettivo di “preservare il complesso architettonico della Villa e della Fattoria e di realizzare nelle adiacenze un intervento residenziale ben integrato nel contesto paesaggistico” non è argomentato da approfondimenti relativi allo sviluppo urbanistico e tipologico dell’intero complesso e da studi relativi all’inserimento paesaggistico. Così come la considerazione per cui “il progetto s’inserisce in un contesto di trasformazione urbanistica più ampio per la riqualificazione dell’intera zona, considerato che in adiacenza alla fattoria è previsto un piano attuativo ... che prevede l’attuazione di un comparto con la demolizione di un grosso fabbricato industriale una parte di superficie edificabile realizzata in loco e l’altra parte ...”, non risulta effettivamente sostenuto da un progetto complessivo di continuità dell’impianto urbanistico e paesaggistico delle due previsioni.</li> <li>3. Il DP non chiarisce quale destinazione viene attribuita all’area della villa diruta e non è pertanto possibile esprimersi in termini valutativi</li> <li>4. Si rileva che anche per il “trasferimento” di cui al punto 2, non sono state formulate apposite condizioni di trasformabilità” e si ricorda che, al fine di escludere il PA da</li> </ol>
--	--	--

		<p>successivi procedimenti di valutazione ambientale ai sensi del comma 2 dell'art.5 bis della LR 10/2010, la variante al RU deve definire "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".</p> <p>5. Si rileva che nel DP non sono state effettuate le verifiche di coerenza esterna, tra queste in particolare quelle relative al PIT/PP della Regione Toscana con riferimento a tutti i contenuti disciplinari e alle direttive della specifica scheda di Ambito.</p> <p>6. In generale, la disciplina delle Variante al RU e della scheda deve contenere i criteri finalizzati al risparmio idrico, energetico, mantenimento della permeabilità dei suoli, ecc., associando a ciascuno di essi appositi target prestazionali per la loro effettiva efficacia ambientale.</p> <p>In conclusione, stante le carenze informative in merito alla consistenza della variante in tutti i suoi aspetti, la mancanza dell'aggiornamento del QC delle componenti ambientali e il consistente consumo di nuovo suolo, non risulta possibile escludere impatti significativi della variante in oggetto.</p>
--	--	---

Nella seduta del 28/10/2020 Il comitato tecnico di valutazione ambientale, accogliendo l'istanza della Regione Toscana Settore VIA – VAS, ha ritenuto rilevanti le trasformazioni del territorio proposte dalla Variante in oggetto quindi necessario sottoporre a VAS la variante stessa.

## LA VAS – PREMESSA

La valutazione ambientale strategica, "VAS", è lo strumento mediante il quale gli aspetti di natura ambientale sono analizzati contestualmente all'elaborazione degli atti di pianificazione.

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è definita come "il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito dei piani urbanistici, al fine di garantire che gli effetti siano valutati e affrontati in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale". Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della VAS è pertanto quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di arricchire la programmazione con le dovute considerazioni ambientali al fine di promuovere lo "sviluppo sostenibile".

In sintesi la VAS è un documento utile:

1) Per capire se nella definizione dei contenuti della Variante al R.U. siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili

- 2) Per definire gli indirizzi della Variante
- 3) Per individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione del piano
- 4) Per selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile
- 5) Per individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate

## **1. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI**

### **1.1 NORMATIVA**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta nella Comunità Europea dalla direttiva 2001/42/CE “concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”.

A livello nazionale, la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nella parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”. La normativa nazionale è stata recepita dalla Regione Toscana con la legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”, successivamente modificata dalla L.R. 30 Dicembre 2010, n. 69 e dalla L.R. 17 febbraio 2012, n. 6.

La VAS in base alla normativa vigente, costituisce un procedimento di valutazione che corre parallelamente alla redazione del piano e lo accompagna, in maniera indipendente, anche nella fase di presentazione e valutazione delle osservazioni sino alla definitiva approvazione.

La trasformazione del territorio in progetto è soggetta a VAS in quanto:

- a) determina effetti significativi sull’ambiente;
- b) costituirà il quadro di riferimento per l’approvazione, per la localizzazione e la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale, possono tuttavia avere effetti significativi sull’ambiente;
- c) potrà rappresentare il riferimento anche per progetti, che per le loro caratteristiche dimensionali e qualitative, possono essere assoggettati a procedura di VIA.

### **1.2 ASPETTI PROCEDURALI**

Come disposto dall’art. 8 della L.R. 10/2010, al fine di evitare duplicazione nelle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, l’intero processo valutativo si inquadra all’interno del percorso di elaborazione dello strumento di pianificazione, a partire dal momento in cui l’amministrazione comunale predispone l’atto con il quale da inizio formale alla procedura fino alla definitiva approvazione dello strumento.

### **1.3 AVVIO DELLA PROCEDURA E ADOZIONE**

L’avvio formale del processo di valutazione ambientale avviene con la finalità di ottenere contributi, pareri ed eventuali ulteriori informazioni, di cui tener conto nello sviluppo della valutazione. Il documento preliminare è un documento che contiene le informazioni utili a comporre, il rapporto ambientale. Il documento preliminare illustra:

- a) gli obiettivi e gli scenari di riferimento;
- b) valuta la loro coerenza con quelli degli altri strumenti di pianificazione;
- c) illustra la metodologia con la quale si intende costruire il quadro conoscitivo ambientale;
- d) definisce gli obiettivi di protezione ambientale;
- e) individua i possibili effetti significativi sull’ambiente.

Questi elementi consentono di comporre il rapporto ambientale, i cui contenuti comprendono:

- la verifica della coerenza degli obiettivi individuati e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione sovraordinati (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dello stesso piano oggetto della valutazione (coerenza interna);
- la valutazione degli effetti attesi sotto il profilo ambientale delle eventuali diverse soluzioni alternative;
- il confronto delle alternative e le ragioni che hanno condotto alla selezione di quella ritenuta migliore;
- l'indicazione delle misure di mitigazione, cioè degli interventi o delle azioni previste per ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente generati dall'attuazione degli atti di pianificazione;
- la definizione di un adeguato sistema di monitoraggio;
- una sintesi non tecnica delle informazioni contenute nel rapporto ambientale.

Il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica saranno adottati (vedi art. 8, comma 6, della L.R. 10/2010), contestualmente alla proposta degli atti di pianificazione.

#### 1.4 FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE

Con l'adozione contestuale, della variante al PS e al RU, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, si conclude la prima parte del processo di VAS che prosegue secondo le seguenti fasi:

1. comunicazione da parte del proponente all'autorità competente della proposta degli atti di pianificazione adottati, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica e contestuale pubblicazione sul BURT di un avviso (art. 25, comma 1, L.R. 10/2010);
2. pubblicizzazione dei documenti adottati per 60 giorni entro i quali chiunque – soggetti competenti in materia ambientale, pubblico interessato, associazioni - hanno la facoltà di presentare osservazioni all'autorità competente e all'autorità procedente; tale fase coincide con quella prevista dall'art. 17 della L.R. 1/2005 con l'istituto delle osservazioni;
3. espressione del parere motivato dell'autorità competente entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al punto 2 che può contenere eventuali proposte di miglioramento degli atti di pianificazione;
4. a seguito del parere motivato, trasmissione da parte del proponente all'autorità procedente:
  - della proposta degli atti di pianificazione eventualmente modificati;
  - del rapporto ambientale;
  - del parere motivato;
  - della documentazione acquisita durante la fase delle osservazioni;
  - della proposta della dichiarazione di sintesi.

Al termine di queste fasi si potrà procedere all'approvazione con un provvedimento che sarà accompagnato da una dichiarazione di sintesi contenente la descrizione:

- a) dei contenuti della variante predisposta;

b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate negli atti di pianificazione;

c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;

d) delle motivazioni e delle scelte anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del processo di VAS.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli adempimenti procedurali previsti dalla normativa.

Atti della normativa	Tempistica prevista (L.R. 10/2010 e ss.mm.ii)
1. Predisposizione del Documento Preliminare secondo gli indirizzi riportati all'art. 23 della lr 10/2010. Trasmissione del Documento all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale (di seguito individuati)	Non definibile
2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti	Entro 30 giorni dall'invio del Rapporto Preliminare (termine concordato tra l'Autorità procedente o proponente e autorità competente ai sensi del comma 2, art. 23 della lr 10/2010 e ss.mm.ii)
3. Stesura del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica; redazione della Variante puntuale	Non definibile
4. Adozione contestuale della Variante e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica	Non definibile
5. Pubblicazione del provvedimento di adozione contestuale della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.)	15-20 giorni dal recepimento della Variante e della V.A.S.
6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione sito web del Comune e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali individuati.	Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.
7. Osservazioni alla Variante al R.U. e alla V.A.S.	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.
8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) da parte dell'autorità competente	A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60
9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni della Variante al Regolamento Urbanistico	Non definibile
10. Trasmissione della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale, del Parere Motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio Comunale	Non definibile
11. Approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico	Non definibile
12. Pubblicazione contestuale della delibera di approvazione della Variante al R.U., del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino	Non definibile

Ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione di tutta la documentazione	
--	--

## 1.5 ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

La normativa attribuisce all'Amministrazione Comunale le competenze in materia di VAS ed individua le seguenti figure:

- Autorità proponente: proprietario sig. Quaratesi Bettini Niccolò D'Achiardi
  - Autorità procedente: Consiglio Comunale di Pontedera (in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio).
  - Autorità competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera.
- Il comitato tecnico infatti presenta requisiti di:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;
- b) adeguato grado di autonomia;
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile

All'individuazione dell'autorità competente si è giunti utilizzando la seguente procedura:

- con delibera n° 69 del 02/08/2013 ad oggetto: "Indirizzi Sulla Gestione Associata di VAS" la Giunta dell'Unione Valdera, ha approvato gli indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS), individuati nel Piano Operativo, individuando nell'Unione Valdera l'organo di gestione dell'Autorità Competente per la VAS di piani e varianti; individuava altresì nel Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale l'organo di gestione dell'Autorità competente;

- in data 24/06/2014 si è insediato il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata fra i Comuni ad oggi aderenti, elaborando il regolamento per il funzionamento dell'Autorità competente;

- con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 89 del 01/08/2014 ad oggetto: "Funzione Associata Vas. Approvazione Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente" è stato approvato il Regolamento di funzionamento.

Garante della comunicazione: L'amministrazione Comunale ha individuato il Garante della Comunicazione all'interno della struttura tecnica comunale nella persona Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Pontedera, dott.ssa Cinzia Ciampalini.

## 1.6 SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA) COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

Ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti interessati e/o chiamati a concorrere nel processo di valutazione della Variante a cui trasmettere il presente documento preliminare ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R.T. 10/2010.

Per la natura della variante e dei piani attuativi correlati, si ritiene altresì ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 6 del Regolamento della funzione associata VAS dell'Unione Valdera, di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) che devono essere consultati per evidenziare eventuali effetti ambientali non valutati o chiarimenti e/o integrazioni necessarie per concludere la verifica di assoggettabilità a VAS.

- Regione Toscana;
  - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;
  - Direzione Ambiente e Energia;
  - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico;
  - Difesa del Suolo e Protezione Civile;
- Provincia di Pisa;
  - Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi;
  - Viabilità, trasporti e protezione civile;
- Unione Valdera
  - Funzioni urbanistiche associate;
  - Servizio Pianificazione Strutturale
  - Servizio Protezione Civile;
  - Polizia Locale;
- Distretto Appennino Settentrionale – Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;
- USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;
- ARPAT – Dipartimento di Pisa;
- AIT 2 Basso Valdarno;
- ATO Toscana Costa;
- Acque SpA;
- 2i Rete Gas;
- Geofor SpA;
- 2i Rete Gas SpA;
- Telecom Italia;
- ANAS - Struttura Territoriale Toscana.

L'autorità competente in base all'art.6 del proprio regolamento potrà integrare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte degli enti sopra indicati è stabilito in 30 giorni dalla trasmissione del documento di avvio della procedura.

## 1.7 PARTECIPAZIONE

Il presente documento preliminare sarà trasmesso all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e una volta raccolti i pareri nei tempi illustrati nella precedente tabella l'iter di pianificazione seguirà con la stesura di una proposta di Rapporto Ambientale.

L'art.9 della L.R. 10/2010 prevede che sia garantita l'informazione e la partecipazione del pubblico in modo da assicurare l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi utili ai fini dell'elaborazione della Variante.

Gli articoli 37 e 38 della L.R. 65/2014 individuano la figura del garante della comunicazione e ne definiscono le funzioni. L'Amministrazione Comunale ha individuato nella persona della dott.ssa Cinzia Ciampalini il Garante della Comunicazione.

Sarà compito del Garante assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione da parte dei cittadini.

A tal fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo al fine di trovare le forme di partecipazione più efficaci potranno essere attivate le seguenti procedure ed attività:

- Avvisi sul territorio dell'avvenuta adozione della Variante al PS e al RU piano, con richiesta di presentazione di proposte da parte dei cittadini;

- pubblicazione sul sito web del Comune di tutta la documentazione come previsto dall'art. 8, comma 6, della L.R.T. 10/2010;

- consultazione della documentazione presso il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera.



## **2. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "COMPLESSO LE VALLICELLE" SCHEDE NORMA B13 UTOE LA ROTTA - AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010;**

Il Comune di Pontedera è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. Il Comune di Pontedera è dotato inoltre di 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018.

Con delibera di Giunta comunale n.38 del 15/05/2020 il comune di Pontedera ha dato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 inerente la variante e contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010.

Il processo di Valutazione procede attraverso: la predisposizione di un elaborato che costituisce il Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010 e successive modifiche e che assume anche significato di Relazione di Sintesi ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione 4/R.

Il Rapporto ambientale, come previsto dall'Art. 24 della LR 10/2010 e successive modifiche contiene le informazioni riportate nell'Allegato 2 della suddetta legge è stato così organizzato:

1 Descrizione degli obiettivi e delle azioni previste dalla Variante e illustrazione dei contenuti e degli obiettivi principali del Piano.

2 Valutazione delle coerenze: rapporto con altri piani o programmi.

3 Descrizione dello Stato attuale dell'Ambiente: aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano; tale fase comprende:

- Individuazione delle risorse ambientali interessate.
- Descrizione delle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate.
- Descrizione di qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, 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.
- Individuazione dei punti di fragilità emergenti dallo Stato dell'Ambiente.

4 Stima dell'impatto previsto dalle trasformazioni sulle risorse.

5 Valutazione dell'impatto delle trasformazioni sulle risorse ambientali: 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.

6 Individuazione di prescrizioni, ovvero per ogni risorsa analizzata sono state definite le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.

7 Valutazione degli effetti attesi derivanti dall'attuazione del Piano.

8 Monitoraggio degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano.

9 Sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

### **3. PROPOSTA DI VARIANTE**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

La Variante interessa un'area della frazione di Pontedera tra la località la Rotta e quella di Castel del Bosco a sud della via Tosco-Romagnola che si estende per una superficie di 120.257mq. Per l'intero comparto B13 approvata con Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.9 del 28/2/2017.

La Variante in oggetto prevede:

- La riduzione del perimetro d'intervento della scheda B13 del R.U. che definisce gli interventi in questa area extra urbana.
- Prevedere un intervento di riqualificazione e completamento del borgo della fattoria delle Vallicelle che sia alternativo alla ricostruzione della villa distrutta dagli eventi bellici e che oggi è una previsione inattuabile dal punto di vista progettuale e paesaggistico.
- Ridurre la Sul di ricostruzione prevista della Villa distrutta e prevedere una parte di Sul da ricostruire in loco ed una parte della Sul da trasferire in comparti già previsti nel R.U. per ridurre l'incidenza dell'intervento di trasformazione in questo contesto extra urbano.
- Migliorare l'accesso dell'attuale strada di accesso al complesso della Fattoria ed all'intervento delle ex Fonderie Ceccanti.
- Non impegnare nuovo suolo rispetto a quello previsto dalla scheda B13 e attuare un interventi di completamento e riqualificazione del complesso della Fattoria che sia separato dall'intervento adiacente di riqualificazione e risanamento delle ex Fonderie Ceccanti.

La Variante si pone l'obiettivo di:

- La riduzione del perimetro d'intervento della scheda B13 che si estende su un area agricola che non ha necessità di una programmazione di pianificazione di tipo urbano riducendo l'area di comparto da 326'970,00 mq a 13'368,00 mq e localizzando gli interventi di trasformazione.
- Adeguare le schede d'intervento sul patrimonio edilizio esistente con una puntuale verifica delle categorie d'intervento come richiesto dall'Allegato C del NTA del R.U. con il fine di facilitare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati al restauro ed alla riqualificazione del complesso delle Vallicelle.
- Rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico che prevede la ricostruzione della Villa sul sedime originario per mq 1555,80, si prevede di recuperare in loco parte della superficie edificabile della Villa distrutta, per soli 700,00 mq di Sul per la realizzazione di n.4 abitazioni a completamento della composizione architettonica e paesaggistica del nucleo agricolo del complesso della fattoria delle Valicelle.
- Attuare il trasferimento della Sul di ricostruzione della Villa distrutta non utilizzata in loco per mq 855,80 nei comparti di perequazioni in località " Chiesino" come previsto dall'art.80 delle N.T.A., in particolare il comparto n.4 C2-D2b già approvato.
- Prevedere un intervento architettonico e paesaggistico assonante alle tipologie della Fattoria sia per inserimento paesaggistico che per tipologia architettonica.

- Attuare una regolazione e riduzione del consumo di suolo rispetto al R.U. vigente con il sistema della perequazione urbanistica a distanza sull'insieme dei piani urbanistici già approvati per interventi che siano migliorativi sul piano ambientale (Comparti: Crastan, Chiesino, Fonderie Ceccanti, Vallicelle). Se si confrontano i dati del progetto approvato del comparto n.4 C2-D2b del Chiesino con la trasformazione del piano da comparto artigianale commerciale nel RU a comparto di perequazione a destinazione residenziale si può accertare che:

#### Comparto n.4 C2-D2b del Chiesino

	Destinazione Artigianale	Destinazione residenziale
St	127.651,00 mq	127.651,00 mq
Sf	63062,00 mq	56.796,00 mq
Verde	11.665,00 mq	22.580,00 mq
Parcheggi	17.111,00 mq	11.480,00 mq
Strada 1	4.320,00 mq	16.318,00 mq
Sul	44.678,00	22.293,00 mq
SC	22.072,00	17.031,00 mq
Area in cessione	20.477,00 mq	20.477,00 mq

Destinazione residenziale V+Sup.Cess.+SUP Fond.a V= 82.814,00 mq

Destinazione artigianale V+Sup.Cess.+SUP Fond.a V= 73.132,00 mq

Si accerta che con la perequazione urbanistica complessivamente il comparto ha circa 10.000,00 mq di aree libere a verde in più.

Ai fini del consumo di suolo previsti dalla Legge Regionale Toscana, il confronto fra la destinazione prevista dal R.U.C. a destinazione artigianale e la destinazione prevista dal Piano Attuativo approvato sommando la Superficie Fondiaria, i parcheggi e le strade, si può verificare che nella destinazione artigianale il consumo di suolo è pari a 84'493,00 mq e nella destinazione residenziale è 84'594,00 mq, per cui si può affermare che il consumo di suolo è identico aggiungendo la considerazione che per la destinazione residenziale per tipologia e qualità di insediamenti il contesto ambientale risulta più preservato e mitigato.

Infine se confrontiamo i dati dei quattro piani sul consumo di suolo tra la situazione esistente e situazione finale abbiamo:

Comparto Crastan	nessuna variazione, stesso consumo di suolo
Comparto Ex Fonderie Ceccanti	riduzione del consumo di suolo per 5.284,00 mq
Comparto Vallicelle	riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni della scheda
Comparto Chiesino	parità del consumo di suolo rispetto alla destinazione artigianale.

#### **4. PRIMA VALUTAZIONE DELLE COERENZE INTERNE**

La coerenza del progetto con piani e programmi locali e sovraordinati verrà disposta nella seconda parte del rapporto ambientale con riferimento ad obiettivi ed azioni.

##### **4.1 COERENZE INTERNE**

###### **Coerenza PS Comunale**

Gli indirizzi di piano della Scheda B13 non contrastano con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici ivi individuati dal PS. La variante non è coerente con le previsioni urbanistiche attuali, ma all'interno delle previsioni della scheda e quindi senza modifica del perimetro della scheda, ma solo con la modifica dei parametri di edificazione e delle tipologie d'intervento.

###### **Coerenza RU Vigente**

Gli indirizzi di piano per la Scheda B13 approvata con Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera n.9 del 28/2/2017 per *Comparti di particolare valore ambientale* sono riportati all'art. 59; gli interventi proposti non contrastano con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici ivi individuati. La variante alla scheda B13 del R.U. permette un adeguamento della scheda in modo puntuale per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed un'alternativa alla proposta di edificazione della villa diruta con l'obiettivo di ridurre il carico urbanistico in area agricola ed attuare le previsioni di trasferimento della Sul come previsto all'articolo n.80 del R.U., in particolari comparti di atterraggio già individuati nella variante generale approvata. Con questa variante si completano due obiettivi di previsione del R.U. che sono: la riduzione degli interventi di trasformazione edilizia in zona agricola rispetto alle previsioni esistenti e l'attuazione di previsioni di perequazione urbanistica, con il trasferimento della Sul in comparti attuativi già previsti nel R.U. La destinazione d'uso ammessa è quella esistente ossia residenziale e gli interventi verranno attuati previa sottoscrizione della convenzione urbanistica con Permessi di Costruire.

## **5. PRIMA VALUTAZIONE DELLE COERENZE ESTERNE**

Coerenza con il PIT

Al fine della verifica di coerenza con la disciplina di piano del P.I.T. per la realizzazione di *Piano Attuativo ai sensi dell'art. 22 e di Recupero e Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art.23 delle N.T.A. del R.U.C. per l'attuazione nel comparto B13 complesso "Le Vallicelle" di ristrutturazione urbanistica di parte della Sul della Villa distrutta dagli eventi bellici, con contestuale trasferimento della Sul rimanente ai sensi dell'art.80 delle N.T.A. del R.U.C. nell'U.T.O.E. Il Chiesino; adeguamento della Scheda norma B13 e delle categorie d'intervento sugli edifici esistenti di pregio storico e architettonico*, si verificano le coerenze con quanto previsto all'articolo 4 "carattere delle disposizioni" divise in:

### DIRETTIVE

f) Le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;

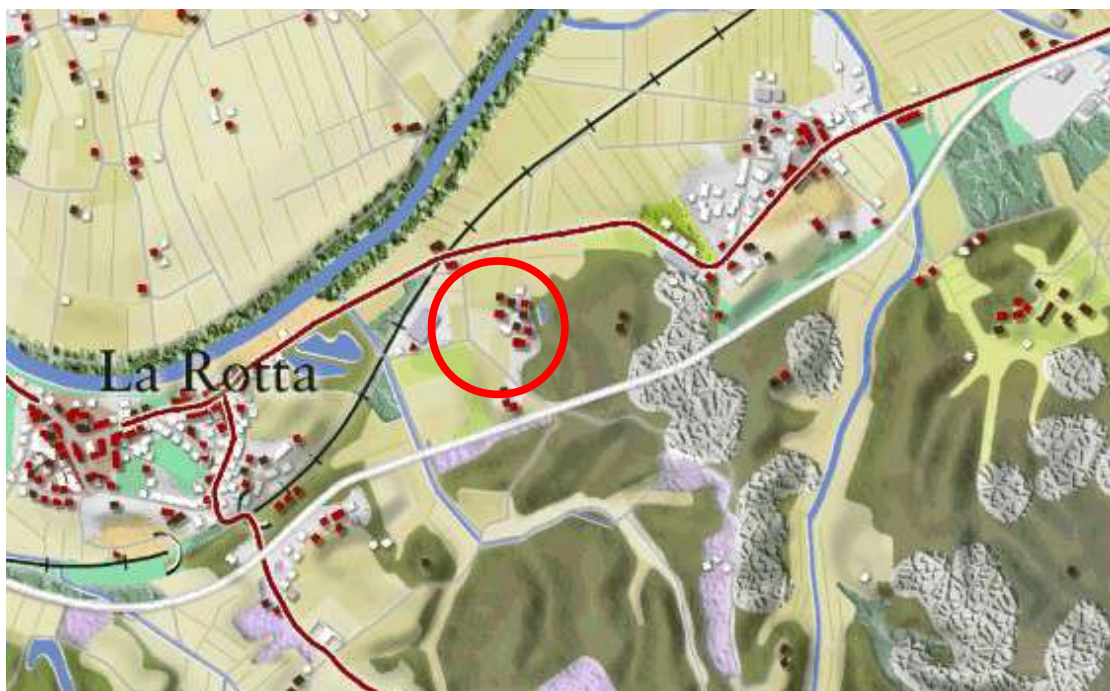
### PRESCRIZIONI

g) le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;

### PRESCRIZIONI D'USO

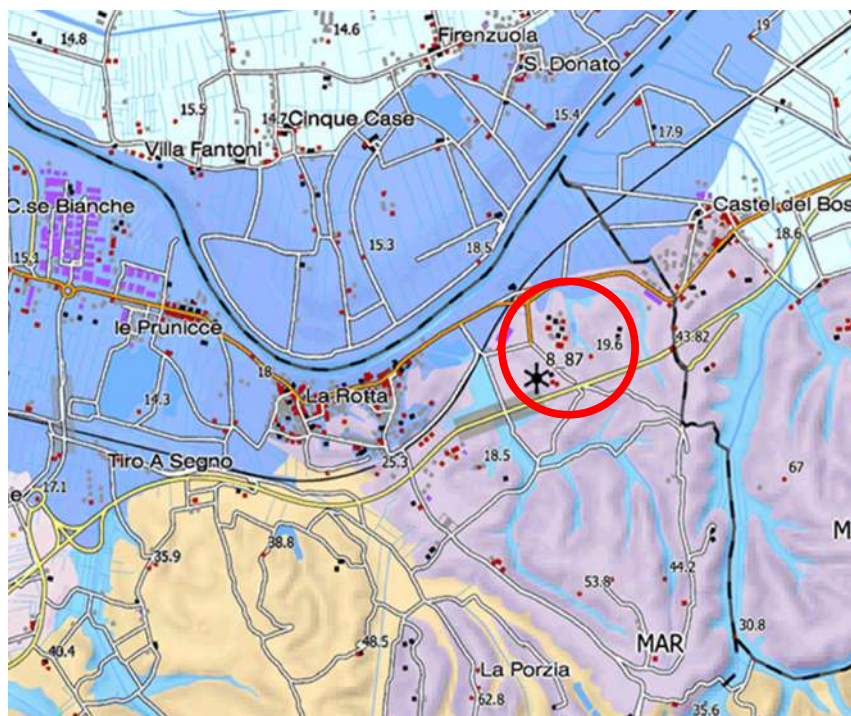
h) le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'artico 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

## CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO



## Invariante I - Sistemi Morfogenetici

### CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI



## Margine Inferiore (MARi)

Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali.

	Valori	Dinamiche di trasformazione e criticità	Indicazione per le azioni
<b>Margine Inferiore (MARI)</b>	Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche. Nei casi di assenza del Margine, il Margine inferiore è portatore dei valori strutturali e paesaggistici definiti per questo sistema.	Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l'utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato, come le risaie e i vivai. La vulnerabilità all'erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza. In assenza del Margine, l'occupazione del Margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso.	Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

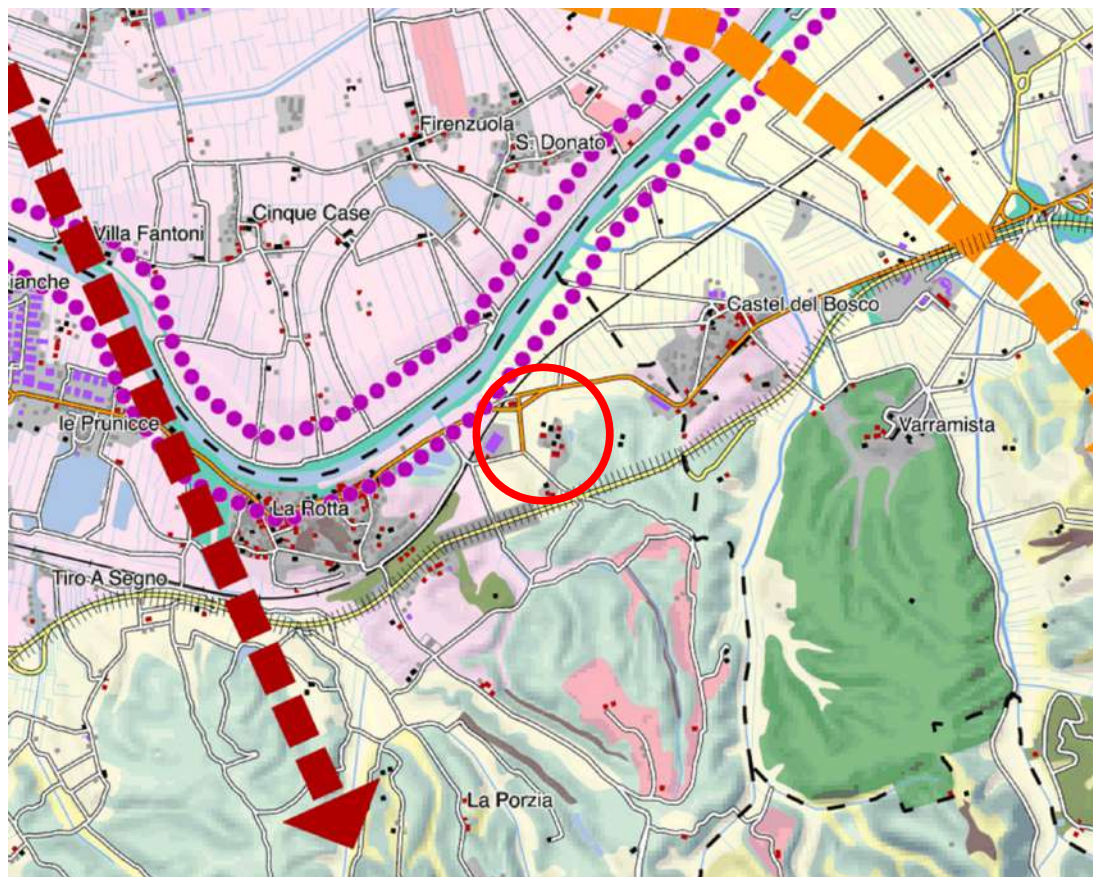
#### Verifica di coerenza del progetto

<b>Margine Inferiore (MARI)</b>	Il progetto rispetta i valori che sono previsti per il margine inferiore che individua queste aree a bassa criticità geologica anche per future logiche di espansione degli insediamenti, in questo senso l'area individuata ha ottime potenzialità in quanto è un ambito abbandonato e non coltivato. Il progetto prevede comunque per rispettare le indicazioni per le azioni, una regimazione di tutte le acque superficiali regolando e contenendo i rischi di erosioni superficiali.
<b>OK</b>	



## Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio

### CARTA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA



#### Rete degli ecosistemi agropastorali

Matrice agrosistemica collinare

#### Superficie artificiale

Area urbanizzata

	Valori	Criticità	Indicazione per le azioni
<b>Matrice agrosistemica collinare</b>	<p>Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali.</p> <p>Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche</p>	<p>Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esem-</p>	<p>Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.</p> <p>Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali,</p>

	<p>collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.</p>	<p>pio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici). Meno significativi risultano i processi di abbandono delle attività agricole, anche se localmente presenti. Nell'ambito della matrice agroecosistemica sono presenti anche attività agricole caratterizzate da colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari.</p>	<p>tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Dirittrici di connettività da ricostituire/riqualificare. Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria. Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili). Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivaie o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).</p>
--	---	---	--

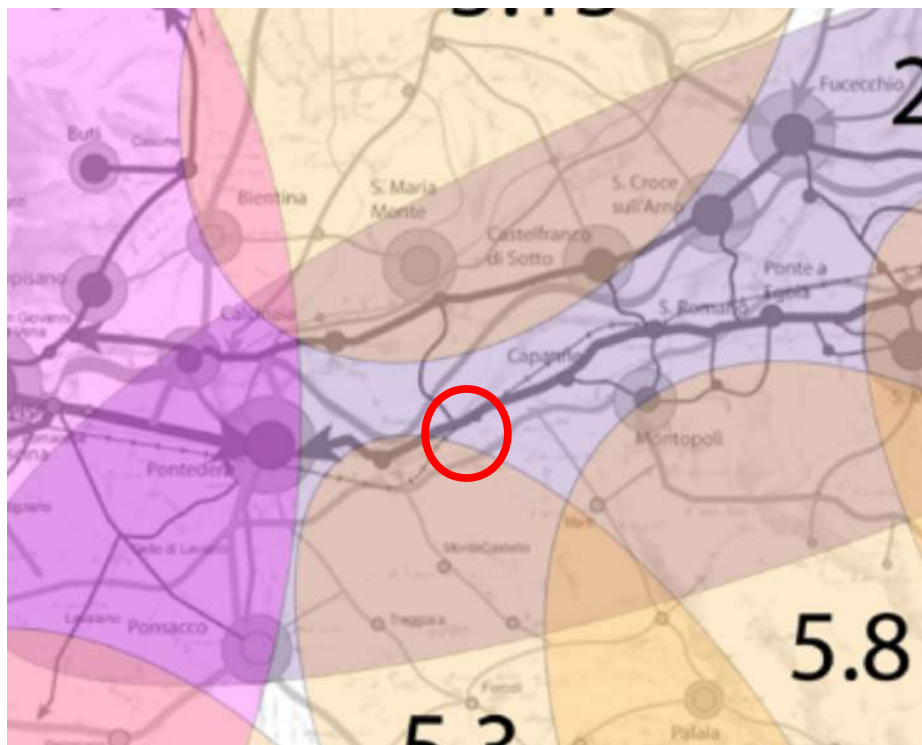
<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
<p><b>Matrice agrosistemica collinare</b></p>	<p>Rispetto agli elementi di criticità della matrice agrosistemica collinare che ritiene correttamente il processo di urbanizzazione come elementi di criticità del consumo di suolo, il progetto si conforma a questi elementi di criticità utilizzando lo stesso suolo urbanizzato per la costruzione della Villa nella costruzione delle abitazioni previste dal progetto. Per cui si rispettano le indicazioni per le azioni riducendo la produzione di consumo di suolo agricolo. Lo stesso criterio è stato attuato nelle infrastrutture di accesso che sono viabilità esistenti o viabilità poderali permeabili. L'intervento prevede, come richiesto nelle indicazioni per le azioni, la costruzione di elementi vegetali lineari che non incidono sul reticolo idrografico esistente e concorrono alla riqualificazione dell'area dove è previsto il progetto che risulta attualmente abbandonata.</p>
<p><b>OK</b></p>	

	Valori	Indicazione per le azioni
<b>Area urbanizzate</b>	Principali aree a elevata urbanizzazione e grado di artificialità a livello regionale, spesso con effetto barriera cumulativo con le infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, ecc.), situate prevalentemente nelle pianure alluvionali della Toscana centro-settentrionale. Tra queste emergono in particolare i sistemi di pianura urbanizzata del medio e basso valdarno (tra Montevarchi e Incisa Valdarno, tra Empoli e Pisa), il sistema metropolitano di Firenze-Prato-Pistoia, la pianura costiera della Versilia, la pianura lucchese, della Valdinievole e di Arezzo e alta Val di Chiana. Emerge anche l'effetto barriera dei fondovalle urbanizzati della Valdelsa, tra Castelfiorentino e Colle Val d'Elsa), della Sieve (tra San Piero a Sieve e Vicchio) e di alcune porzioni di pianure costiere.	Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività ed elevata artificializzazione e urbanizzazione, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi ineditati. Realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo idrografico minore, ecc.), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato.

<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
<b>Area urbanizzate</b>	L'area oggetto del progetto è ricompreso a livello urbanistico nel perimetro della Scheda B13 "Le Vallicelle" che è un comparto attuativo in questo senso il progetto prevede la riduzione del comparto attuativo con la restituzione di superficie destinata a suolo agricolo per mq 316'103,00. L'obiettivo del progetto non prevede incremento del suolo urbanizzato in quanto il recupero di parte della Sul della Villa distrutta dagli eventi bellici, viene distribuito con i nuovi fabbricati su di un sedime per una superficie pari a mq 733,00 che corrisponde alla superficie occupata dalla Villa di mq 533,00 più una maggiorazione di mq 200, con riduzione generale del consumo di suolo rispetto alle previsioni della scheda. Rimangono come previsto dalle indicazione per le azioni i livelli di permeabilità ecologica che sono ricostruiti grazie all'inserimento di nuovi elementi vegetazionali.
<b>OK</b>	

## Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

### CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI



### Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

#### 5.3 La Val d'Era

	Valori	Dinamiche di trasformazione e criticità	Indicazione per le azioni
<b>Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare</b>	<p>Centri, i nuclei e gli aggregati storici e le relative aree di pertinenza paesistica, il sistema delle pievi, il sistema dei castelli e dei borghi fortificati, collocati lungo i crinali. La struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, costituita da:</p> <p>I borghi rurali di modeste dimensioni sviluppati sui crinali;</p> <p>Le ville fattoria, sempre sui crinali, di elevato pregio architettonico, luogo di resi-</p>	<p>Polarizzazione dell'urbanizzazione nei fondovalle e lungo la viabilità principale di crinale; semplificazione del paesaggio storico collinare e alterazione del sistema storico della villa fattoria.</p> <p>Il sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli nuclei lineari sorto generalmente lungo la viabilità principale di crinale e sulla sommità dei colli, costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile.</p> <p>Le recenti edificazioni e infra-</p>	<p>Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.</p> <p>Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni</p> <p>agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali in-</p>

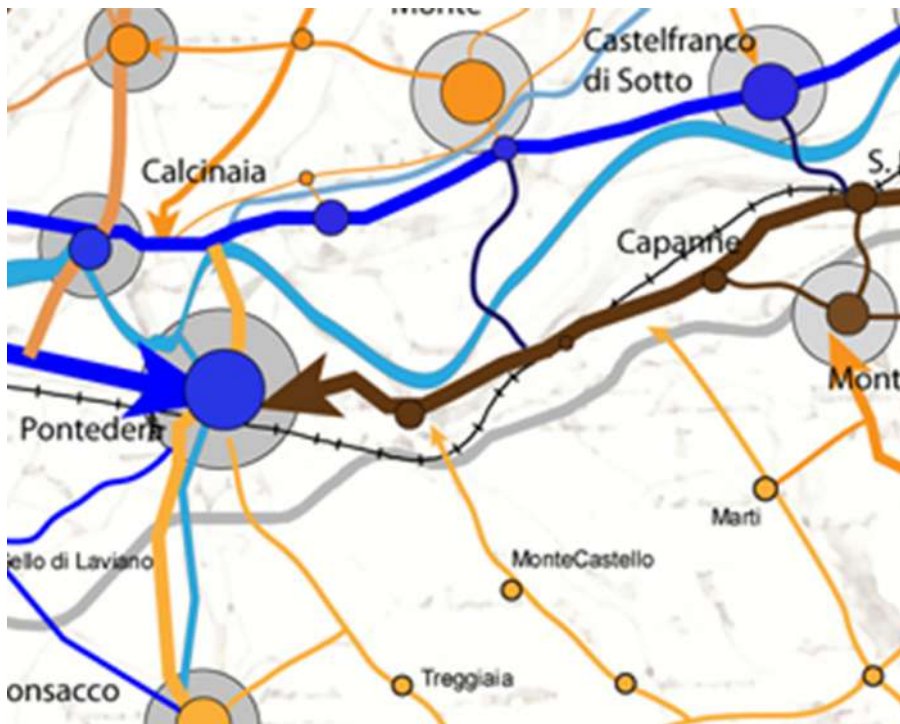
	<p>denza e contemporaneamente centro produttivo e polo di organizzazione economica agricola, sono collocate in posizione dominante, sui crinali lungo la viabilità principale, circondate da giardini, parchi e viali alberati e dotate di ambienti per le trasformazioni dei prodotti agricoli come magazzini, cantine, frantoi ed altri;</p> <p>Le case coloniche, luogo di dimora dei mezzadri, di produzione dei beni agricoli (forni, pozzi, fienili, essiccatoi) sono collocati sulla sommità o sulla mezzacosta dei controcrinali, collegati alla villa da una viabilità secondaria di controcrinale;</p> <p>I mulini e i mercatali, sono collocati lungo i corsi d'acqua in contesti strategici, spesso in corrispondenza di ponti e guadi, per poter essere raggiunti dai due versanti della valle, diventando un crocevia di strade ed un coagulo di nuclei abitati. L'alta qualità paesaggistica di questo sistema insediativo è data sia dalla struttura territoriale delle relazioni fra le diverse componenti, che dalla qualità dei manufatti (l'architettura delle ville, ma anche delle case coloniche, i borghi, i mulini, e il disegno dei resedi e delle loro relazioni con il territorio agricolo); Riveste inoltre elevato valore paesaggistico ed identitario la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e poderale ancora perfettamente riconoscibile, sia nelle dimensioni delle carreggiate, (delle quali alcune lastricate), che per la presenza di muri a secco che le delimitano e con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo.</p>	<p>strutturazioni, concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale. In particolare nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, che ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti. Si tratta di espansioni significative sui crinali e lottizzazioni ai margini degli aggregati rurali con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. Lungo strade di fondovalle si registra anche lo sviluppo di aree industriali e artigianali, generalmente di scarsa qualità urbanistica e architettonica (prefabbricati).</p> <p>Per quanto riguarda il sistema delle ville fattoria, pur nella permanenza dell'impianto territoriale storico, si sono verificati cambiamenti di destinazione d'uso, sia per la villa (riorganizzazione interna per appartamenti) sia per le case coloniche (residenze e agriturismi), sia per i mulini (residenze). La nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale comportano la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano modalità tipologiche urbane: strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circonvallazione dei nuclei, rotatorie di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti. Le</p>	<p>sediamenti; in particolare: evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico; evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali; mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti; prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale; Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme; Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpoderele di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storicotestimoniale; Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.</p>
--	--	--	---

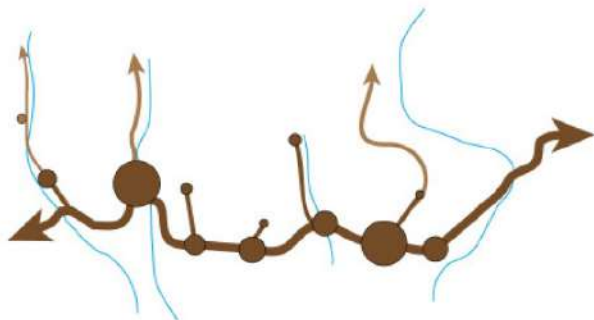
		<p>maggiori infrastrutture sono state realizzate nei fondovalle (Pesa, Elsa, Egola) e sono relative alla localizzazione nelle aree pianeggianti degli insediamenti produttivi.</p> <p>Nonostante i centri abitati più importanti abbiano subito ampliamenti e trasformazioni, con alterazioni di natura visiva, solo in rari casi le principali regole insediative sono state cancellate ed in particolare non si sono verificati fenomeni di saldatura nelle aree pianeggianti.</p> <p>Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzato dalle seguenti criticità:</p> <p>Impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendendo irriconoscibili le regole insediative di lunga durata.</p> <p>Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive.</p> <p>Espansione nei fondovalle di insediamenti produttivi e relative infrastrutture di servizio, con occupazione delle rive fluviali e perdita dei relativi paesaggi; Realizzazione di "volumi di servizio" per le attività agricole, non compatibili con il paesaggio circostante per le dimensioni fuori scala, l'alterazione del contesto morfologico e le tipologie spesso incongruenti;</p> <p>Impatto paesaggistico causato dalle infrastrutture di grande comunicazione. Le infrastrutture di grande comunicazione e gli elettrodotti aerei sono fattori di criticità visuale, con effetti di fuori scala difficilmente mitiga-</p>	
--	--	--	--

		bili quando sono inseriti nel paesaggio collinare dalla forte impronta storica.	
--	--	---	--

Verifica di coerenza del progetto	
<b>Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare</b>	<p>Il progetto salvaguarda e valorizza il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo originario, tutelandone l'integrità morfologica del sito. Per quanto riguarda infatti il sistema Villa-Fattoria che oggi ha perso il suo carattere agricolo per accogliere funzioni di tipo residenziale si prevede il mantenimento delle tipologie e del rapporto fra l'edificato e il paesaggio senza modificare la morfologia del nucleo esistente. Il nuovo progetto è previsto a sud-ovest del nucleo originario, in un ambito di intervento abbandonato, non di crinale, in adiacenza ad una viabilità poderale esistente. Questo permette l'integrità morfologica del nucleo originario e del contesto agricolo, mantenendo gli scenari originali e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti. In questo modo sono preservate le visuali del profilo collinare, non sono previsti processi di urbanizzazione sul crinale ed il progetto delle aree a verde mitiga l'impatto a livello paesaggistico con un corretto inserimento nel contesto esistente. Anche la viabilità interpoderale di matrice storica comprese alberature e siepi è mantenuta.</p>
OK	

CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI





**Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare**

Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio delle grandi piane alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie.

Si tratta il più delle volte di centri doppi costituiti dal castello, che si sviluppa su un poggio a dominio della piana o della valle, e dal centro ottocentesco più recente che si è sviluppato lungo la viabilità storica sottostante.

Via Cassia (Piana Firenze-Prato-Pistoia; Val di Chiana, Francigena Valdelsa); Via Lucchese (Val di Nievole); via Pisana (Val d'Arno inferiore); Pedecollinare dei Monti pisani; pedecollinare Valtiberina



**Sistema reticolare collinare (a maglia fitta/rada)**

Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce.

Le colline pisane, le colline della Valdelsa, le Cerbaie, le colline del Chianti, le colline della Valdorcia, le colline dell'Albegna, ecc.





**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

T.R.10 campagna abitata

	Valori/Opportunità	Criticità	Obiettivi specifici
<p><b>Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista</b></p>	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <p>Conservazione delle relazioni di coevoluzione tra tessuto insediato e insediamento sparso</p> <p>Affacci e visuali diretti sul territorio aperto</p> <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <p>Presenza di spazi aperti non costruiti, prevalentemente spazi pertinenziali degli edifici, integrati allo spazio aperto coltivato.</p> <p>Spazio pubblico e servizi</p> <p>Spazi di pertinenza fun-</p>	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</p> <p>Tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle “seconde case”.</p> <p>Rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell’edilizia rurale dal fondo agricolo.</p> <p>Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</p> <p>Tendenza alla trasformazione degli spazi pertinenziali funzionali ed integrati con l’attività</p>	<p>Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico</p> <p>Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale</p> <p>Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l’unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza</p>

	<p>zionano in molti casi come spazi ad uso collettivo per i residenti, spesso integrati alle attività agrosilvopastorali quando presenti</p> <p>Qualità urbana e dell'architettura</p> <p>Persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali e, in molti casi, di alta qualità architettonica caratterizzanti l'identità dei paesaggi rurali storici della Toscana.</p>	<p>agricola in giardini privati.</p> <p>Spazio pubblico e servizi</p> <p>Privatizzazione e recinzione degli spazi di pertinenza, con trattamento dei suoli talvolta incongruo (impermeabilizzazione).</p> <p>Qualità urbana e dell'architettura</p> <p>Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.</p> <p>Tendenza alla trasformazione degli insediamenti storicamente funzionali alla produzione agricola in insediamenti residenziali staccati dai fondi agricoli e in alcuni casi frammisti a nuova edilizia residenziale diffusa.</p>	<p>Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale</p> <p>Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni</p> <p>Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani</p> <p>Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.</p>
--	--	---	---

<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
<p><b>Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista</b></p>	<p>Il progetto ha l'obiettivo di limitare la realizzazione di superficie edificabile della Scheda di Comparto attuando il sistema della perequazione a distanza e trasferendo in comparti già urbanizzati la superficie edificabile prevista in questo comparto. In questo modo si cerca di superare le criticità mantenendo i caratteri rurali della campagna attraverso un progetto che rispetti il carattere rurale e antropizzato del luogo e per conservare il carattere rurale dell'insediamento esistente.</p>
<p><b>OK</b></p>	

## Invariante IV – Caratteri morfologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

### CARTA DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari.

	Valori	Criticità	Indicazione per le azioni
<b>Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b>	<p>In alcuni contesti, permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;</p> <p>Complessità e articolazione della maglia agraria;</p> <p>Presenza di lembi di coltivazioni tradizionali, di valore sia storico-testimoniale che sociale quando associati a forme di gestione hobbistica o di autoconsumo;</p> <p>Buon grado di diversificazione colturale e di infrastrutturazione ecologica;</p> <p>Prossimità alle infrastrutture e ai grandi nodi delle reti commerciali.</p> <p>In ambiti periurbani, ruolo multifunzionale degli spazi agricoli compresi in questo</p>	<p>Tendenza all'erosione dello spazio agricolo da parte del tessuto urbanizzato;</p> <p>Potenziale scarsa redditività dei terreni dovuta all'elevata frammentazione fondiaria tipica di questi ambiti (talvolta legata all'innesco di processi di abbandono).</p>	<p>Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:</p> <p>Contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</p> <p>Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;</p>

	<p>morfotipo che è possibile articolare in:</p> <p>Valore paesaggistico, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;</p> <p>Valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;</p> <p>Valore sociale, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico come orti urbani e agricoltura di prossimità, e alla costituzione di reti di spazio pubblico anche mediante l'istituto dei parchi agricoli.</p>		<p>Sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</p> <p>Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.</p> <p>Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:</p> <p>La tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;</p> <p>La tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);</p> <p>La tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;</p> <p>La conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;</p> <p>La preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.</p>
--	---	--	---

<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
<p><b>Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b></p>	<p>L'area di progetto ricade all'interno di un area non coltivata e rispetta gli elementi di criticità non andando ad erodere spazio agricolo coltivato. Il progetto recupera la volumetria della Villa distrutta e prevede la ricostruzione di parte della volumetria su di una superficie di poco maggiore a quella occupata dalla Villa, rispettando le indicazioni per le azioni che chiedono di evitare le erosioni dello spazio agricolo esistente attraverso politiche di pianificazione orientate al riordino delle aree agricole e degli spazi di pertinenza. Le indicazioni date dal P.I.T. Sono rispettate in quanto il progetto è volto a rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale, tutela e potenziamento del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica, la conservazione della diversificazione colturale e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria incrementando la presenza di siepi e filari alberati di essenze autoctone.</p>
<p><b>OK</b></p>	

## **Indirizzi per le politiche – Ambito n.8 Piana Livorno- Pisa- Pontedera**

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)

1. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è opportuno:

- nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari soggetti a rischio di erosione, favorire, ove possibile, una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell'estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
- per le residue forme erosive presenti (calanchi, balze), garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tamone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elementi caratteri naturalistici e idro-geomorfologici, quali discariche liquide o solide;
- per gli affioramenti di ofioliti, da tutelare in quanto elemento identitario del paesaggio, prevedere interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, secondo le indicazioni generali per il sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri.

2. Al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali è necessario:

- promuovere una gestione forestale sostenibile, il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;
- promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine e in Valdera (vedi carta della rete ecologica);
- prevedere interventi rivolti al contenimento delle popolazioni di ungulati al fine di mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

**3. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare e montano favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno finanziario e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:**

- **il mantenimento degli ambienti agro-pastorali, con particolare riferimento ai Monti Livornesi, ai Monti Pisani, all'alta Valle dell'Era e alle isole di Capraia e Gorgona. In particolare, per i Monti Pisani, favorire la manutenzione degli oliveti terrazzati;**
- **il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali) la diversificazione colturale;**
- **per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:**
- **soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;**

-soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

◦ prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

4. Al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, promuovendo azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi lungo i crinali. Tale indirizzo è prioritario:

◦ per il sistema dei borghi collinari delle colline Pisane (Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari) e della Valdera (Palaia, Colleoli, Montecastello);

◦ per i Monti Pisani, con particolare riferimento ai piccoli borghi sviluppatasi all'interno delle vallecole seconda-rie, alla rete di ville di origine medicea e granducale legate al sistema delle ville lucchesi (Villa Poschi, Villa Roncioni), alle pievi e ad altri edifici religiosi (Certosa di Calci), agli opifici per la lavorazione dei prodotti agricoli (mulini, frantoi) localizzati lungo i corsi d'acqua;

◦ per il sistema insediativo storico a maglia rada tipico delle colline pisane a prevalenza di seminativi. Con riferimento ai suoi nuclei storici (quali Lajatico e Orciatico), è opportuno, ove possibile, favorire il mantenimento delle corone di oliveti o altre colture d'impronta tradizionale che li contornano.

5. per l'area critica delle colline calcaree di Vecchiano, così come per i numerosi siti estrattivi ai piedi dei Monti Pisani o nei Monti Livornesi, favorire il miglioramento dei livelli di compatibilità delle attività estrattive e il recupero e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati;

6. per il Lago di Santa Luce garantire azioni per la mitigazione degli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive, anche mediante individuazione di una fascia da destinare a naturale evoluzione della vegetazione spondale o alla creazione di formazioni boschive con effetto tampone.

Verifica di coerenza del progetto	
	L'intervento non contrasta con gli indirizzi per le politiche di tutela dell'ambito n.8, anzi adotta soluzioni che non incrementano il carico insediativo e preservano i caratteri morfotipologici del territorio consolidando e integrando dotazioni ecologiche volte a migliorare i livelli di permeabilità ecologica.
<b>OK</b>	

## Disciplina d'uso – Ambito n.8 Piana Livorno- Pisa- Pontedera

### Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

#### Direttive correlate

**1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica);**

**1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.**

### Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

#### Direttive correlate

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita (individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).

3.3 - nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio. Orientamenti:

- migliorare l'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;
- promuovere il mantenimento delle corone di colture legnose che contornano i nuclei storici (Lajatico, Orciatico) e ne sottolineano la presenza nell'orizzonte paesistico dei seminativi estensivi;
- evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici.

<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
	L'intervento non contrasta con la disciplina d'uso dell'ambito n.8; in particolare l'intervento persegue quanto previsto all'obiettivo n.1 punti: 1.1 – 1.3 e quanto previsto all'obiettivo n.3 per quanto riguarda i punti 3.2-3.3. Anche se l'obiettivo n.1 si riferisce ad ambiti di pianura l'intervento è a confine con due ambiti che si sovrappongono (5.3 La Val d'Era e 2.2 - Valdarno inferiore) e quindi valgono e si perseguono entrambi gli obiettivi e le caratteristiche del P.I.T.
<b>OK</b>	

## **Disciplina dei beni paesaggistici vincoli ai sensi dell'art.136 Dlgs 42/2004**

<b>Verifica di coerenza del progetto</b>	
	L'area oggetto del progetto non rientra nelle aree soggette a vincoli ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004.
<b>OK</b>	

La sintesi finale di questo documento conferma la verifica di coerenza dell'intervento rispetto le prescrizioni del P.I.T. e P.P.R..



# IL RAPPORTO AMBIENTALE

## 6. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

### 6.1 RISORSE AMBIENTALI

Di seguito si riporta un elenco delle risorse coinvolte dall'attuazione delle trasformazioni previste dalla Variante:

1. Acqua
2. Suolo e sottosuolo
3. Energia
4. Aria
5. Rifiuti
6. Natura e biodiversità
7. Radiazioni non ionizzanti

### 6.2 RISORSE - INDICATORI

Per ogni risorsa sono stati individuati indicatori in grado sia di quantificare l'impatto della Variante sulla risorsa sia di dare informazioni sullo stato attuale dell'ambiente interessato:

SISTEMA	COMPONENTE	FATTORE	INDICATORI
ABIOTICO	FATTORI CLIMATICI	PRECIPITAZIONI	Precipitazioni media annua
		TEMPERATURE	Temperatura media massima
	Temperatura media minima		
	ARIA	QUALITA' DELL'ARIA	PM10
			Emissioni di CO2
	ACQUA	ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Dotazione procapite uso domestico
			Portata media rete acquedottistica
			Falde sotterranee
			Qualità delle acque
		DEPURAZIONE	Scarichi civili e industriali
			Potenzialità impianti di depurazione
	RISCHIO IDRAULICO	Rischio esondazione	
	SUOLO-SOTTOSUOLO	RISCHIO IDROGEOLOGICO	Valutazione rischio
		USO DEL SUOLO	Colture intensive
Colture naturali			
USO E CONSUMO DI SUOLO		Sottrazione di suolo agricolo	
IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO	Aumento sup. impermeabilizzata		
FISICO	RUMORE	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Popolazione esposta
			Livello sonoro equivalente
	RADIAZIONI	RADIAZIONI IONIZZANTI	Presenza fonti inquinamento
			Presenza stazioni telefonia mobile
		RADIAZIONI NON IONIZZANTI	Presenza Reti elettriche alta tensione

## Quadro Ambientale

SISTEMA	COMPONENTE	FATTORE	INDICATORI
BIOTICO	BIODIVERSITÀ	ECOSISTEMI CHIAVE	Aree di pregio ambientale
		FAUNA E FLORA	Indice di diversità
	CONTESTO ECONOMICO	ECONOMIA LOCALE ED ATTIVITA' PRODUTTIVE	Turismo
			Agricoltura e zootecnica
			Silvicoltura
	ENERGIA	Consumi energia elettrica	
		Consumi gas naturali	
Utilizzo fonti rinnovabili			
SOCIO-ECONOMICO	CONTESTO SOCIALE	RIFIUTI	Produzione procapite RSU
			Rifiuti speciali
			Stazioni ecologiche
			Raccolta differenziata
		MOBILITA' ED INFRASTRUTTURE	Strade asfaltate
			Strade bianche
			Piste ciclabili
	AMBIENTE URBANO	Standard parcheggi	
		Dotazione verde urbano	
	PATRIMONIO CULTURALE	BENI DI INTERESSE STORICO	Numero di edifici
		ELEMENTI ARCHEOLOGICI	Numero aree
		BIBLIOTECHE, TEATRI	Numero
		PAESAGGIO	Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche.

## 6.3 SISTEMA ABIOTICO

### 6.3.A COMPONENTE FATTORI CLIMATICI

Nei suoi tratti essenziali il clima e il risultato dell'interazione complessa tra la radiazione solare, la temperatura, l'umidità, le precipitazioni, la pressione atmosferica e il vento, dipendenti da fattori astronomici e geografici. La classificazione del clima locale è stata effettuata con riferimento al bilancio idrico-climatico di Thornthwaite & Mather, che trova utili applicazioni nel campo agricolo-forestale e in quello della programmazione territoriale.

Tale metodo si fonda sul concetto di evapotraspirazione potenziale (EP), che rappresenta la quantità di acqua in forma di vapore che dal suolo e dalla vegetazione passa all'atmosfera in un intervallo di tempo. Il territorio comunale ricade nel tipo C2 da "umido a subumido ( $0 < I_m < 20$ ) dove  $I_m$  rappresenta l'umidità globale.

La temperatura media annua è compresa tra 14 e 14.5° con una piovosità compresa tra 800 e 850 mm annui.

Il D.P.R. 412 del 26 Agosto 1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia" classifica i Comuni italiani in funzione dei gradi-giorno.

Il Comune di Pontedera, ricade nella Zona climatica D (dati ricavati dal Programma energetico Provinciale della Provincia di Pisa).

<b>ZONA CLIMATICA D</b>	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 1 novembre al 15 aprile (12 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
<b>GRADI- GIORNO 1'650</b>	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

### 6.3.B COMPONENTE ARIA

La qualità dell'aria è condizionata essenzialmente dai seguenti fattori:

- emissioni da impianti termici;
- emissioni da impianti produttivi;
- emissioni da traffico.

In generale all'interno della Valdera, dai dati relativi alle emissioni pubblicati dall'IRSE (Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissione) si registra, negli ultimi anni, una generale diminuzione delle emissioni di quasi tutti gli inquinanti ad eccezione del PM 10 e in particolare un aumento COV nel macrosettore 2 relativo agli impianti di combustione non industriali, generato da una maggiore quantità di combustibili solidi (legna) che vengono impiegati per il riscaldamento domestico.

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.

#### *Emissioni da impianti termici*

Le emissioni in atmosfera sono generate principalmente dai processi di combustione derivanti dalle attività presenti all'interno dell'area industriale. Considerata la tipologia delle attività svolte in

quell'ambito, la maggior parte delle emissioni è riconducibile al funzionamento degli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda. Nella progettazione degli interventi si farà ricorso all'utilizzo di sistemi a bassa emissione (fotovoltaico – solare termico).

L'intervento attuativo proposto prevede il recupero di parte di volumetria (700 mq di Sul) della Villa distrutta dagli eventi bellici con la nuova costruzione di n.4 unità abitative. La restante Sul andrà in perequazione a distanza nel comparto Il Chiesino. Tale intervento prevede una riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni della scheda.

Vista la tipologia dell'intervento di tipo residenziale, sarà necessario climatizzare o riscaldare i locali, utilizzando energia elettrica da fonti rinnovabili a bassa emissione come fotovoltaico e solare termico.

Va considerato che gli interventi previsti saranno realizzati secondo i criteri di risparmio energetico basato sulla coibentazione dell'involucro edilizio, tali interventi consentiranno inoltre la riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub>.

#### *Emissioni da traffico - Valutazione qualitativa di nuove emissioni*

L'accesso all'area sarà garantito dal collegamento con la Via Tosco-Romagnola, tramite via delle Vallicelle e poi da l'asse di viabilità privata che porta alla Fattoria Le Vallicelle.

Visto l'intervento di carattere residenziale e il ridotto numero di nuove unità abitative e conseguentemente un ridotto afflusso di traffico nell'area, detta viabilità è in grado di sostenere l'aumento di traffico conseguente alla realizzazione del Piano Attuativo in oggetto.

### 6.3.COMPONENTE ACQUA

#### *Acque superficiali*

L'area della variante si sviluppa a sud del corso dell'Arno, in un area a versante collinare.

All'interno di tale area è presente un reticolo esistente di fosse campestri che raggiungono il cosiddetto "Rio delle Vallicelle", che a sua volta riversa nel Fiume Arno, come individuato dalla cartografia regionale toscana nell'ambito del reticolo idrografico minore del Basso Valdarno.

Nonostante l'area avrà un ridotto consumo di suolo rispetto alla scheda di piano, lo smaltimento delle acque meteoriche proveniente dagli spazi privati impermeabilizzati sfrutterà tale reticolo già esistente. L'immissione nelle fosse campestri sarà protetta da un tratto di scogliera cementata lunga 2,00 ml circa per il tratto a monte e a valle del tubo di immissione.



*Estratto cartografia Regionale Toscana- Reticolo idrografico minore del Basso Valdarno, con indicazione del comparto di attuazione del nuovo Piano Attuativo.*

Lo sfruttamento idrico sarà semplicemente legato alla fornitura alle utenze domestiche 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.

### *Qualità acque superficiali*

Il Rio delle Vallicelle presenta un regime variabile, strettamente legato a quello delle precipitazioni, con conseguente scarsa predisposizione all'autodepurazione. I mesi di magra, venendo meno l'effetto diluizione, sono quelli maggiormente soggetti a fenomeni di inquinamento.

Il problema della tutela degli acquiferi, nel progetto del Piano Attuativo e di Recupero, si concretizza in termini di gestione delle acque reflue derivanti dagli scarichi delle residenze.

Si tratta di utenze di tipo civile. L'argomento è stato impostato ed affrontato nel dettaglio per gli edifici in progetto nel Piano Attuativo e di Recupero. La tematica verrà affrontata con la dovuta attenzione in termini di corretto dimensionamento del nuovo impianto fognario, con sistema a fossa settica tricamerale + sistema a dispersione (subirrigazione) ed un canale di raccolta che convoglierà le acque piovane attraverso un sistema di fosse esistenti ad un reticolo minore del basso Valdarno e conseguentemente nel fiume Arno.

### *Acque sotterranee*

Il terreno affiorante nel settore d'interesse può essere considerato, da un punto di vista idrogeologico, a medio/basso grado di permeabilità primaria a causa della possibile alta percentuale di componente fine che può caratterizzare il deposito.

All'interno dei fori geognostici di riferimento non è emersa alcuna traccia d'acqua: questo fatto, unitamente all'assenza di pozzi nelle vicinanze (30 m), porta ad escludere la presenza di una falda freatica superficiale in grado di interferire con l'intervento in progetto.

Nel raggio di 200 metri non sono infine presenti pozzi pubblici ad uso potabile, pertanto l'area analizzata non ricade in alcuna fascia di tutela, di rispetto e/o protezione ambientale (come da D.L. n° 152/99 e D.Lgs 152/2006). Per tutto quanto appena esposto, la vulnerabilità idrogeologica di questo settore è da considerarsi bassa. ( Si rimanda alla relazione geologica).

### *Fabbisogni*

Al fine di determinare il fabbisogno idrico dell'intero Piano di Lottizzazione, è stata fatta una considerazione in merito al numero di utenti che opereranno all'interno del nuovo insediamento, stimando che per ogni abitazione che ha in media n.3 camere ci sia un fabbisogno per circa n. 5 utenti A.E.

Si sta parlando di utenze per abitazione private e quindi per un uso domestico dell'acqua per alimentazione, cucina, pulizia personale, lavaggio biancheria, pulizia della casa, ecc

	Numero utenze	Numero A.E.	Numero A.E. totale
Unità abitative	4	5	20
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>		<b>20</b>

Il fabbisogno idrico dell'intervento in oggetto può avvenire in due fasi :

### **FASE I**

In caso di non attuazione delle previsioni del *piano attuativo AT3/B15 Ex Fonderia Ceccanti*, e quindi di mancata realizzazione dell'estensione di rete dell'acquedotto pubblico, si prevede di collegare le nuove utenze ai due pozzi esistenti, all'interno della proprietà, previa verifica della portata e della qualità dell'acqua.

I due pozzi artesiani, con data di realizzazione antecedente all'anno 1982 sono collegati, tramite tubatura dotata di valvola di ritegno, ad un punto di deposito dotato di addolcitore e di lampada debatterizzante, che rende l'acqua, non potabile, ma batteriologicamente pura. Da qui, si prevede un nuovo collegamento alla rete distributiva delle nuove utenze.

### **FASE II**

In caso di attuazione delle previsioni di piano attuativo *AT3/B15 Ex Fonderia Ceccanti*, si prevede l'allacciamento alla rete acquedottistica pubblica. L'area di progetto si trova ad una quota massima di circa 40,00 ml sul livello del mare. L'attuale rete dell'acquedotto si trova in via di San Gervasio in località la Rotta subito a ridosso del deposito principale che si trova alla fine di via Enrico Capecchi ad una quota di 42,00 ml sul livello del mare.

L'allacciamento al pubblico acquedotto potrà farsi in questo punto e proseguire, lungo la via di San Gervasio (lungo la ferrovia per una lunghezza di circa 750,00 ml) fino ad arrivare al sottopassaggio della ferrovia; da questo punto la rete può proseguire come estensione privata su via del Bercino e poi su via vicinale delle Vallicelle e collegare le utenze della lottizzazione.

L'adduzione idrica arriverà alle nuove utenze tramite tubazioni in polietilene di diametro 1 pollice con contatore di allaccio all'inizio di via del Bercino, dotate di saracinesche di chiusura con asta di manovra interrata.

La tubazione scorrerà ad una profondità di almeno 1,10 ml dal manto stradale, che sarà composto da 40 cm di materiale Tout-Venant di pezzatura 0/200 mm, uno strato di Stabilizzato di 10 cm, pezzatura 0/30 mm, uno strato di base di 8 cm, 7 cm di Binder, pezzatura 0/20 mm ed il manto di usura dello spessore di 3 cm, composto da una pezzatura che varia da 0 a 10 mm.

### *Reflui e depurazione scarichi*

In merito all'intervento in oggetto si è eseguito un computo degli abitanti equivalenti (= A.E.) sulla cui base dimensionare l'impianto di depurazione e valutare l'assimilabilità domestica dello scarico. In funzione delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche della zona, vuole

inoltre indicare la tipologia impiantistica da adottare, in conformità a quanto indicato dal D.P.G.R.T. 46/R/2008 e 76/R/2012, nonché delle "Linee guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura".

Tenuto conto di un criterio prudenziale, anche alla luce di numerose esperienze nel dimensionamento di impianti depurativi, si suggerisce l'adozione dei seguenti A. E. per

Denominazione edificio UMI	n° max. posti letto	mq abitativi lordi/35mq	A. E.
UMI Tipo	5	5	5

*Essendo le UMI per l'edificazione dei lotti in n.4 si prevede complessivamente un totale di 20 A.E.*

Non essendo presenti nell'area sistema fognario pubblico, il progetto del sistema di smaltimento prevede la realizzazione di un impianto di trattamento per ogni singola UMI del tipo Fossa Settica Tricamerale + Sistema a Dispersione.

Per ogni singolo lotto si prevede di adottare un sistema di trattamento del tipo "Fosse settiche + trincee disperdenti". I condizionamenti primari saranno ubicati nelle immediate vicinanze di ciascuno degli edifici previsti nelle Umi (vedi schema dell'impianto), con l'aggiunta di pozzetti degrassatori per le acque saponose e pozzetti d'ispezione per le acque nere. Attraverso condotte a tenuta, il refluo sarà condotto alla fossa settica tricamerale per l'affinamento del refluo; da qui raggiungerà il suolo a mezzo di relativa condotta disperdente posata in una trincea predisposta. Questo a garantire i naturali processi di degradazione biologica.

Effettuato il dimensionamento per ogni lotto degli Abitanti Equivalenti (circa 5 A. E.) e tenuto conto delle peculiarità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e stratigrafiche dell'area, riteniamo idoneo il sistema proposto. Dal punto di vista normativo, la tipologia impiantistica "Fossa tricamerale + subirrigazione e drenaggio " è prevista dalla Tabella n° 2 -Allegato 3 del D.P.G.R.T. 76/R - 2012, per la depurazione e lo smaltimento di liquami domestici ed assimilabili.

Per i calcoli specifici si rimanda alla *Relazione per il progetto e dimensionamento di impianto fognario e di depurazione.*

### 6.3.D COMPONENTE SUOLO

#### *Geologia*

L'area oggetto d'indagine, posta a quote comprese fra 22 e 38 metri s.l.m., risulta morfologicamente inserita alla sommità del fianco sinistro della valle del Fiume Arno. Nel dettaglio trattasi di un contesto che degrada da sud-est verso nord-ovest con una pendenza media del

4/5%, come bene si evince dall'allegata aerofotogrammetria che riassume dettagliatamente la situazione morfologica della zona.

In questo settore del territorio comunale di Pontedera affiorano dei terreni relativamente recenti, tutti appartenenti al ciclo sedimentario Neoautoctono toscano sviluppatosi dopo il corrugamento orogenico dell'alloctono Ligure e della Serie Toscana autoctona. In particolare, nello specifico lotto d'interesse, sono presenti i " Conglomerati, sabbie e limi di Casa Poggio ai Lecci" (q6), cioè elementi provenienti dai Monti Pisani immersi in una matrice sabbiosa con frequente argillificazione di natura pedologica. Questi litotipi, di ambiente fluviale o di piana di esondazione, sono da attribuire alla chiusura fluviale del Pleistocene inferiore (Struffi e Sommi, 1960): essi affiorano diffusamente in tutta la zona con uno spessore di alcune decine di metri. Il rilevamento eseguito sul luogo, unitamente alle indagini di riferimento, ha messo in evidenza che, la formazione geologica affiorante, e qui rappresentata dalla sola frazione fine.

#### *Pericolosità Geomorfologica*

In generale l'area non è coinvolta da significative problematiche geomorfologiche.

Per quanto riguarda il suolo il progetto di Piano Attuativo e di Recupero prevede la presenza di numerose aree permeabili che garantiranno uno sfruttamento del suolo non eccessivo.

Il settore da edificare e buona parte della viabilità risultano ampiamente sopraelevati rispetto al vicino fondovalle alluvionale, per cui, in base alla normativa di riferimento, è corretto assegnare una pericolosità idraulica bassa (I.1). Invece nel primo tratto di via delle Vallicelle invece, visti i contenuti del P.G.R.A., deve essere invece prevista una pericolosità elevata (I.3) in quanto area coinvolgibile da allagamenti per eventi con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni.

#### *Pericolosità Idraulica*

Si rimanda alla relazione geologica allegata al Piano Attuativo in oggetto.



## 6.4 SISTEMA FISICO

### 6.4.A COMPONENTE RUMORE

Il Comune di Pontedera è dotato da un piano comunale di classificazione acustica. L'area oggetto della variante urbanistica interessa la classe 3 - aree di tipo misto (limiti di emissione 55 diurno 45 notturno limite assoluto di immissione 60 -50) ed in parte classe 4 - aree ad intensa attività umana (limiti di emissione 60 diurno 50 notturno limite assoluto di immissione 65 - 55) di cui alla Tabella A del DPCM 14/11/1997.

Di seguito è riportato uno stralcio del Piano Comunale di Classificazione Acustica di Pontedera, ove sono stati sovrapposti i quattro edifici in progetto di costruzione. L'area colorata in giallo è la "classe III" e qui saranno inseriti gli edifici n. 1, 2 e 3, mentre l'area colorata in arancio è la "classe IV" e ivi sarà realizzato il fabbricato n. 4.



### 6.4.B COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI

#### *Antenne telefonia mobile*

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti 6 antenne TIM, 8 Vodafone, 6 Wind-tre e una antenna Linke. Nell'area oggetto della variante non sono presenti antenne di telefonia mobile.

#### *Linee a media e alta tensione*

L'area non è attraversata da linee dell'alta tensione.

## 6.5 SISTEMA BIOTICO

### 6.5.A COMPONENTE BIODIVERSITÀ

La diversità biologica o biodiversità in ecologia è la varietà di organismi viventi, nelle loro diverse forme, e dei rispettivi ecosistemi.

Non ci sono elementi della futura attività in grado di interagire negativamente con la biodiversità dell'ambiente naturale in cui l'intervento si inserisce.

Le attività che si svolgeranno all'interno dell'area sono attività di tipo residenziale 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 ambientale.

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

#### *Fattore flora, fauna ed ecosistemi*

L'area direttamente interessata dalla trasformazione è costituita da superfici coltivate prive di vegetazione naturale. La vegetazione è pressoché assente o caratterizzata da specie arbustive ed erbacee.

Il Piano Attuativo e di Recupero interviene quindi su un'area priva di essenze vegetali degne di nota. Nonostante il progetto preveda la realizzazione di superfici impermeabili e strutture edilizie, con conseguente impatto sull'attuale area rurale, la garanzia di ottenere ampie zone destinate a verde comporterà la piantumazione di nuove essenze vegetali.



Aspetti vegetazionali presenti all'interno dell'area di progetto.

### 6.5.B COMPONENTE CONTESTO ECONOMICO

Attualmente i terreni sono interessati da una scarsa attività agricola. La nuova destinazione dell'area permette di favorire uno stile di vita sano, grazie alla possibilità di usufruire di ampi spazi verdi dove poter effettuare differenti tipi di attività all'aria aperta.

### *Fattore Economia locale*

Si tratta di un intervento che comporterà un incremento di residenti locali che incideranno notevolmente sull'economia di acquisto delle frazioni circostanti di La Rotta e Castel del Bosco. La pandemia ha dimostrato che i nuclei isolati di minor densità abitativa sono fattore di maggiore qualità abitativa ed economica.

### *Fattore Energia*

#### *Elettrico*

L'approvvigionamento è garantito dall'estensione in previsione della rete elettrica esistente gestita dall'ENEL che raggiunge via delle Vallicelle e fornisce di energia elettrica anche gli edifici già esistenti della Fattoria Le Vallicelle.

#### *Gas-Metano*

L'area non è raggiunta dalla rete di distribuzione di Gas-Metano. E' eventualmente possibile eseguire un'estensione di rete dal punto di consegna in località La Rotta, ma gli edifici verranno dotati di tutti i comfort prodotti da energia elettrica rinnovabile e non necessiteranno di essere dotati di approvvigionamento gas-metano.

## 5.6 SISTEMA SOCIO ECONOMICO

### 5.6.A CONTESTO SOCIALE

#### *Fattore Rifiuti - Previsione dei carichi*

Le aree oggetto di variante risultano coperte dal servizio di raccolta porta a porta e smaltimento dei rifiuti solidi e urbani pertanto non necessiterà di alcuna nuova isola ecologica. La campana adibita alla raccolta degli imballaggi in vetro si trova a circa 1 km, in Via Tosco romagnola Est di fronte al civico 566, in località La Rotta. In ogni caso è stata prevista, all'interno dell'intervento una piazzola ad hoc in quanto il sistema potrebbe cambiare in futuro e per dare la possibilità ai gestori di ritirare i rifiuti negli spazi pubblici senza entrare in quelli privati.

#### *Fattore mobilità e infrastrutture - ambiente urbano - standard a parcheggi e dotazione di verde urbano*

L'accesso all'area avverrà attraverso sistema di strade vicinali e poderali private esistente. Non è prevista la realizzazione di nuove strade, salvo che la realizzazione di una nuova corsia di larghezza 3,50 ml da realizzare nel primo tratto di via delle Vallicelle (UMI n.6), in caso sia realizzato anche l'intervento adiacente previsto sull'area dell'Ex Fonderia Ceccanti.

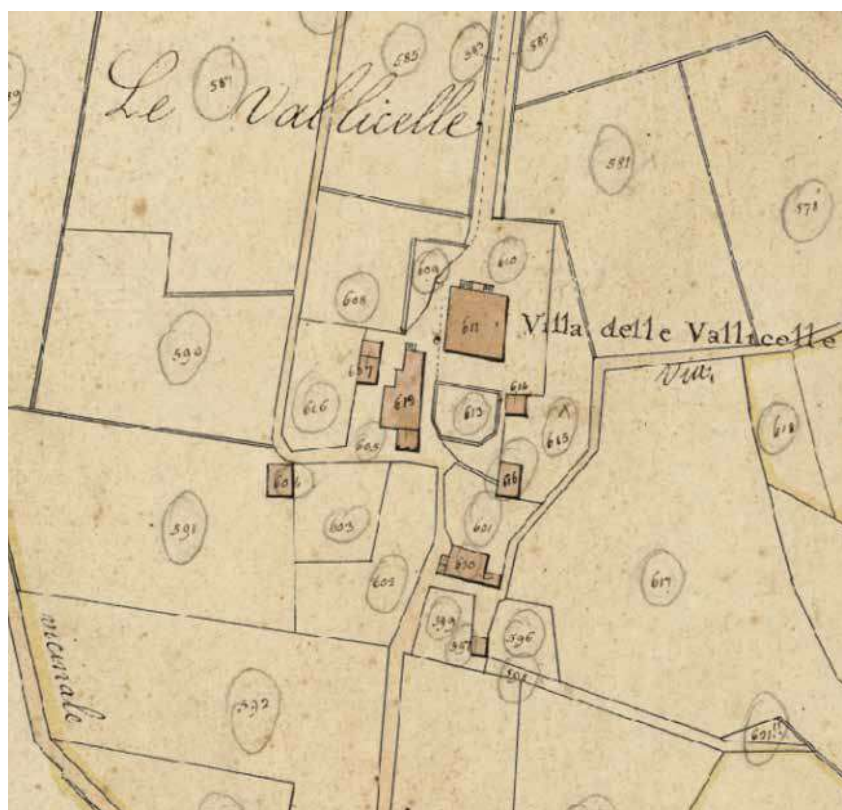
#### *Salute dell'uomo*

Non si evidenziano situazioni di criticità sul territorio.

### 6.6.B PATRIMONIO CULTURALE

#### *Beni di interesse storico – elementi archeologici – biblioteche e teatri - paesaggio*

All'epoca del catasto Leopoldino l'area interessata era un area agricola posta nelle vicinanze della fattoria agricola de Le Valicelle.



Nel corso del novecento quest'area ha subito notevoli cambiamenti dovuti all'azione dell'uomo ed al passaggio delle infrastrutture.

Questo territorio è stato attraversato 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 limitrofa a partire dal 1962 è stata realizzata una fonderia che ha lavorato per oltre 40 anni.

La presenza di vari volumi che compongono il complesso della fattoria de Le Vallicelle, eterogenei fra loro, determina una continuità dei caratteri principali del paesaggio quelli agricoli a basso inserimento edilizio. Si tratta di alcune case coloniche, manufatti ad uso magazzino e la villa.




















L'area ha una buona qualità panoramica ed il complesso è costituito oltre che dai fabbricati da ampie aree aperte e a parco. L'unico elemento di degrado è la presenza del volume della villa de Le Vallicelle attualmente identificata con il suo perimetro.

Ad oggi il complesso de Le Vallicelle comprende i terreni della fattoria con al centro il complesso della Villa Quaratesi D'Achiardi andata distrutta. Il complesso Le Vallicelle - La Rotta (scheda B13 RU, già B8) è collocato in parte all'interno del sub-sistema territoriale agricolo di collina ed in parte del subsistema ambientale delle aree a parco.

## **7. STIMA DELL'IMPATTO SULLE RISORSE DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DALLA VARIANTE**

Per fattori di impatto si intendono le pressioni derivanti dalle azioni del Piano Attuativo che possono produrre alterazioni delle componenti ambientali. Di seguito si riporta la valutazione dei potenziali effetti dell'intervento sulle componenti ambientali, per la quale è stata realizzata la seguente matrice di sintesi finale:

	ACQUA	ARIA	SUOLO	SOTTOSUOLO	FLORA	FAUNA	ENERGIA	RIFIUTI	PAESAGGIO
Superficie permeabile e consumo di suolo									
Energie rinnovabili									
Classificazione energetica									
Acque reflue									
Acque meteoriche									
Modifica vegetazione									
Morfologia del terreno									
Emissioni									
Rischio idrogeologico									
Prelievo rete idrica									
Aumento produzione rifiuti									
Ricostruzione paesaggio									
<b>MISURE DI MITIGAZIONE</b>	La riduzione della superficie permeabile viene compensata mediante idonei sistemi di stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche sottratte all'infiltrazione e che consentono il rilascio del volume d'acqua graduale una volta terminato l'evento piovoso facendola defluire nel reticolo idrografico esistente.		Riduzione della superficie permeabile per incremento di potenzialità edificatoria con sistemi di stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche che consentono il rilascio del volume d'acqua graduale. Miglioramento paesaggistico dell'area mediante l'inserimento di vegetazione composta da essenze autoctone.	Si prevede la possibilità di realizzare piani interrati contenuti in prevalenza all'interno della sagoma dei fabbricati.	Miglioramento ambientale mediante la realizzazione di molte aree destinate al verde e alla vegetazione.		I nuovi fabbricati saranno dotati di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: solare termico, pompa di calore ad alta efficienza, impianto fotovoltaico. Inoltre l'involucro edilizio sarà realizzato ad elevate prestazioni isolanti.	L'aumento degli abitanti presenti sull'area comporterà un incremento della produzione di rifiuti.	
<b>APETTI ATTESI</b>	Nessun aggravio sul reticolo idrografico esistente e contenimento dei fenomeni di dilavamento del terreno.	Il sistema aria non subisce modifiche dall'intervento proposto.	Il sistema di mitigazione in progetto permetterà il non aggravio delle condizioni esistenti.	La realizzazione di vani interrati sotto la sagoma delle superfici coperte non modificano gli aspetti geologici dell'area esistente.	Ricostruzione di una morfologia paesaggistica che ripropone il paesaggio circostante.	Il sistema fauna non subisce modifiche dall'intervento proposto.	Consumi energetici molto bassi ed edifici quasi totalmente autonomi a livello energetico. Classificazione degli edifici in categoria A.	Lo smaltimento dei rifiuti seguirà i criteri della raccolta differenziata stabiliti dal Comune di Pontedera. Si tratta di rifiuti domestici pertanto la loro incidenza può essere considerata molto bassa.	L'intervento valorizza le notevoli valenze paesaggistiche del contesto. Riquadrificazione ambientale della sistemazione a verde che restituiscono all'area una connotazione naturale.

LEGENDA:

-  Effetto positivo
-  Effetto irrilevante
-  Effetto negativo



Calcinaia li 22/02/2021

architetto Andrea Mannocci

