



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Urbanistica, SUAP e Ambiente

VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. ART.T 25, 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I., PER INTERVENTO POSTO IN LOCALITA' RICAVO/VARRAMISTA E DENOMINATO “BOSCO DIDATTICO” - AVVIO DEL PROCEDIMENTO - RELAZIONE E DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS



DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

OGGETTI E GENERALITÀ

1.1	<i>Premessa</i>	pag. 5
1.2	<i>Obiettivi del documento</i>	pag. 6
1.3	<i>Soggetti interessati al procedimento</i>	pag. 8

PARTE SECONDA

QUADRO CONOSCITIVO

2.1	<i>Inquadramento generale</i>	pag. 9
2.2	<i>Specificità catastali ed edilizie</i>	pag. 13
2.3	<i>Quadro generale della pianificazione: PS e RU</i>	pag. 14
2.3.1.	<i>Piano strutturale</i>	pag. 14
2.3.2.	<i>Regolamento urbanistico</i>	pag. 16
2.4	<i>Quadro generale della pianificazione: vincoli ordinati e sovraordinati</i>	pag. 17
2.4.1.	<i>Aree tutelate per legge D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</i>	pag. 17
2.4.2.	<i>Fascia di rispetto delle infrastrutture per la mobilità</i>	pag. 18
2.4.3.	<i>Zona di rispetto del pozzo idropotabile di Acque S.p.a</i>	pag. 18
2.4.4.	<i>Aspetti geologici</i>	pag. 18
2.4.5.	<i>Aspetti idraulici</i>	pag. 19
2.4.6.	<i>Aspetti sismici</i>	pag. 19
2.4.7.	<i>Piano comunale di classificazione acustica</i>	pag. 20
2.4.8.	<i>Servizi e sottoservizi</i>	pag. 20
2.5	<i>Quadro generale della pianificazione: strumenti sovraordinati</i>	pag. 20
2.5.1.	<i>PIT con valenza di Piano Paesaggistico</i>	pag. 20
2.5.2.	<i>Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa</i>	pag. 27

PARTE TERZA

CONTENUTO DELLA VARIANTE

3.1	<i>Descrizione e obiettivi della variante</i>	pag. 31
3.2	<i>Parametri di progetto e trasformazioni ammesse</i>	pag. 36
3.3	<i>Sistemazioni di prospettiva all'intorno</i>	pag. 37
3.4	<i>Compatibilità e coerenza</i>	pag. 38
3.4.1	<i>PIT-PP</i>	pag. 39
3.4.2	<i>Coerenza con il procedimento per la formazione del nuovo PS</i>	pag. 39
3.4.3	<i>Analisi di coerenza per gli aspetti geologici</i>	pag. 40
3.4.4	<i>Analisi di coerenza per gli aspetti idraulici</i>	pag. 40
3.4.5	<i>analisi di coerenza per gli aspetti idrici</i>	pag. 41
3.4.6	<i>Analisi di coerenza per gli aspetti sismici</i>	pag. 41
3.4.7	<i>Analisi di coerenza con il PCCA</i>	pag. 41
3.4.8	<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	pag. 42
3.4.9	<i>Rischi per la salute umana e per l'ambiente</i>	pag. 42
3.4.10	<i>Valore e vulnerabilità dell'area</i>	pag. 42
3.4.11	<i>Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti</i>	pag. 42

PARTE QUARTA

PROGRAMMA DELL'ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

4.1	<i>Descrizione e obiettivi della variante</i>	pag. 43
4.2	<i>Parametri di progetto e trasformazioni ammesse</i>	pag. 43

PARTE PRIMA

OGGETTI E GENERALITÀ

1.1 - Premessa

L'amministrazione Comunale di Montopoli V.A. è dotata di Piano Strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 5 marzo 2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, successivamente aggiornato con una Variante normativa approvata con deliberazione consiliare n. 86 del 29 luglio 2019.

La normativa regionale sopravvenuta in tema di assetto e utilizzazione del territorio dettata sia dalla L.R. 10 novembre 2014, n. 65, sia dall'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione con la sua integrazione in tema di piano paesaggistico con Delibera C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, ha reso necessario aggiornare gli atti di governo del territorio e gli atti della pianificazione urbanistica vigenti.

Per le predette necessità, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 25 giugno 2019 come primo passo è stato dato avvio alla formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi de gli artt. 12 e 222 della LRT n.65/2014, redigendo un documento preliminare che indica i principali obiettivi del piano sui quali sviluppare una strategia di sviluppo che abbia una validità a tempo indefinito, quale occasione unica non solo per la sua migliore integrazione al PIT-PP Regionale ma anche per intervenire là dove il PS vigente ha manifestato alcune strategie inappropriate, frutto di analisi e sintesi incomplete del cospicuo quadro conoscitivo assunto nella fase della sua redazione.

Con una rinnovata strategia dello sviluppo sarà possibile intervenire sia nell'individuare una più consona perimetrazione del c.d. "territorio urbanizzato", secondo i più recenti indirizzi regionali, ridefinendo gli obiettivi specifici per ciascuna, le relative dotazioni territoriali e i servizi per garantire razionalmente e fattivamente l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle infrastrutture, nell'ovvio rispetto dei quantitativi minimi previsti dal D.M. n. 1444/1968; sia e grazie al contenuto del PIT-PP regionale, di idonei indirizzi e prescrizioni per la definizione degli assetti territoriali con la loro accessibilità e fruizione, che potranno contenere obiettivi specifici per il recupero del paesaggio e dell'ambiente, la loro riqualificazione e rigenerazione, in un ottica di valorizzazione e partecipazione e non di mera conservazione asettica e museale.

Superando un periodo di forzosa sospensione in ordine a quanto conseguente all'emergenza epidemiologica che ha interessato l'intero Paese, il procedimento è potuto sulla scorcio del 2021, con i il percorso partecipativo previsto per legge dalla L.R. n.65/2014, cui seguirà il progetto con previsione della sua conclusione entro l'anno corrente (2022).

Nel corso di questo periodo e in seno ad istanze ed esigenze si palesano come imprescindibili e non ulteriormente derogabili almeno per quanto riguarda il loro studio di fattibilità e di successiva attuazione, l'Amministrazione Comunale ha anche avviato una variante ex artt. 30 e 32 al R.U. per correggere alcune zonizzazioni e riequilibrare il dimensionamento tra le UTOE, e intende avviare varianti semplificate ex art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per inserire ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizie all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come oggi individuabile nei limiti delle UTOE esistenti in

applicazione dell'art. 4 della stessa legge, delle quali otto saranno trattate con un apposito documento preliminare di avvio, mentre una di particolare rilevanza ambientale unitamente alla sua portata simbolica e di prospettiva sarà avviata col presente documento quale progetto di riforestazione per bonificare e rigenerare un'area un tempo adibita ad allevamento intensivo di suini, in prossimità dell'arteria stradale FI-PI-LI.

L'idea, spinta dall'investitore UNICOOP Firenze SC, è quella di far nascere una nuova area boschiva, che sia a tutti gli effetti visitabile inserendo un percorso che impatti al minimo la superficie del suolo, ma che permetta alle persone di vivere un'esperienza didattica a contatto con la natura, con l'obiettivo di sensibilizzare e innescare comportamenti virtuosi verso l'ambiente e il territorio.

Il progetto prevede l'inserimento di percorso che attraversa il bosco lungo il quale si sviluppa uno "spazio polifunzionale": un edificio in legno e vetro, composto da una struttura a campate, energeticamente indipendente, volto all'utilizzo di energie rinnovabili e destinato ad attività quali workshop, laboratori didattici, seminari e conferenze collegate al tema del rapporto uomo – natura.

La stesura del presente documento e di quelli che occorreranno per il procedimento sono frutto della lavoro del Settore III "Urbanistica, SUAP e Ambiente" ed è stato possibile anche grazie all'apporto collaborativo dello studio incaricato della redazione del progetto architettonico-esecutivo da parte di UNICOOP Firenze Sc, studio "SEVEN & SEVEN Srl. di Pontedera (Pi).

La procedura di assoggettabilità a VAS è dettata considerando come la modifica allo strumento urbanistico vigente interessi comunque una piccola area d'interesse prettamente locale, sebbene con riflessi didattici, culturali e ambientali capaci di modificare il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti di ampliamento, reti di collegamento mediante viabilità "dolce" e una più generale riqualificazione ambientale che potranno essere oggetto di approfondimenti e progetti in seno al redigendo nuovo P.S. Di cui abbiamo dato conto in precedenza.

1.2 - Obiettivi del documento

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n.10/2010 e ss. mm. ed ii. nell'ambito del procedimento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica VAS" di una variante. Il documento, redatto dal Settore III, quale ente proponente, comprende una descrizione dell'intervento e della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e all'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii. nonché le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti attesi.

Allo scopo di far aderire adeguatamente le norme alle peculiarità del territorio, il Comune di Montopoli in Val d'Arno ha ritenuto, con delibera di G.M. n. 127/2016, di individuare nella Giunta Municipale l'Autorità competente.

Questa relazione è messa a disposizione dell'Autorità competente (Giunta Comunale)

Settore III – Urbanistica, SUAP e Ambiente

ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, che ha lo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della presente legge considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate, pronunciandosi in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al procedimento di valutazione ambientale strategica.

Per il dettato dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente (Settore III) presenta una relazione motivata all'autorità competente (Giunta Comunale), la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa. In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quelle del procedimento urbanistico e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 30 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22.

Trattandosi di una variante che prevede la trasformazione di un terreno agricolo esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, tale variante è subordinata al parere favorevole della Conferenza di Copianificazione da convocarsi ai sensi del comma 3bis dello stesso articolo, contestualmente all'avvio o a seguito della trasmissione dello stesso alla Regione Toscana.

La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, PPR che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

Il Presente documento si propone di offrire un adeguato quadro conoscitivo dell'area oggetto di intervento per le finalità precipue del quadro normativo richiamato, con riferimento all'attuale strumentazione urbanistica comunale e alla disciplina sovraordinata. In tema, saranno pertanto affrontati i profili di coerenza, interna e d esterna, con i piani e programmi esistenti, oltre ad indicare una serie di buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione del sito anche ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo.

Per la sua specificità, tuttavia, vien colta l'occasione per significare come la variante scaturisca da un progetto che mette al centro il recupero ambientale nell'accezione stretta del termine, senza che questo nasconda suscettibilità edificatorie che non siano quelle funzionalmente e collegate alla funzione della sua divulgazione scientifica e didattica. Tutto in un ottica che, oltre ad essere esempio per future iniziative di questa portata nel territorio

regionale o oltre, intende stimolare fattivamente la comunità locale – e non solo – ad una riflessione più pratica e tangibile sul tema “ambiente” nella sua prospettiva di investimento culturale, oltre la sterile retorica a cui siamo spesso abituati da parte di soggetti di ogni specie. Porre l'attenzione su come, partendo dalla bonifica di un sito un tempo compromesso con un'attività assai intensiva e impattante, si giunga a “ri-ottenere” un bosco, risulta un progetto la cui realizzazione potrà senz'altro costituire una pietra miliare nella nuova accezione della cosiddetta “transizione ecologica” da tutti auspicata.

Per la struttura dell'Ente, la progettista della variante è l'arch. Claudia Toti, il responsabile del procedimento è l'arch. Fausto Condello, mentre garante dell'informazione e della partecipazione è il sig. Sandro Bartaloni, tutti del Settore III.

Alla presente relazione vengono allegati anche i seguenti elaborati:

- Relazione Idraulica redatta dall'Ing. Cristiano Cappelli;
- Relazione Geologica/Sismica redatta dal Geol. Andrea Carmignani;
- Relazione del Clima Acustico redatto dall'Ing. Andrea Baldacchini.

1.3 - Soggetti interessati al procedimento

Il documento viene trasmesso all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati come individuati in relazione alle caratteristiche evidenziate nel documento, ovvero interessati al procedimento, tutti di seguito elencati:

- **Proponente:** Settore III “Urbanistica, SUAP e Ambiente”;
- **Autorità competente:** Giunta Comunale;
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale.

In relazione al tema e ai contenuti, si propone di individuare i seguenti Enti/Uffici competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010:

Soggetti istituzionali

- Regione Toscana, Settore Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia e (Nucleo unificato regionale di valutazione e verifica degli investimenti pubblici);
- Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale;
- Provincia di Pisa, Area Governo del Territorio - Servizi viabilità, trasporti e protezione civile.

Soggetti competenti in materia ambientale

- ARPAT della Toscana (Dipartimento Provinciale di Pisa);
- Azienda U.S.L. Toscana Centro – Dipartimento per la prevenzione;

PARTE SECONDA

QUADRO CONOSCITIVO

2.1 – Premessa e inquadramento generale

L'area d'intervento si colloca in pianura, in fregio alla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, ma prossima anche alla “vecchia “ S.S. Tosco-Romagnola” in prossimità della località già chiama “Casina” e poco distante dalla frazione di Castel del Boscoglio all'interno del perimetro rosso tratteggiato dell'immagine sottostante



Fig. 1: Corografia aerea generale

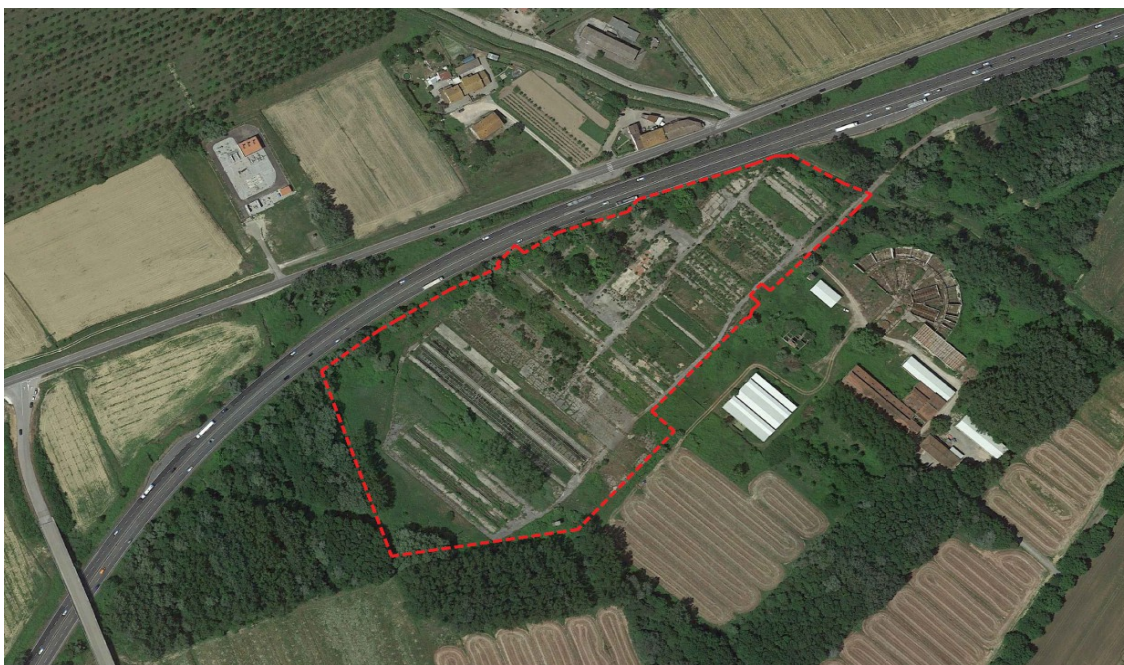


Fig. 2: Corografia aerea di dettaglio

A motivo anche del nome con la quale la zona è oggi conosciuta, “ ex *Stalloni*”, l'area d'intervento e' stata sede di allevamenti zootecnici per circa un ventennio (1968-1986) con stalle, locali accessori e gli uffici commerciali dell'attività con interventi edificatori che dalla data indicata si susseguono fino alla sanatoria del 1986. Dalle immagini fotografiche (fonte

Geoscopio della RT) è possibile notare come già dal 1987 il sito vedeva già alcuni manufatti demoliti per la cessazione dell'attività. In seguito dell'acquisizione dell'area da parte di Unicoop Firenze SC, si giunge al 2017, quando con l'inoltro della pratica edilizia P.E. 264/2017, la proprietà chiede la rimozione, bonifica e messa in sicurezza di alcune coperture in cemento-amianto all'interno dell'area oggetto di intervento. Soltanto sette edifici erano rimasti in piedi e nello stesso anno (2017) fu anche integrato ai sensi di legge l'istanza di sanatoria edilizia agevolata ex artt. 31 e 35 della legge n. 47/1985 (c.d. "Condono edilizio) del 1986 , cui seguì il rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria n.4 del 29/11/2017. In una successiva pratica del 2018 (P.E. 69/2018) i sette edifici, rimasti senza copertura furono demoliti, lasciando inalterate le opere entro terra quali fondazioni, vasche interrato (cfr. fig. da 7 a 9)

Qui sotto alcune immagini che rappresentano l'area in piena attività.



Fig. 3: Corografia dell'area al 1976



Fig. 4: Corografia dell'area al 1978



Fig. 5: Corografia dell'area al 1987



Fig. 6: Corografia dell'area al 2016

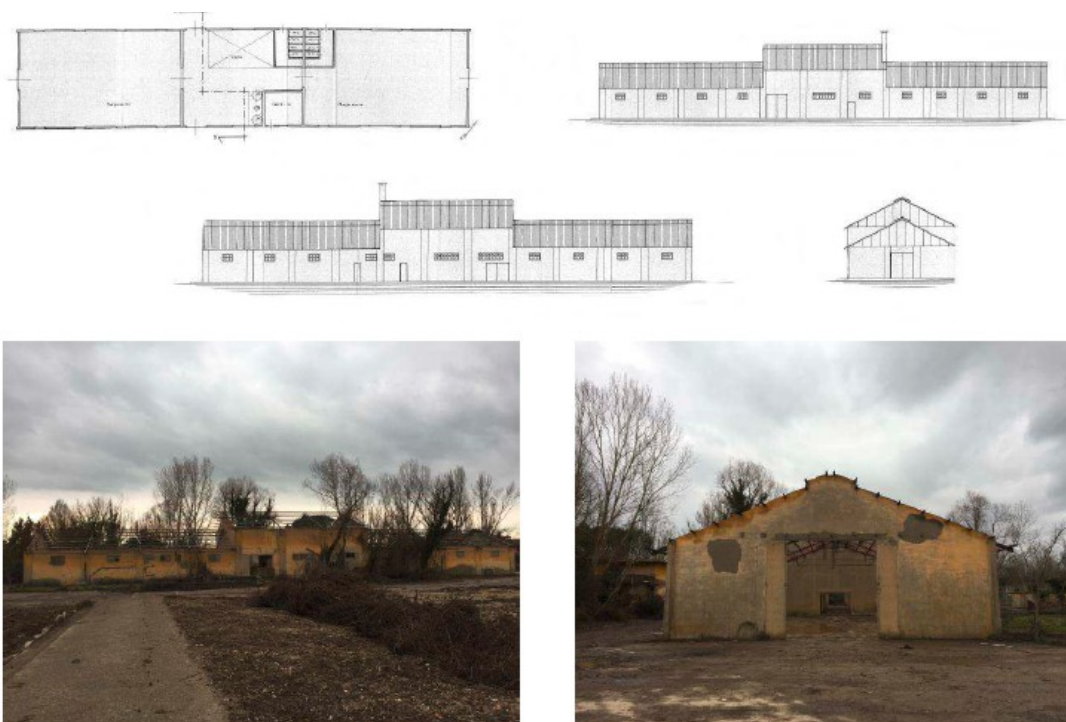


Fig. 7: disegni e foto ex deposito e preparazione del latte

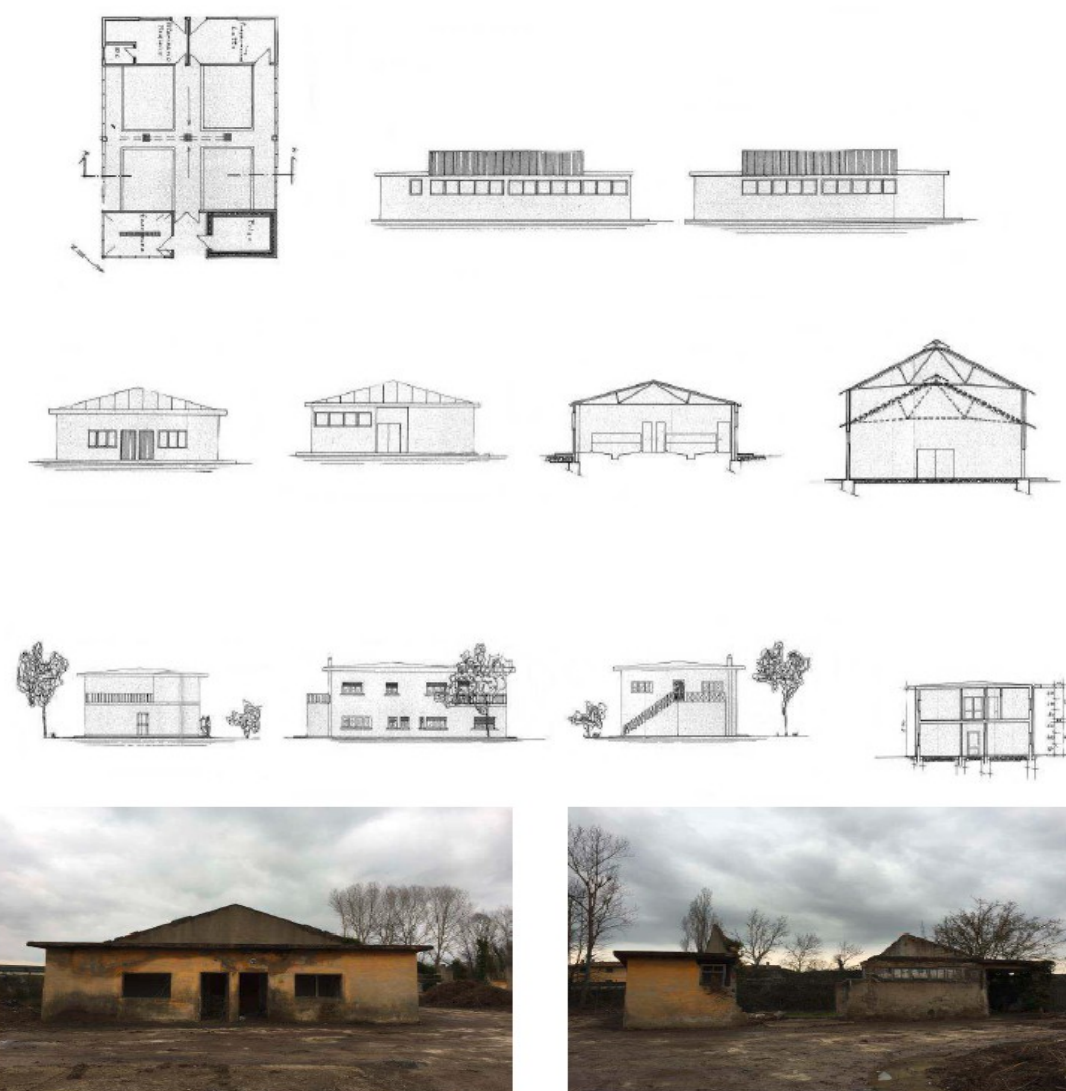


Fig. 8: disegni e foto dell'ex infermeria

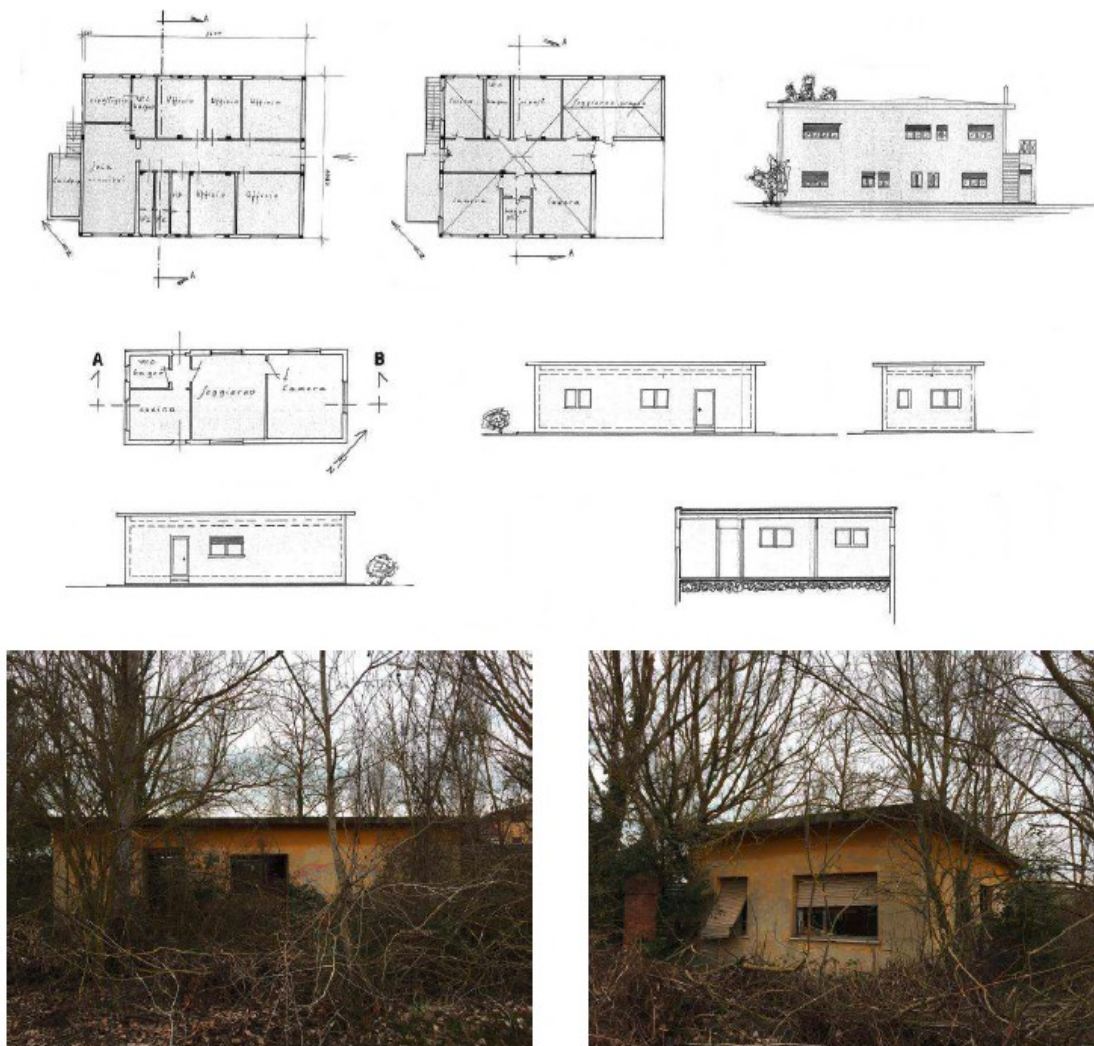


Fig. 9: disegni dell'ex uffici e casa dei dipendenti

In occasione della demolizione di queste strutture, pari a 1.367,53 m² di SE e 7.147,75 m³ di volume, nella pratica edilizia non venne scritto niente in merito ad un eventuale richiesta di utilizzare una parte delle volumetrie demolite con altri scopi in loco o in altra localizzazione. Successivamente Unicoop Firenze soc Coop, all'inizio del 2021, ha iniziato a valutare il progetto in parola e, in attesa di avere un progetto più definito, è stata intanto presentata una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per l'interessamento di parte dell'area del vincolo ex art. 142, 1 c., lett. c) del Codice in ordine alla presenza del Rio Ricavo poi rilasciata (cfr. Aut. Paes. n. 69/2021), necessaria anche al fine di continuare le opere di bonifica dell'area consistenti nella demolizione di tutte le parti rimaste al suolo, che ha visto la successiva presentazione della SCIA n. 321/2021 attualmente in corso.

2.2 – Specificità catastali ed edilizie

Catastalmente l'area oggetto di intervento individuata in rosso nell'immagine seguente interessa le particelle 77, 82, 100, 124, 126, 129, 204 del foglio 20 del Comune di Montopoli in Val d'Arno.



Fig. 10: Estratto di Mappa con individuazione in rosso dell'area di intervento

L'area oggetto della variante semplificata in parola, come abbiamo visto, ha subito interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dal 1968 ad oggi. A latere di quanto già riportato nei paragrafi precedenti, la pratica edilizia ultima che ha visto la totale demolizione di tutte le volumetrie, non aveva però previsto un possibile eventuale loro riutilizzo anche parziale, che assurge ad una delle motivazioni di quanto in oggetto. Il Regolamento Urbanistico vigente, pur nell'ipotesi di possibili interventi di ristrutturazione urbanistica prevista dal PS sull'area nel limite massimo di 3.000 mq di superficie utile lorda - con contestuale risanamento ambientale e paesaggistico delle aree attraverso la demolizione definitiva dei manufatti edilizi non oggetto di intervento ai sensi dell'art.25 delle NTA del PS - non ha mai recepito la previsione che, pertanto, presuppone oltremodo la necessità della sua modifica.

2.3 – Quadro generale della pianificazione: PS e RU

2.3.1 - Piano strutturale

Al sensi della strumentazione urbanistica generale vigente del Comune di Montopoli V.A., quanto a PS l'area in oggetto è compresa nel subsistema A – subsistema della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale, nella quale si riconoscono le seguenti invarianti strutturali:

- L'acqua nel suo paesaggio, normata dall'art. 7 delle NTA;
- Il paesaggio rurale della pianura: la maglia agraria tradizionale di pianura e la struttura geometrica dei coltivi con le sistemazioni idraulico agrarie: fossetti e capezzagne esistenti al catasto leopoldino e conservati; i vigneti e le colture arboree tradizionali, i filari alberati e gli alberi isolati, normato dall'art. 8.1 delle NTA;
- La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, i tracciati che consentono vedute sui paesaggi di eccellenza, i percorsi di

interesse sovracomunale per le funzioni ricreative e ambientali individuati dal PTC della Provincia di Pisa, normata dall'art. 9.4 delle NTA;
e la seguente strategia di sviluppo:

- Infrastrutture per la mobilità, normate dall'art. 19 delle NTA;
- Le aree agricole della pianura alluvionale, normate dall'art. 25 delle NTA.

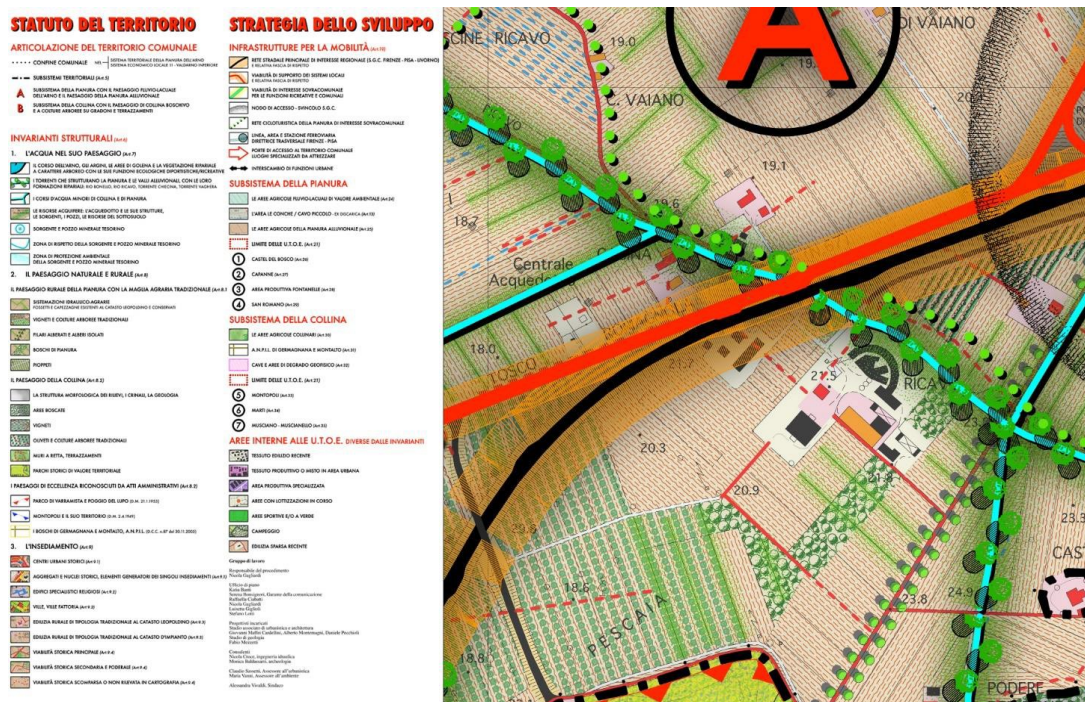


Fig. 11: Estratto del piano strutturale vigente (stralcio tav. 1P)

L'area di studio è in parte compresa nella fascia di rispetto della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, classificata come "Strada extraurbana principale" di tipo B ai sensi della strumentazione urbanistica comunale. Di concerto, devono essere rispettate le prescrizioni previste dal D.Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni; quanto alla disciplina di piano, si applicano anche l'art. 19 delle N.T.A. del PS, quanto contenuto all'art. 4.1 della relazione di progetto del PS.

Per quanto riguarda il dimensionamento, con le proprie N.T.A. (cfr art. 25 "Le aree agricole della pianura alluvionale") il Piano Strutturale specifica che: "(...) A tal fine il Regolamento Urbanistico: -verifica la schedatura degli edifici esistenti (...) - individua gli edifici di più recente costruzione (...). Per l'area del complesso degli Stalloni, come delimitata dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 75 del 30.09.1999, si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, nel limite massimo di 3.000 mq di superficie utile lorda con contestuale risanamento ambientale e paesaggistico delle aree attraverso la demolizione definitiva dei manufatti edilizi non oggetto di intervento. Le destinazioni ammesse sono: agricola e di produzione e vendita di prodotti agricoli, turistico-ricettiva e servizi collegati, accoglienza e ristoro, sportiva e ricreativa."

Questa previsione sopra riportata, invece all'interno de RU non è stata trasferita anche se lo stesso art.25 sopra riportato continuava dicendo che: *“Il Regolamento urbanistico disciplinerà le modalità di intervento e le prescrizioni specifiche prestando particolare attenzione al rapporto con le aree agricole circostanti, ai valori storici e paesaggistici presenti nel contesto, alla messa in sicurezza dal rischio idrogeologico, all'adeguamento della viabilità d'accesso alle nuove funzioni.”*



Fig. 12: PS: Estratto della tavola 11 "Le infrastrutture della mobilità"

2.3.2 - Regolamento urbanistico

Quanto al RU, l'area oggetto di intervento è compresa all'interno del Subsistema della Pianura, nel paesaggio della pianura alluvionale, aree agricole, in parte nel patrimonio edilizio del territorio rurale normato dall'art. 28 delle NTA vigenti che al comma 1 dello stesso articolo, assimilano queste aree di colore rosa alla zona "A" ex D.M. n. 1444/1968 nel perimetro del territorio urbanizzato.

Come interessata dalla fascia di rispetto della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno e, inoltre, interessata dalla presenza della rete della viabilità minore del territorio rurale storica e recente, è soggetta in parte alla disciplina delle N.T.A. di cui agli articoli 29 recante "Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto – Definizione e individuazione", 32 recante "Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto – Prescrizioni".

Per la presenza del Rio Ricavo nelle vicinanze, occorre anche tener conto dell'art. 26 "Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza".

La "Scheda norma 71" del RU, che riguarda l'edificio centrale all'interno della proprietà che oggi propone l'intervento, indicata nella tavola 1P sopra riportata, rimanda ad un piano di recupero, non tenendo di conto di quanto scritto nel PS sopra riportato.

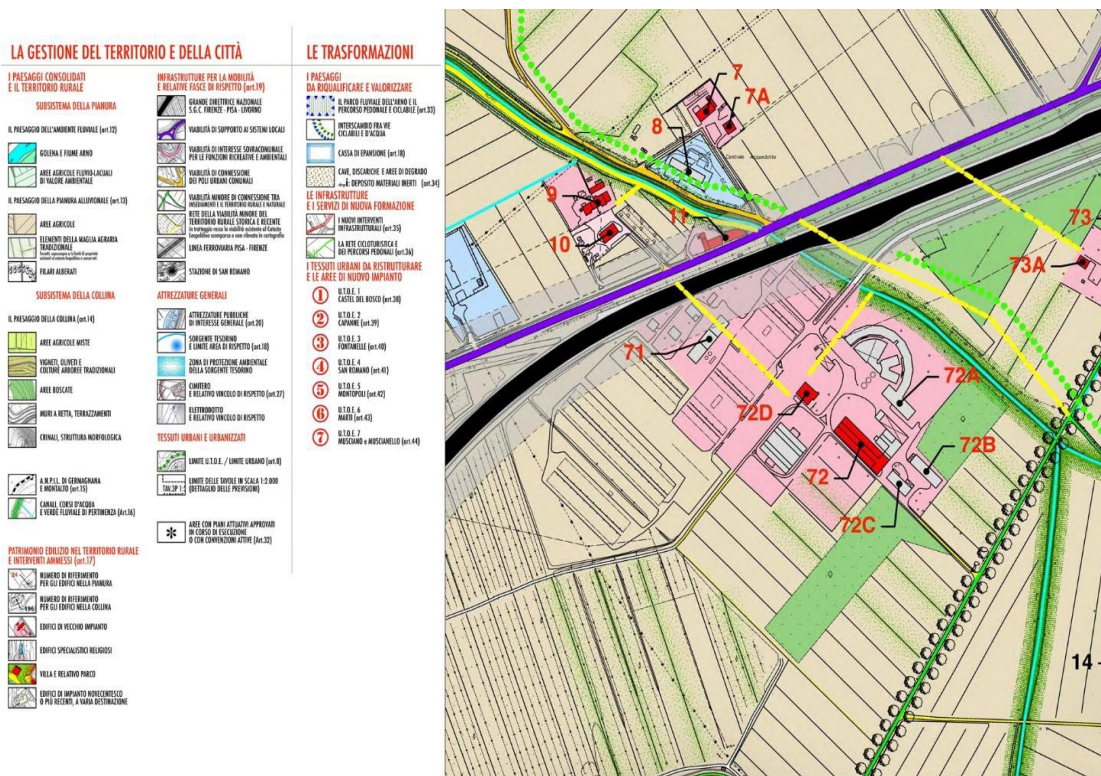


Fig. 13: RU: estratto della Tavola 1P

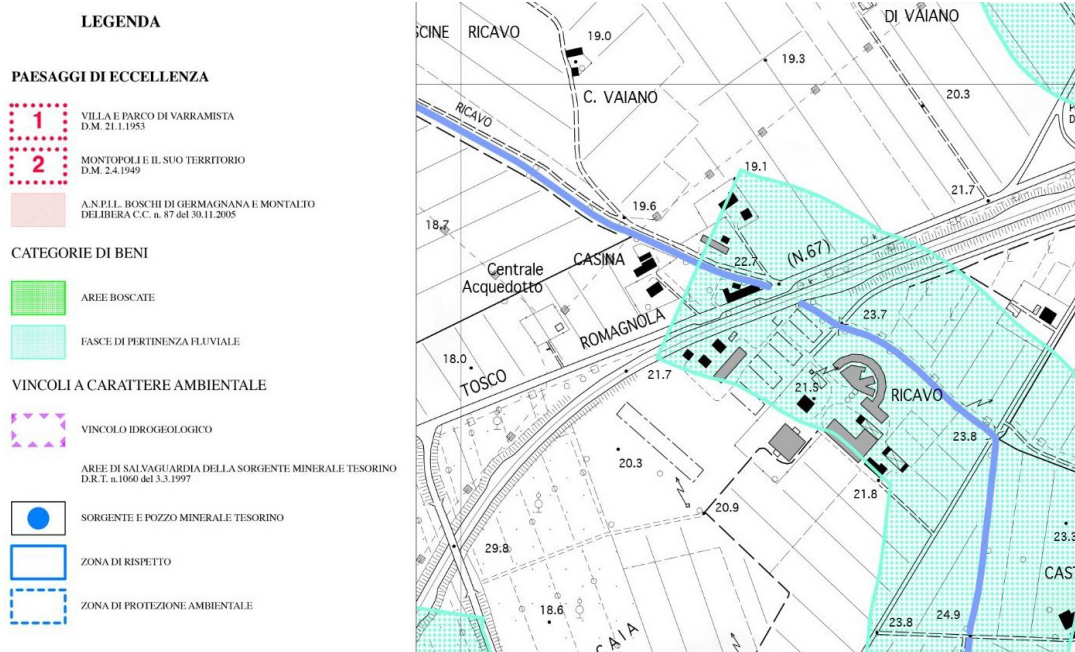


Fig. 14: RU: estratto della tavola 11 " Il sistema dei vincoli paesaggistici"

2.4 – Quadro generale della pianificazione: vincoli ordinati e sovraordinati

2.4.1 - Aree tutelate per legge D.Lgs. n.42/2004 art.142 comma 1, lett c)

Per quanto rappresentato nella tavola dei vincoli del RU, l'area in oggetto è compresa in parte nella fascia di pertinenza fluviale del Rio Ricavo, con la conseguente disciplina ex art. 7 "L'acqua nel suo paesaggio" delle N.T.A. del PS ed ex art. 3.2.1 "L'acqua nel suo paesaggio"

della Relazione di progetto del Piano Strutturale. Il Rio Ricavo fa parte del reticolo idrografico e di gestione classificato dalla L.R. n. 79/2012.

2.4.2 - Fascia di rispetto delle infrastrutture per la mobilità

L'area di intervento è lambita lungo il lato nord-ovest dalla S.G.C. Fi-Pi-Li, identificata ai fini del PS e del RU e, secondo le definizioni del nuovo Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), classificato come "Strada extraurbana principale" di tipo B.

2.4.3 - Zona di rispetto del pozzo idropotabile Acque Spa

L'area oggetto di intervento è compresa in parte nella zona di rispetto del pozzo idropotabile Acque Spa, soggetto alla disciplina delle aree di salvaguardia di cui all'articolo 94 del D.Lgs. n. 152/2006, ossia la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta di estensione pari a 200 metri dal punto di captazione dove sono vietate alcune attività fra cui spandimento di concimi e prodotti fitosanitari in assenza di un piano di utilizzazione disciplinato dalla Regione, pascolo e stabulazione del bestiame, gestione dei rifiuti, stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose.

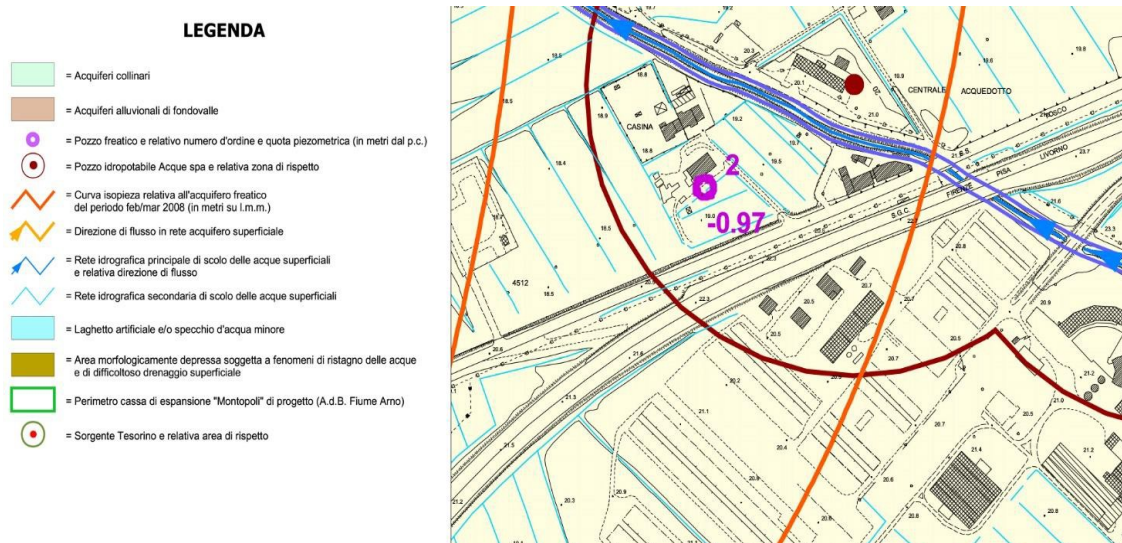


Fig. 15: RU: estratto della Tav. 8.1 "Carta idrogeologica" - Risorse idriche

2.4.4 - Aspetti geologici

In riferimento a quanto riportato nella Relazione geologica di fattibilità, allegata alla presente, il sito presenta classe di pericolosità geologica nella parte occidentale G.1 e quella orientale G.3.



Fig. 16: RU: estratto della Tav. 8.1 "Carta idrogeologica" - Classi di pericolosità

2.4.5 - Aspetti idraulici

Ai sensi dello strumento urbanistico comunale vigente, l'area interessata è in pericolosità idraulica PI3 (pericolosità elevata, ossia allagabile per eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni) ai sensi dell'ex D.P.G.R. 53/R, così come riportato nell'estratto di figura 2 ripreso dalla Tavola 10.1 Carta della pericolosità idraulica (ai sensi dell'ex DPGR 53/R/2011) datata gennaio 2013 ed allegata al Regolamento Urbanistico. In riferimento al PGRA, risulta che l'area in esame ricade in area a pericolosità idraulica P2 (pericolosità media, ossia allagabile per eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni).



Fig. 17: Estratto delle cartografia del PGRA

2.4.6 - Aspetti sismici

In riferimento a quanto riportato nella Relazione geologica di fattibilità, allegata alla presente, il sito presenta classe di pericolosità sismica elevata S.3.

2.4.7 - Piano comunale di classificazione acustica

Come già appartenente ad una zona produttiva l'area oggetto di intervento risulta inserita all'interno della classe V (in rosso in figura 17), mentre per essere prossima alla S.G.C. Fi-Pi-Li è in classe IV (colore arancio in figura17).

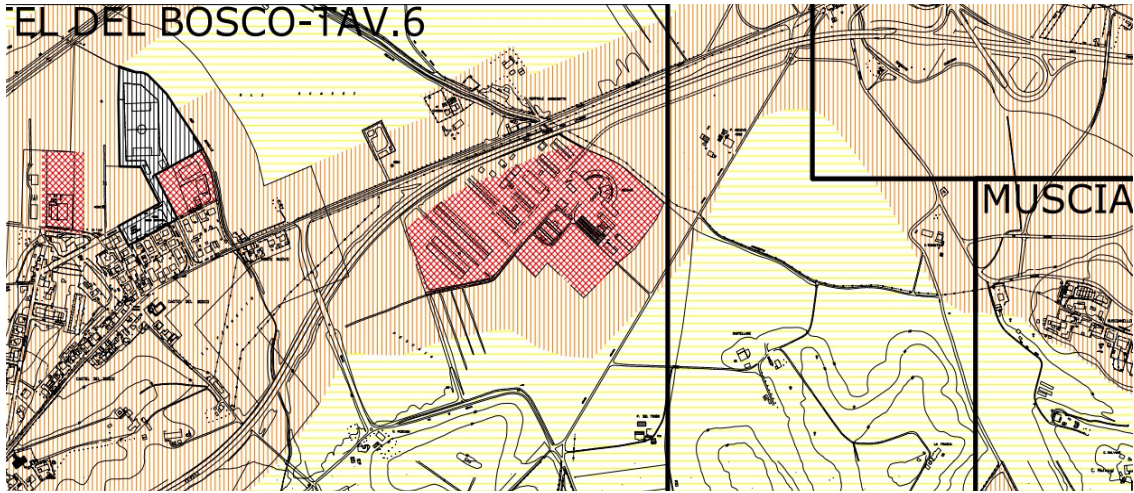


Fig. 18: Estratto del PCCA

2.4.8 - Servizi e sottoservizi

L'area di intervento nella parte a sud ovest è interessata dal tracciato ha un metanodotto interrato che il progetto terrà completamente fuori da ogni previsione di intervento e/o interferenza.

Nella parte Sud-Ovest dell'area insiste una Cabina di trasformazione elettrica (ENEL). E' previsto che l'intorno della linea area di adduzione alla cabina verrà tenuta sgombra e libera da ostacoli, garantendo il necessario franco di sicurezza previsto dalle norme vigenti in materia..

2. – Quadro generale della pianificazione: strumenti sovraordinati

2.5.1 - PIT con valenza di Piano paesaggistico

Nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37, l'intero Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca nell'estrema parte Sud-Ovest dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. L'area d'interesse si inserisce all'interno del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, costituiti dal fascio dell'Arno e dal pettine di vallecole che ne derivano dai suoi affluenti. L'area d'interesse, dopo una sua utilizzazione per scopi prettamente agricoli, è stata connaturata da insediamenti di natura antropica, in parte conseguenti all'apertura all'esercizio della linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno (1844-1848) che ha interessato il territorio dal 1846, ma più incisivamente nell'immediato secondo dopoguerra.

Quanto ai caratteri morfologici, alla stregua di molte similari della zona, l'area di studio è costituita dalla pianura alluvionale Olocenica di deposizione fluviale, con tracce di vecchie conoidi e paleoalvei inattivi, priva di elementi geomorfologici attinenti condizioni di instabilità

attiva ed assenza di segni potenziali di criticità. I terreni dell'area di intervento appaiono in superficie saldi e privi di processi erosivi o di dilavamento ed in assenza di condizioni di fragilità geomorfologica e pertanto da considerarsi stabili.

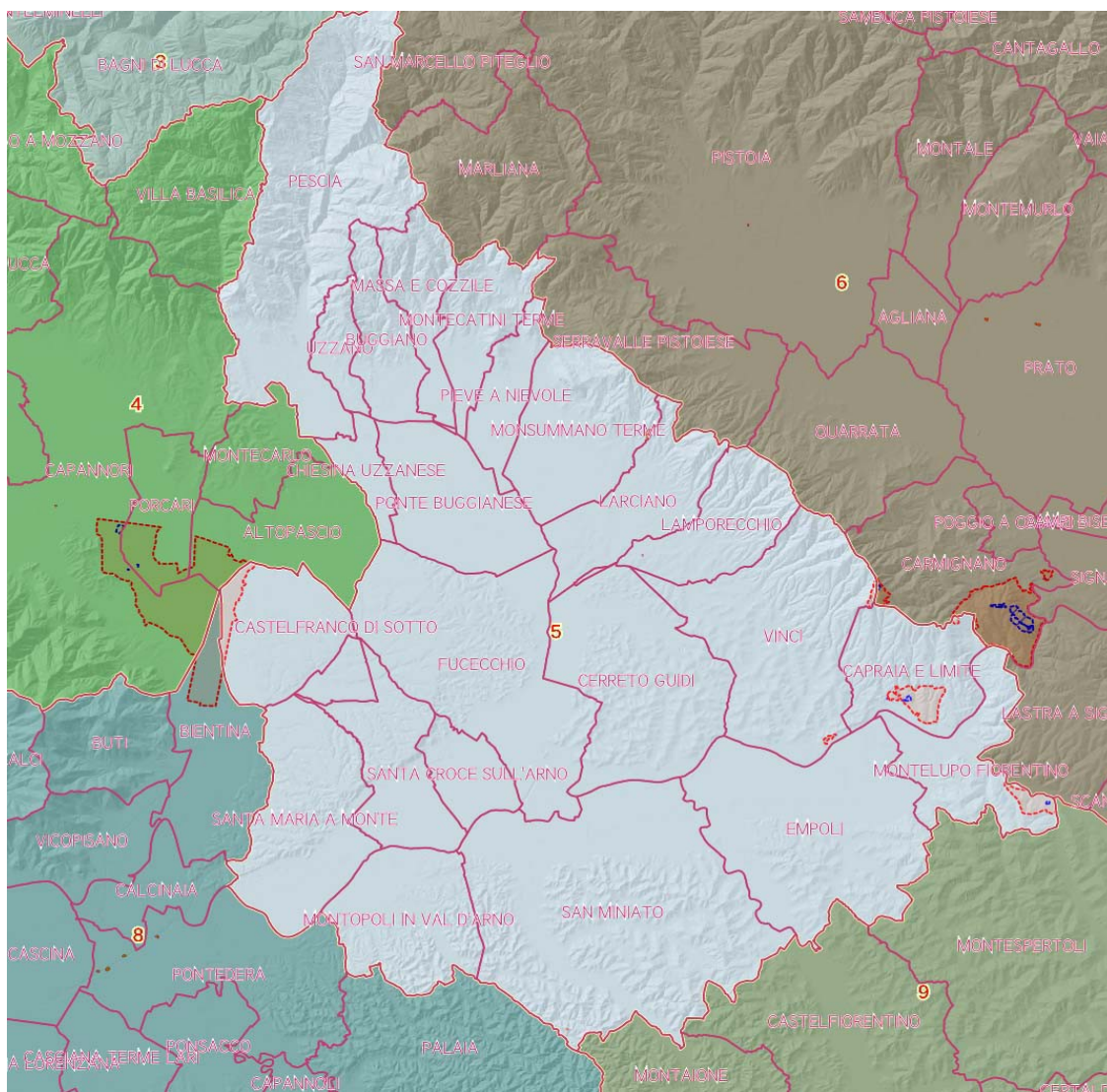


Fig. 19: Schema raffigurante la scheda di ambito n. 5 del PIT

In tale ambito appare significativo il rapporto di interferenza tra il reticolo idrografico naturale e le strutture viarie della S.S. Tosco-Romagnola e della S.G.C. FI-PI-LI che, con asse Sud-Est/Nord-Ovest, intersecano i suddetti corsi di acqua che le sottopassano in più punti mediante condotte di varia tipologia e dimensioni.

L'area oggi in fase di bonifica era in gran parte urbanizzata come si è potuto vedere dalle immagini precedenti, pertanto, l'acqua superficiale dell'intera area, al pari della pianura in sinistra idrografica del F. Arno, continuerà ad avere una leggera pendenza verso Nord-Ovest, con un reticolo idrografico che drena le acque dai rilievi a meridione verso il corso di acqua, reticolo che vede l'esistenza delle strutture viarie quali maggiori interferenze tra i tracciati idrografici e la capacità di smaltimento delle acque piovane verso valle.

L'area oggetto di intervento all'interno della cartografia topografica rientra in parte come area agricola eterogenea, in parte che intorno di un'area urbanizzata con edifici civili e

industriali/commerciali.

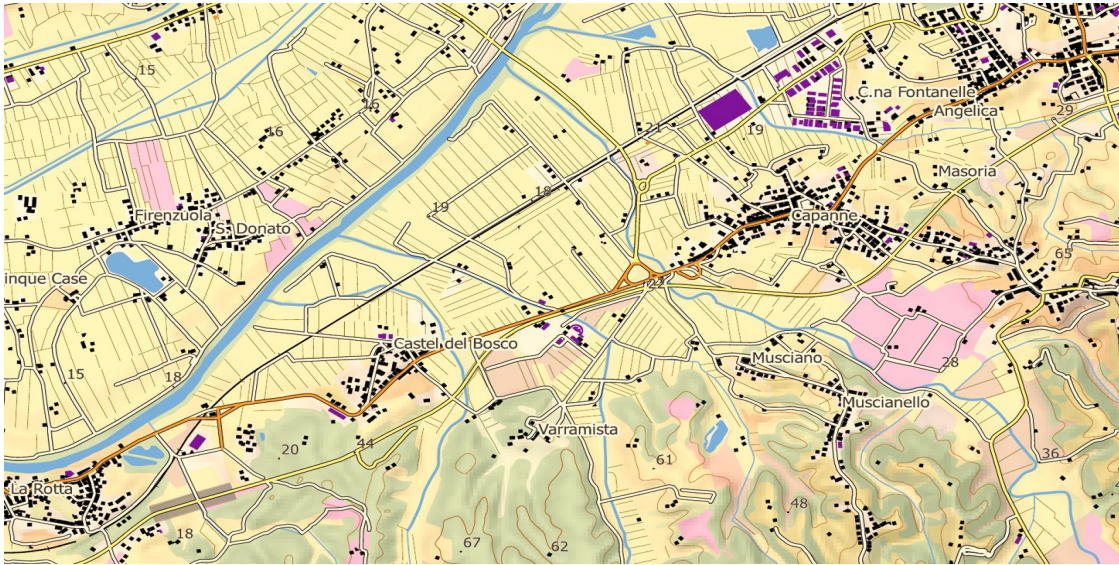


Fig. 20: PIT-PP: Estratto della "Carta topografica"

L'area oggetto di intervento all'interno della cartografia Caratteri del paesaggio rientra in parte come area boscata, in parte area umida, in parte che intorno di un'area urbanizzata con edifici civili e produttivi recenti, sempre costeggiata da viabilità di recente formazione la FI-PI-LI. Col suo intorno, è stata inserita nel territorio agricolo perché distanti sia dai centri di Capanne e di Castel del Bosco, ma anche per la morfologia e la funzione degli edifici che vi insistevano, tanto da connaturare la zona come aliena da quella funzionalità ecologica che ancora interessa parti del territorio ad Ovest.



Fig. 21: PIT-PP: Estratto della "Carta dei caratteri del paesaggio"

Lo statuto del PIT riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla co-evoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è

riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il patrimonio territoriale è bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico individua le invariante strutturali che definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale di cui al comma 2. Dette invariante sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- **Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici** dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- **Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”**, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- **Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”**, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- **Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”**, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Relativamente all'area oggetto di intervento per quanto riguarda l'**Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici**, il terreno rientra interamente all'interno delle aree denominate Bacini di esondazione (BES) Aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua.

Le dinamiche di trasformazione e criticità i Bacini di Esondazione sono storicamente uno dei teatri della bonifica, spesso bonifica “diffusa”, meno appariscente e costruita progressivamente nel tempo, data la non necessità di grandi opere. La bonifica ha ricavato grandi superfici agricole molto produttive, mentre l’insediamento restava storicamente concentrato su aree più appetibili. In tempi recenti, la ricerca di aree edificabili, in particolare per gli insediamenti produttivi, si è riversata su questo sistema morfogenetico dai sistemi adiacenti, con un pesante consumo di suolo. L’inevitabile interruzione delle dinamiche naturali proprie del sistema, implicita nella bonifica, crea una tensione che si materializza nel rischio idraulico. Le superfici dei Bacini di esondazione dovrebbero essere intese come interamente esposte a un rischio idraulico, che non può essere considerato come interamente eliminabile. Le attuali procedure per la “messa in sicurezza” idraulica mostrano evidenti limitazioni di efficacia. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio artificiale di inquinanti potenziali; questa criticità diviene evidente quando nel sistema sono comprese aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, esposte alla degradazione; particolarmente evidente il rischio di eutrofizzazione.

Le indicazioni per le azioni volte tutte a:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l’esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;

- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

Nel nostro territorio in questo Sistema Morfogenetico dei Bacini di Esondazione rientra una piccola parte del territorio di fondovalle a nord ovest, proprio la parte priva di arginatura.

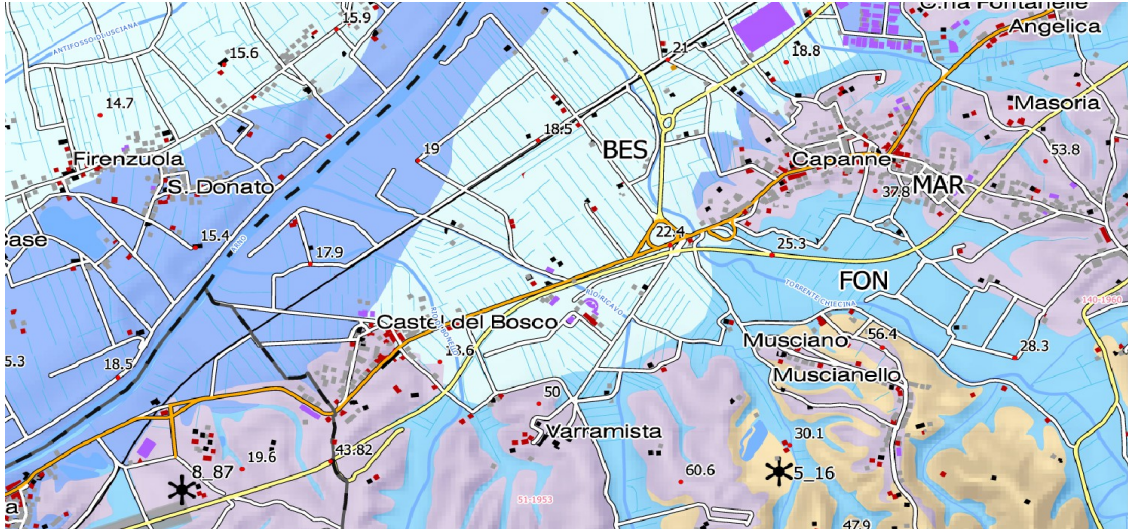


Fig. 22: PIT-PP: Estratto della "Carta dei caratteri morfogenetici" - I Invariante

Per quanto riguarda la **II Invariante** su **"I caratteri ecosistemici del paesaggio"** l'area oggetto di intervento rientra in parte nella Matrice agroecosistemica di pianura, in parte nella Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata individuabile come area urbanizzata e in parte come corridoio ripariale, vicina alla Direttrice di connettività.

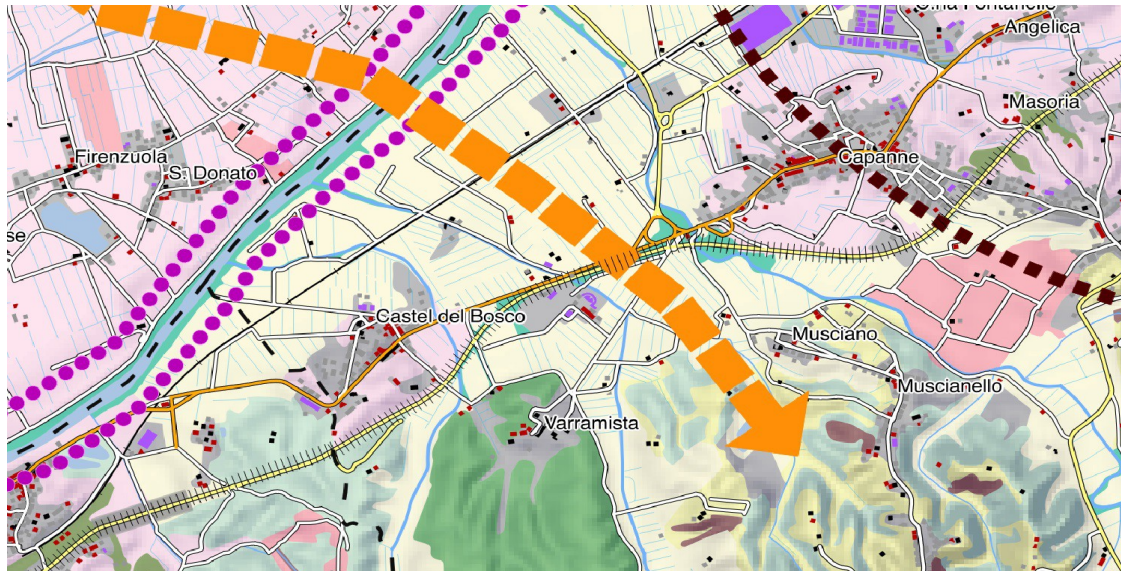


Fig. 23: PIT-PP: Estratto della "Carta della rete ecologica" - II Invariante

La Matrice agroecosistemica di pianura individua le Pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Presenza di matrici dominanti con prevalenza di seminativi e colture orticole e con elevata densità del reticolo

Settore III – Urbanistica, SUAP e Ambiente

idrografico minore e della rete di bonifica. Le indicazioni volte al miglioramento delle criticità presenti in tali aree puntano alla:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- 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;
- Mitigazione 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 eco - logica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

La Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata viene individuata nelle Pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi si trovano estremamente frammentati ad opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture lineari. La principale criticità è legata ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. Ai processi di artificializzazione delle pianure agricole si possono anche associare fenomeni di alterazione del reticolo idrografico minore e della qualità delle acque superficiali e di falda.

Come indicazione per le azioni da attuare in tali aree il PIT inserisce:

- la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità;
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e

miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

Per quanto riguarda invece l'**Invariante III** su “**Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**”, in un sistema definito come “policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”; fermo restando il complesso e le sue strette vicende storiche sinotticamente descritte, il comune si colloca all'interno del morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale che caratterizza il Valdarno Inferiore;

La tavola sotto riportata in corrispondenza dell'area di intervento non indica una sigla che ne caratterizza un territorio urbanizzato, l'area è individuata come territorio agricolo, ha perso completamente le connotazioni di territorio urbanizzato, gli edifici di edilizia povera che vi persistevano al tempo dell'allevamento oggi non ci sono più.

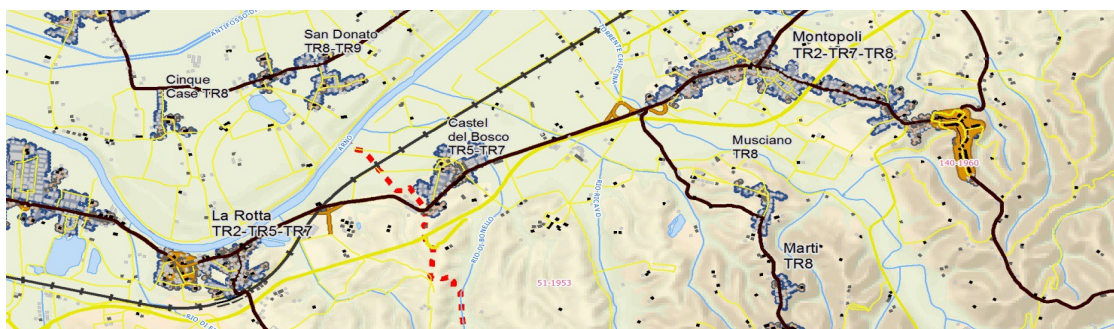


Fig. 24: PIT-PP: Estratto della "Carta del territorio urbanizzato" - III Invariante

L'**Invariante IV** su “**I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali**”, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali, nell'area oggetto di intervento è individuata come il morfotipo 06 “Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle” con all'interno una parte che corrisponde alla parte un tempo edificata.

Questo morfotipo è spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio (per esempio in zone ad alta pericolosità idraulica), frequentemente a carattere produttivo-industriale. Spesso il morfotipo è presente in ambiti periurbani e può contribuire, potenzialmente, al loro miglioramento paesaggistico (costituendo delle discontinuità morfologiche nel tessuto costruito), ambientale (aumentando il grado di biodiversità e la possibilità di connettere reti ecologiche), sociale (favorendo lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità e la costituzione di una rete di spazio pubblico anche attraverso l'istituto dei parchi agricoli). L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola grazie alla presenza di una maglia medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione. Ciò è ancora più vero quando siamo in presenza di terreni irrigui nei quali si possono praticare colture a reddito più elevato.

Su tali aree molte sono le indicazioni sulle azioni da svolgere soprattutto per il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano. Attraverso la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di

connettività ecologica.

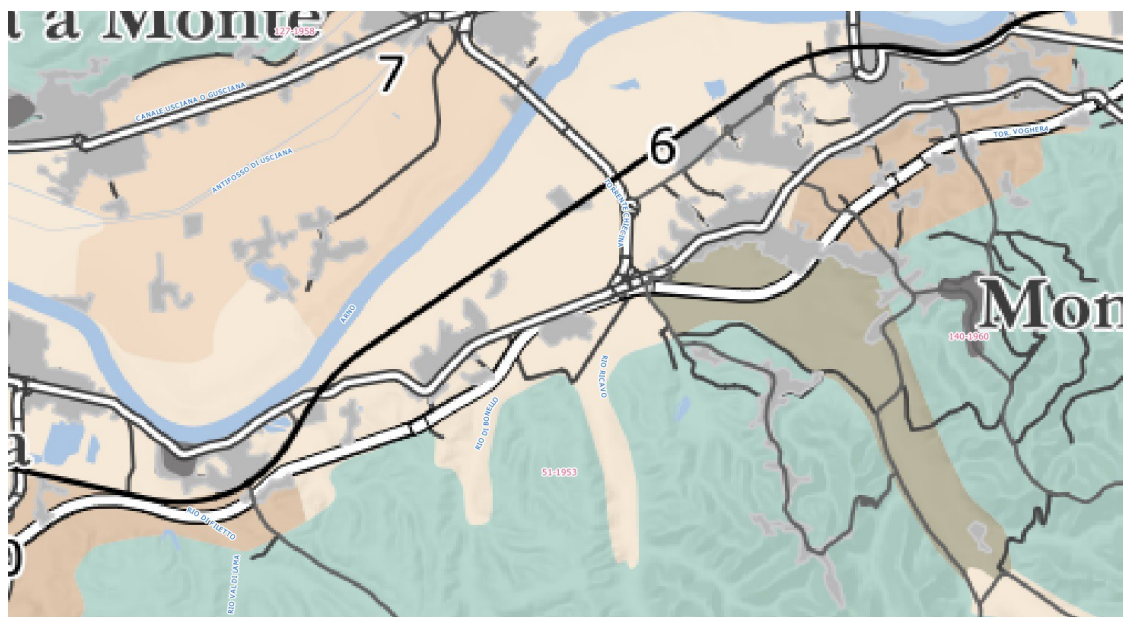


Fig. 25: PIT-PP: Estratto della "Carta dei caratteri morfotipologici" - IV Invariante

2.5.2 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTC)

Nell'articolazione territoriale, gli atti di pianificazione della Provincia collocano il Comune di Montopoli in Val d'Arno nel *Sistema territoriale locale della Pianura dell'Arno*, nel subsistema del Cuoi e ricompreso nel Sistema economico locale 11 Valdarno inferiore. La zona oggetto di intervento si colloca all'interno del Subsistema della Pianura, con il paesaggio fluvio lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale.

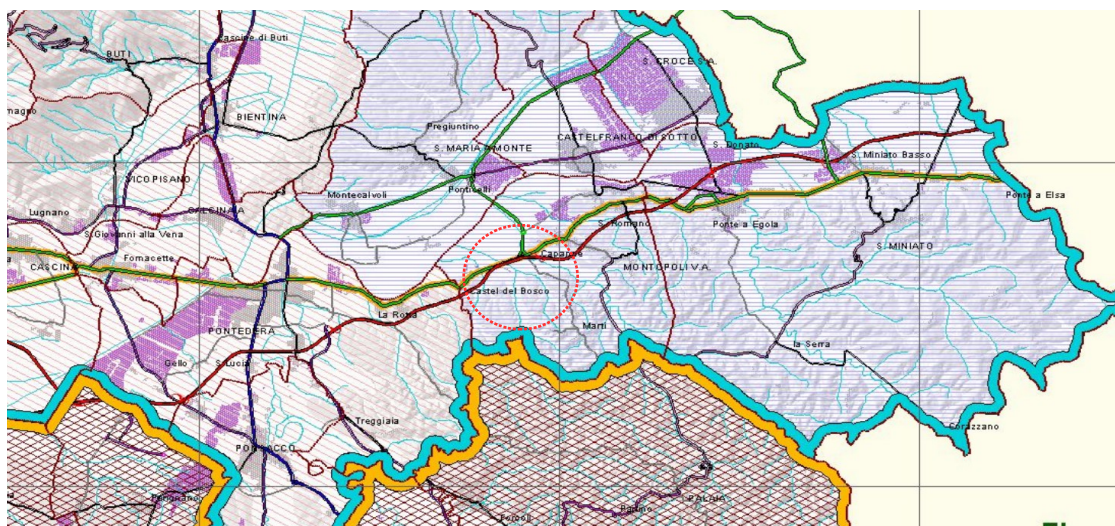


Fig. 26: PTC: Estratto Tav.P.1 i sistemi territoriali locali della Provincia

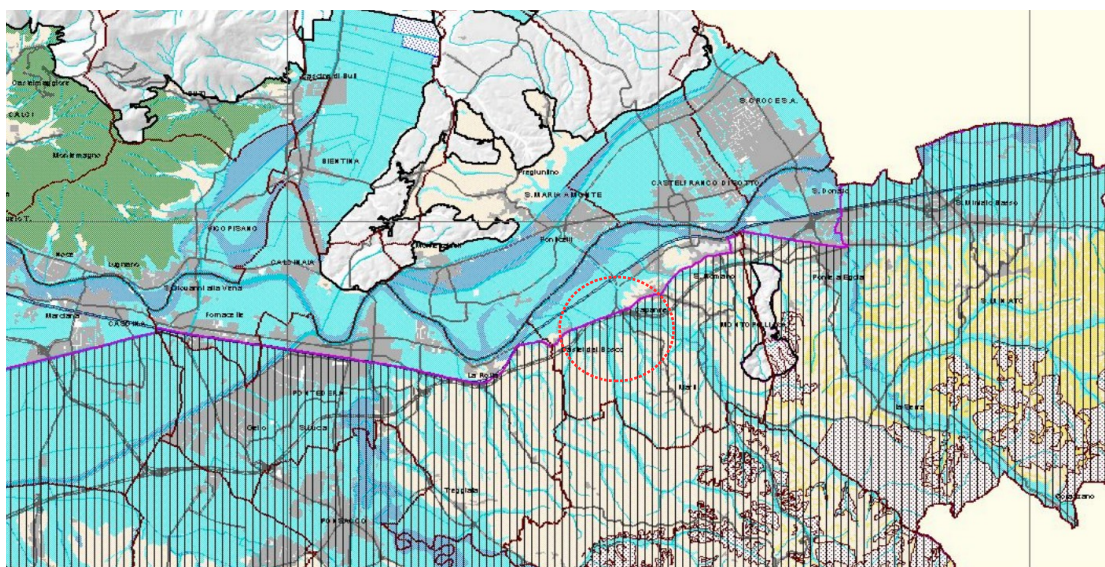


Fig. 27: PTC: Estratto Tav.P.7 "Il territorio agricolo"

Il PTC per i boschi fa un'analisi dettagliata della consistenza e ne specifica i diversi modi di intervento a seconda della tipologia di piante che compongono il bosco. L'assetto vegetazionale del territorio della provincia di Pisa si presenta assai complesso e non privo di elementi di degrado. Ciò è dovuto sia ad azioni di gestione del territorio, quali le scelte di riforestazione e le bonifiche, sia a motivi strutturali delle cenosi (frammentazione, scarsità dimensionale), e ad aggressioni da agenti biotici(insetti, funghi, virus,batteri e abiotici inquinamento atmosferico, stress idrico), compresi gli incendi boschivi. In relazione alla qualità ed allo stato di conservazione delle cenosi , al rischio potenziale di disturbo da parte delle attività al contorno, alla coerenza o meno delle specie presenti con il contesto morfo-climatico, il P.T.C. individua 5 modalità di gestione:

- 1.Conservazione
- 2.Mantenimento
- 3.Consolidamento
- 4.Modificabilità
- 5.Sostituzione.

Nell'area adiacente all'area oggetto di intervento è presente una vegetazione boschiva per la quale è prevista la modificabilità in color tortora e il il mantenimento in colore verde.

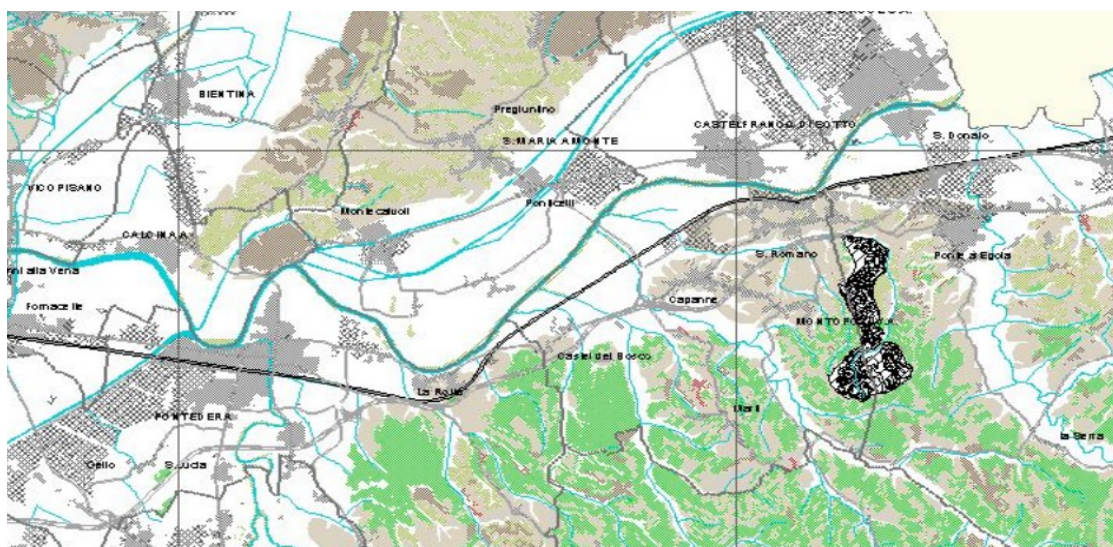


Fig. 28: PTC: Estratto Tav.P.11 "Gestione del sistema vegetazionale"

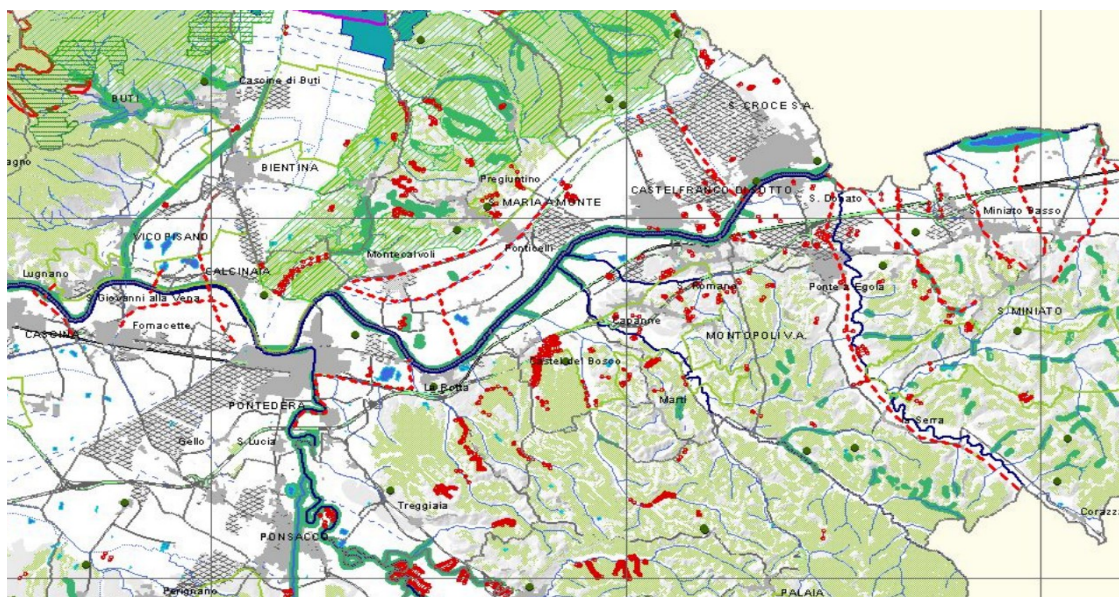


Fig. 29: PTC: Estratto Tav.P.14 "Aree ed elementi di rilevanza ecologica per la definizione della rete ecologica provinciale"

Il PTC, con l'elaborato denominato "Metodologia per la gestione, l'incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale dei boschi e delle foreste", per la pianura alluvionale dell'Arno di cui fa parte Montepoli Val d'Arno, nelle cenosi vegetali individua per il nostro comune boschi mesofili di caducifoglie, pinete a pino domestico, vegetazione palustre e formazioni ripariali a pioppi e salici. Nelle aree collinari le cenosi vegetali presenti sono: quercete misto a cerro dominante, boschi di sclerofile sempreverdi a leccio dominante, pinete a pino marittimo formazioni ripariali a pioppi e salici cenosi di robinia.

Il progetto dovrà prevedere un impianto di alberi da scegliere soprattutto fra le cenosi vegetali sopra indicate locali già presenti sul territorio.

PARTE TERZA

CONTENUTO DELLA VARIANTE

3.1 – Descrizione e obiettivi della variante

L'area di trasformazione come ampiamente rappresentata nella Parte seconda, è quindi oggetto della proposta della variante - che ai sensi delle disciplina regionale è definita "semplificata" - in quanto conseguente alla richiesta di trasformare un'area un tempo abbandonata e degradata in un Bosco Didattico con spazio polifunzionale dedicato da parte dell'attuale proprietà. Una riqualificazione ambientale che aspira a creare una nuova area verde che si avvicini il più possibile ad un bosco, un parco naturale visitabile, che riqualifichi l'intero ambito attraverso il mantenimento degli alberi già esistenti e la piantumazione di nuovi di media grandezza, piantine forestali e talee legnose di specie a rapido accrescimento.

Il recupero di zone degradate grazie alla riforestazione è uno degli strumenti più efficaci per contrastare il crescente rilascio di CO2 nell'aria e innescare una serie di benefici che vanno dal ripristino della biodiversità alla rimozione di inquinanti volatili. L'idea progettuale, dunque, è quella di far nascere una nuova area boschiva, che sia a tutti gli effetti visitabile con l'inserimento di un percorso naturalistico con spazio di aggregazione polifunzionale che impatti al minimo sulla superficie del suolo, realizzato con materiali ecocompatibili e che permetta alle persone di vivere un'esperienza a contatto con la natura, con l'obiettivo di sensibilizzare e innescare comportamenti virtuosi verso l'ambiente e il territorio.

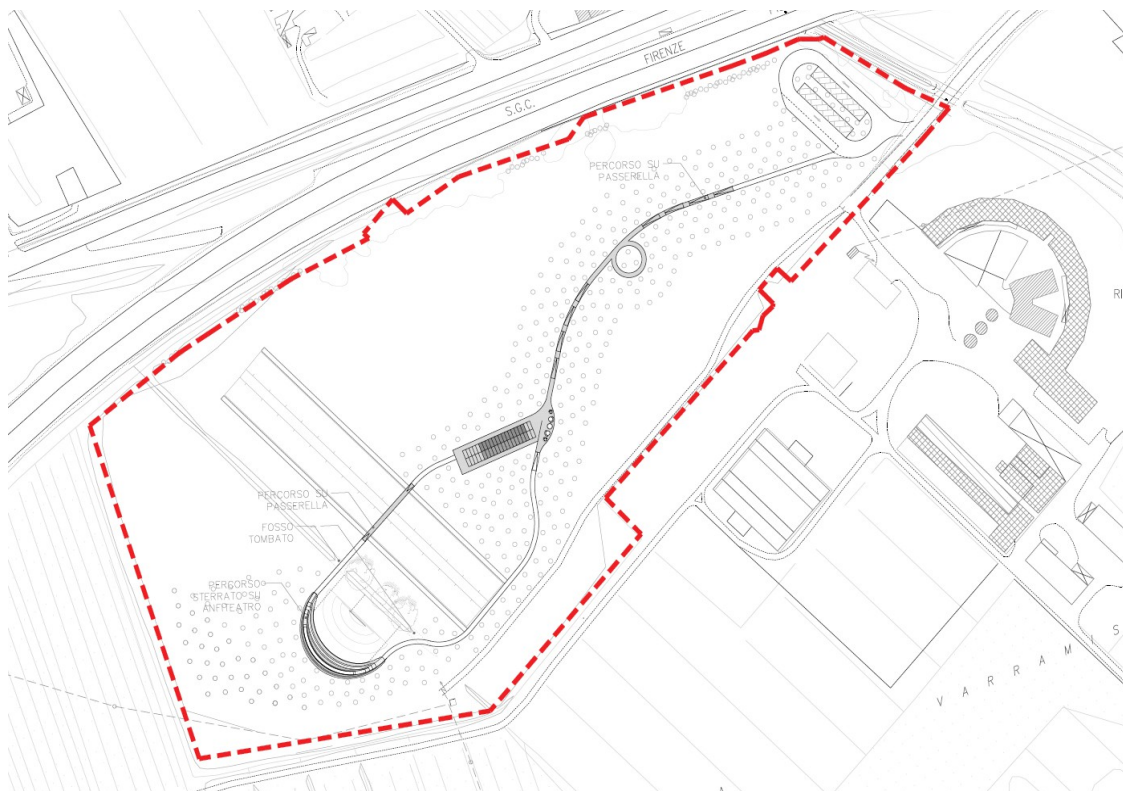


Fig. 30: Planimetria esemplificativa del progetto-1

Il riscaldamento globale è, senza alcun dubbio, il problema principale che l'umanità si sia trovata a dover risolvere nel corso della sua storia. A causa delle attività umane, come ci è

stato recentemente ricordato dall'*Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC), la quantità e concentrazione di anidride carbonica nell'atmosfera è in costante aumento dalla rivoluzione industriale ad oggi. L'aumento dell'anidride carbonica nell'atmosfera provoca un riscaldamento del nostro pianeta e un aumento delle temperature medie dello stesso che probabilmente hanno già superato i 2 °C in più rispetto al periodo preindustriale. Pensare ad un pianeta con una temperatura media superiore di 2 ° rispetto al normale potrebbe in molti di noi ingenerare l'idea di inverni più miti, primavere più temperate ed estati leggermente più calde. In realtà, per comprendere cosa accade alla terra, dovremmo immaginare ciò che accade al nostro corpo quando la sua temperatura aumenta di 2 °C.

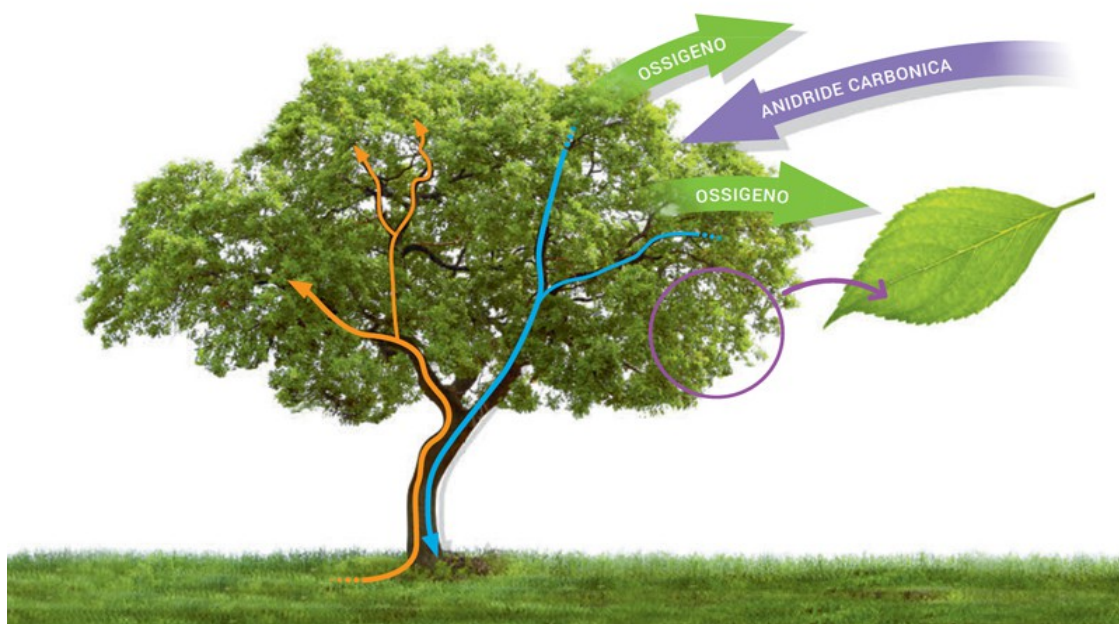


Fig. 31: Nota esemplificativa del ciclo della CO2

Il pianeta è infatti un vero e proprio organismo vivente e la temperatura è il singolo parametro che più di ogni altro influisce su ogni reazione chimica e fisica che avviene su questo pianeta. Come fare a ridurre il riscaldamento globale o meglio l'impatto del riscaldamento globale? Sicuramente attraverso una riduzione delle emissioni di anidride carbonica, e questo è quanto si stanno impegnando a fare tutti i paesi del mondo che si ritroveranno fra qualche mese a novembre nella COP26 di Glasgow, ma non basta. Dobbiamo trovare dei sistemi per ridurre la concentrazione dell'anidride carbonica nell'atmosfera. Piantare alberi, ricreare dei boschi, ampliare e proteggere le nostre foreste sono di gran lunga il mezzo più efficiente per raggiungere l'obiettivo. Gli alberi hanno inoltre la capacità di rimuovere significative quantità di inquinanti atmosferici e conseguentemente di migliorare la qualità dell'aria. Sono in grado di assorbire gli inquinanti gassosi, ma anche di rimuovere i particolati come polvere, cenere, e residui della combustione intercettandoli e trattenendoli sulla superficie della pianta. Nel progetto del "Bosco di Montopoli" questa capacità di intercettare gli inquinanti atmosferici sarà fondamentale proprio per l'ubicazione del parco che sorge lungo un asse viario fortemente trafficato che collega le città di Firenze, Pisa e Livorno (FI-PI-LI). L'iniziativa di Unicoop di trasformare una ex area degradata in un nuovo bosco è

Settore III – Urbanistica, SUAP e Ambiente

incredibilmente meritevole per due motivi: il primo perché le migliaia di alberi che lo andranno a costituire agiranno immediatamente in maniera positiva assorbendo grandi quantità di anidride carbonica e il secondo è che questo bosco assolverà anche ad una funzione di tipo didattico, insegnando, a chiunque vorrà visitarlo, che cosa significa vivere in un pianeta sostenibile, come combattere il riscaldamento globale ed, in ultima analisi, come vivere in maniera felice e armoniosa insieme a tutti gli altri esseri viventi che con noi dividono la gioia di abitare questo pianeta meraviglioso. È importante che i progetti siano portavoce di questi valori per far comprendere alle generazioni presenti e future che la vita sul pianeta dipende dalle piante che sono indispensabili per la sopravvivenza del nostro ecosistema e della specie umana.

Il progetto infatti prevede un percorso naturalistico che si snoda lungo tutta la lunghezza dell'area e che raccorda una serie di elementi, tra cui le vasche esistenti, nelle quali saranno inserite piante acquatiche per poterle recuperare e riattivare attraverso una nuova funzione.

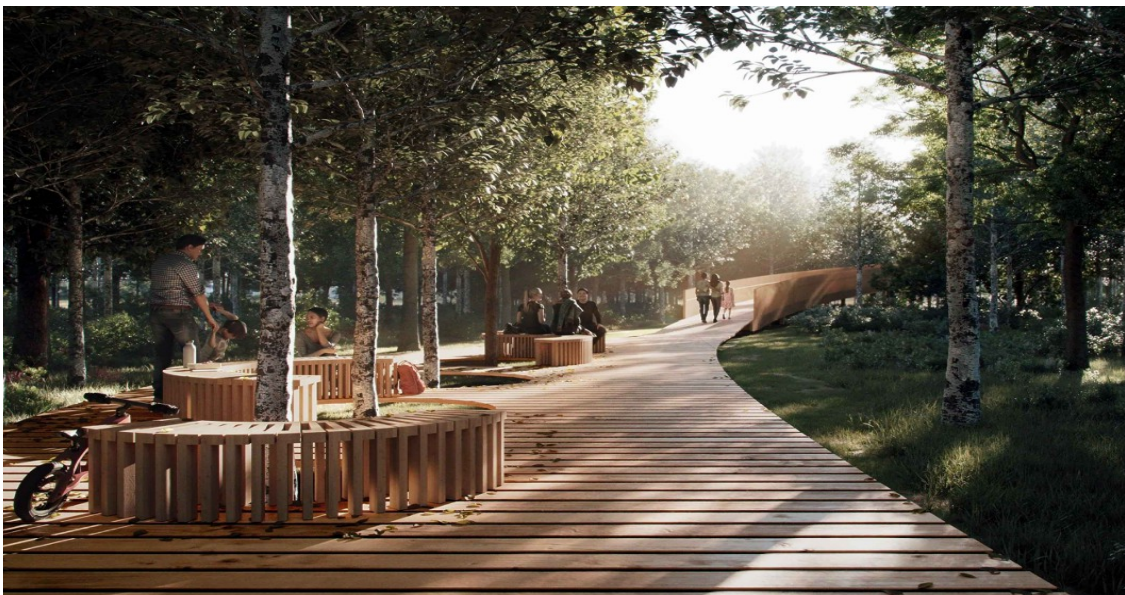


Fig. 32: Render del progetto - Percorso di accesso

Un bosco come centro didattico, luogo in cui si affronteranno temi ambientali dal punto di vista dell'insegnamento e della conoscenza. Il risultato sarà un percorso immersivo nella natura che si svilupperà nel mezzo di una foresta in continua evoluzione. Il percorso diventa passerella che sale su pilotis fino a circa 2,70 metri di altezza proprio per permettere a chi visita il bosco di immergersi nella natura da punti di vista del tutto inediti e invada il meno possibile l'area boschiva.

Questo camminamento volutamente copre un'area infinitesimale rispetto alla foresta, proprio per lasciare che il processo di rinaturalizzazione avvenga indisturbato e il visitatore assurga a testimone silenzioso di questa rinascita. Il percorso diventa così un'esperienza unica e avvolgente, intervallata da elementi che di volta in volta creano connessioni nuove con il territorio e la foresta.

Per rendere da subito immersiva questa esperienza verranno piantate le piante più grandi lungo tutto lo sviluppo del percorso. Le piante grandi saranno anche destinate a rafforzare la vegetazione presente lungo la FI_PI_LI in modo da aumentare la barriera naturale contro smog

e inquinamento sonoro. Piante più piccole saranno invece distribuite in modo più o meno denso nelle aree rimanenti.



Fig. 33: Render del progetto - Percorso di accesso - Vista dall'alto

Gli elementi saranno realizzati in legno, come parte del percorso che li collega (in arancio). Quest'ultimo parte dall'ingresso del parcheggio principale e, dopo un primo tratto, diventa in legno salendo leggermente in quota fino a raggiungere un'altezza di circa 2,70 m.



Fig. 34: Planimetria esemplificativa del progetto-2

Qui forma un anello che ospita al suo interno una vegetazione rigogliosa. In questo modo, gli alberi potranno essere osservati durante la loro crescita da un punto di vista inusuale. Proseguendo ridiscende e si allarga in un *deck*, senza togliere spazio agli alberi, anzi accogliendoli al suo interno in modo da creare zone di sosta con sedute sotto le fronde degli alberi così da goderne l'ombra e la presenza. Da qui è inoltre collegato lo "spazio polifunzionale" (indicato in rosso), un edificio in legno e vetro, composto da una struttura a

campate, energeticamente indipendente attraverso energie rinnovabili e destinato ad attività che potranno essere organizzate al suo interno, quali workshop e laboratori didattici, seminari e conferenze collegate al tema del rapporto uomo – natura. Il percorso si sviluppa diventando passerella sulle vasche con le piante acquatiche. I vecchi abbeveratoi, riqualificati per contenere specie idrofite andranno a mostrare una natura ancora una volta diversa, ricreando un habitat lacustre. Infine, nella zona più lontana dall'ingresso del lotto, dove il percorso curva per tornare verso lo spazio polifunzionale, la naturale disposizione degli alberi e le loro dimensioni creano una sorta di quinta per un teatro naturale imponente(A). Il progetto qui enfatizza la forma dell'area andando a plasmare una bassa collinetta di terra per sagomare un piccolo anfiteatro, utilizzabile come area di sosta lungo il percorso o come spazio aggiuntivo all'aperto per la didattica. L'apprendimento, aspetto fondante del progetto, usa il bosco come strumento per riconnettere le persone con la natura.



Fig. 35: vista assonometrica estemporanea del progetto

Nella parte Nord, Nord-Est dell'area a ridosso della S.G.C. FI-PI-LI persiste invece una zona caratterizzata da eterogeneità con un folto gruppo di specie arboree ornamentali (tiglio, noce, fico, pino nero, pino domestico, tuja, carpino nero) e arbustive (altezza media 5 m) alternate a una piccola percentuale di specie spontanee arboree (altezza media 15-20 m) (pioppo nero, pioppo bianco, salice bianco) e arbustivi (3-5 m) (olmo campestre e acero campestre).

Il progetto prevede la messa a dimora di alberi e arbusti secondo tre modalità di intervento: la prima riguarda un incremento del patrimonio arboreo con alberi di circonferenza dai 14 ai 18 cm che ha l'obiettivo di ottenere un cosiddetto "pronto effetto" con piante già abbastanza sviluppate che raggiungeranno in pochi anni dimensioni dei tronchi e delle chiome più adatte all'intercettazione di inquinanti atmosferici e all'assorbimento della CO₂. La seconda riguarda la messa a dimora di un alto numero (circa 3.000) di piantine forestali in fitocella che cresceranno nel tempo creando un vero e proprio bosco naturale. La terza modalità riguarda invece la formazione di blocchi densi di piante a rapido accrescimento con la messa a dimora di talee legnose che riusciranno a vegetare e a raggiungere dimensioni ragguardevoli già alla fine del primo anno dalla piantagione. Queste piante sono inserite per cercare di sfruttare al meglio le loro capacità di accrescimento a breve termine e la loro alta capacità di assorbimento della CO₂ e degli inquinanti. In questo modo, il parco potrà raggiungere delle buone *performances* già nei primi anni di costruzione.

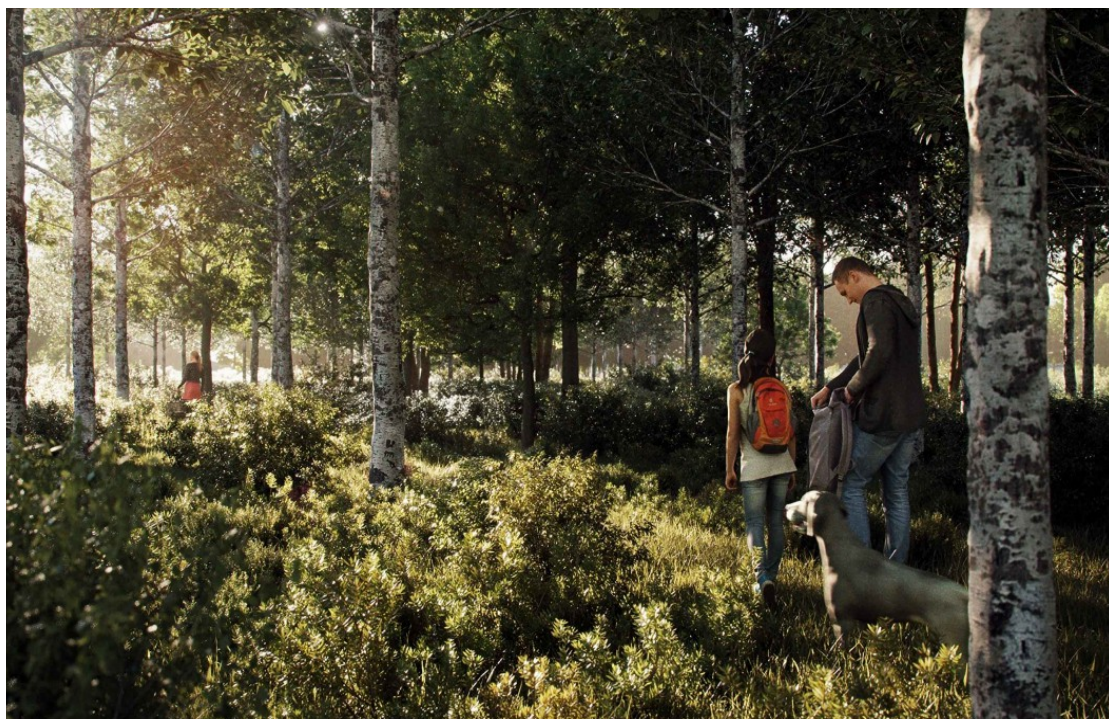


Fig. 36: Render del bosco in progetto

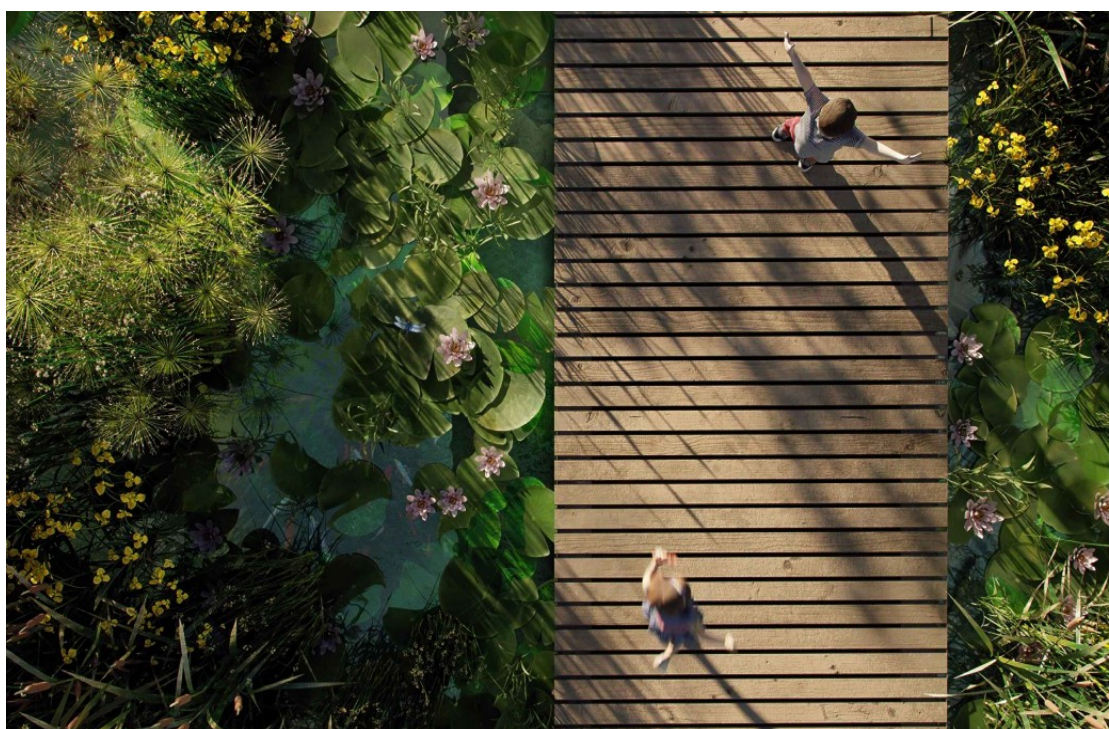


Fig. 37: Render Il futuro percorso pedonale vicino all'acqua

3.2 – Parametri di progetto e trasformazioni ammesse

Per consentire le trasformazioni urbanistiche e ambientali testé descritte si prevedono i parametri di seguito elencati:

- **SE = 500 m²** (da collocare esclusivamente all'interno dell'area A.2 Bosco misto e attrezzature di servizio);
- Possibilità di realizzare, in eccedenza, annessi agricoli per manutenzione del verde

Settore III – Urbanistica, SUAP e Ambiente

nella misura massima di 30 m² di SE;

- Viabilità = quanto occorre per la realizzazione dell'accesso all'area a compendio di quella esistente da recuperare, comunque con larghezza massima come indicato dall'art. 32, comma 24, delle N.T.A. del RU;
- Parcheggi =

Quanto alla destinazioni d'uso compatibili, oltre all'attività precipua prevista dal progetto (parco e verde attrezzato, percorsi naturalistici), anche spazi polifunzionali, spazi di aggregazione e parcheggio.

Sono dettate anche prescrizioni particolari per l'attuazione dell'intervento, quali:

- la previsione di una strada perimetrale (larghezza massima di 3 m), in materiali inerti e permeabili, destinata alla manutenzione dell'area;
- la realizzazione della viabilità carrabile e dei parcheggi con materiali inerti e permeabili, dovranno essere collocati in area A.2;
- la realizzazione degli spazi polifunzionali, di aggregazione e i percorsi naturalistici, sia a raso che in quota, dovranno essere collocati in area A.2;
- tutti i manufatti dovranno essere realizzati in materiali naturali ed eco-sostenibili, quali legno, bamboo, sughero, pietra, paglia, ecc., al netto delle necessità strutturali;
- sono vietate le attività indicate all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 di cui al paragrafo precedente punto 2.4.3 Zona di rispetto del pozzo idropotabile Acque Spa;

Il progetto visto lo scopo didattico al quale punta, dovrà prevedere adeguate scelte di materiali e finiture che permettano la visibilità alle persone diversamente abili.

3.3 – Sistemazione di prospettiva all'intorno

L'intervento proposto è volto ad accogliere e sviluppare attività didattiche che possano veder coinvolte scolaresche o altri gruppi studio, contingentando le presenze per le stesse prerogative di salvaguardia del sito, una volta trasformato: l'accesso solo su appuntamento, per piccoli gruppi, permetterà di mantenere un clima ambientale consono agli obiettivi del progetto, in un'atmosfera di tranquillità tipica del bosco "spontaneo", qui connotato da un percorso studiato per ammirare, odorare ed ascoltare il suo insieme.

Per questi motivi le dotazioni territoriali si riducono al minimo. Su tutte, il parcheggio non ha grandi dimensioni e sarà progettato perché possa sempre essere utilizzato agevolmente dai futuri gestori in sicurezza, nei limiti d'ingresso sopra detti.

L'aspettativa della buona riuscita dell'iniziativa in oggetto, presuppone però una visione di prospettiva sull'indotto che possa generare all'intorno immediato e oltre. Intanto è da tener presente come il progetto concerna un'area vicina allo svincolo/raccordo di Montopoli V.A. della FI-P-ILI, entrambi anche prossimi alla frazione di Capanne, in un contesto che, frutto di interventi successivi e non organici, ha indotto la A.C. a proporre uno studio di fattibilità per razionalizzare lo stesso svincolo, spostandolo favorevolmente verso Est, per consentire una drastica riduzione della pressione inquinante sulla frazione e sul territorio circostante – che col progetto di quò risulterà ancora più esposto – ma realizzare anche percorsi di mobilità dolce di collegamento tra il tessuto abitato e l'area di studio, tali da rappresentare quale viabilità di

collegamento attualmente impossibile con modalità ciclo-pedonali per la barriera costituita, appunto, dal raccordo oggi esistente. Percorsi che, al contempo consentano di giungere anche all'altra frazione prossima al sito di studio, Castel del Bosco, a sua volta porta di accesso come la stessa area oggetto della variante al grande Parco della Villa Varramista, allo scopo di renderla ulteriormente godibile per il suo inestimabile patrimonio naturalistico e paesaggistico. Tutto in un'ottica di creare un percorso virtuoso e realmente accessibile per la collettività.

Per essere una considerazione di prospettiva, queste potenzialità saranno oggetto degli studi per la redazione del nuovo piano strutturale il cui avviso è stato dato con la delibera G.M. n. 1382019, di concerto anche al gestore della S.G.C. e alla Regione Toscana.

3.4 – Compatibilità e coerenza

3.4.1 - PIT-PP

Facendo eco alle considerazioni proprie del PIT-PP per le quali le criticità maggiori sono legate all'elevato consumo di suolo e ad un rischio strutturale di esondazione dovute essenzialmente alla pressione antropica e all'aumento della superficie impermeabilizzata, qui il tasso di consumo di suolo risulta ancora contenuto e, anzi, senz'altro diminuito in termini "edilizi" con l'avvenuta demolizione dei manufatti produttivi di un tempo. L'attività agricola non risulta ancora contratta ed estese aree a seminativo caratterizzano ancora l'intorno dell'area di studio, con una trama dei seminativi di pianura che ancora sembra aliena da insediamenti recenti.

L'area, viceversa e per quanto già scritto, si contraddistingue per un'elevata densità di infrastrutture lineari di trasporto (S.G.C. FIPILI, ma anche la "vecchia" Tosco-Romagnola, così come viabilità locale d'interesse sovracomunale), con un tangibile risultato di "effetto barriera" e di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico per lo sviluppo e le caratteristiche delle strade. Su tutto, il raccordo con la S.G.C. manifesta l'invadenza sul territorio di consuma una buona parte in quanto frutto non già di un progetto organico, bensì di una serie di interventi iniziali a cui hanno seguito aggiustamenti e adattamenti che si sono succeduti dal 1988 al 1996.

Gli indirizzi per le politiche di riqualificazione descritte nel PIT, coerenti con l'intervento in progetto, si riferiscono alla necessità di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla riqualificazione attraverso il miglioramento della gestione dei livelli idraulici delle aree umide, della tutela dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque, della riduzione dei processi di artificializzazione del territorio, del mantenimento di un adeguato flusso idrico nei periodi di siccità.

È opportuno garantire azioni finalizzate a contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residui varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica; le azioni sono volte a limitare l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli; infine attuare politiche per contrastare e mitigare gli effetti di isolamento e frammentazione ecologica causati dalle grandi infrastrutture viarie.

Gli obiettivi prioritari perseguiti dal PIT per le aree oggetto di intervento, possono

essere di seguito elencati:

- Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico della piana;
- Preservare gli spazi agricoli residui potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- Tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediati lineari continui lungo la viabilità di livello regionale;
- Mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume la ferrovia, la superstrada FI.PI.LI e la SR 67, fra Empoli e Montopoli;
- Evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
- Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
- Promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.

3.4.2 - Coerenza con il procedimento per la formazione del nuovo PS

Con l'avvio del procedimento del piano strutturale, è ribadito come il territorio comunale di Montopoli in Val d'Arno sia connaturato da una ricca varietà morfologica quale anche risultato di una altrettanto ricca attività antropica. Nella consapevolezza di questa ricchezza, il nuovo piano strategico verrà a ribadire obiettivi generali condivisi ed esplicitati dallo Statuto comunale, nel quadro di un vero sviluppo sostenibile nella sua accezione classica di processo che lega, in un rapporto di interdipendenza, la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali alla dimensione economica, sociale e istituzionale, al fine di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni, evitando di compromettere la capacità delle future di soddisfare i propri.

Gli obiettivi del documento di avvio del procedimento, quanto al tema ambientale anticipano quelli che il progetto del "Bosco Didattico" assume come fondanti:

- la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e del patrimonio paesaggistico;
- la salvaguardia e la promozione dell'identità culturale del territorio e della comunità, da garantire con lo sviluppo delle conoscenze;
- la valorizzazione degli ambiti rurali;
- la corretta distribuzione delle funzioni per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti, e armonizzare i ritmi da realizzarsi anche attraverso la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione dei nuclei urbani e rurali esistenti.

L'obiettivo della tutela dell'ambiente e del paesaggio è dunque quello per il quale il progetto in parola ne viene a costituire un importante tassello operativo e concreto, parte della

strategia di un piano d'azione di lungo termine che assurge ad esempio e pietra miliare per impostare e coordinare azioni tese a raggiungere il “*Mantenimento e incentivazione delle attività rurali per la conservazione della struttura fondativa del paesaggio agrario anche come presidio per il contrasto al dissesto idrogeologico*” (cfr. tabella di sintesi delle azioni e obiettivi del piano, riportata di seguito per estratto).

Aree tematiche	Azioni	Obiettivi
(...)	(...)	(...)
Tutela dell'ambiente e del paesaggio	Analisi delle interferenze tra le trasformazioni operate nel territorio, le dinamiche produttive agricole e le esigenze della difesa dal rischio idraulico.	Valorizzare e recuperare i contesti insediativi prossimi all'asta fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti anche col riordino degli spazi e delle attrezzature esistenti. Mantenimento e incentivazione delle attività rurali per la conservazione della struttura fondativa del paesaggio agrario anche come presidio per il contrasto al dissesto idrogeologico.
	Anali dei percorsi esistenti nella loro effettiva consistenza e conservazione nonché dello stato di attuazione di progetti per nuovi percorsi e vie.	Salvaguardare, gestire ed implementare la rete dei percorsi pedonali, ciclabili e ippoviar Tutela della viabilità vicinale e dei tracciati intrpoderali.
	Invito al gestore unico ad attivare forme di monitoraggio, controllo della rete acquedottistica idropotabile e fognaria duale e non.	Risanare la rete acquedottistica per ridurre l'entità delle dispersioni della risorsa idropotabile nonché per implementare il livello di depurazione e riciclo delle acque reflue derivanti da processi produttivi e da usi civili
(...)	(...)	(...)

Per la sua prossimità all'area oggetto della variante in oggetto, è importante sottolineare come gli obiettivi programmatici del nuovo piano strutturale prevedano la modifica dell'attuale svincolo di Montopoli V.A. della S.G.C. FI-PI-LI e del suo raccordo con la viabilità secondaria, regionale, provinciale e locale, col fine di riordinare l'attuale situazione, in via primaria mediante lo spostamento verso Est con nuova geometria e sviluppo che, insieme al miglioramento dell'impatto inquinante, determini la rimozione della “barriera” che esso oggi rappresenta nella zona, consentendo così l'auspicato collegamento “dolce” tra centro abitato di Capanne e zone periurbane ed agricole circostanti.

3.4.3 - Analisi coerenza per aspetti geologici

La previsione di utilizzo del sito è improntata ad una modestissima incidenza strutturale sul terreno con prevedibile modesta richiesta di prestazioni geotecniche al sottosuolo e con opere a basso impatto e bassa fragilità e criticità nei confronti della risposta alle sollecitazioni prodotte alle opere infrastrutturali ed edilizie previste e quindi di principio da considerarsi fattibili con le previste caratteristiche del sito.

3.4.4 - Analisi coerenza per aspetti idraulici

In riferimento a quanto espresso nella *Relazione di fattibilità per aspetti idraulici*, allegata alla presente, l'intervento proposto è ammissibile in base alle normative di carattere idraulico, ma dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Quanto la percorso ciclopedonale e al parcheggio, quale misura di prevenzione in caso di eventi alluvionali, è previsto che, coll'emissione di bollettini per condizioni di allerta da rischio

idraulico di colore arancione o rossa, l'accesso al parcheggio da cui parte il percorso venga chiuso così da impedire l'accesso sia ai pedoni che ai mezzi di trasporto ciclabili, nonché agli autoveicoli. Analogamente, il non superamento del rischio medio R2 richiesto per il parcheggio verrà ottenuto impedendo che i veicoli vi possano accedere in quanto al parcheggio soggetto a potenziale rischio da allagamento così come sopra precisato.

Quanto allo spazio polifunzionale, occorre che il manufatto edilizio sia realizzato con piano di calpestio a quota pari o superiore a +1.6 m circa dal piano campagna per garantirne le condizioni di sicurezza idraulica con un franco di circa 30 cm rispetto al battente stimato in circa 1,3 m ed in modalità tali da non aggravare il rischio nelle aree limitrofe, ossia su pilotis o strutture "leggere" di fondazioni rivestite in legno nella parte a vista, con l'intercapedine "vuota" sotto il solaio oppure mediante terrapieno con l'utilizzo di materiale terroso scavato in loco nell'ambito dell'intervento in progetto in aree limitrofe al manufatto.

3.4.5 - Analisi coerenza per aspetti idrici

In riferimento a quanto riportato nella Relazione geologica di fattibilità, le opere previste, il cui obiettivo è la rinaturazione di un sito degradato e quindi con finalità di riqualificazione ambientale dell'area, rispettano i criteri di attenzione nei confronti della risorsa idrica in quanto non comportano impatti sulla qualità e quantità della risorsa idrica di sottosuolo, anche in prospettiva dell'esistenza nell'ambito di 200 m di distanza dalla parte orientale del perimetro dell'area di Variante di due pozzi di Acque S.p.a. destinati all'uso idropotabile pubblico.

3.4.6 - Analisi coerenza per aspetti sismici

Nonostante il sito presenti classe di pericolosità sismica elevata S.3., la valutazione di fattibilità dell'intervento in progetto risulta positiva in quanto costituito da opere a basso impatto sul territorio e di modesta criticità nei confronti della sollecitazione sismica e del comportamento del sottosuolo nei confronti della propagazione delle onde sismiche e della possibile amplificazione delle stesse.

Appare opportuno significare come per le specifiche relative alla coerenza dell'intervento in tema di fattibilità per le problematiche geologiche, idriche e sismiche, si rimanda a quanto riportato nella Relazione geologica di fattibilità, redatta dal geol. Andrea Carmignani, allegata alla presente.

3.4.7 - Analisi di coerenza con il PCCA

In riferimento a quanto espresso nella *Valutazione previsionale di Clima Acustico*, allegata alla presente, l'intervento proposto risulta pienamente conforme dal punto di vista acustico. Dai rilievi fonometrici, benché l'area risulti in classe V in relazione alla prossimità della S.G.C. FI-PI-LI, si evidenzia un'atmosfera acustica tipica della Classe III per il periodo di riferimento diurno e quindi pienamente compatibile con l'intervento proposto e con l'inserimento di uno "spazio polivalente" per attività di workshop-seminari-laboratori-conferenze.

Come per le valutazioni di ordine geognostico e idraulico, anche per le specifiche

relative alla coerenza dell'intervento rispetto agli aspetti acustici, si rimanda a quanto riportato nella predetta *Valutazione previsionale di Clima Acustico*, redatta dall'ing. Andrea Baldacchini, allegata alla presente.

3.4.8 - Natura trasfrontaliera degli impatti

Quanto agli "impatti" propriamente tali in seno ad una valutazione preliminare quale attiene al presente documento e ai suoi allegati, la previsione urbanistica riveste carattere puramente locale e ritrova riscontro territoriale nel solo ambito della zona di studio senza interessare territori contermini di altre amministrazioni. La localizzazione trovata lo porta a diventare una continuazione dei boschi che scendono dalla collina più a sud in perfetta sintonia.

3.4.9 - Rischi per la salute umana e per l'ambiente

Stante la natura dell'intervento non si hanno rischi per la salute umana direttamente riconducibili all'intervento. Le operazioni di trasformazione urbanistico-edilizie portate avanti in questi ultimi anni, non presuppongono alcuna conseguenza sull'ambiente naturale e antropico circostante.

Il futuro progetto esecutivo dell'edificio polifunzionale dovrà seguire la disciplina normativa esistente, tesa ad abbattere o ridurre ai minimi termini le pressioni temporanee in termini di emissioni in atmosfera, sul suolo e nel sottosuolo di inquinanti, nonché a imporre l'adeguata regimazione idraulica delle acque meteoriche. Anche se l'impermeabilizzazione rispetto alla situazione precedente dell'area saranno notevolmente ridotte.

In merito ai rischi derivanti dal futuro utilizzo dell'area, il progetto esecutivo dell'intervento dovrà elaborare un'attenta valutazione dei rischi, soprattutto in merito al rischio incendi boschivi, ai rischi derivanti dalla vicinanza del metanodotto e della linea elettrica aerea collegata alla cabina ENEL interna alla proprietà, e relativamente al rischio idraulico. Di concerto alle norme precauzionali in tema di coerenza e compatibilità per gli aspetti idraulici visti in precedenza, per la gestione in sicurezza dell'area dovrà di tutta l'area essere prodotto un elaborato che l'amministrazione possa allegare al proprio piano di Protezione Civile.

3.4.10 - Valore e vulnerabilità dell'area

In ordine alle caratteristiche naturali, culturali e superamento delle qualità e/o valori limite ambientali, nella seconda e terza parte della relazione sono state date ampie descrizioni delle caratteristiche che riservano all'area le contenute potenzialità espresse con la variante.

3.4.11 - Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti

La proposta di variante interviene su un area che è in parte all'interno del Vincolo delle aree tutelate per legge D.Lgs. n.42/2004 art.142 comma c per la distanza dal Rio Ricavo, pertanto il progetto esecutivo dell'intero intervento Prima del rilascio del Permesso a Costruire dovrà avere anche regolare Autorizzazione Paesaggistica.

PARTE QUARTA

PROGRAMMA DELLA ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

4.1 – Programma delle attività d'informazione e di partecipazione

Il progetto sopra descritto è stato già pubblicizzato, sulla stampa edita in esclusiva, ma anche attraverso la propria rete commerciale (cfr “L'informatore” e “Volantini”) già dell'estate 2021, in coordinamento con una campagna di promozione denominata “Abbraccia un albero dai vita ad un Bosco”, con un ambizioso percorso di informazione ambientale incentrata sull'importanza di questo ecosistema. Sono stati svolti incontri pubblici per diffondere la campagna sia sul territorio che a livello regionale e non sono mancati iniziative propedeutico a vario livello.

Per gli scopi e i contenuti della variante in oggetto, l'attività d'informazione è svolta in forma coerente all'ambito territoriale di riferimento, fermo restando l'esposizione, già in questa fase, alla Commissione consiliare affari del territorio. Anche per l'attività propedeutica già svolta, per l'avvio della procedura è pertanto previsto la sola esposizione della proposta di variante alla Commissione consiliare affari del territorio alla prima seduta utile successiva all'approvazione dell'avvio del procedimento da parte della Giunta Municipale.

4.2 – Considerazioni finali

Per quanto fin qui evidenziato, la variante in oggetto al RU, si rende necessaria per consentire la realizzazione di un intervento innovativo e ricco di risvolti culturali di natura certamente ambientale e didattico nello stretto significato dei termini. In termini più squisitamente “urbanistici” l'area destinata all'intervento, già connaturata da interventi urbanistici invasivi e di notevole impatto ambientale, troverà nuova vita e gioverà a portare un valore aggiunto all'intorno ma anche all'intero territorio, in un'ottica che travalica perfino i confini comunali per l'esempio che può offrire anche ad altre realtà simili.

Con il già avvenuto avvio delle opere di completamento della bonifica ambientale, si assisterà alla trasformazione di un'area già degradata in un sito di eccellenza, il cui effetto sarà significativamente positivo riguardo alle componenti ambientali e anche vista la tipologia di strutture che vi saranno realizzate, pertanto non rilevando, in questa fase, alcun elemento di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati, tutti all'unisono indirizzati verso una riscoperta del plusvalore della componente ambientale nelle operazioni di pianificazione territoriale.

Pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati non sono tali da decidere che il procedimento sia assoggettato a VAS, anche in relazione alla ridotta estensione dall'area di variante, per la tipologia di intervento soprattutto per quanto riguarda gli aspetti più prettamente paesaggistici, in considerazione che il progetto di trasformazione sarà redatto e disciplinato sempre in coerenza ai contenuti del PIT-PP.

La progettista
arch. Claudia Toti

Il Responsabile del Settore III
Urbanistica, SUAP e Ambiente
arch. Fausto Condello