

SCHEDA INTEGRATIVA DI DETTAGLIO DEI POSSIBILI IMPATTI

Secondo i criteri di cui all'allegato 1 della LR 10/2010

Tale scheda integra le analisi e le valutazioni già effettuate nel documento preliminare i cui contenuti restano il riferimento per tutti i tipi di approfondimento necessari alla formazione del successivo Strumento Attuativo (Piano di Recupero).

1. Caratteristiche del piano o programma tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

1.1 in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La variante riguarda due distinti oggetti:

- per quanto riguarda le modifiche di carattere normativo da introdurre al RU relative al possibile recupero del borgo della Villa fattoria La Bianca, queste sono ammissibili in un quadro di coerenza interna con il RU in quanto all'interno di dimensionamenti già previsti dal PS e dal RU per il territorio rurale; il dimensionamento (80 abitanti previsti e circa 30 unità abitative 25 posti letto per ricettività) per il recupero di questo borgo rurale è conseguente alla opportunità di consentire il riuso di consistenti superfici esistenti non più finalizzabili all'attività agricola attraverso interventi di qualità architettonica e di coerenza paesaggistica. I residui di dimensionamento del RU da utilizzare per altri interventi di recupero nel territorio rurale, alla luce delle verifiche dei livelli di attuazione fino ad oggi, lascia ampio margine sia all'attuazione di quanto già previsto che ad eventuali altre iniziative future per il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'ubicazione del borgo nella pianura denominata della Fila e la vicinanza della omonima zona industriale, costituisce una opportunità di riqualificazione del contesto paesaggistico della pianura agricola al contorno, attraverso interventi di riqualificazione e contestualizzazione paesaggistica estesi fino alla strada comunale, enfatizzando i caratteri tipici ed i segni di rilevanza territoriale di questo agro ecosistema;
- per quanto concerne il secondo oggetto della variante relativo alla introduzione di meccanismi normativi di maggiore flessibilità per il completamento degli ambiti AT1 questi sono a garanzia di una migliore integrazione paesaggistica e qualità architettonica rispetto a meccanismi vecchi dei piani attuativi fermo restando il relativo dimensionamento previsto.

1.2 in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

La particolare natura delle variante al RU il cui oggetto prevalente è di consentire, attraverso un successivo Piano Attuativo di Recupero, la riqualificazione del borgo ex rurale della fattoria La Bianca consente di escludere influenze particolari su altri piani o programmi, in quanto la principale finalità della variante - di recuperare i consistenti fabbricati del borgo valorizzando del patrimonio edilizio esistente - costituiscono obiettivi comuni e condivisi anche negli altri piani e programmi sovraordinati in particolare il PTC della provincia di Pisa e il PIT della Regione.

Si tratta di un insediamento già assoggettato dal RU a disciplina di dettaglio con indicazione di specifiche categorie di intervento, rispetto alle quali le modifiche introdotte dalla variante mantengono una sostanziale coerenza nell'applicazione di logiche di restauro agli interventi.

1.3 la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

Il perseguimento dello sviluppo sostenibile è obiettivo fondamentale del Regolamento Urbanistico in coerenza con la legge regionale che vede il presidio del territorio rurale come uno delle finalità principali della pianificazione territoriale. Infatti il recupero del patrimonio edilizio esistente la salvaguardia dei caratteri di ruralità e dei caratteri tipologici degli edifici con rilevanza dal punto di vista storico testimoniale sono anche i principali obiettivi di questa variante, i cui caratteri dimensionali si collocano, come già esplicitato, all'interno del dimensionamento complessivo del RU per il territorio rurale.

Sostenibilità significa anche controllare i livelli di pressione rispetto alla disponibilità delle risorse del territorio, garantendo la minimizzazione degli impatti in rapporto alla attuazione degli obiettivi del piano o programma di cui trattasi.

1.4 problemi ambientali relativi al piano o programma;

Al fine del perseguimento della sostenibilità sono analizzati in base ai dati disponibili dello stato dell'ambiente derivante dalle valutazioni iniziali del RU e dai successivi aggiornamenti, nonché dai contatti preliminari avuti con gli enti gestori dei servizi ambientali, i livelli di pressione sui vari cicli delle risorse.

Aria – Trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente l'impatto che gli interventi determinano sull'ambiente sono relativi ad emissioni in atmosfera per usi civili tradizionali o

ulteriormente ridotti nel caso di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili oltre a sistemi di passivizzazione degli edifici compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di originarietà.

In questo contesto data la natura agricola del contorno, non ci si aspettano particolari criticità anche in considerazione di un numero previsto di 30/35 unità abitative.

Per quanto riguarda possibili effetti negativi per la presenza al contorno di fonti di inquinamento che possono determinare effetti nocivi sugli insediamenti previsti anche in riferimento al contributo della Provincia di Pisa prot. n° 1548 del 19.02.2013, vale quanto segue:

- il traffico indotto non produce significativi incrementi in relazione all'attuale viabilità
- non sussistono particolari criticità per la vicinanza con la zona industriale artigianale della Fila, in quanto tutte le attività insediate e le poche previste insediabili non possono creare disturbo rispetto ad aree residenziali al contorno dato che il RU (scheda norma UTOE 9 dell'allegato 4 delle NTA) esclude espressamente la possibilità di insediamento di impianti per lavorazioni particolarmente nocive agli effetti igienici e pericolose e/o rumorose. Si fa inoltre presente che dal punto di vista di una relativa vicinanza all'insediamento industriale lo spazio libero tra di essi rappresenta una ampia area agricola già salvaguardata dalle previsioni di schermatura del piano attuativo della zona industriale come verde di relazione. Inoltre la possibilità di recupero della viabilità esistente può permettere forme di relazione e collegamento con la pista ciclabile già presente lungo la viabilità de La Fila e all'interno dell'area industriale.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere gli interventi necessari nella fase esecutiva per la mitigazione degli effetti derivanti dalle operazioni di cantiere.

Inquinamento elettromagnetico e radiazioni non ionizzanti - L'intero comune di Peccioli ad oggi non ha linee elettriche che possano creare inquinamento da elettromagnetismo o radiazioni non ionizzanti. La variante prevede di recuperare edifici esistenti a fini residenziali quindi non prevede particolari ulteriori carichi di inquinamento elettromagnetico né di radiazioni non ionizzanti.

Suolo e sottosuolo – Si tratta di un'area pianeggiante non interessata da criticità quali siti da bonificare, aree da sottoporre a recupero ambientale, presenza di aree di rispetto a tutela di risorse idriche e che non presenta particolari problematiche dal punto di vista geomorfologico, idraulico, idrogeologico e sismico. L'intervento di trasformazione così come la variante di cui trattasi non andranno ad alterare tale quadro, si ritiene pertanto che non esistano motivi di carattere geologico che possano impedire gli interventi da attuare.

In tal senso considerate le risultanze delle indagini geologico idrauliche di supporto alla variante, che si allegano alla presente, emerge un quadro di fattibilità con normali vincoli (classe F.2) degli interventi senza particolari elementi di criticità dal punto di vista geomorfologico, idraulico ed idrogeologico.

Nelle successive fasi progettuali saranno condotte adeguate indagini geologico-tecniche e verifiche ai sensi del d.m. 14/01/2008 e del d.p.g.r. 9/7/2009 n. 36/R.

Per quanto riguarda il **consumo di suolo**, trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico tipologico, non sono previsti nuovi impegni, anzi il soddisfacimento di esigenze abitative attraverso il recupero del borgo fattoria va in linea generale a contenere ulteriormente i fabbisogni insediativi di nuove costruzioni.

Per gestire anche i possibili impatti derivanti da modifiche dell'uso dei suoli al contorno del borgo e nelle relative pertinenze, ad esempio per le aree di parcheggio necessarie, a maggior tutela della permeabilità del suolo e di un adeguato inserimento paesaggistico dovranno essere assunti i seguenti criteri progettuali quali prescrizioni per il successivo piano attuativo: gli interventi di nuova viabilità e quelli di pertinenza delle singole attività compreso gli spazi comuni dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto rurale (miscele di inerti malta e sabbia naturali) e le aree a parcheggio dovranno essere inerbite e/o inghiaiate, riducendo al massimo l'impermeabilizzazione. Le aree a parcheggio necessarie dovranno essere individuate esclusivamente sul margine est del nucleo, oltre a quelle lungo la viabilità di contorno organizzando piccoli spazi di sosta e non grandi concentrazioni di veicoli.

Il Piano di Recupero deve comprendere un idoneo elaborato rappresentante la funzionale regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti al comparto o lotto.

Acqua –

Servizio idrico: Le necessità di fabbisogno massime possibili stimabili sono di circa (100x250x365/1000) 9125 mc/anno (considerando anche una percentuale di abitanti relativi alla attività turistica) che possono soddisfatti sia con possibilità di allacciamento alla rete di adduzione della zona industriale artigianale della Fila o in corrispondenza della strada provinciale delle colline per Legoli potenziando l'attuale derivazione, o anche in alternativa andandosi a connettere alla dorsale principale direttamente sulla viabilità provinciale della Fila; in ogni caso non sono emersi profili di criticità per la disponibilità della risorsa acqua; chiaramente i necessari interventi di derivazione dalla rete esistente sarà a carico dei soggetti attuatori. La disponibilità di risorsa a fini non idropotabili, per utilizzazioni meno pregiate come

l'irrigazione degli spazi a verde comuni e non o per la realizzazione di reti duali, dovrà essere garantita con la previsione di reti di canalizzazione di recupero e stoccaggio delle acque piovane (tetti e superfici impermeabilizzate a terra).

Servizio fognatura: considerati i carichi previsti (100 AE), secondo le verifiche effettuate dalla proprietà presso gli enti gestori in fase preventiva prima della presentazione della proposta (parere di Acque spa Prot. 0018218/2012 del 02/04/2012), la capacità residua del depuratore esistente nell'ambito produttivo della Fila, non consente l'assorbimento anche a seguito di interventi di potenziamento.

Dai dati aggiornati al ottobre 2005 forniti dall'ente gestore del servizio di fognatura (Acque Spa) relativamente ai tre depuratori in esercizio sul territorio di Peccioli emerge una capacità residua del depuratore della vicina zona artigianale – industriale di circa 120 AE probabilmente in parte esaurita in questi anni ed in parte funzionale al completamento della zona industriale della Fila.

	Peccioli	Fabbrica	La fila	totale
Potenzialità di Progetto [AE]	3100	1200	250	4550
Carico Attuale Totale [AE]	2100	1000	120	3220
Potenzialità residua [AE]	1000	200	120	1320
Volume Totale Trattato [mc/Anno]	153210	73350	9250	235810
Stato Conservaz.Opere Civili [CLASSI]	insufficiente	buono	sufficiente	
Stato Conservaz.Opere ElettroMecc. [CLASSI]	sufficiente	buono	sufficiente	
Corpo Idrico Ricettore [TESTO]	F. Era	Fosso campestre F. Era	Fosso campestre	

Pertanto la soluzione ad oggi prospettata, condivisa anche nel contributo pervenuto dal Servizio Ambiente della Provincia di Pisa (prot. n° 1587 del 20.02.2013) conseguentemente all'invio del documento preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, come anche indicato nel citato parere preventivo rilasciato da Acque Spa, è quella di dotare l'insediamento di sistemi depurativi a carattere condominiale autonomi. In questo senso saranno da valutare, in sede di disciplina di dettaglio (Piano Attuativo di Recupero), tutte le possibilità per il raggiungimento del minore impatto possibile. Oltre alla verifica di un depuratore di tipo tradizionale a carattere condominiale, saranno da valutare le opportunità offerte da impianti di fitodepurazione compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei terreni al contorno.

Per quanto riguarda la specifica del tipo di corpo ricettore finale degli scarichi sarà definito in coerenza con le NTA del RU e con il Regolamento di Autorizzazione allo scarico comunale in sede di Piano di recupero. Al fine di limitare le immissioni in ambiente dovrà essere valutato il conferimento dei reflui trattati nel depuratore della Fila compatibilmente con le indicazioni dell'ente gestore dell'impianto. Comunque tale nuovo sistema di trattamento dovrà essere bypassabile ed allacciabile con l'eventuale nuova infrastruttura prevista per il trasferimento dei reflui dalla zona industriale esistente della Fila al nuovo impianto di trattamento di Peccioli in previsione.

Energia - per quanto riguarda l'approvvigionamento del Gas la proprietà ha comunicato, in accordo con enti distributori, la possibilità di realizzare una infrastruttura comune anche alla vicina zona produttiva, fino a connettersi alla rete principale della SR. Sarzanese Valdera. Si tratta di una infrastruttura con potenziali vantaggi anche per gli insediamenti al contorno.

La disponibilità di energia elettrica è possibile con normali interventi di adeguamento infrastrutturale da prevedere all'atto della formulazione della normativa di dettaglio; le nuove eventuali reti saranno da prevedere interrate per una migliore integrazione paesaggistica.

È inoltre da valutare la disponibilità di risorse energetiche nei vicini impianti fotovoltaici, con i quali potrebbero essere instaurate interessanti sinergie utilizzando energia da fonti rinnovabili e limitando le immissioni in atmosfera.

In ogni caso dovrà essere garantita una quantità pari al 25% di energia derivante da fonti rinnovabili.

Rifiuti - La fattoria de La Bianca attualmente è servita da un cassonetto di prossimità per l'indifferenziato; la dotazione di cassonetti di prossimità attuale dovrà essere modificata secondo il piano di gestione rifiuti dell'Amministrazione Comunale. In base a questo piano e al numero degli abitanti insediati saranno messi cassonetti di prossimità per l'indifferenziato, per la carta e per il multi materiale, e rimarrà il servizio a domicilio a chiamata per legno, metalli, ingombranti, RAE, medicinali, pile, batterie, inerti. Per l'organico, considerato che il comune di Peccioli non effettua una specifica raccolta differenziata potranno essere richiesti contenitori per il bio-compost a livello di singola utenza per autoconsumo. In accordo con il servizio integrato di raccolta potrà essere prevista a livello condominiale una piccola zona di raccolta e stoccaggio per facilitare le operazioni di conferimento, adeguatamente inserita nel contesto pertinenziale.

Il progetto non prevede consistenti rimodellamenti di terreno ma soltanto scavi per le fondazioni di due piccoli edifici da ricostruire.

Per i materiali provenienti dalle eventuali demolizioni che si renderanno necessarie il progetto dovrà prevederne il trasporto agli impianti di recupero autorizzati.

Infrastrutture – L'insediamento esistente è servito attraverso un tratto di viabilità privata da un innesto a raso sulla SP 26 di collegamento con la Sarzanese Valdera SR 439.

Si prende atto dell'espressione del parere favorevole da parte del Servizio Viabilità della provincia di Pisa (prot. n° 1587 del 20.02.2013) e si precisa che le prescrizioni in esso contenute dovranno essere rispettate nelle NTA del Piano di Recupero.

In particolare dovranno essere attuate specifiche verifiche sulla rete provinciale in riferimento ad eventuali limitazioni al transito e alla necessità di adeguamenti delle sedi stradali che eventualmente dovranno prevedere specifiche procedure tecnico-amministrative di autorizzazione e approvazione.

Per quanto riguarda invece la viabilità interna di distribuzione, al fine di ridurre il traffico di attraversamento all'interno della corte rurale tra gli edifici, che una volta riqualificata potrebbe essere pedonalizzata, è stata ipotizzata una viabilità di contorno finalizzata alla distribuzione dei parcheggi di servizio all'intero borgo, le cui caratteristiche saranno determinate con il Piano di Recupero e comunque secondo quanto prescritto in precedenza.

Inoltre al fine di rendere compatibile dal punto di vista paesaggistico l'inserimento di nuovi segni territoriali, questi dovranno preferibilmente coincidere con segni preesistenti del territorio, orditure dei campi, fosse campestri, riorganizzando l'assetto delle sistemazioni vegetazionali, filari, siepi, formazioni lineari di schermatura, in coerenza con la tessitura paesaggistica dell'intorno agricolo desunta da indagini storiche evolutive condotte su un contesto sufficientemente ampio.

Paesaggio – Uno degli aspetti più importanti a cui l'Amministrazione comunale è interessata è quello che con la riqualificazione insediativa della Fattoria La Bianca si supereranno le condizioni di degrado ambientale e paesaggistico conseguenti ad anni di abbandono delle strutture ex agricole oggetto di interventi.

La riqualificazione oltre che attraverso il recupero dei fabbricati, già possibile nel RU con gli interventi previsti nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, può essere proposta oggi come intervento unitario, aspetto sostanziale per garantire la riqualificazione dei rapporti pertinenziali originari, l'unitarietà della corte rurale ed interventi di contestualizzazione

paesaggistica del contorno volti al mantenimento dell'integrazione con territorio agricolo circostante.

È quindi necessario che il successivo Piano di Recupero individui soluzioni adeguate per una effettiva valorizzazione dell'ambito paesaggistico interessando rivitalizzando, come già detto, l'intorno agricolo con progetti di paesaggio sulla base di letture storiche delle tessiture originarie e della permanenza dei segni territoriali.

A tal fine deve essere salvaguardata l'unitarietà delle pertinenze, nel senso che le aie storiche devono mantenere le proprie caratteristiche dimensionali e di relazione tra i vari fabbricati; eventuali divisioni di spazi aperti finalizzate a creare spazi di servizio per le unità abitative dovranno essere previste unicamente con la realizzazione di sistemazioni a verde congrue con l'immagine rurale del borgo, inserite in un progetto complessivo di riqualificazione del paesaggio rurale, salvaguardando l'integrazione visuale con il contesto agricolo circostante anche attraverso previsioni di schermature volte a reinserire elementi di tessitura quali filari, siepi, formazioni lineari secondo logiche di funzionalità ecologica del sistema di connessione dell'agroecosistema. A tal senso sarà necessario prevedere attraverso il successivo piano attuativo il recupero, dal punto di vista anche visuale, vecchi segni come la strada comunale che originariamente collegava Peccioli con Capannoli (via Pisana) e connetterla con il nuovo asse della Fila ciclopedonale, in coerenza con le gerarchie dei segni territoriali.

1.5 la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Si esclude già in questa fase preliminare qualsiasi rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria.

2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare dei seguenti elementi

2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Come evidenziato nel capitolo 1 le caratteristiche degli impatti sono derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente in parte già utilizzato in passato a fini abitativi ed in parte conseguente a riuso abitativo di fabbricati non più utilizzabili in agricoltura. Come si è visto i dimensionamenti sono compatibili e coerenti con le previsioni del RU così come derivanti dal PS. Una maggiore concentrazione in termini di abitanti è sostenibile con adozione di interventi compatibili con l'impianto distributivo originario degli edifici, con adozione di riferimenti progettuali di elevata qualità architettonica, con uso di materiali di recupero e/o coerenti con la tradizione rurale, dando vita alla riqualificazione di un borgo oggi in completo abbandono, scongiurando così il deperimento di strutture esistenti di valore testimoniale.

Gli impatti negativi legati all'esecuzione del cantiere saranno limitati alla durata dello stesso.

2.2 carattere cumulativo degli impatti

Il recupero unitario di un borgo ex rurale è nel territorio comunale di Peccioli un caso isolato ed unico. Si tratta di un intervento di carattere locale limitato a questo ambito di pianura i cui effetti non sono cumulabili con altri eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possibili ed auspicabili in altri contesti collinari del territorio comunale.

2.3 natura transfrontaliera degli impatti

Possono ritenersi non rilevanti gli effetti ambientali derivanti dalla Variante rispetto a situazioni di criticità transfrontaliere, considerata la natura locale degli interventi previsti non influenti su aree sensibili.

2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Possono ritenersi non rilevanti gli effetti ambientali derivanti dalla Variante rispetto a possibili impatti sulla salute umana o per l'ambiente, trattandosi di interventi all'interno del patrimonio edilizio esistente con funzioni con esso compatibili.

2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Per quanto riguarda l'entità e l'estensione nello spazio nonché agli effetti cumulativi degli impatti si ribadisce che le possibilità di intervento derivanti dalla Variante sono locali e di scarsa

diffusione nello spazio. Si tratta infatti di recupero dell'esistente attraverso una gradualità di interventi condizionati dalle condizioni di conservazione del patrimonio in un caso e nell'altro di completare tessuti già consolidati in attuazione degli ambiti AT1.

2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite
- dell'utilizzo intensivo del suolo

Al contorno dell'area interessata dalla variante non sono presenti aree con speciali caratteristiche naturali; gli interventi previsti non comportano peraltro alcun effetto sui caratteri di naturalità consolidati dalla presenza del fiume Era.

Gli interventi sono inoltre diretti alla riqualificazione del patrimonio culturale (insediamenti rurali di valore testimoniale) e non comportano utilizzo intensivo del suolo.

2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Si tratta di ambiti che non sono oggetto di protezione a livello nazionale e tantomeno a livello comunitario o internazionale anche se di elevata qualità territoriale e paesaggistica locale.

La fase di monitoraggio sarà trattata all'interno delle revisioni periodiche degli strumenti urbanistici comunali.