

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

PIANO DI RECUPERO DELL'EX CALZATURIFICIO BERTINI POSTO TRA LE VIE ABRUZZI E CAMPANIA NELL'UTOE N. 4 "SAN ROMANO – PROPRIETÀ LUCIANA CANSANI IN BERTINI – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 107, 109 , 111 E 119 DELLA L.R. N. 65/2014.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010
PER LA VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.**

Quadro conoscitivo generale

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, le aree urbanizzate di recente formazione di tipo residenziale (zone B), sono suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento e cambi di destinazione d'uso e, qualora abbiano per oggetto edifici già produttivi, nuova destinazione anche residenziale o commerciale/residenziale mediante ristrutturazione urbanistica a parità di superficie lorda ampliata del 20% dell'esistente (cfr. art. 29 N.T.A.), tutto con la necessaria dotazione di standard, pubblici e privati, ai sensi di legge. L'ex complesso produttivo denominato Calzaturificio Bertini, posto nella frazione di San Romano tra le vie Abruzzi e Campania, rientra tra queste aree.

Oltre ai comparti preventivamente perimetrati, altri quali quello in oggetto sono individuati anche per iniziativa privata in relazione allo stato di degrado, derivante anche dalla dismissione o cessazione di precedenti attività produttive e/o terziarie nel tessuto ormai divenuto prevalentemente residenziale, con la verifica delle loro caratteristiche e potenzialità e dallo stato dell'urbanizzazione che risulta quasi sempre carente e da integrare, dove l'utilizzazione a scopo edificatorio è possibile con un adeguato progetto di recupero regolato ai sensi di legge (cfr. L.R. n. 65/2014).

Lo strumento urbanistico generale, infatti, se nelle varie U.T.O.E. individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, per le quali sono state coniate norme apposite volte ad incentivare l'iniziativa privata e contenere le opere in ambiti tipologici ed urbanistici, non elenca – e non potrebbe altrimenti – in via esaustiva l'intera mappa del degrado edilizio e urbanistico del territorio, dal momento che essa può determinarsi anche nel quadro di eventi successivi o non compiutamente ponderati nella fase di studio e redazione della strumentazione generale, significativamente per le sensibili evoluzioni che si sono determinate con le più recenti dinamiche sociali ed economiche del Paese. In questo quadro il legislatore regionale lascia adito a proposte provenienti da soggetti terzi per interventi di trasformazione e recupero nel quadro dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014, come nel caso qui descritto. Resta inteso che le nuove proposte per piani attuativi non già elencati e individuati dal R.U., quando determinano l'uso di piccole aree a livello locale, costituiscono modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati anche dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016.

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 piano attuativo con relativa variante contestuale e, in particolare, la verifica di

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione del piano di recupero e relativa 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 60 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica d'assoggettabilità, il presente documento si articola nei seguenti capitoli e paragrafi:

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO.

- Quadro di riferimento per le successive attività;
- Contesto ambientale e morfologico;
- Natura dell'intervento urbanistico;
- Relazione col piano strutturale;
- Pertinenza del piano di recupero in ordine alla promozione dello sviluppo sostenibile;
- Problematiche ambientali.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE.

- Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti;
- Rischi per la salute umana.
- Vulnerabilità dell'area in ordine alle caratteristiche naturali, culturali e superamento delle qualità e/o valori limite ambientali.

1- CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO

Quadro di riferimento per le successive attività



Foto 1 – Fronte nord dell'attuale complesso

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

L'ex Calzaturificio Bertini è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 6 dalla particella n. 254 con subb. 1 e 2 e con la pertinenza areale occupa una superficie territoriale di 3.140 m², coincidente con quella catastale, e fondiaria di 2.080 m². La proprietà è interamente ascrivibile alla ditta "Bertini s.n.c. Di Cansani Luciana & c.", con sede a Fucecchio in via Trieste n. 21 (P.i. 04184230482), come legalmente rappresentata dalla signora Cansani Luciana in Bertini, nata a Cerreto Guidi il 7 maggio 1944 e residente a Fucecchio in via Enrico da Fucecchio n. 5 (CNS LCN 44E47 C529K).

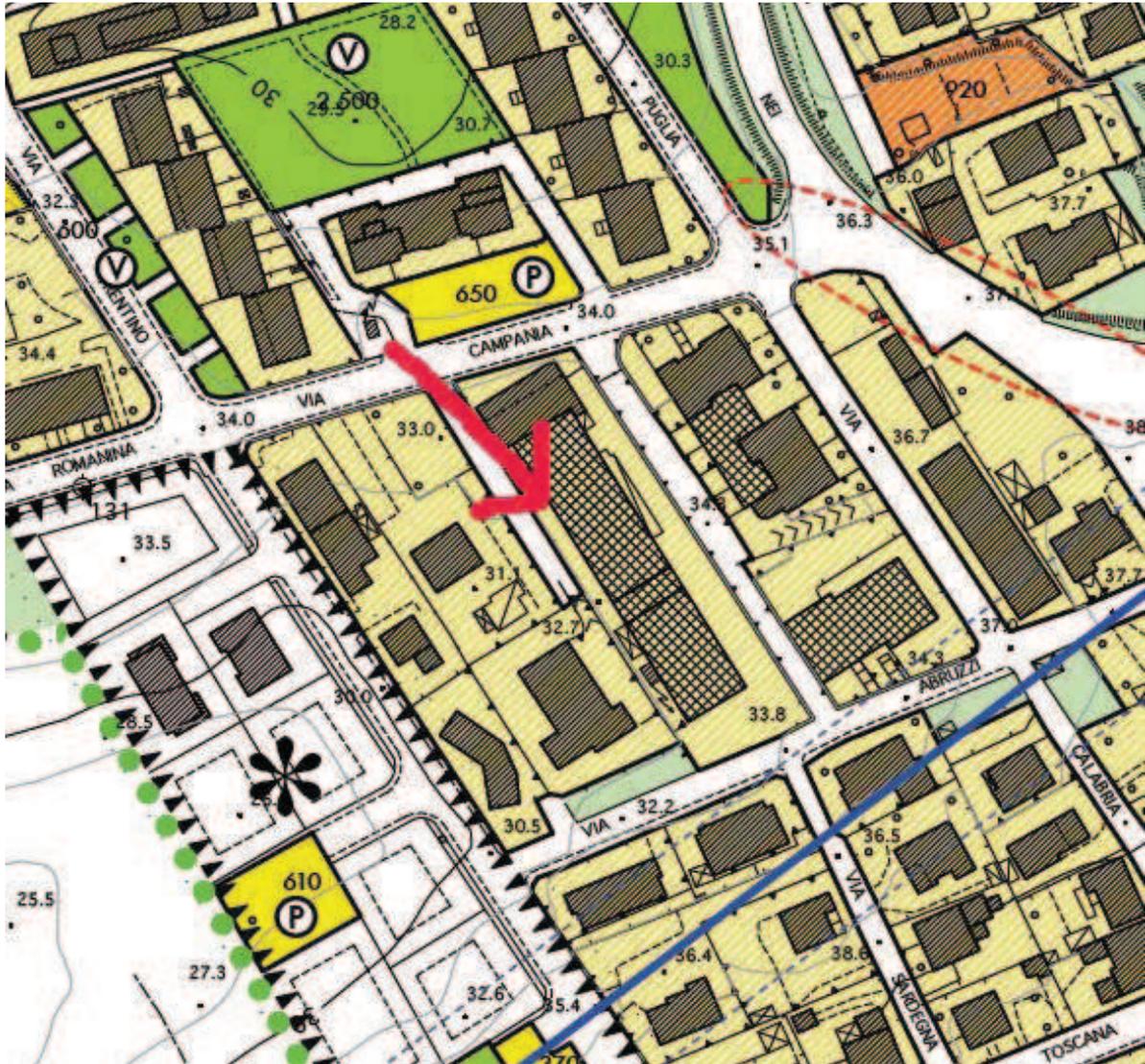


Figura 1 – Stralcio corografico del R.U. vigente con indicazione del sito

In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto, la ditta proprietaria, attraverso il progettista architetto Paolo Sordi, in data 17 dicembre 2013 (p.g. 16.772/2013) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento nel comparto in oggetto, con caratteristiche proprie di un piano di recupero; a questa prima proposta sono seguite integrazioni spontanee, con correzioni alla prima stesura, presentate in data 26 febbraio 2014 (p.g. 2.834/2014) anche a seguito della ricezione di una comunicazione da parte del Responsabile pro-tempore del Settore III inviata in data 4 marzo 2014 (p.g. n. 3.103/2013) e del Segretario Generale del 28 marzo 2014 (p.g.

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

4.580/2014) in tema di necessità di parametri di raccordo del progetto al regolamento sull'edilizia sostenibile adottato con deliberazione consiliare n. 82 del 18 dicembre 2013, data però successiva alla presentazione del progetto.



Foto 2 – Lato est dell'attuale complesso

Alla luce di quanto emerso dalle predette comunicazioni interlocutorie e per il contenuto del progetto del piano di recupero, lo scrivente responsabile del Settore III decideva di riattivare da capo il procedimento, al fine di perseguire il pieno rispetto delle norme in materia, prescrivendo, ai sensi dell'art. 13 bis della L.R. n. 25/1998, l'effettuazione di un'indagine ambientale del comparto necessaria vista la diversa utilizzazione originaria del medesimo (produttivo) rispetto alla sua destinazione finale (residenziale). Per la sua effettuazione, in nome e per conto della ditta proprietaria veniva presentata idonea proposta d'indagine dal geol. Andrea Carmignani in data 26 maggio 2015 (p.g. 8.272/2015) cui seguiva risposta positiva del Settore III del 28 maggio 2015 (p.g. 8.403/2015). L'indagine, poi svolta, ha avuto esito positivo (assenza di superamento dei valori limite di concentrazione soglia di contaminazione per la destinazione residenziale) ed è stata inoltrata con PEC l'11 novembre 2015 (p.g. 16.880/2015).

Con un quadro conoscitivo aggiornato ed adeguato e alcuni incontri propedeutici tenuti con il progettista presso gli uffici del Settore III, è seguita un'ulteriore integrazione e modifica del progetto del piano di recupero, presentate l'11 marzo 2016 (p.g. 4.263/2016). Successivamente, in data 4 aprile 2016 (p.g. 5.394/2016) è stato comunicato l'esito dell'istruttoria con la richiesta di alcune ulteriori integrazioni e perfezionamenti, superando così anche le comunicazioni – non motivate ai sensi di

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

legge -inviata dal comune nelle date del 4 marzo 2014 e del 28 marzo 2014, anche alla luce delle valutazioni complessive del progetto e della normativa cogente applicabile in tema.

Pervenute quindi le ulteriori integrazioni dalla ditta proprietaria in data 14 luglio 2016 (p.g. 10.915/2016), il progetto, quindi, ha potuto essere compiutamente e organicamente esaminato Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" con esito favorevole, avviando quindi anche l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014. Con l'ultima analisi fatta, di concerto al Settore IV è stato ritenuto necessario far eseguire alla Ditta proprietaria il potenziamento idrico della rete di servizio della zona, come precisato più avanti.



Foto 3 – Fronte ovest dell'attuale complesso

Contesto ambientale e morfologico

Il comparto in parola si pone ad una quota media di 48,00 m s.l.m. sul crinale N.O. a media acclività della frazione di San Romano e in un contesto di forte trasformazione antropica. Non sono riscontrabili forme di dissesto o processi di disequilibrio in corso o potenziali. L'area è sostanzialmente contraddistinta da un'unica formazione geologica costituita da depositi di ambiente fluviale e lacustre.

Nel suo complesso la sua *geomorfologia* non è caratterizzata da pericolosità particolari e in ordine alla documentazione disponibile (P.S., P.T.C.), essa è stabile¹, classe G.2, e sismicamente collocata in classe S.2 a pericolosità sismica media ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 14

¹ Aree in cui i processi geomorfologica e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di fenomeni di massa.

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

gennaio 2008). Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, invece, l'area risulta di bassa pericolosità (I1).

Natura dell'intervento urbanistico

Lasciando la descrizione dettagliata agli elaborati di progetto e al dettato delle N.T.A. del piano appositamente redatte dal Settore III, l'intervento edificatorio si esplica nell'individuazione di 2 lotti funzionali, costituenti due Unità Minime d'Intervento (brevemente U.M.I.) ciascuna necessaria per realizzare, con singolo titolo edilizi, il fabbricato ivi previsto, non frazionabile in ulteriori corpi di fabbrica. Ove occorrente, le due U.M.I. potranno invece essere accorpate per realizzare unitariamente, con un unico titolo edilizio, ambedue i due corpi di fabbrica previsti dal piano di recupero.

PARAMETRI URBANISTICI DI R.U. E DELL'INTERVENTO PROPOSTO
Comparto "Ex Calzaturificio Bertini" a San Romano

Parametro	Val.	N.T.A.	Intervento	Δ (diff.)	note
Superficie territoriale	m ²	Non indicata	3.140,00	0,00	
Superficie fondiaria	m ²	Non indicata	2.080,00	0,00	
Standard di verde pubblico	m ²	Non indicato	470,00	+ 470,00	1
Standard di parcheggio pubblico	m ²	Non indicato	322,00	+ 322,00	1
SUL max = esistente +10% +20% es.	m ²	2.504,65	2.504,00	-0,65	
SUL realizzabile in U.M.I. 1	m ²		1.252,00		
SUL realizzabile in U.M.I. 1	m ²		1.252,00		
Superficie coperta max	m ²	Non indicata	724,80		
Altezza massima degli edifici	m	13,50	4 piani f.t.		2
Alloggi previsti	n.	non indicati	Non indicati- non vincolanti		
Abitanti previsti	n.	non indicati	83		3
Note: 1. Calcolati in applicazione del D.M. n. 1.444/1968 e adeguati alle caratteristiche morfologiche del sito; 2. H < 13,50 m 3. Sulla scorta del parametro 1ab/30 m ² SUL.					

La progettazione architettonica di ogni singola U.M.I., sarà improntata sul concetto di unitarietà architettonica anche per quanto riguarda gli elementi di finitura e di arredo esterno, i quali dovranno perseguire il miglior inserimento nel contesto ambientale e urbanistico dell'area e delle zone limitrofe. Sarà posta particolare attenzione e controllo al rispetto della disciplina realizzativa volta al benessere e lo sostenibilità energetica e ambientale dell'intervento edificatorio nel suo complesso. Gli interventi di coloritura dovranno essere concordati preventivamente con il Settore III. Non saranno ovviamente vincolanti il taglio e le distribuzioni interne delle singole uu.ii. riportate nelle tavole grafiche del progetto.

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

Saranno ammesse destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma comunque compatibili, a carattere commerciale, artigianato di servizio e terziario, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del R.U.

In tutto il comparto sarà vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, così come l'installazione di prefabbricati di qualsiasi tipo e altri manufatti di natura precaria di qualunque materiale (cemento, legno, ferro, alluminio, etc.), che non siano strettamente necessari per la realizzazione dei lavori edilizi nello stretto tempo necessario alla loro conclusione.



Foto 4 – Vista da sud dell'attuale complesso

L'intervento edificatorio che sarà posto in essere è soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, mentre il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non sarà dovuto in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, poiché il soggetto attuatore soddisfa il relativo onere con la realizzazione diretta delle relative opere. Sulla quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, potrà essere fatto valere dalla ditta proprietaria lo scomputo fino all'ammontare massimo di 37.840,00 Euro pari al costo dell'intervento di potenziamento dell'acquedotto come sopra ricordato, che è chiaramente d'interesse collettivo e generale.

In relazione alle caratteristiche dell'intervento di recupero descritto nel progetto e in virtù della possibilità di realizzare gli interventi edificatori nel comparto secondo due Unità Minime d'Intervento

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

(U.M.I.) distinte e in tempi successivi, i titoli edilizi potranno essere richiesti entro un termine massimo di cinque anni dalla stipula della presente convenzione. Esperito tale termine (cinque anni), ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano attuativo diventerà inefficace e i titoli edilizi richiesti successivamente saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano di recupero, come approvato, ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione di tipo residenziale dello strumento urbanistico al momento vigente.

Relazione con il P.S. - Natura della variante al R.U.

Trattandosi di piano d'intervento conforme alle indicazioni del R.U., non emergono profili di incoerenza o di incompatibilità. Tuttavia la sua attuazione è subordinata a preventiva o contestuale variante allo strumento di governo del territorio ai sensi di legge. In relazione allo snellimento delle procedure perseguite dalle leggi di riferimento (cfr. LL.RR. n. 10/2010 e 65/2014) si propone la necessaria variante al R.U., da adottare e approvare contestualmente al p.a., che si esplica nella mera perimetrazione e nomenclatura del “nuovo” piano come indicato nello stralcio delle figura 2 (PR6).



Figura 2 – Stralcio corografico della variante al R.U. proposta

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

Il comparto, come già detto, si trova all'interno dell'U.T.O.E. 4 "San Romano", residenziale dove sono previste le seguenti capacità, in termini di abitanti ed alloggi:

Alloggi previsti	non indicati
Abitanti previsti	5177

Riferendosi ai soli interventi in zona di espansione o a questa assimilabili come quello in oggetto, l'attuale indice di saturazione dell'U.T.O.E., in relazione a progetti approvati e in corso, ovvero già conclusi, è determinato solo dalla previsione della grossa lottizzazione del comparto "Porta di mezzogiorno", del quale è stato presentato un progetto per l'intervento su una prima porzione per il quale l'istruttoria, sostanzialmente positiva, attende l'integrazione documentale richiesta dall'ufficio ed è quindi di fatto sospesa.

In tema di compatibilità e coerenza tra i vari livelli della pianificazione del territorio, si sottolinea come le norme tecniche di attuazione del piano strutturale riportino (cfr. art. 20) come il dimensionamento del piano sia articolato per le funzioni residenziali considerate come da attuarsi nel tessuto edilizio recente e nuove edificazioni in addizioni, nonché per la funzione industriale e artigianale come per quella commerciale, direzionale e turistico-ricettiva. Le previsioni si attuano per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di spazi pubblici e attrezzature e per rinnovare il disegno urbano, all'interno delle U.T.O.E.

Pertinenza del piano di recupero in ordine alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Fermo restando la sua coerenza con i contenuti e gli obiettivi del piano strategico del comune, sopra evidenziati, il piano attuativo per il quale viene proposta la variante al R.U. si distingue anche per una particolare attenzione all'aspetto compositivo-qualitativo del prodotto edilizio finale - che, oltre al comfort e al rendimento energetico finale, pone le basi per una minore pressione dell'insediamento sulle risorse esauribili - e all'eliminazione di situazioni di incompatibilità insediativa delle attività industriali e artigianali residuali, frutto di una mancanza di programmazione e pianificazione di corretto uso e assetto del territorio, attuata nell'arco degli ultimi trentanni. Quest'ultimo aspetto, oltre che nel merito dell'intervento già descritto ai paragrafi precedenti, si traduce anche nell'indagine conoscitiva e preliminare effettuata, ai sensi di legge, per la verifica di compatibilità dell'uso residenziale di aree fino ad oggi utilizzate da complessi produttivi.

Indagini geologiche - Deposito al Genio Civile

Per il piano attuativo in oggetto sono state redatte le indagini geologiche, ai sensi della L.R. n. 65/2014, con allegate le certificazioni previste Regolamento di attuazione dell'art. 62 della medesima legge regionale, approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R. Le stesse sono state depositate al Genio Civile di Lucca e Pisa, sede di Pisa, in data 21 giugno 2016 con n. 56, e sono soggette a controllo a campione. Con comunicazione del Genio Civile di Lucca e Pisa del 1° settembre 2016, assunto con p.g. n. 12.619/2016, le predette indagini non sono state sorteggiate ai fini del controllo.

Problematiche ambientali

Da notizie storiche desumibili e come evidente anche dagli esiti delle caratterizzazione ambientale ex L.R: n. 25/1998 del geol. Carmignani, non emergono problematiche ambientali per

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

l'area in esame e il suo intorno per quanto attiene a possibili inquinanti nel suolo. Analogamente il sito di potenziale intervento non presenta né criticità esistenti o latenti per quanto attiene a risorse esistenti né aspetti naturali e/o antropici che possono venire ad essere compromessi dall'intervento e nelle fase successiva alla trasformazione urbanistico-edilizia.

L'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistica potrà contribuire, semmai, al ripristinare alcune caratteristiche morfologiche corrette del tessuto antropico-residenziale non adeguatamente regolamentate fino ad oggi, nonché migliorare l'impatto estetico-percettivo per l'area che, attualmente, rappresenta una sorta di enclave estranea al contesto.

Nel paragrafo successivo saranno messi in evidenza gli aspetti peculiare sul carattere degli impatti dovuti all'intervento urbanistico-edilizio e alla successiva utilizzazione dei manufatti.

2 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE.

Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti

Per gli evidenti contenuti dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, il suo impatto seppure riconducibile ad una riqualificazione di area altrimenti degradata è duraturo e irreversibile, salvo futuri interventi di nuovo recupero e nuova riqualificazione da ipotizzare in tempi assai lunghi. Il carattere cumulativo degli impatti è dettato dall'uniformità della destinazione residenziale all'unisono con l'intorno, per i quali sono stati espressi i pareri positivi di enti esterni all'A.C. con la sola necessità del potenziamento della rete di distribuzione idrico-potabile già ricordato. Per maggiore dettaglio si veda il successivo paragrafo sull'urbanizzazione.

Rischi per la salute umana.

Stante la natura dell'intervento non si hanno rischi per la salute umana direttamente riconducibili all'intervento di recupero dell'area urbana. Le stesse operazioni di trasformazione urbanistico-edilizie per lo stretto tempo necessario alla loro conclusione, non presuppongono alcuna conseguenza sull'ambiente naturale e antropico circostante, fermo restando la necessità di un'idonea disciplina appositamente redatta a cura del Settore III (vedi N.T.A.), tesa ad abbattere o ridurre ai minimi termini le pressioni temporanee in termini di emissioni in atmosfera, sul suolo e nel sottosuolo di inquinanti.

A contrasto delle poche situazioni che possono essere preventivamente valutate in ordine agli impatti durante l'esecuzione dei lavori sono previste idonee norme tecniche d'attuazione redatte dal Settore III, per:

- mantenere pulite e curate le aree edificabili, in attesa di essere trasformate, che devono essere ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici;
- garantire la corretta separazione dello stoccaggio e del deposito di materiali nell'area di cantiere onde evitare miscelazione e inquinamento;
- attuare la corretta disciplina dei rifiuti di cantiere che dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area a, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016;

- attuare un'adeguata segnalazione e protezione dei cantieri, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, curandoli in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
- al fine di eliminare o ridurre il disturbo per il tessuto residenziale circostante, attuare misure per mantenere le emissioni acustiche dovute ai lavori e ai macchinari impiegati nei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, con eventuali deroghe soggette a preventiva richiesta all'A.C.;
- ancora per limitare possibili criticità dovute allo spandimento di polveri nell'aria, adottare durante le lavorazioni accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali pulvirulenti nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere e coprire con teloni i materiali trasportati;
- ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere, prevedere la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi), evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc.; così come il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno che deve avvenire su aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo o bonifica;
- alla stessa stregua di cui al punto precedente, realizzare e utilizzare una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- richiedere di specifica autorizzazione al gestore della rete in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nella pubblica fognatura (acque reflue industriali).
- dando atto del confortante quadro conoscitivo emerso dall'indagine di verifica ambientale effettuato nel sito ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione porre in essere la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente individuabili, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge;
- Alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere, verificare eventuali contaminazioni e procedere al loro successivo risanamento, ricollocare di terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristinare la vegetazione d'alto fusto originale eventualmente estirpata e ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.

Vulnerabilità dell'area in ordine alle caratteristiche naturali, culturali e superamento delle qualità e/o valori limite ambientali.

L'area in oggetto non presenta più alcuna caratteristica naturale, essendo stata attuata, in un relativo recente passato, un'indiscriminata urbanizzazione che ha già ridotto o annullato la

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

permeabilità idrica dei suoli o la conservazioni di cenosi preesistenti. L'intervento proposto, pur riconducibile ancora ad una tipica attività edilizia, tende a recuperare spazi e aree anche per le finalità sopra elencate.

Conclusione

Pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati non sono tali da concludere il procedimento per l'assoggettabilità a VAS, anche in relazione alla ridotta estensione dall'area di variante.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per le procedure di consultazione per le quali e l'argomento in oggetto, trattando di mera modifica cartografica per variante dovuto a proposta di piano attuativo all'interno del perimetro urbanizzato senza incremento di capacità edificatoria o diminuzione di standard, il soggetto competente (cfr. artt. 18 e 22 della L.R. n. 10/2010) è individuato nella sola Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio (regione.toscana@postacert.it).

il Responsabile del Settore III
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente
arch. Fausto CONDELLO
