

<b>Proponente:</b>	Niccolò Quaratesi D'Achiardi
<b>Autorità Procedente:</b>	Comune di Pontedera
<b>Autorità competente</b>	Comitato tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera
<b>Oggetto:</b>	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.
<b>Soggetto attuatore</b>	Marchese Niccolò Quaratesi D'Achiardi
<b>Ubicazione:</b>	Loc. Vallicelle, La Rotta - Pontedera (PI)

## **SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

## **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

1 Premessa	pag. 4
2 Descrizione del Quadro normativo e contesto di riferimento	pag. 5
3 Scopo del documento	pag. 6
4 Soggetti, procedure e partecipazione	pag. 7
5 Contenuti del Rapporto Ambientale	pag. 9
6 Obiettivi della variante	pag. 10
7 Misure individuate volte alla mitigazione degli effetti negativi introdotti nell'ambiente dalla proposta di Variante	pag. 16
8 Valutazioni alternative	pag. 18
9 Valutazione degli effetti attesi derivanti dall'attuazione del progetto	pag. 19
10 Indicazioni per il monitoraggio	pag. 20

## **1 Premessa**

Il presente documento costituisce, ai sensi dell'art.27 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii., la dichiarazione di sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale, prodotto a supporto della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per la realizzazione di ***Piano Attuativo e di Recupero per l'attuazione del Comparto B13 complesso Le Vallicelle di ristrutturazione Urbanistica di parte della SUL della Villa distrutta dagli eventi bellici, con contestuale trasferimento della SUL rimanente 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.***

## 2 Descrizione del Quadro normativo e contesto di riferimento

Nel documento è descritto lo stato attuale della pianificazione comunale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) nonché i contenuti generali della Variante cui si riferisce la VAS, di cui il Rapporto Ambientale è il documento principale.

Il proponente ha trasmesso all'Amministrazione Comunale una proposta di natura urbanistica per la predisposizione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un ambito per il recupero in loco di parte della Sul della Villa Le Vallicelle distrutta dagli eventi bellici, con contestuale trasferimento della Sul rimanente 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 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 SUL della Villa distrutta dagli eventi bellici, con contestuale trasferimento della SUL rimanente 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.T. n. 65/2014 e contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. n.10/2010*” veniva deliberato: di avviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 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 e 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).

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 Valutazione Ambientale Strategica, "V.A.S.", è lo strumento mediante il quale gli aspetti di natura ambientale sono analizzati contestualmente all'elaborazione degli atti di pianificazione.

Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della V.A.S. 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".

### **3 Scopo del documento**

Tale documento riporta quindi una sintesi di più facile consultazione delle analisi e valutazioni inerenti il Piano meglio descritte nel Rapporto Ambientale.

La Sintesi non tecnica è parte integrante del Piano. Ai fini delle consultazioni previste per la VAS, ai sensi dell'art.25 della L.R.T. n.10/2010, il presente documento viene trasmesso alle autorità competenti e pubblicato sul B.U.R.T. assieme ai Documenti del Piano Attuativo e di Recupero "Le Vallicelle" e al Rapporto Ambientale.

#### **4 Soggetti, procedure e partecipazione**

I soggetti coinvolti sono i seguenti:

**Proponente:** *Marchese Niccolò Bettini Quaratesi D'Achiardi*

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

**Autorità Competente:** *Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale tramite l'Unione dei Comuni della Valdera*

**Autorità Procedente:** *Consiglio Comunale del Comune di Pontedera*, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Per garantire la partecipazione di cui all'art.9 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii., sono state individuate le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sul sito web del Comune della Variante al Regolamento Urbanistico dopo l'adozione ai sensi dell'art.8 , comma 6 della stessa L.R.T. n.10/2010;
- consultazione presso il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera.

I soggetti individuati sono:

- **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 Aerti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- ARPAT – Dipartimento di Pisa;
- AIT 2 Basso Valdarno;
- ATO Toscana Costa;
- Acqua SpA;
- 2i Rete Gas SpA;
- Telecom Italia;
- ANAS – Struttura Territoriale Toscana.

## 5 Contenuti del Rapporto Ambientale

Il Rapporto Ambientale, ai sensi dell'allegato I della Dir. 2001/42/CEE, come ripreso nell'allegato VI del d.lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e dall'art.24 e dall'Allegato 2 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii., nonché seguendo le linee metodologiche proposte nel Documento Preliminare della VAS:

individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma in oggetto;

inoltre individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione di cui all'art.23 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii.;

- concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;
- indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e mitigare gli impatti sull'ambiente circostante.

Nel Rapporto Ambientale sono stati analizzati i seguenti aspetti:

- 1- Riferimenti Normativi e procedurali
- 2- Variante Urbanistica al R.U.C.
- 3- Proposta di Variante
- 4- Prima Valutazione delle coerenze interne
- 5- Prima Valutazione delle coerenze esterne
- 6- Stato attuale dell'ambiente
  - Sistema Abiotico
  - Sistema Fisico
  - Sistema Biotico
  - Sistema Socio-economico
- 7- Stima dell'impatto sulle risorse delle trasformazioni previste dalla variante

## 6 Obiettivi della variante

### Descrizione

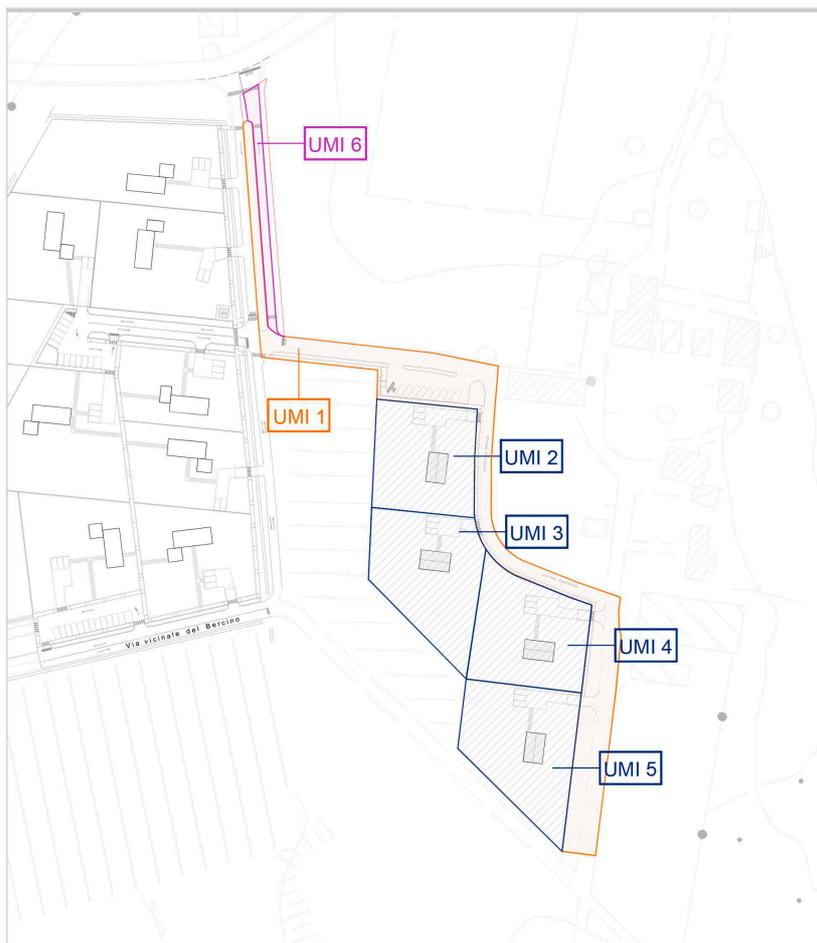
La Variante interessa un'area della frazione di Pontedera tra la località la Rotta e quella di Castel del Bosco a sud della via Tosco-Romagnola che si estende per una superficie di 120.257mq. Per l'intero comparto B13 approvata con Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Pontedera 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 intervento di completamento e riqualificazione del complesso della Fattoria che sia separato dall'intervento adiacente di riqualificazione e risanamento delle ex Fonderie Ceccanti.



*Planimetria di progetto.*



- UMI 1** Opere di urbanizzazione: verde, parcheggi e strada privata.
- UMI 2** Lotto 1
- UMI 3** Lotto 2
- UMI 4** Lotto 3
- UMI 5** Lotto 4
- UMI 6** Viabilità pubblica : allargamento stradale.

*Schema di individuazione delle U.M.I.*

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli elaborati progettuali.

## Obiettivi della Variante

La Variante si pone l'obiettivo di:

- ridurre il 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, prevedere 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 "Il 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.

### Stato dell'ambiente attuale - Variante

Per valutare lo stato dell'Ambiente sono state individuate ed esaminate le seguenti Risorse Ambientali:

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

Nella matrice di sintesi finale che segue si riporta la valutazione dei potenziali effetti dell'intervento sulle componenti ambientali.

	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. Riquilibrata ambientalmente la sistemazione a verde che restituiscono all'area una connotazione naturale.

LEGENDA:

 Effetto positivo

 Effetto irrilevante

 Effetto negativo

## **7 Misure individuate volte alla mitigazione degli effetti negativi introdotti nell'ambiente dalla proposta di variante**

### Mitigazione degli effetti sull'aria e sul clima

Per contenere le emissioni provenienti dai nuovi impianti tecnologici in quantità comunque limitate e 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>.

L'accesso all'area sarà garantito dal collegamento con la Via Tosco-Romagnola, tramite via delle Vallicelle e poi dall'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.

### Mitigazione degli effetti sulla 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 non gravando sull'assetto geomorfologico dell'area.

#### *Approvvigionamento idrico*

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

#### *Reflui e depurazione scarichi*

Si è eseguito un computo degli abitanti equivalenti (= A.E.) in merito all'intervento in progetto, 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”.

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

### Mitigazione degli effetti sulla componente suolo

#### *Suolo e sottosuolo*

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. Inoltre sono previste vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche. Queste vasche, consentiranno inoltre nei periodi invernali il lento rilascio nel reticolo idraulico delle acque e nei periodi asciutti le acque raccolte potranno essere destinate all'irrigazione delle aree a verde previste dal progetto.

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

### Mitigazione degli effetti sulla componente biodiversità

Non ci sono elementi della futura attività in loco 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.

Inoltre l'area direttamente interessata dalla trasformazione e 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.

#### Mitigazione degli effetti sul sistema rifiuti

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, ma che anzi promuove la differenziazione del rifiuto per il suo riciclo. 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.

#### Mitigazione degli effetti sul sistema paesaggio

L'area gode di 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 di Le Vallicelle attualmente identificata con il suo perimetro.

A livello compositivo il progetto punta a preservare il complesso architettonico della Villa e Fattoria e di realizzare un intervento minimo residenziale per consolidare il nucleo storico, integrato in un sistema a verde che riprende i segni dell'orditura agricola circostante, utilizzando gli attuali tracciati stradali esistenti.

## **8 Valutazione alternative**

L'attuazione della Variante consente di realizzare n.4 unità abitative in loco con parte della Villa storica distrutta dagli eventi bellici e allo stesso tempo di spostare parte della Villa rimanente nel U.T.O.E. Il Chiesino. Questa scelta permetterà sì di consolidare il nucleo storico della fattoria "Le Vallicelle", senza aggravarne il consumo di suolo dell'area extra urbana e mantenendone le tipicità rurali del luogo. Non ci sono alternative migliori a quelle presentate per disporre della perequazione a distanza e apportare un minor consumo di suolo.

## 9 Valutazione degli effetti attesi derivanti dall'attuazione del progetto

Gli indirizzi e gli obiettivi proposti dalla Variante determinano le seguenti incidenze:

in ordine agli aspetti ambientali:

- non comportano trasformazioni significative al contesto ambientale,
- non prevede aggravio sul reticolo idrografico esistente e contenimento dei fenomeni di dilavamento del terreno,
- il sistema aria non subisce modifiche dall'intervento proposto,
- la realizzazione delle nuove unità abitative sarà realizzata con adeguati progetti di inserimento nel contesto paesaggistico, anche mediante l'inserimento di nuove essenze arboree e arbustive,
- gli interventi antropici ed in particolare i consumi energetici molto bassi ed edifici quasi totalmente autonomi a livello energetico non comportano effetti sulla salute umana o incidono sui livelli della qualità dell'ambiente circostante. Classificazione degli edifici in categoria A,

in ordine agli aspetti socio-economici:

- l'intervento residenziale immerso in un ambiente naturale prevalente agricolo, è volto a favorire uno stile di vita sano, grazie alla possibilità di usufruire di ampi spazi verdi dove poter effettuare differenti tipo di attività all'aria aperta,
- l'intervento, comportando un incremento, anche se lieve, dei residenti locali, inciderà notevolmente sull'economia delle frazioni circostanti di La Rotta e Castel del Bosco.

in ordine agli aspetti di natura urbanistica:

- l'intervento si colloca all'interno degli scenari delineati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico Comunale.

## 10 Indicazioni per il monitoraggio

Il monitoraggio deve essere svolto, nella fase di progettazione degli interventi, nel periodo di realizzazione e al termine dei lavori di trasformazione previsti dalle azioni della Variante tenendo presente la possibilità di miglioramento. In questa fase, per quanto riguarda la necessaria attività di monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte e soprattutto del livello di soddisfacimento degli obiettivi individuati, sarà necessario provvedere ad una verifica rispetto ai singoli indicatori, definiti nell'ambito dell'attuale processo di valutazione.

Tale fase di monitoraggio è volta in particolare a:

- valutare l'efficacia delle azioni programmate, anche in relazione agli obiettivi ambientali stabiliti dal piano;
- individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le eventuali misure correttive ritenute opportune.

Calcinaia, li 14/04/2021

*architetto Andrea Mannocci*

