



COMUNE DI PECCIOLI

Provincia di Pisa



PIANO

OPERATIVO

PREVISIONI NEL CENTRO STORICO DI PECCIOLI PER SERVIZI PUBBLICI DI SUPPORTO AL
PROGETTO LOCALE DI RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE

VARIANTE SEMPLIFICATA (art. 30 LR 65/2014)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA A VAS

RELAZIONE MOTIVATA (art. 5 comma 3 ter LR 10/2010)

Progettazione urbanistica e VAS:

ARCHING STUDIO - ARCH. ROBERTO AGOSTINI
VIA SAN FRANCESCO 18 - PISA

Responsabile del procedimento:

ARCH. ANTONIO CORTESE

Garante della comunicazione:

GEOM. SIMONE PERFETTI

GIUGNO 2022

Premessa	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	3
DISPOSIZIONI PROCEDURALI	5
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	7
Definizione degli ambiti specifici di variante	10
CARATTERISTICHE DEL PIANO (<i>Allegato 1 punto 1 LR 10/2010</i>)	16
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (<i>Allegato 1 punto 2 LR 10/2010</i>)	18
ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE.....	20
CONCLUSIONI	22

Premessa

Il comune di Peccioli con l'approvazione del Piano Strutturale (PS) del Comune di Peccioli (deliberazione n° 48 del 28/12/2015) ha adeguato lo strumento di pianificazione al quadro legislativo e pianificatorio della Regione Toscana e della Provincia di Pisa; in particolare l'adeguamento ai contenuti della LR 65/2014 e la verifica delle scelte strategiche del piano rispetto al PIT-PPR quale Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR 37 del 15.03.2015.

L'Amministrazione è oggi impegnata nella formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con i comuni di Terricciola, Chianni e Laiatico, nell'ambito dell'Unione Parco Alta Valdera; Attualmente, a seguito dell'avvio del procedimento del PSI, l'Unione dei quattro comuni sta procedendo alla adozione del PSI.

A valle del Piano Strutturale con l'approvazione del Piano Operativo (PO) (deliberazione del C.C. n° 22 del 30/07/2018) il comune di Peccioli si è dotato di una strumentazione efficace in coerenza con la legislazione e la pianificazione regionale.

Il Piano Operativo contiene importanti strategie per la qualificazione dei centri, in particolare dei centri storici, al fine di attivare una strategia per riqualificare il rapporto tra i centri storici ed i contesti più recenti e di mantenere e dare sviluppo ad una pluralità di funzioni pubbliche e di interesse generale capaci di generare attrattività ed interesse, condizioni essenziali per il recupero del patrimonio edilizio esistente storico.

In questo senso il PO contiene specifiche discipline (nell'ambito del Piano Recupero dei centri storici) volte a garantire la qualità degli insediamenti e previsioni di interventi sempre rivolti alla nascita di nuove attività, alla connessione a rete di attrezzature e servizi in relazione a circuiti di fruizione degli spazi urbani e del territorio rurale.

In coerenza con tali strategie l'Amministrazione ha dato attuazione ad un programma importante per incentivare il recupero del Patrimonio edilizio storico, con sovvenzionamenti cospicui e la compartecipazione alle spese di ristrutturazione, avviando un nuovo interesse verso il tema del recupero dei centri storici raccogliendo i frutti dell'impegno degli anni passati a dibattere sul ruolo centrale e sulle potenzialità di valorizzare la storia di questi borghi riportandoli ad essere attrattivi per gli abitanti e non solo, centrali nel loro ruolo ordinatore della vita sociale e culturale del territorio.

In fase di attuazione di tutte queste iniziative si sono sviluppate ulteriori opportunità di valorizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche in relazione alla valorizzazione del centro storico di Peccioli continuando nel processo di valorizzazione del borgo.

La variante in oggetto si rende necessaria per l'acquisizione da parte del Comune di alcuni fondi in disuso all'interno del centro storico del capoluogo da destinare, attraverso uno specifico progetto esecutivo, alla realizzazione di un museo diffuso per l'arte contemporanea. La finalità della variante è pertanto quella di apporre in vincolo preordinato all'esproprio sui fondi da interessare con il progetto essendo le funzioni previste già pienamente compatibili con la disciplina dei Piani di recupero dei centri storici.

A seguito della variante l'Amministrazione Comunale intende intervenire direttamente per la rifunzionalizzazione di alcuni punti strategici del centro storico creando le condizioni per incrementare la

dotazione di servizi pubblici in alcune strade principali e piazze del borgo riqualificando locali al piano terra attualmente sottoutilizzati o in abbandono nell'ambito della attuazione del programma di valorizzazione di cui al "Masterplan del progetto locale di rigenerazione culturale e sociale".

Si tratta della trasformazione degli spazi in luoghi d'arte per l'istituzione del Museo Diffuso di Arte Contemporanea, o anche spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale, sotto varie forme, quali il superamento del Digital Divide con fasce di interesse sopra i 50 anni e per le fasce giovanili, sia come servizio ai cittadini che come elemento di attrazione per l'utenza esterna.

Lo strumento urbanistico dovrà pertanto incidere sulla possibilità di favorire queste nuove funzioni determinando quindi il superamento dall'attuale condizione di "sotto utilizzo" o "semiabbandono" di alcuni fondi attraverso una forte sinergia tra pubblico e privato, se non direttamente promossa dalla parte pubblica nei casi di rallentamento di questo processo rigenerativo.

Il contenuto illustrato nelle schede del Masterplan prevede quindi l'indicazione degli interventi più idonei per questo processo rigenerativo, i costi previsti e le possibili iniziative di tipo pubblico e privato che possano determinare l'avvio di questi interventi.

La pianificazione urbanistica si propone di accompagnare questo percorso, adeguando e incentivando le funzioni, per orientarle verso quelle tematiche che più di altre possano confermare il borgo di Peccioli quale polo di interesse regionale e nazionale per l'arte, la cultura, il turismo e la formazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In rapporto alle differenti realtà economiche e territoriali il comune di Peccioli è parte del sub-sistema delle "Colline della Valdera" che si estende verso sud (comune di Laiatico) e ad ovest (fino al Comune di Chianni).

Il territorio comunale di Peccioli si sviluppa verso sud sui versanti collinari del fiume Era e del bacino del Roglio ed è compreso nel "sistema territoriale locale delle colline interne e meridionali" nelle varie fasi di elaborazione degli strumenti di pianificazione della Provincia di Pisa (PTC).

Anche dal punto di vista economico e produttivo il comune di Peccioli gravita nel "Sistema della Pianura dell'Arno" ed in particolare nel sistema produttivo e di servizi dei comuni di Pontedera e Cascina. Come Sistema Economico Locale (SEL), il comune di Peccioli è compreso nel SEL 12 della Valdera.

In riferimento al PIT-PPR con valenza di piano paesaggistico (DCR 37 del 15.03.2015) la disciplina Statutaria è articolata in:

a) disciplina relativa alle invariante strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione di obiettivi di qualità per ogni morfotipo, come identificati nel documento "Abachi delle invariante" con riferimento alle relative regole di conservazione, tutela e trasformazione di cui al titolo 2;

b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive" (scheda d'ambito 8);

c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati, recante, oltre gli obiettivi le direttive;

d) disciplina degli ulteriori contesti;

e) disciplina del sistema idrografico;

f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le invarianti strutturali del PIT-PPR, che determinano il "Patrimonio Territoriale Toscano", si articolano attraverso i seguenti elementi costitutivi:

a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

DISPOSIZIONI PROCEDURALI

La legge regionale 65/2014 prevede che l'effettuazione della VAS per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla LR 10/2010 in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D. Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

La VAS si propone di verificare gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione, durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Il campo di applicazione è definito all'art. 5 della LR 10/2010 e in particolare per le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi il comma 3 dello stesso articolo indica nell'Autorità Competente l'organo preposto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nell'ambito della procedura definita all'articolo 22 (Procedura di Verifica di Assoggettabilità) nei casi di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi.

In questi casi la verifica di Assoggettabilità prevede che l'Autorità Proponente o Procedente predisponga un Documento Preliminare illustrante il piano o programma che contenga i dati e le informazioni necessarie per la valutazione e l'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle azioni e agli obiettivi proposti, il tutto secondo le indicazioni di cui all'allegato 1 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LR 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 presenta una relazione motivata all'Autorità Competente la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della stessa".

Come già specificato in premessa, si tratta di una variante che non va a modificare il quadro normativo mantenendo sia gli obiettivi generali del PO che le modalità regolamentari della disciplina del PO sul patrimonio edilizio esistente; si tratta infatti di previsioni per consentire in alcuni fondi del centro storico interventi di iniziativa pubblica per attività finalizzate alla creazione di una rete di polarità strategiche per la realizzazione del **museo diffuso di arte contemporanea** e spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale del territorio.

Si prevede quindi l'attuazione di funzioni di rango elevato già oggi possibili nei centri storici comunali attraverso le possibilità di cambi d'uso così come disciplinati nelle NTA del PO all'art. 23 nell'ambito delle categorie d'uso compatibili con le finalità di rivitalizzazione di un loro ruolo commerciale, direzionale e di servizio

Di conseguenza la presente variante è principalmente finalizzata a determinare le condizioni per l'acquisizione pubblica degli immobili interessati dal Masterplan "progetto locale di rigenerazione culturale e sociale" consentendo l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo le procedure di cui al DPR 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

La Variante non comporta quindi modifiche della disciplina di piano già sottoposto a VAS in quanto è finalizzata a consentire interventi di iniziativa pubblica tra quelli già possibili sugli immobili interessati.

Trattandosi della attivazione di funzioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente del centro storico di Peccioli, nell'ambito delle categorie di intervento previste dalle schede norma di cui al Piano di Recupero dei Centri storici comunali, quale disciplina di dettaglio del PO, tali previsioni, in termini di impatti sull'ambiente hanno già avuto precedenti valutazioni in sede di VAS dello strumento generale; peraltro non è previsto alcun consumo di nuovo suolo per interventi di trasformazione urbanistica e edilizia.

Stante quanto sopra la presente proposta di relazione motivata è finalizzata a fornire alla Autorità Competente le informazioni e gli elementi per potersi esprimere sulla esclusione dalla VAS trattandosi appunto di una variante che presenta i requisiti di cui all'art. 5 comma 3 ter per cui la procedura può essere di tipo semplificato.

Di seguito sono analizzati i contenuti e le previsioni di variante secondo i criteri di cui all'Allegato 1 così come articolati nei seguenti due ambiti distinti:

- illustrazione delle caratteristiche del piano o programma
- indicazione dei possibili impatti e delle aree che possono essere interessate

Nell'ambito delle varie fasi procedurali sono attivate modalità di consultazione della cittadinanza in modo da una parte recepire istanze e sollecitazioni e dall'altra sviluppare consapevolezza e interesse rispetto alle finalità della variante.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le previsioni di questa variante si innestano nell'ambito di un programma più generale di valorizzazione dei centri storici del territorio in cui l'Amministrazione si è impegnata da alcuni anni con progetti ambiziosi che oggi sono stati attuati o in fase di attuazione. In particolare i sistemi di risalita del centro storico di Peccioli, la dotazione di parcheggi della frazione di Legoli, le riqualificazioni del centro storico di Ghizzano. Oltre a queste iniziative molti sono gli eventi culturali, espositivi, le manifestazioni ed i concorsi che in questi anni sono stati organizzati al fine di promuovere l'attrattività dei borghi del territorio, non solo nella stagione estiva, ma anche con iniziative finalizzate a destagionalizzare guardando a nuove forme di turismo e fruizione. In questo senso sono previsti cospicui investimenti pubblici rivolti alla riqualificazione e alla dotazione di spazi attrezzati usufruendo di ambienti attualmente inutilizzati nelle vie/piazze principali del centro storico.

Le modifiche al Piano Operativo che oggi si rendono necessarie sono tutte finalizzate a consentire all'Amministrazione Comunale di proseguire nel programma di valorizzazione del centro storico di Peccioli rendendolo maggiormente attrattivo e funzionale offrendo nuove prospettive di rivitalizzazione del borgo con iniziative per rendere Peccioli "un vero e proprio villaggio aperto di interscambio tra arte, cultura e design.

Gli obiettivi dell'Amministrazione sono dunque rivolti al reperimento di spazi strategici per la realizzazione di residenze per artisti e creativi, per ospitare workshop nazionali di giornalismo, o scuole nazionali di teatro a quella prima e unica in Italia di "Metaverso" (focus arte digitale, arte in realtà aumentata, NFTs, etc.), dalla fertilizzazione delle imprese creative alla partecipazione della comunità. Le collaborazioni in essere, potenziano inoltre la visione che non è solo quella del Comune, ma dell'intera comunità. Visione raggiunta attraverso un percorso pluriennale di ascolto e co-progettazione con il territorio e che prevede una proporzionalità tra interventi materiali e immateriali.

Si inquadrano quindi in questa strategia le proposte per rendere gli spazi individuati nel Masterplan quali luoghi d'arte e di cultura.

Con la variante saranno previsti meccanismi per l'acquisizione dei fondi strategici in condizione di "sotto utilizzo" o "semiabbandono" attraverso una forte sinergia tra pubblico e privato, se non direttamente promossa dalla parte pubblica nei casi in cui l'inerzia del privato possa determinare un rallentamento di questo processo rigenerativo.

L'obiettivo dell'Amministrazione dovrà quindi essere quello di favorire, da un punto di vista procedurale, le azioni di intervento individuate come cruciali per lo sviluppo e per la rigenerazione del centro storico.

In particolare, gli interventi su cui si dovrà concentrare l'Amministrazione saranno quelli individuati nelle singole "schede" del Masterplan, secondo la suddivisione indotta dalle priorità degli interventi finalizzati alla trasformazione degli spazi in luoghi d'arte per l'istituzione del Museo Diffuso di Arte Contemporanea, o anche spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale, sotto varie

forme, quali il superamento del Digital Divide con fasce di interesse sopra i 50 anni e per le fasce giovanili, sia come servizio ai cittadini che come elemento di attrazione per l'utenza esterna.

Le azioni specifiche di questa variante sono quindi finalizzate a consentire la acquisizione degli immobili di cui alle schede del Masterplan approvato dalla Giunta Comunale secondo le procedure di legge per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 8 giugno 2001, n. 327.

Di seguito il quadro complessivo degli interventi del Masterplan del "Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale" con gli immobili oggetto di riqualificazione finalizzati alla rigenerazione del borgo da un punto di vista culturale, artistico, economico e sociale; alcuni immobili in disuso altri già utilizzati per specifiche funzioni da convertire a funzioni integrative per svolgere una azione di rafforzamento delle capacità di attrazione del borgo



PRIMO INTERVENTO ATTUATIVO

N. INTERVENTO SU MASTERPLAN GENERALE	DENOMINAZIONE INTERVENTO
01	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco, via Roma 18, Peccioli
02	Interventi di riqualificazione Museo Archeologico di Peccioli, Piazza del Carmine 33, Peccioli
03	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti, via Roma 24, Peccioli
04	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa, via Roma 6-8, Peccioli
05	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura, via Roma 7, Peccioli
06	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto Le Logge", piazza del Popolo, Peccioli
07	Nuove residenze albergo diffuso e co-living (spazi "ex farmacia") in Piazza del Popolo 16-19, Peccioli
08	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba" in vicolo Pecori 5, Peccioli
09	Nuovo spazio espositivo piazza del Popolo 2, Peccioli
10	Nuovo Museo Civico di Palazzo Pretorio, piazza del Popolo 5, Peccioli
11	Nuovi arredi e allestimenti Palazzo Senza Tempo, via Carraia, Peccioli
12	Nuovo spazio arte e cultura piazza Domenico da Peccioli 8, Peccioli

INTERVENTI DA ATTUARE SUCCESSIVAMENTE

13	Interventi di rifunionalizzazione ex Cinema Passerotti, via Mazzini 2, Peccioli
14	Nuovo spazio culturale-espositivo ex Automercato, via Borgherucci 49, Peccioli
15	Interventi di riammmodernamento e digitalizzazione Archivio Storico Comunale di Peccioli, Corso Matteotti 9 e 11
16	Nuovo spazio espositivo via Bastioni, Peccioli
17	Nuovo spazio espositivo via Borgherucci 6 – San Francesco, Peccioli
18/a	Nuovo spazio culturale-espositivo ex Magazzini Comunali, via Cavour, Peccioli
18/b	Garage Creativo, spazio per teatro, musica e arte in via Cavour 3/B e 7, Peccioli
19	Biblioteca di Fonte Mazzola, Peccioli
20	Nuovi spazi della Scuola di Musica, Peccioli
21	Riqualificazione Anfiteatro di Fonte Mazzola, Peccioli

Di tutti questi interventi solamente alcune azioni del primo intervento attuativo sono oggetto della presente variante in quanto risulta necessaria l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di immobili privati che l'Amministrazione intende acquisire considerata la strategicità della loro posizione e le condizioni di non utilizzazione in cui versano.

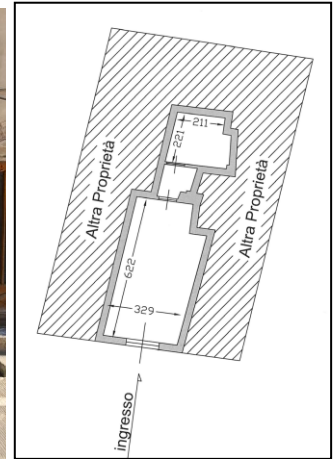
Pertanto con la tabella successiva sono definiti gli oggetti effettivi di questa variante con le motivazione e finalità che hanno portato alla loro individuazione.

previsione di variante scheda n° in rif. al Masterplan	descrizione	foglio	particella	sub	indirizzo
1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	24	156	1	via Roma 18
3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	24	155	1	via Roma 24
4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	24	164	3	via Roma 6,8
6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	24	121	5	corso Giacomo Matteotti 4
		24	121	6	corso Giacomo Matteotti 2
		24	121	7	piazza del Popolo 74/R
		24	121	8	piazza del Popolo
8	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba"	24	168	3	Vicolo Pecori 330
		24	164	5	Piazzetta Zucchelli
9	Nuovo spazio espositivo	24	178	18	piazza del Popolo 2
12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	24	192	1	piazza Domenico da Peccioli

Definizione degli ambiti specifici di variante

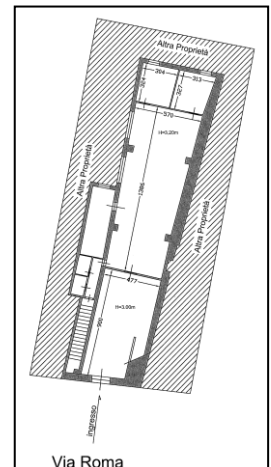
1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	via Roma 18
----------	---------------------------------------------------------------	--------------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 18 e già sede della Pro Loco di Peccioli. Unico ingresso su strada con sistema di accesso da riqualificare.



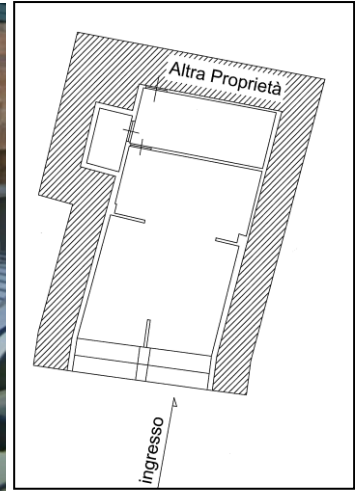
3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	via Roma 24
----------	------------------------------------------------------------------	--------------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 24 e già sede della Misericordia. Unico ingresso su strada ad arco con sistema di accesso da riqualificare.



4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	via Roma 6,8
---	------------------------------------------------------------	--------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 6-8, immobile conosciuto come "ex Centroscarpa". Il fondo attualmente commerciale presenta due accessi su strada da riqualificare in quanto con sistemi di vetrine incongrue.

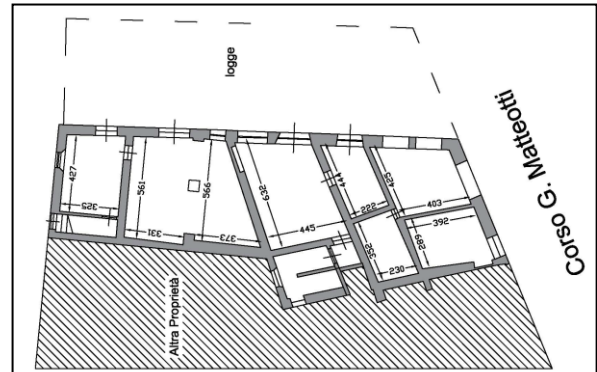


Tutte le previsioni di cui sopra su via Roma individuati con i numeri 1, 3, e 4 sono finalizzate alla rifunzionalizzazione dei fondi per quanto previsto all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo". Infatti, gli immobili verranno destinati, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working, Spazi per "Servizio Civile Universale", Spazi per incoming creativi.

Gli spazi in oggetto si trovano in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderli conformi alla normativa e alle nuove finalità a cui saranno destinati. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico con adeguamento degli accessi per eliminare le barriere architettoniche. Dotazione di arredi per attività culturali, sociali e artistiche.

6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	corso Giacomo Matteotti 2, 4 Piazza del Popolo 74/R
---	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

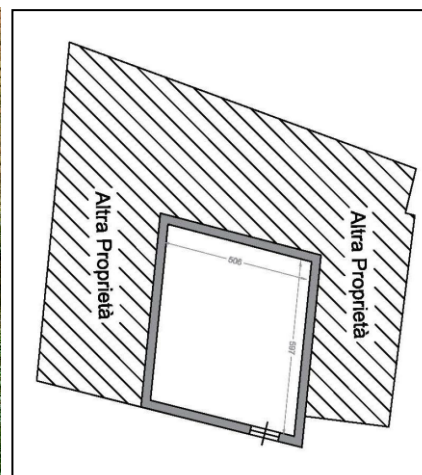
Gli interventi previsti all'interno degli spazi situati in piazza del Popolo, e affacciatisi all'interno della grande loggia qui situata, rappresentano un importante elemento per l'intero progetto di rigenerazione culturale e sociale del centro storico di Peccioli.



Gli spazi "sotto le logge", attualmente non utilizzati, dovrebbero infatti rappresentare uno strumento di forte rivitalizzazione di questa importante parte di borgo, una sorta di vetrina comunicativa per gli abitanti di Peccioli, per i turisti e di tutti coloro che giungeranno in visita a Peccioli attratti da questa nuove iniziative culturali e artistiche. Il presente intervento si inquadra quindi nell'ambito di quelle iniziative, previste nel masterplan, finalizzate a rafforzare le potenzialità di sviluppo del territorio attraverso il turismo, l'arte, la formazione, l'organizzazione di eventi con particolare riferimento alle seguenti funzioni Spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working. Qui potranno infine trovare spazio iniziative per connesse al "Servizio Civile Universale", incoming creativi (laboratorio per produzione podcast con possibile collaborazione con Sound 6D per l'utilizzo del microfono 6D). Gli spazi in oggetto si trovano in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderli conformi alla normativa e alle nuove finalità. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Infine, gli spazi verranno dotati di arredi e attrezzature per poter effettuare al suo interno quelle attività culturali, sociali e artistiche.

8	Spazio per istallazioni all'aperto denominato "La Bomba"	Vicolo Pecori 33, Piazzetta Zucchelli
---	----------------------------------------------------------	------------------------------------------

Lo spazio situato in vicolo dei Pecori, nel pieno centro storico di Peccioli, si presenta nella condizione di rudere, privo di copertura e in stato di abbandono.



L'intervento qui previsto è dunque finalizzato a restituire alla fruizione pubblica un luogo cruciale per il progetto generale di rigenerazione culturale del borgo.

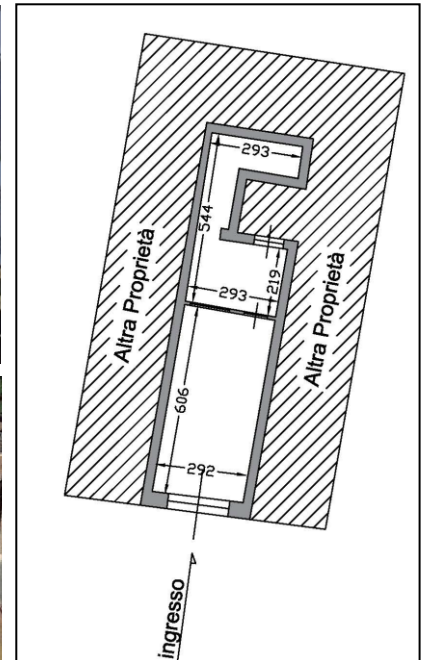
L'obiettivo dell'intervento è dunque quello di realizzare uno spazio per collocarvi una o più installazioni di arte contemporanea all'aperto, senza necessità quindi di ricostruire il vecchio manufatto ma rendendolo idoneo per caratteristiche generali per diventare appunto



uno spazio d'arte. Si procederà pertanto ad una messa in sicurezza dell'area, nella quale sono presenti alcune murature instabili, ad una ripulitura generale, rifacimento di intonaci esterni, tinteggiature e dotarla di pavimentazione, impianto di illuminazione e un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

9	Nuovo spazio espositivo	piazza del Popolo 2
---	-------------------------	---------------------

L'intervento previsto presso lo spazio attualmente non utilizzato, o utilizzato saltuariamente come magazzino, situato in piazza del Popolo 2,

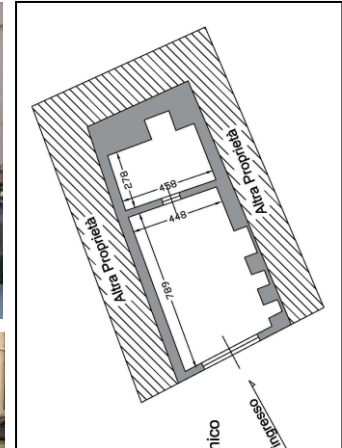


La sua riconversione come spazio espositivo/galleria d'arte è finalizzato alla rifunzionalizzazione dello stesso per una delle finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo". L'immobile verrà destinato a tale funzione, attraverso delle specifiche iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali. Lo spazio in oggetto si trova in mediocri condizioni manutentive e gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderlo conforme alla normativa e alle nuove finalità a cui sarà destinato. Gli interventi di manutenzione ordinaria si concentreranno su una nuova tinteggiatura delle pareti, la messa a norma dell'impianto elettrico e un nuovo impianto di illuminazione che possa dare risalto alle opere artistiche esposte.

Tra gli interventi finali possiamo infine citare la sostituzione dell'attuale porta di accesso con una porta a vetri e la fornitura di arredi e attrezzature per esporre le opere artistiche.

12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	piazza Domenico da Peccioli
----	---------------------------------------------------------	-----------------------------

l'intervento previsto presso gli spazi attualmente in disuso situati in piazza Domenico da Peccioli 18 è finalizzato alla rifunzionalizzazione degli stessi per le finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo".



l'immobile verrà destinato, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working, Spazi per "Servizio Civile Universale", Spazi per incoming creativi.

Lo spazio in oggetto si trova in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderlo conforme alla normativa e alle nuove finalità a cui sarà destinato. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico e Infine si interverrà per un adeguamento dell'accesso e fruibilità attraverso un insieme di opere per rendere l'immobile totalmente conforme alla normativa sulle "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche". Infine, lo spazio verrà dotato di arredi e attrezzature per poter effettuare al suo interno quelle attività culturali, sociali e artistiche che saranno l'obiettivo principale di tutto gli interventi previsti nel masterplan

CARATTERISTICHE DEL PIANO (Allegato 1 punto 1 LR 10/2010)

Come abbiamo visto la variante riguarda sostanzialmente previsioni relative alla integrazione delle dotazioni pubbliche con progetti di riqualificazione nel centro storico. Questo al fine di migliorare la qualità insediativa dei contesti urbani rendendoli più attrattivi, più fruibili anche in ottemperanza agli indirizzi regionali per una adeguata accessibilità dei servizi e delle funzioni pubbliche, nonché per creare opportune condizioni per lo sviluppo del museo d'arte contemporanea e per spazi di supporto ad attività espositive, artistiche e laboratoriali.

I progetti correlati sono tutti di iniziativa pubblica nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione del centro storico nell'ambito dell'attuazione del masterplan "progetto locale di rigenerazione culturale e sociale".

Si tratta quindi di previsioni che possono essere assimilate alle fattispecie indicate nell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 per cui è preliminarmente possibile accertare l'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica con modalità semplificata.

L'Autorità Competente, una volta ricevuto la presente relazione motivata decide sulla assoggettabilità o meno in rapporto alla significatività degli impatti sull'ambiente emersi ed anche in base agli elementi di cui all'allegati 1 alla stessa legge.

Le finalità generali sopra descritte e le caratteristiche specifiche di ogni previsione e localizzazione, al di là delle specifiche soluzioni progettuali, sono pertanto da traguardare, nell'ambito dei criteri di verifica di assoggettabilità, rispetto al punto 1 dell'allegato che regola e definisce i seguenti aspetti:

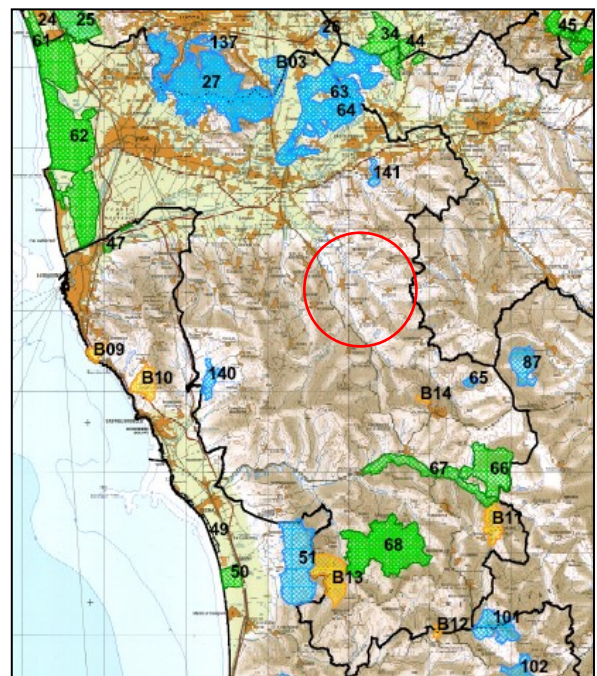
- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del 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).

Trattandosi di modifiche finalizzate a rendere pubblici gli interventi di carattere locale su alcuni immobili del centro storico di Peccioli, che introducono nuove dotazioni a supporto dell'attuazione del Masterplan approvato finalizzato alla rigenerazione culturale e sociale, con attuazione di funzioni di rango elevato di iniziativa pubblica tra quelle già possibili nei centri storici secondo la disciplina del PO, si possono evidenziare i seguenti elementi:

- gli interventi proposti hanno un carattere locale di scala edilizia (senza modifiche delle schede norma del Piano di recupero dei centri storici che definiscono le categorie di intervento possibili sui

singoli immobili), interessando ubicazioni limitate al contesto insediativo di riferimento in cui introdurre nuove dotazioni a supporto del centro storico e finalizzate all'attuazione del museo diffuso di arte contemporanea; attualmente si tratta di immobili non utilizzati o in abbandono che non costituiscono un quadro di riferimento per altri progetti ed attività.

- In tutti i casi non si prevedono influenze rispetto ad altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati proprio per la natura strettamente funzionale alla qualificazione del contesto insediativo storico; sono interventi per il miglioramento della fruizione del centro storico di Peccioli per consentire attività finalizzate alla crescita culturale locale ma anche con risonanza più ampia per l'accoglienza di artisti nazionali ed internazionali.
- Dal punto di vista ambientale, trattandosi di realizzare interventi di scala edilizia con adeguamenti alle normative igienico sanitarie, per il superamento delle barriere architettoniche, e per l'installazione/adeguamento degli impianti, non si prevedono particolari incidenze che possano compromettere lo sviluppo sostenibile; anzi in termini di sostenibilità gli interventi garantiranno un miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini andando ad incrementare la dotazione dei servizi con conseguente miglioramento della fruibilità pubblica degli ambiti di maggiore concentrazione di funzioni, pubbliche e di interesse generale, valorizzando al contempo il patrimonio immobiliare ed incentivando la nascita di nuove attività ed il supporto a quelle esistenti, con riflessi positivi sullo sviluppo economico e sociale del borgo.
- Il carattere specificatamente locale delle previsioni non comporta neanche rilevanze per l'attuazione di normative comunitarie nel settore ambientale in quanto sul territorio di Peccioli non sono presenti ambiti a speciale disciplina finalizzati alla protezione e tutela ambientale sia di carattere regionale che comunitario. È quanto emerge infatti dal quadro di unione provinciale della Rete Natura 2000 che mostra l'assenza nel territorio comunale di Peccioli di zone di particolare rilevanza SIC o ZPS, ed anche per quanto riguarda siti di interesse regionale SIR.



CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (Allegato 1 punto 2 LR 10/2010)

Dal punto di vista degli impatti non si hanno nuovi o diversi livelli di pressione sulle risorse rispetto allo scenario zero considerato che le nuove funzioni sono già di fatto possibili nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni di cui alle schede norma del Piano di recupero dei centri storici contenute nella disciplina del piano Operativo.

Secondo quanto contenuto nell'allegato della legge regionale 10/2010 le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, devono essere valutati nella fase di verifica di assoggettabilità tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle previsioni:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Oltre a tali elementi gli oggetti della variante devono anche essere verificati dal punto di vista dell'incidenza rispetto alle varie risorse ambientali per definirne gli effetti e le eventuali misure di mitigazione al fine di rendere le scelte progettuali compatibili dal punto di vista della sostenibilità e coerenti con il contesto di riferimento.

Le risorse più rilevanti che in generale possono interagire con previsioni urbanistiche sono:

- sistema delle acque
- sistema smaltimento reflui
- ciclo dei rifiuti
- suolo nelle sue varie componenti anche riguardo le fragilità territoriali
- elettromagnetismo e la telefonia mobile
- aria e l'inquinamento acustico
- energia
- paesaggio e biodiversità

Considerato che tutte le previsioni prese in considerazione dalla variante riguardano interventi pubblici finalizzati ad incrementare l'offerta di dotazione di servizi nel centro storico di Peccioli per migliorare

l'accessibilità e la fruizione degli spazi urbani, si può rilevare, in linea di tendenza generale che non sussistono particolari incidenze sulle componenti sopra menzionate trattandosi di interventi che non prevedono nuovo insediamento umano in attività di tipo urbano (residenza, commercio, produttivo o turistico ricettivo) trattandosi di attività prevalentemente di tipo espositivo o per attività culturali o di formazione che vedono quindi una presenza saltuaria e non continuativa di persone e pertanto senza conseguenti emissioni e livelli di pressione sui cicli delle risorse.

Pertanto le valutazioni sono di seguito caratterizzate in modo sintetico in matrici di verifica che tengono conto per ogni singolo oggetto/azione della variante di tutte le componenti sopra descritte in relazione alle risorse evidenziate.

MATRICE DI VERIFICA DEGLI EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI (risorse e servizi a rete)

Azioni variante → Effetti sulle risorse ambientali ↓	1	<p>Recupero e riqualificazione di fondi nel centro storico di Peccioli da recuperare per finalità di tipo culturale per attività espositive di supporto al Museo diffuso di arte contemporanea, o per attività di formazione per le finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo".</p> <p>Gli immobili verranno destinati, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazi espositivi/gallerie d'arte, Co-working, spazi per "Servizio Civile Universale", spazi per incoming creativi. Laboratorio per produzione podcast (possibile collaborazione con Sound 6D per l'utilizzo del microfono 6D).</p>
Sistema delle acque	Trattandosi funzioni già oggi possibili nell'ambito degli interventi diretti di recupero non si hanno ulteriori livelli di pressione sul sistema idrico. Per quanto riguarda il sistema drenante ed il reticolo idraulico non si evidenzia alcuna criticità essendo gli interventi di scala edilizia.	
Sistema smaltimento reflui	Non essendo previsti usi civili diversi rispetto alle attuali funzioni commerciali o di servizio non si prevedono aggravii di smaltimento dei reflui che non possano essere gestiti nell'ambito delle attuali utenze.	
Ciclo dei rifiuti	Nessun incremento della produzione di rifiuti derivante dalla nuova previsione essendo comunque assimilabili alle funzioni urbane attuali.	
Suolo nelle sue varie componenti anche riguardo le fragilità territoriali	Trattandosi di interventi di scala edilizia su immobili esistenti in centro storico non si ha alcuna incidenza sulle componenti del suolo e su problematiche di fragilità territoriale.	
Elettromagnetismo e la telefonia mobile	Nessuna interferenza con reti e/o impianti, considerata anche la natura delle trasformazioni di carattere edilizio che non prevedono permanenza di persone e usi civili.	
Energia	Il sistema degli spazi pubblici sarà dotato di sistemi di illuminazione con allacci alla rete esistente con normali assorbimenti senza incidenza sulle attuali reti e sulle disponibilità energetiche	
Aria e inquinamento acustico	Sono trascurabili le emissioni essendo assimilabili alle attività preesistenti; le emissioni sono riferibili esclusivamente a normali sistemi di riscaldamento degli ambienti per attività pubbliche, non diverse dalle precedenti funzioni private.	
Paesaggio e biodiversità	Nessuna incidenza su componenti paesaggistiche e di biodiversità; al contrario il recupero e la riqualificazione dei fronti urbani con progetti di valorizzazione degli immobili interessati potranno concorrere ad un miglioramento del decoro generale del contesto storico del centro di Peccioli, rispetto all'attuale presenza di locali sottoutilizzati o abbandonati e di sistemi di chiusura dei fondi oggi incongrui.	

ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE

In questa fase è anche importante verificare i livelli di coerenza sia interni che esterni che gli oggetti della variante possono avere con altri piani o programmi.

Per **coerenza interna** si intende la stretta interrelazione tra i contenuti della variante e il quadro strategico delle scelte del piano strutturale ed il piano operativo. Le azioni infatti sviluppate dalla variante devono essere individuate all'interno del quadro previsionale strategico di livello strutturale, che traccia le linee guida metodologiche analizzando il territorio nei suoi caratteri costitutivi e statutari.

A sua volta il piano strutturale si è formato attraverso una serie di procedure valutative e di verifica che garantiscono la rispondenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, rispetto ai tanti strumenti di programmazione di livello provinciale, regionale oltre a specifici piani di settore con effetti sui territori.

Il piano operativo, e quindi la presente variante ad esso, pur derivando strettamente dal piano strutturale verifica ulteriormente rispetto alla visione del territorio di scala provinciale e regionale le proprie azioni garantendo un quadro complessivo di **coerenza esterna** e di sostenibilità delle scelte.

Di seguito obiettivi ed azioni di variante sono sintetizzati in una unica azione estendibile a tutti gli specifici oggetti di variante, in quanto rappresentativa della medesima finalità comune di realizzare nuovi servizi pubblici nel centro storico di Peccioli di supporto alla realizzazione di un Museo diffuso di arte contemporanea onde poterla confrontare con le principali strategie di livello sovraordinato.

		Obiettivo /azione		
Frazione	N°	descrizione	Coerenza con PS	Coerenza con PIT
Peccioli	1	<p>Recupero e riqualificazione di fondi nel centro storico di Peccioli da recuperare per finalità di tipo culturale per attività espositive di supporto al Museo diffuso di arte contemporanea, o per attività di formazione per le finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo".</p> <p>Gli immobili verranno destinati, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazi espositivi/gallerie d'arte, Co-working, spazi per "Servizio Civile Universale", spazi per incoming creativi. Laboratorio per produzione podcast (possibile collaborazione con Sound 6D per l'utilizzo del microfono 6D).</p>	<p>Art. 8.2.1 comma 3</p> <p>I centri storici nella loro attuale conformazione, frutto di secoli di evoluzioni attraverso il loro sviluppo determinato da crescite successive ma anche da fasi di riuso e rigenerazione dell'esistente, costituiscono i luoghi principali dell'identità sociale e culturale del territorio. In essi la pluralità delle funzioni deve essere assicurata ed incentivata in modo da mantenere vive le strutture insediative che li compongono, rendendoli disponibili ad accogliere soprattutto la residenza, contrastando fenomeni di degrado sociale, di sottoutilizzazione e di graduale spopolamento. Il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dei centri</p>	<p>Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</p> <p>Comma 2 a)</p> <p>a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;</p> <p>Art. 10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici</p> <p>1 Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne</p>

		Obiettivo /azione		
Frazione	N°	descrizione	Coerenza con PS	Coerenza con PIT
			<p>storici e degli insediamenti urbani ad essi connessi costituisce uno degli obiettivi prioritari del P.S.</p> <p>Art. 8.2.1 comma 10 I centri storici e gli insediamenti storici dovranno essere dotati dei necessari servizi per facilitare il recupero e il riuso degli stessi anche attraverso incentivi tesi alla permanenza e, ove sprovvisti all'inserimento di strutture commerciali di vicinato e di altre attività di supporto all'accoglienza in modo che siano presenti una pluralità di funzioni tali da renderli appetibili per la permanenza dei residenti o dei turisti.</p>	<p>disciplinano a tal fine le trasformazioni;</p> <p>Art. 10 disciplina di Piano g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti</p>

CONCLUSIONI

Secondo quanto riportato nella presente relazione motivata di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS la variante finalizzata alla previsione di opere pubbliche per incrementare la dotazione di servizi, spazi pubblici, tali da valorizzare maggiormente il centro storico di Peccioli migliorandone l'attrattività, non emergono profili di criticità ed effetti negativi significativi sulle componenti ambientali; inoltre dalle analisi di coerenza svolte non sono risultati elementi di incoerenza con gli altri piani o programmi gerarchicamente ordinati ma al contrario gli obiettivi della presente variante costituiscono attuazione di molti indirizzi generali del PIT-PPR e del PS.

Si tratta di iniziative che continuano nel percorso di valorizzazione dei centri storici ormai decennale al quale l'Amministrazione Comunale ha rivolto notevole impegno e risorse con interventi che oggi mostrano tutta la loro potenzialità quali strategie per incrementare l'accoglienza e le presenze con iniziative plurime di tipo culturale, artistico, e sociale. Una scommessa del passato che oggi sta dando i frutti con nuovi impulsi e rinnovato interesse verso i borghi del territorio, con un turismo che tende a permanere sempre più per la attrattività delle molte iniziative in essere. In questo senso l'Amministrazione intende rilanciare con le nuove prospettive di valorizzazione del capoluogo quale volano di sviluppo culturale ed economico a cui sono riferibili le previsioni della presente variante.

Tali valutazioni vengono quindi sottoposte all'Autorità Competente per una decisione definitiva sulla necessità di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica per questa variante.

Infine la seguente tabella evidenzia l'incidenza delle previsioni della variante, come sopra specificate e analizzate, con un giudizio di sintesi in ordine a ciascun criterio di cui all'allegato 1 della LR 10/2010:

- con "indifferente" si intende l'assenza di possibili effetti degli oggetti di variante sul criterio specifico
- con "pertinente" si intende la possibilità di effetti da approfondire degli oggetti di variante sul criterio specifico

CRITERIO	INDICAZIONI PER GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA
<i>Caratteristiche del piano o programma</i>	
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	Indifferente
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Indifferente
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Indifferente
problemi ambientali relativi al piano o programma	Indifferente
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)	Indifferente
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</i>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Indifferente
carattere cumulativo degli impatti	Indifferente
natura transfrontaliera degli impatti	Indifferente
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Indifferente
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Indifferente
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;	Indifferente
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Indifferente