

**NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN
LOC PIEVECCHIA NEL COMUNE DI PONTASSIEVE
CON RECUPERO DELLE VOLUMETRIE DI VILLA
TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON
URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE –
VARIANTE ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL
POI PONTASSIEVE E PELAGO**

RAPPORTO PRELIMINARE

di verifica di assoggettabilità alla procedura
di Valutazione Ambientale Strategica
(art.12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. L.R. 10/2010 e s.m.i.)

E

DOCUMENTO PRELIMINARE

Ai sensi dell'art. 22 e 23 della L.R. 10/2010

Proponente

Nima Demetz s.r.l.

1) Introduzione

Il documento redatto costituisce il rapporto preliminare all'avvio della procedura di Valutazione Ambientale strategica (VAS) di cui alla parte II titolo II del D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152, così come modificato dal D.Lgs 16 gennaio 2008 ,n° 4, come disciplinato dalla L.R. 12 febbraio 2010 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni relativo a nuova previsione turistico ricettiva nel territorio comunale di Pontassieve, località Pievecchia, comportante variante al Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve ed al Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago

La variante, sia per quanto riguarda il PSI che per quanto riguarda il POI, incide sul dimensionamento del Piano con previsione di nuovo consumo di suolo esterno al TU e pertanto è assoggettata alla procedura di cui agli artt. 17,18,19, 23, 23bis e 25 della L.R. 65/2014; la variante è, per i possibili effetti sulle componenti ambientali, soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.5 comma 3 e 22 della LR 10/2010. Infine, trattandosi di variante a Piani conformati al PIT-PPR, la stessa è soggetta, per le parti di territorio interessate, alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale

Quindi il Rapporto Preliminare è redatto ai fini della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 già citato e dalla relativa legge regionale 10/2010 e s.m.i.

Tale rapporto assume anche il carattere di Documento preliminare di cui agli articoli 22 e 23 della L.R. 10/2010 in caso di decisione da parte dell'autorità competente di sottoporre a VAS la variante proposta.

RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale sono i seguenti:

Normativa Comunitaria:

- Direttiva 2001/42/CE.

Normativa Nazionale:

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i..

Normativa Regionale Toscana:

- Legge Regionale 65/2014 e s.m.i. articolo 14, disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti di cui al comma 1 per la procedure di VAS; articolo 15 in relazione al monitoraggio degli strumenti della pianificazione, art. 17, in relazione all'avvio di procedimento della variante ed in relazione alla procedure di VAS, l'avvio del procedimento coincide con l'avvio del

procedimento di cui all'art. 22 della LR 10/2010 oppure del documento preliminare di cui all'art. 23 della stessa norma regionale 10/2010

- La procedura della variante segue poi l'iter di cui agli articoli 19,20,96 per adozione approvazione e procedura.

Legge Regionale 10/2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e s.m.i (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i

La procedura è disciplinata nel dettaglio dagli articoli 22 e 23 della norma con la modalità di cui all'art. 21 che disciplina le fasi partendo dalla verifica di assoggettabilità.

2) **Attribuzione delle competenze**

La norma regionale ripartisce le competenze amministrative in materia di VAS nel modo seguente:

- a) alla Regione, per i piani la cui approvazione è di competenza della Regione;
- b) alle Province, per i piani la cui approvazione è di competenza delle Province;
- c) ai Comuni e agli altri Enti locali, per i piani la cui approvazione è di competenza degli stessi;
- d) agli Enti Parco regionali, per i piani la cui approvazione è di competenza degli stessi.

In conformità al decreto nazionale, e tenendo conto della specificità del sistema toscano, la L.R. n.10/2010 e s.m.i. definisce gli attori principali del procedimento e le rispettive competenze, lasciando che, nel rispetto dei principi stabiliti, ciascun Ente locale, nell'ambito della propria autonomia, individui il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente e disciplini l'esercizio delle funzioni di autorità procedente.

Entrando nel particolare, l'autorità competente deve possedere i seguenti requisiti:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;
- b) adeguato grado di autonomia;
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Per quanto riguarda i piani la cui approvazione è di competenza regionale, l'autorità competente per la VAS è individuata nel nucleo unificato regionale di valutazione e verifica (NURV).

Nel territorio dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve le competenze afferenti il ruolo di Autorità Competente sono assegnate per tutti i Comuni aderenti alla Gestione Associata VAS.

Nella fattispecie del solo Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago l'Autorità Competente è individuata nel Settore VAS della Città Metropolitana di Firenze.

L'autorità competente svolge le seguenti funzioni:

- assicura il dialogo con l'autorità procedente o con il proponente e collabora alla formazione del piano o programma all'impostazione della valutazione dello stesso;
- si esprime sull'assoggettabilità delle proposte di piano alla VAS nei casi della verifica preliminare di cui all'art. 5, co. 3;
- collabora con l'autorità procedente o con il proponente al fine di definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, l'impostazione e i contenuti del Rapporto Ambientale e le modalità del monitoraggio;
- esprime il parere motivato sulla proposta di piano, sul Rapporto Ambientale e sull'adeguatezza del monitoraggio.

L'autorità procedente, a norma del novellato art. 4, co. 1, lett. i), coincide con la pubblica amministrazione che elabora e approva il piano attuativo o la variante, ovvero, laddove il piano attuativo sia elaborato da un soggetto "proponente" e dunque diverso dall'autorità procedente, la pubblica amministrazione è colei che approva il piano medesimo.

Essa provvede a tutti gli adempimenti finalizzati alla formazione della variante. In particolare:

- predispone, per la formazione del piano o programma, gli atti propedeutici all'avvio del procedimento di cui alla L.R. 65/2014 e alle vigenti leggi di settore, avviando contestualmente gli adempimenti relativi alla VAS;
- predispone il documento preliminare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità e lo trasmette all'autorità competente (ai sensi dell'art. 22);
- predispone il documento preliminare di VAS e collabora con l'autorità competente per definire le forme e i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e l'impostazione e i contenuti del Rapporto Ambientale (ai sensi dell'art. 23);
- redige il Rapporto Ambientale e lo mette a disposizione dell'autorità competente, dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico, ai fini delle consultazioni (ai sensi dell'art. 25);
- provvede, ove necessario, alla revisione della variante, tenendo conto del parere motivato espresso dall'autorità competente e, informandone la stessa autorità competente;
- redige la dichiarazione di sintesi.

Con riferimento all'art.14 della L.R. n.65/2014, alla L.R. 10/2010 e s.m.i., e al DLgs 152/2006 e s.m.i.ai fini del procedimento VAS sono individuate come:

- **Autorità proponente:** Nima Demetz GmbH, Azienda Agricola Grignano
- **Autorità competente:** Città Metropolitana di Firenze

COMUNE DI PONTASSIEVE PROVINCIA DI FIRENZE
NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOC PIEVECCHIA DEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE
VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE – VARIANTE
ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO

- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale del comune di Pontassieve, Consiglio Comunale del comune di Pelago, Consigli comunali comuni di Rufina, Londa e San Goden

3) Modalità di svolgimento della VAS

L'attività di valutazione di piani e programmi è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Sotto il profilo procedurale, la VAS si articola nelle seguenti fasi:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'art. 5, co. 3 (nota anche come fase di “screening”);
- b) lo svolgimento di una fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale (nota anche come fase di “scoping”);
- c) l'elaborazione del Rapporto Ambientale, contenente le informazioni di cui all'Allegato 2 alla norma, compresa una sintesi non tecnica tesa a illustrare con linguaggio non specialistico i contenuti del piano e del Rapporto Ambientale;
- d) lo svolgimento di consultazioni;
- e) la valutazione del piano, del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente;
- f) la decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del piano o programma, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi;
- g) l'informazione sulla decisione, vale a dire, la pubblicazione su BURT della decisione finale, a cura dell'autorità procedente, con indicazione della sede ove è possibile prendere visione di tutta la documentazione relativa al piano o programma e la pubblicazione della documentazione stessa sui siti web dell'autorità procedente, dell'autorità competente e del proponente;
- h) il monitoraggio, teso ad assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano approvato e a verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, in conformità alle disposizioni dell'art. 29.

A monte dell'art. 37, il procedimento di VAS si intende avviato alla data di trasmissione del documento preliminare di VAS da parte del proponente all'autorità competente.

4) Indicazione dei soggetti competenti in materia ambientale ai quali si richiede un contributo tecnico

In relazione all'attuazione e agli effetti attesi della variante al PSI e al POI, si fornisce di seguito l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Città Metropolitana di Firenze;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Unione dei Comuni del Valdarno e Valdisieve;
- Comuni limitrofi: Rignano sull'Arno, Rufina, Bagno a Ripoli, Fiesole, Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Reggello, Montemignaio (AR), Prato Vecchio (AR)
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- ANAS Viabilità Toscana.
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno;
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) territorialmente competente;
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno;
- ALIA;-Plures
- Publiacqua S.p.A.;
- ENEL Distribuzione S.p.A.
- ENEL Sole;
- Toscana Energia S.p.A.;
- SNAM Rete Gas S.p.A.;
- TERNA;
- TELECOM ITALIA Spa;
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G);
- Vigili del Fuoco;

5) Esame del quadro conoscitivo comunale

Per completezza di valutazione si ritiene utile riportare una breve sintesi delle strategie del PSI e del POI intercomunale al fine di comprendere le politiche e gli obiettivi perseguiti dal Comune.

5.1 Lo stato della pianificazione comunale

Il Comune di Pontassieve è dotato di:

- **Piano Strutturale Intercomunale (PSI) Unione di Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo**

Il PSI è stato approvato con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 32 del 17-04-2024, Del. CC di Pontassieve n. 5 del 23-04-2024 ai sensi dell'art. 23 della L.R 65/2014, e pubblicato sul BURT n. 35 del 28-02-2024.

- **Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve**
Con deliberazioni CC. n. 23 del 24-07-2025 del Comune di Pelago e CC n. 74 del 31-07-2025 del Comune di Pontassieve è stato approvato il Piano Operativo Intercomunale ai sensi dell'art. 23bis della L.R 65/2014, pubblicato sul BURT n. 36 del 03-09-2025.

- **Dimensionamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni legate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal D.P.G.R. 32R/2017, previste all'interno del Territorio Urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali. Le tabelle riportano le quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni introdotte all'esterno del Territorio Urbanizzato attraverso la Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, come quelle escluse dalla Conferenza ai sensi del comma 2 dello stesso art. 25 della L.R. 65/2014.

L'art. 7 delle NTA del PSI, in aggiunta alle previsioni derivanti dalla Conferenza di Pianificazione e a quelle interne al PTU, consente, per la categoria funzionale turistico-ricettiva, che nel territorio rurale possano essere realizzati alberghi e residenze turistico-alberghiere ai sensi della L.R. 38/2016, attraverso il recupero di ville, ville-fattorie, castelli, borghi e nuclei rurali nelle quantità massime aggiuntive a quelle legittimamente esistenti, di 240 posti letto per il Comune di Pontassieve.

Per l'UTOE 048033-001 Pontassieve, il PSI prevede, per la categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, 1.115 mq di SE nel territorio rurale, di cui 395 mq derivanti da riuso. Tali quantitativi derivano dalla previsione PO.04, valutata positivamente dalla conferenza di copianificazione durante le fasi di formazione del piano.

Il Piano Operativo individua come dimensionamento complessivo la somma delle previsioni vigenti, che conservano validità alla data di adozione dello strumento urbanistico, e delle nuove previsioni. Ai fini degli standard urbanistici il carico insediativo totale è calcolato assegnando ad ogni abitante insediabile una SE convenzionale di 35 mq e sommata poi alla popolazione residente al 31/12/2014 (art. 4.1.9 NTA del POI). Il Piano Operativo per la destinazione turistico-ricettiva in territorio rurale, ovvero da nuovo consumo di suolo ai sensi dell'art. 25 L.R.65/204, non preleva dal PSI alcun quantitativo per il Comune di Pontassieve. La previsione PO.04 del PSI infatti, non è stata valutata e non rientra, di fatto, tra i nuovi impegni di suolo non urbanizzato oggetto di scheda norma del POI. Dell'esito della conferenza si terrà conto nelle fasi successive di questo procedimento, all'interno del Rapporto Ambientale.

- **Obiettivi e strategie del Piano Strutturale e del Piano Operativo**

Il Piano Strutturale Intercomunale individua, all' art. 84 delle NTA, gli obiettivi e le strategie, anche indirizzate ai Piani Operativi e alla pianificazione attuativa.

<p>PSI - Strategie per il territorio rurale, la biodiversità ed il paesaggio (RUR) D1 – Valorizzazione e tutela del paesaggio</p>	<p>IX. Privilegiare e agevolare azioni di recupero del patrimonio storico testimoniale in stato di abbandono, quali ville, ville-fattorie, castelli e coloniche leopoldine</p>
<p>PSI – Rischi e pericolosità territoriali (PER) A – Gestione della fragilità e pericolosità idrogeologica</p>	<p>V. Contrastare la destrutturazione delle sistemazioni agrarie tradizionali (muretti a secco, ciglionamenti, rete di drenaggio)</p>
<p>PSI – Relazioni fra bisogni sociali, attività economiche e produttive (FUN) G – Potenziamento del sistema del turismo e della ricettività</p>	<p>I. Privilegiare, nell'insediamento di nuove strutture ricettive, il recupero di ville, castelli e nuclei storici e rurali.</p>

I profili strategici del POI derivanti dalle strategie del PSI, riguardano:

- mobilità e accessibilità
- produzione

- attività agricole
- valorizzazione e tutela del paesaggio.

In particolare, all'interno della strategia legata alla **valorizzazione de tutela del paesaggio** il POI tende a:

- Messa in rete e valorizzazione del sistema di parchi e aree di valore naturalistico presenti nel territorio;
- Miglioramento della rete di sentieristica esistente e relativa messa a sistema nel più ampio scenario dell'offerta turistica e della rete di mobilità sostenibile attraverso l'integrazione con la rete dei Comuni (Cammino di Dante, Cammino di Francesco, Sentiero della Memoria).

Per quanto riguarda la strategia legata alle **Attività agricole**, il POI declina le seguenti azioni:

- Recupero e valorizzazione di molini e gore storici, salvaguardia delle regole strutturali inerenti il sistema della Villa Fattoria.

5.2 Quadro conoscitivo di riferimento

Il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al PSI è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, e precisamente:

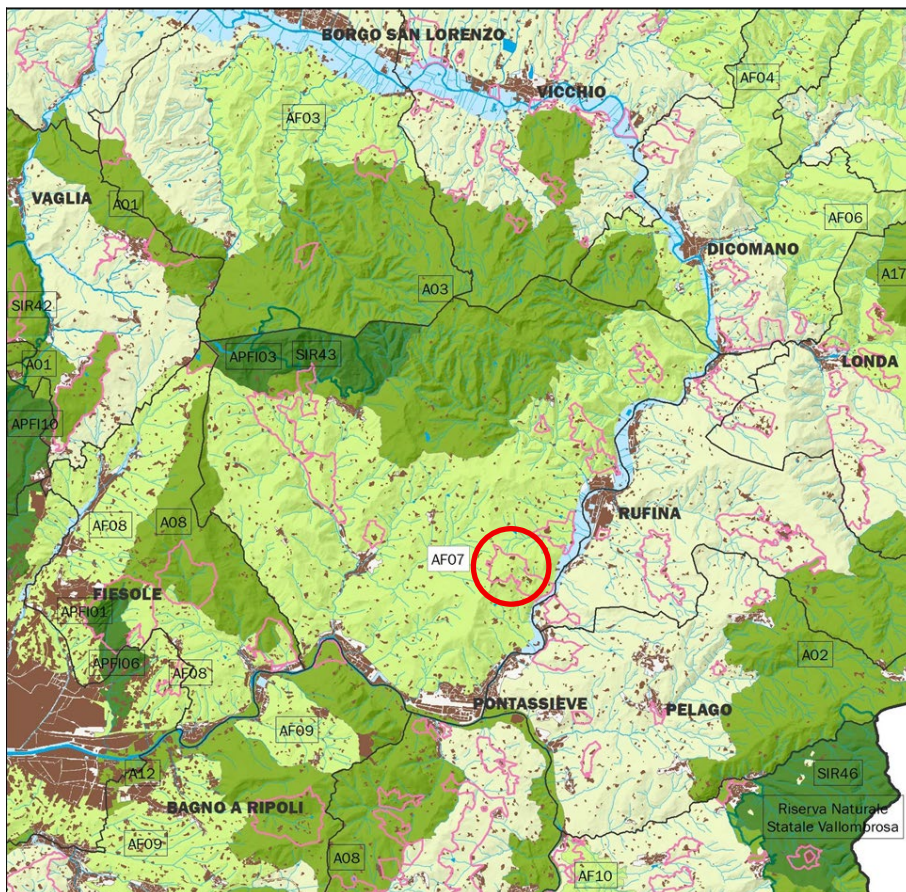
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana, PIT-PPR;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze
- Piano Territoriale della Città Metropolitana di Firenze (PTM).
- Quadro conoscitivo dello stesso Psi Valdisieve
- Rapporto Ambientale del Piano Strutturale Intercomunale

Il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al POI è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, e precisamente:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana, PIT-PPR;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze
- Piano Territoriale della Città Metropolitana di Firenze (PTM);
- Piano Strutturale Intercomunale Valdarno e Valdisieve (PSI)
- Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve (POI, Rapporto Ambientale

Nel PTCP l'area è compresa all'interno delle **Aree fragili del territorio aperto (art. 11)** e fa parte della scheda **AF07 – Pendici sud di Monte Giovi**. Il PTCP indica per tale ambito le seguenti azioni:

- Le eventuali modifiche e le trasformazioni parziali, sia dell'assetto ambientale sia sul piano insediativo e produttivo, dovranno essere compatibili con l'aspetto di insieme del paesaggio, ed evitare l'inserimento di nuove opere, tecniche e colture che portino ad un degrado del paesaggio o ad una diminuzione delle potenzialità produttive e delle condizioni idrologiche e paesistiche dell'area.
- Dovranno essere conservati i caratteri dominanti del quadro ambientale orientando ed indirizzando il processo di sviluppo mediante una precisa definizione delle zone da destinare alla crescita urbana ed industriale.
- In questo ambito territoriale, le condizioni di diversità, di stabilità ecologica e di varietà estetico percettiva sono legate al mantenimento del sistema degli spazi liberi aperti attraverso forme di incoraggiamento e promozione delle attività agricole, sia orientate all'ottenimento di produzioni tipiche di pregio, sia con finalità ambientali e paesaggistiche.

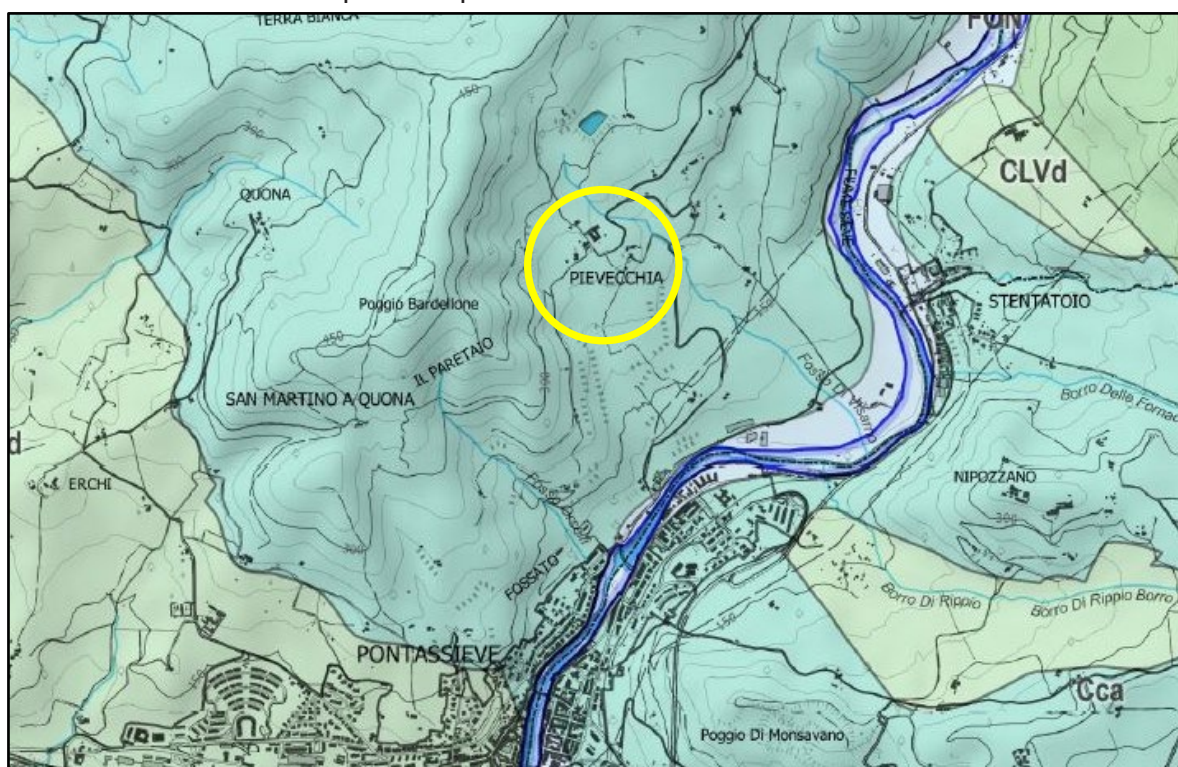


AF07 – Pendici sud di Monte Giovi, PTCP Firenze

La ricognizione del patrimonio territoriale relativo all'area in oggetto, ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della L.R. 65/2014 si traduce a partire dalle componenti statutarie riconosciute all'interno del PSI e sono costituite da:

a) la **struttura idro-geomorfologica**, che descrive i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; la proposta di variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio delle Colline della Valdisieve, caratterizzata da un paesaggio medio collinare (di transizione alla zona montana vera e propria) che comprende la porzione meridionale del bacino idrografico del fiume Sieve, fino alla sinistra idraulica del torrente Sieci. Qui il territorio, le cui variazioni altimetriche variano dai 150 ai 350/400 m slm ed oltre, presenta aspetti più o meno aspri o ondulati, prevalenti caratteri collinari e talora pedemontani montani e frequenza di versanti ripidi e franosi nelle porzioni maggiormente elevate (Santa Brigida, Nipozzano, Carbonile). Al suo interno si possono riconoscere porzioni dei sistemi morfogenetici della collina calcarea (con prevalenza dei termini litoidi riconducibili alla formazione dell'Alberese), della collina ligure e toscana dolce e ripida. In generale si evidenzia un paesaggio di media collina intensamente coltivato a coltura intensiva a vite con impianti a rittochino e, secondariamente, ma con distribuzione diffusa, ad oliveto. L'area oggetto di variante è interessata dal sistema morfogenetico della **Collina Calcarea (Cca)** con rilievi anticorpi, secondariamente informi, sia di antico sollevamento che interessati da sollevamento neo-quaternario, anche in relazione alle manifestazioni della Provincia Magmatica Toscana. Per questo sistema il PSI recepisce gli obiettivi specifici del PIT-PPR (art. 36 c.6 delle NTA del PSI):

- Di salvaguardia dei caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- Il perseguimento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

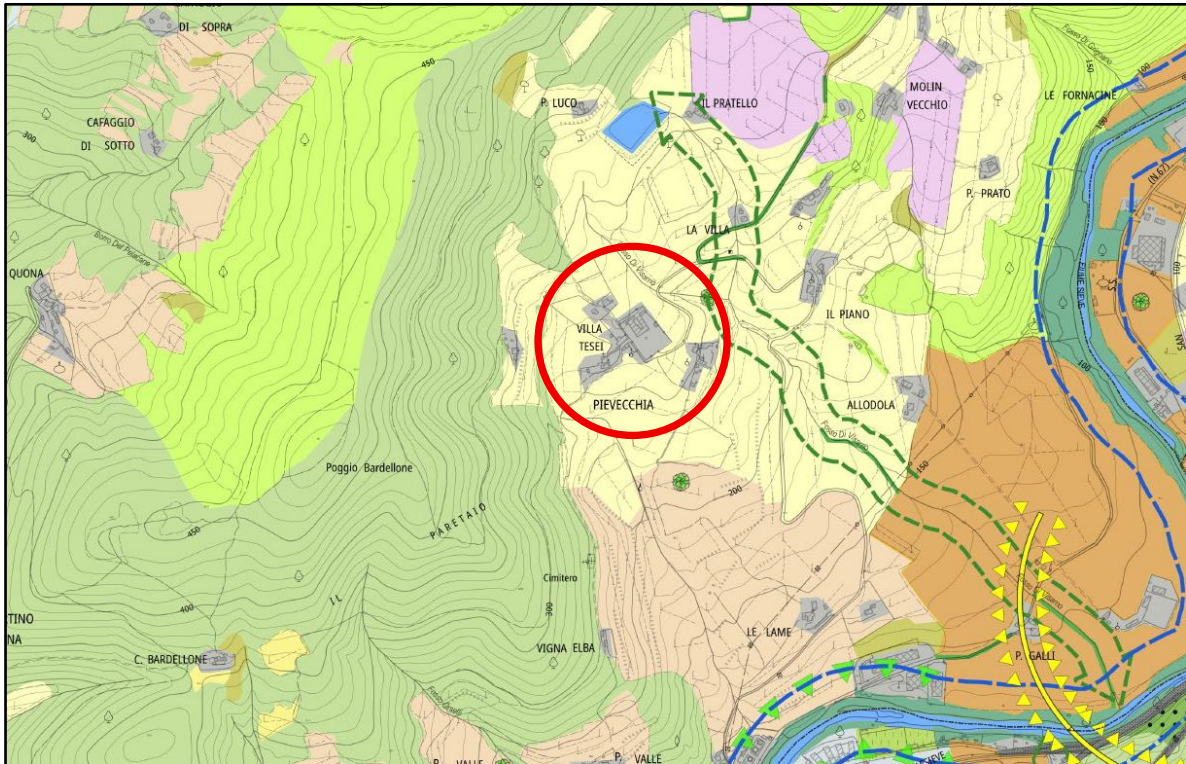


b)

nodo degli agroecosistemi, quale elemento strutturale della rete ecologica che si localizza nella fascia medio collinare. È caratterizzato dalla prevalenza di usi agricoli estensivi di tipo tradizionale

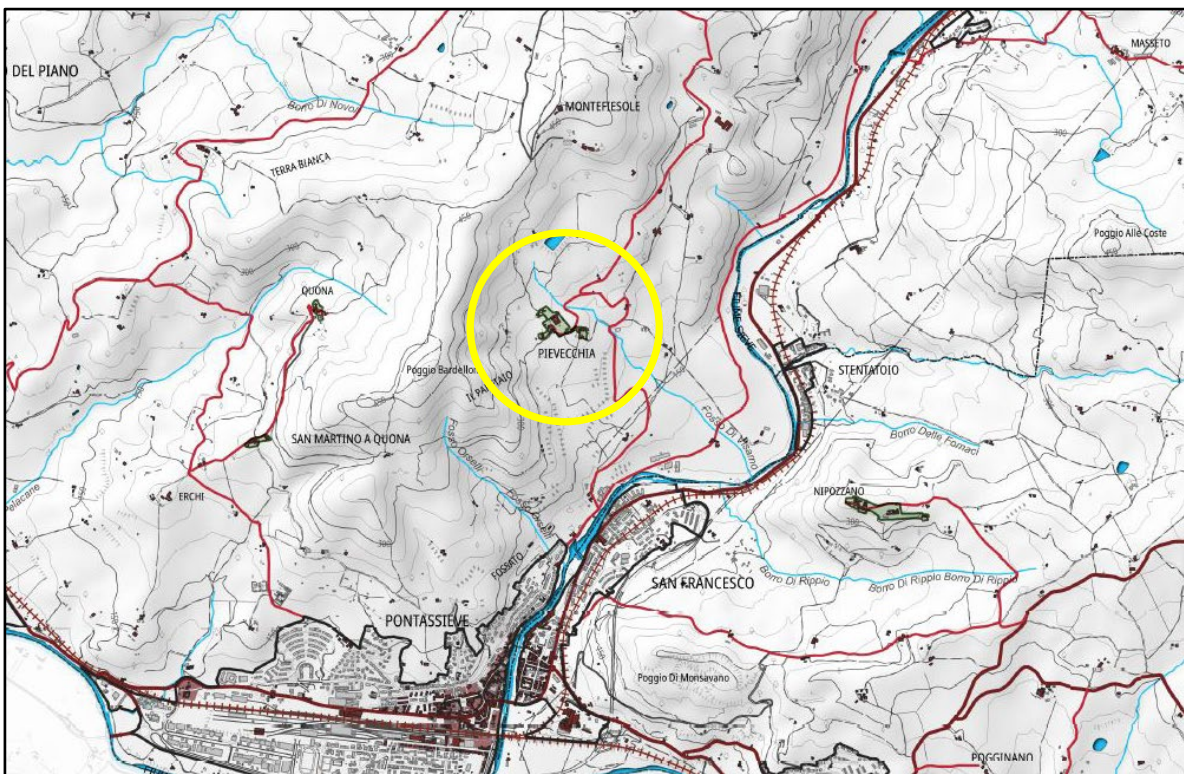
COMUNE DI PONTASSIEVE PROVINCIA DI FIRENZE
NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOC PIEVECCHIA DEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE
VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE – VARIANTE
ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO

con agromosaici medio fitti. Il sistema è particolarmente ricco di infrastrutturazione ecologica, anche per la presenza di elementi lineari ai limiti delle tessere agricole. Il nodo degli agroecosistemi presenta un alto valore naturalistico per il ruolo di “sorgente” per le numerose specie animali e vegetali tipiche degli ambienti tradizionali agricoli. Il fosso di Visarno costituisce una **direttrice secondaria**, individuando un percorso di collegamento ecologico tra la Sieve e le formazioni boscate collinari. La direttrice è connotata prevalentemente da formazioni ripariali, soprattutto costituite da specie igrofile e formazioni lineari.



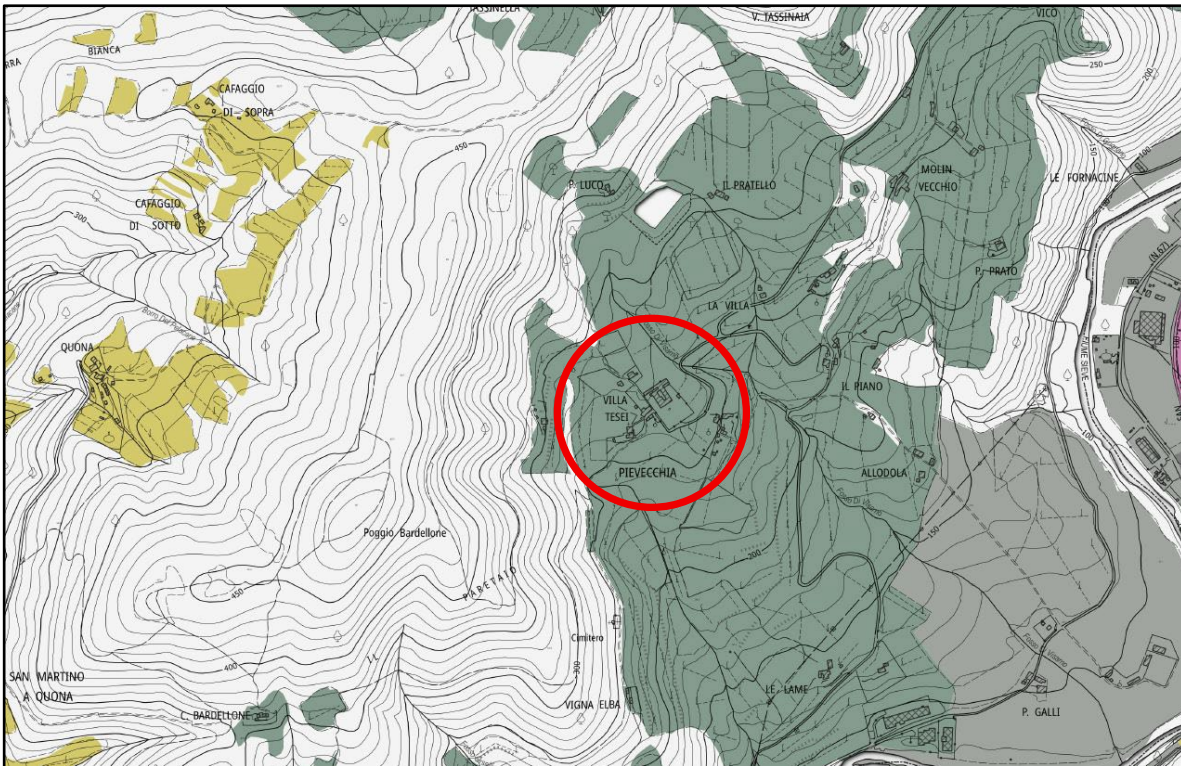
PSI_STA_05_07 – Struttura ecosistemica (Il invariante strutturale) – estratto

- c) la **struttura territoriale insediativa**, che descrive i morfotipi insediativi e comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici; l'area oggetto della proposta di variante si colloca nel territorio rurale e fa parte del **sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezzacosta**, e l'aggregato di Pievecchia viene riconosciuto come **nucleo storico**, mentre la via di Grignano che dal fondovalle raggiunge il nucleo è considerata dal PSI una viabilità fondativa secondaria. Pievecchia si trova sul versante collinare della Valdiesieve a nord di Pontassieve ad una quota di 270 m sm. Il nucleo principale è costituito dal complesso storico di origine medievale a cui si aggiungono altri edifici, distaccati, ma rispetto ai quali si legge la relazione di appartenenza all'unico sistema.



PSI_STA_06_07 – Struttura territoriale insediativa – Morfotipi insediativi (III invariante strutturale) – estratto

- d) la **struttura agro-forestale**, che descrive i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali; l'ambito per la proposta di intervento rientra all'interno di un'ampia zona riconosciuta dal PSI come **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**. L'area infatti si caratterizza per l'associazione tra vigneto e oliveto e rappresenta un'area rurale in cui la componente delle colture legnose si distribuisce in maniera eterogenea sia in termini di distribuzione spaziale che di caratterizzazione delle tessere coltivate, passando da impianti densi di olivo o viti, a seminativi prati arborati dove la componente arborea è più rada.



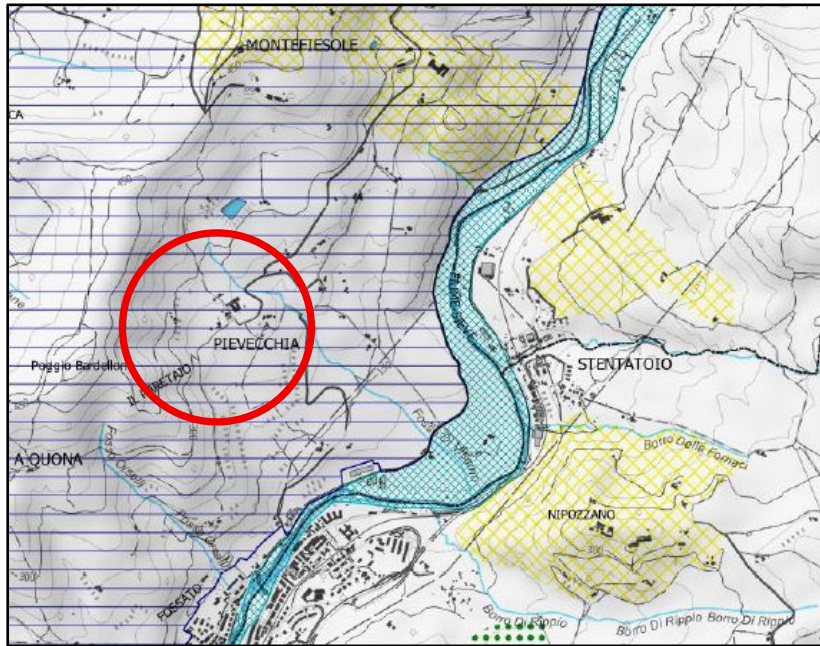
PSI_STA_08_07 – Struttura agroforestale – Morfotipi rurali (IV invariante strutturale) – estratto

e) **Vincoli paesaggistici e aree naturali protette**

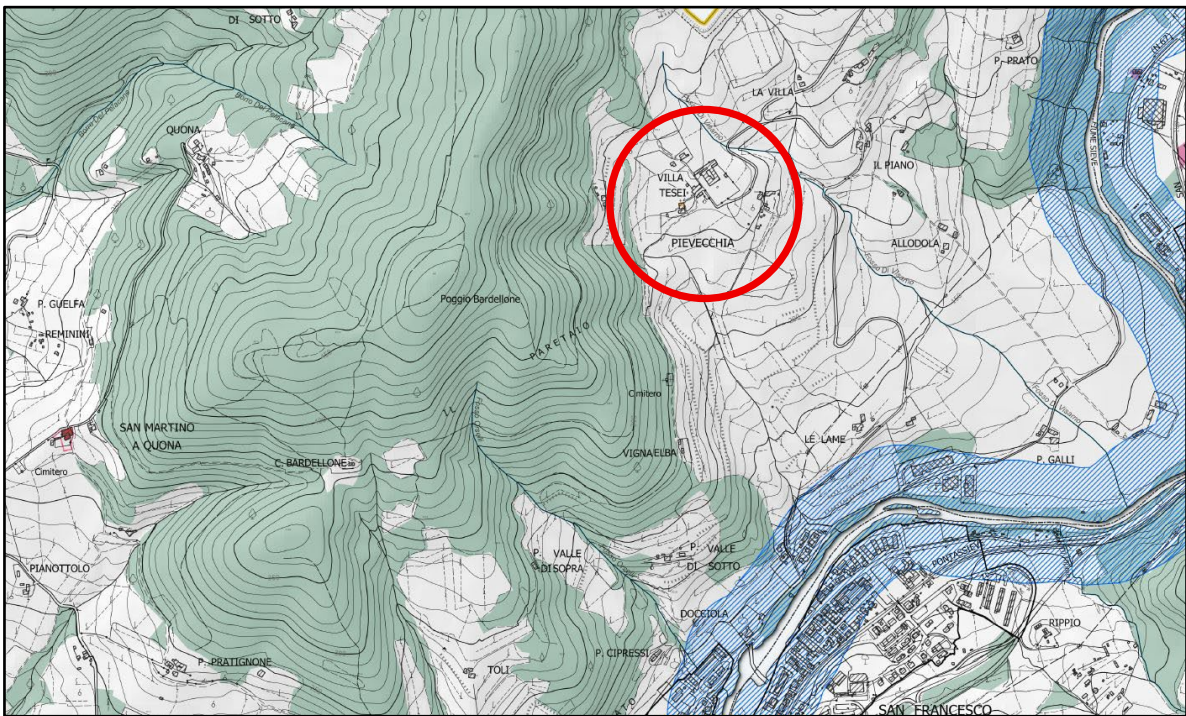
L'area interessata dalla proposta di variante non rientra all'interno di zone vincolate ai sensi del Codice dei Beni. All'interno del nucleo storico di Pievecchia è presente un bene architettonico vincolato ope legis, corrispondente alla Chiesa di S. Lucia alla Pievecchia.

La stessa area è esclusa dalle aree naturali protette, e rientra all'interno delle Aree fragili del territorio aperto così come individuate dall'art. 11 del PTCP di Firenze.

COMUNE DI PONTASSIEVE PROVINCIA DI FIRENZE
NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOC PIEVECCHIA DEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE
VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE – VARIANTE
ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO



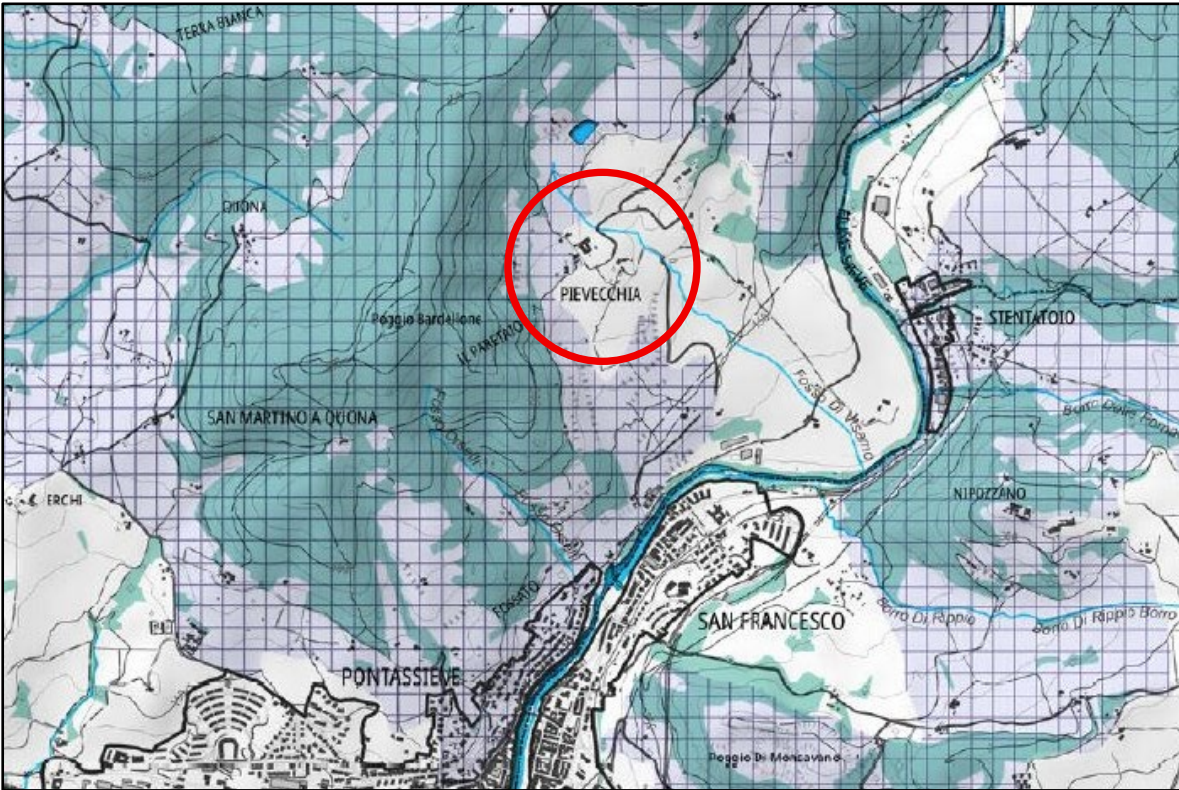
PSI_QC_E08 – Aree naturali protette – estratto



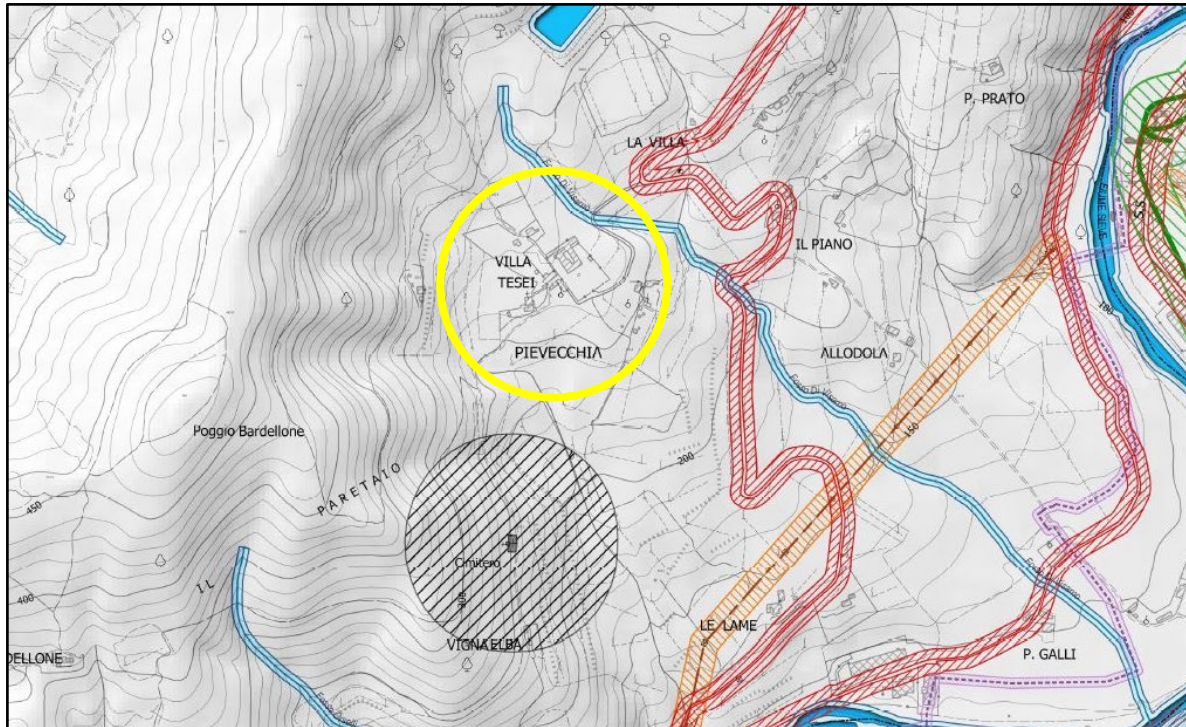
PSI_QC_E09_07 – Vincoli Paesaggistici – estratto

L'area interessata dalla proposta di variante è parzialmente interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923. Per la presenza del fosso di Visarno un'area molto limitata è interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di 10 m, ai sensi del RD 523/1904.

COMUNE DI PONTASSIEVE PROVINCIA DI FIRENZE
NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOC PIEVECCHIA DEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE
VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE – VARIANTE
ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO



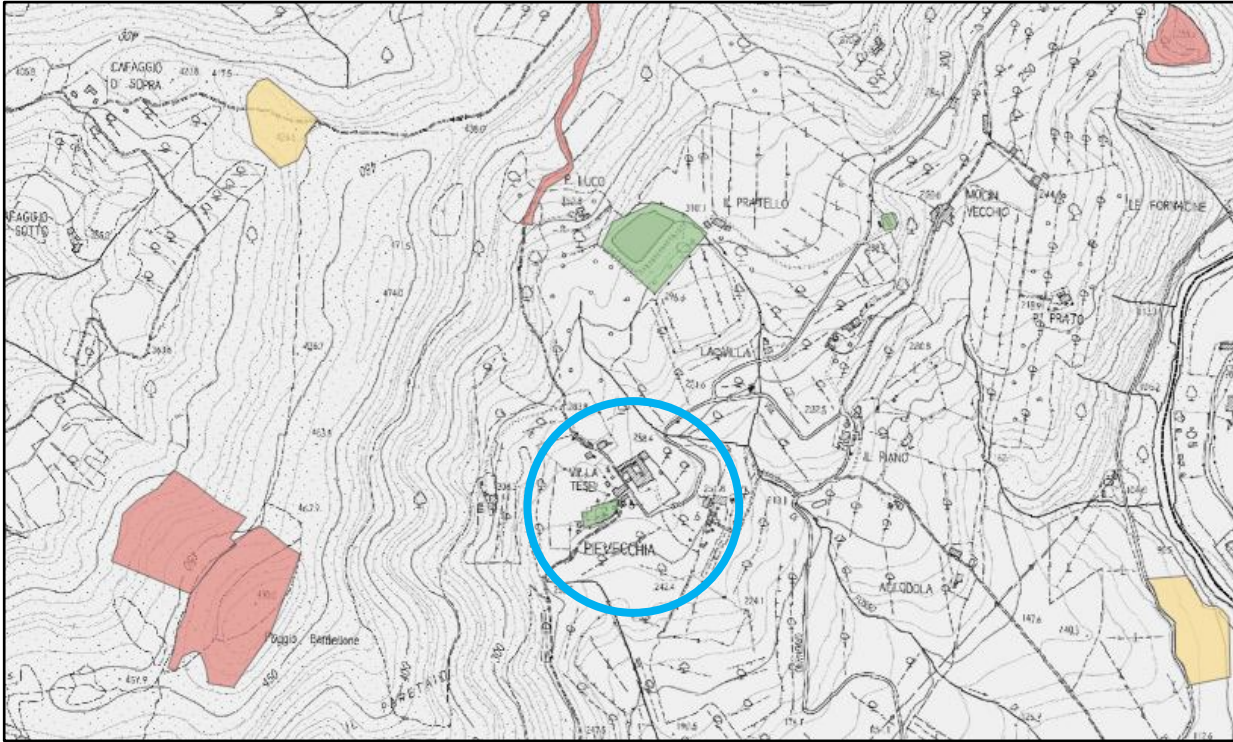
PSI_QC_E10 – Vincolo idrogeologico – estratto



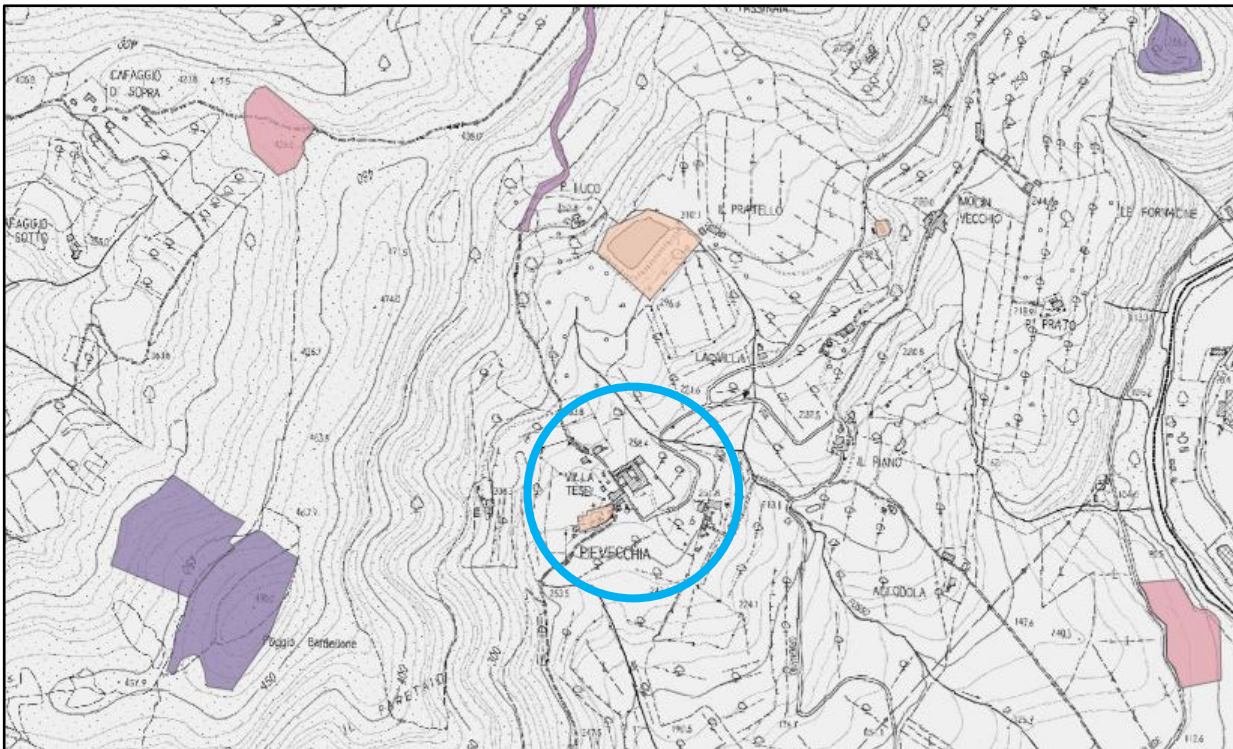
PSI_QC_E12_07 – Altri vincoli e fasce di rispetto – estratto

COMUNE DI PONTASSIEVE PROVINCIA DI FIRENZE
NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOC PIEVECCHIA DEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE
VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE – VARIANTE
ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici, il POI individua l'area nei pressi della Chiesa di S. Lucia
come potenziale di classe 2 e rischio archeologico basso.

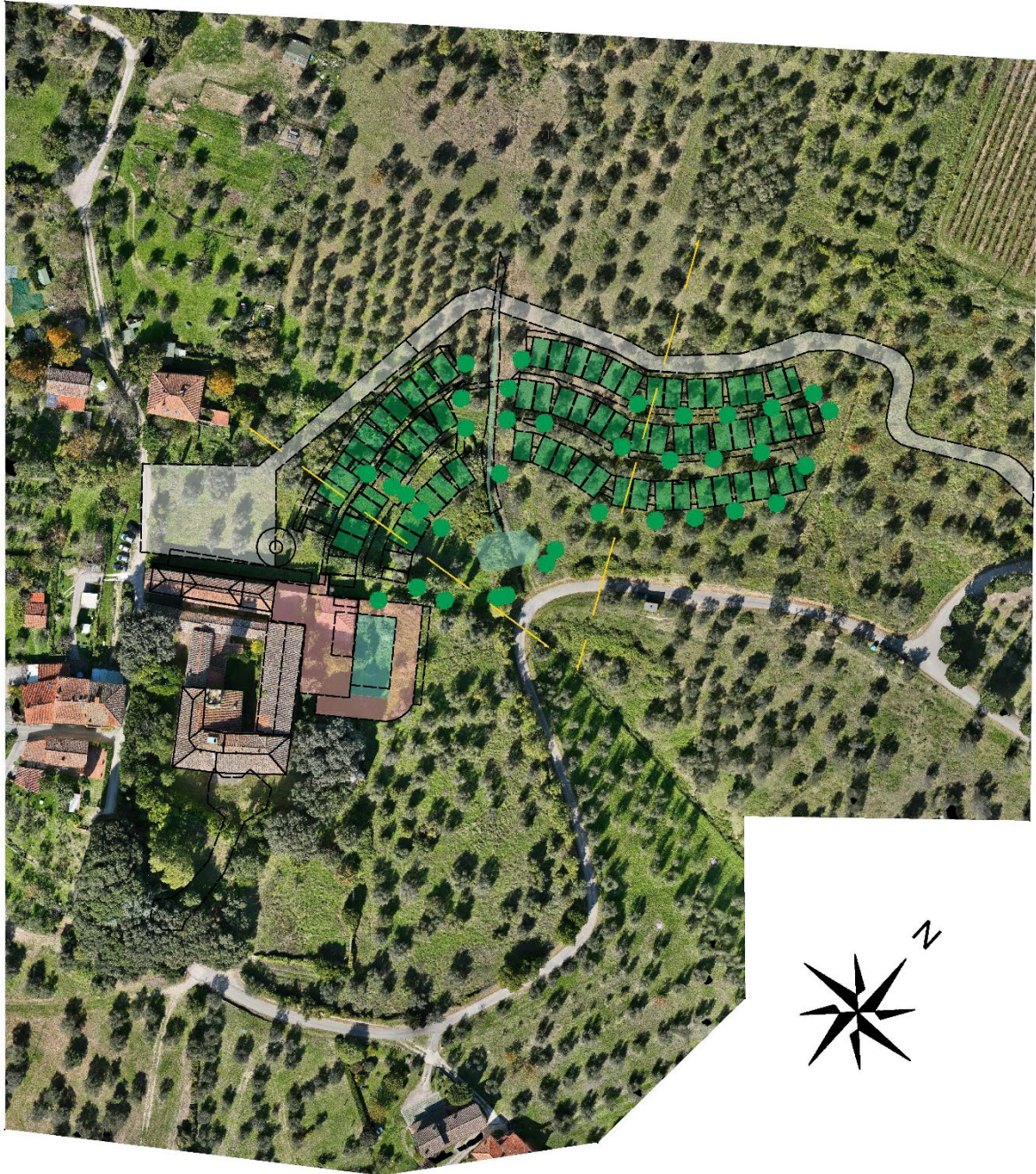


POI_QP.10 – Rischio archeologico – estratto



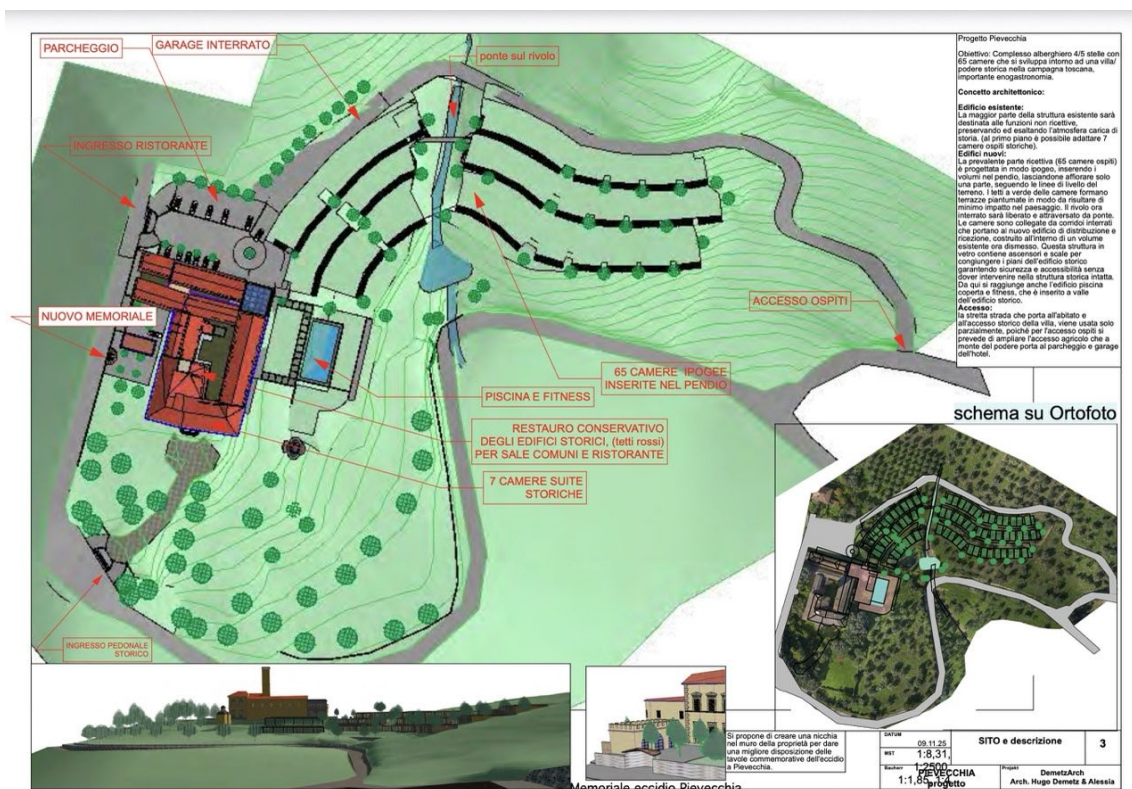
POI_QP.09 – Potenziale archeologico – estratto

Stato di progetto ipotizzato



6.1 Schema indicativo di impianto urbanistico/edilizio proposto - Dati dimensionali e parametri urbanistici

Si riporta di seguito elaborato grafico inerente un possibile assetto planimetrico della nuova struttura ricettiva



Al riguardo si evidenzia che la soluzione progettuale riferita al posizionamento dei corpi camere nell'area a fianco dell'edificio storico, come pure la loro particolare tipologia architettonica e costruttiva, sono proposte indicative e potranno essere condivise con gli Enti competenti anche nel corso della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, indispensabile, quest'ultima, per attribuire all'area in questione la richiesta vocazione edificatoria quantificandone i limiti, a destinazione turistico-ricettiva. Si rappresenta, comunque, sin d'ora, la necessità di aggiungere alle volumetrie presenti mc 17.116,00 (sia interrati che fuori terra) per una SE pari a circa 5.483,00 mq, la stessa SE e lo stesso VE rappresentano, rispettivamente, una soluzione progettuale e delle quantità davvero indispensabili per il dimensionamento generale dell'intervento e la realizzazione del nuovo complesso alberghiero, per come proposto.”

6.1.1 Recupero di Villa Tesei e relative volumetrie:

Villa Tesei verrà interessata, dopo una attenta verifica della consistenza ed effettiva qualità architettonica degli edifici, da parziale demolizione e ricostruzione di alcuni volumi.

Le quantità stimate previste in demolizione e ricostruzione, con contestuale cambio di destinazione d'uso verso il turistico ricettivo, desunte dai documenti presentati dal proponente, sono:

Recupero volumetrie Villa Tesei con CAMBIO DESTINAZIONE D'USO da residenziale a turistico ricettivo, di cui:	SE 4195 MQ	VE 22049 MC
SE E VE ESISTENTI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE	SE 3988,30 MQ	VE 21443,32 MC
SE E VE ESISTENTI OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	SE 206,70 MQ	VE 605,68 MC

6.1.2 Realizzazione nuove volumetrie con consumo di suolo non urbanizzato

I nuovi volumi a destinazione turistico-ricettiva in ampliamento ex novo avranno una distribuzione volumetrica prevalentemente interrata o parzialmente interrata, secondo le seguenti quantità stimate:

NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVO	SE 5483 MQ	VE 17116 MC
---	-------------------	--------------------

6.1.3 Dati riassuntivi inerenti il nuovo ambito a progettazione unitaria da istituire con la Variante in oggetto:

SE esistente oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione da residenza a turistico ricettivo	SE 4195 MQ	VE 22049 MC
SE di nuovo consumo di suolo con destinazione turistico ricettivo	SE 5483 MQ	VE 17116 MC
TOTALI	SE 9878 MQ	VE 39165 MC

Parametri urbanistici

VE E SE TOTALI NEL COMPARTO	SE 9678 MQ	VE 39165 MC
ST	54417 MQ	

SF	48269,92 MQ	
Dotazioni territoriali	6147,08 MQ	3075 MQ – 246 POSTI AUTO
		3072,08 MQ VERDE
H max NUOVE COSTRUZIONI	7,5 M	
N. POSTI LETTI MAX	200	

6.3 criticità ambientale

I livelli di criticità ambientale nel territorio del comune di Pontassieve sono stati individuati in:

- Pressione demografica stagionale correlata al turismo
- Emissioni civili e veicolari
- Produzione dei rifiuti
- Carico inquinante delle acque superficiali e dei corpi ricettori finali per smaltimenti fuori rete
- Carico inquinante delle acque superficiali e profonde correlato agli allevamenti
- Carico inquinante nelle aree da assoggettare a bonifica
- Clima acustico
- Qualità dell'aria

Le possibili aggravanti ambientali nel territorio di Pontassieve sono state individuate in:

- Fabbisogno idrico civile
- Fabbisogno idrico agricolo
- Fabbisogno idrico zootecnico
- Fabbisogno idrico industriale artigianale
- Parziale copertura degli allacciamenti al sistema di depurazione
- Deficit depurativo

- Superficie impermeabilizzata
- Ridotto uso del mezzo pubblico
- Consumo di carburanti
- Numero delle auto circolanti nelle reti interne e di attraversamento

I livelli di potenzialità ambientale nel territorio di Pontassieve sono stati individuati in:

- Buona efficienza del sistema di distribuzione acqua potabile
- Buona efficienza del sistema della raccolta differenziata
- Buona dotazione di verde naturale di prossimità alle aree urbane
- Ottima dotazione di verde pubblico
- Dotazione di zone pedonali naturali

6.4 Valutazione preliminare degli effetti

Nella redazione della Variante ordinaria al PSI Valdisieve ed al POI Pontassieve e Pelago per la NUOVA PREVISIONE TURISTICO IN LOC. PIEVECCHIA, si è tenuto conto degli obiettivi generali della pianificazione vigente ed approvata e delle criticità emerse; sulla base di questi è possibile individuare, in via preliminare, gli effetti potenziali attesi in relazione a quanto sopra esposto

Gli effetti sono individuati con metodologia sintetica sulla base degli effetti prodotti dalle azioni correlate alla realizzazione del progetto.

Gli ambiti di effetti, rispetto cui sono stati valutati gli obiettivi del Progetto, sono quelli a cui fanno riferimento la L.R. 65/2014 e la L.R. 10/2010, ossia:

- Ambientale;
- Economico;
- Paesaggistico;
- sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico;
- sulla Salute umana;
- Sociale;
- Territoriale.

L'individuazione, in questa fase, degli effetti prodotti dagli interventi previsti nel progetto e degli ambiti in cui ricadono, segue le indicazioni del documento preliminare della VAS del POI e si traduce in:

- E.1- maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali;
- E.2- maggior tutela e qualità degli ecosistemi ed in generale delle risorse ambientali e naturali;
- E.3- maggior tutela e valorizzazione delle risorse e dei beni paesaggistici e culturali e delle emergenze architettoniche;
- E.4- incremento dello sviluppo del tessuto socio economico del territorio;
- E.5- aumento dell'attrattiva economica del territorio ed incremento della capacità produttiva;
- E.6- incremento della quantità e della qualità delle funzioni compatibili e sostenibili dal territorio rurale;
- E.10- maggior risparmio energetico e maggior produzione di energia da fonti rinnovabili e compatibili con il paesaggio e con l'ambiente;
- E.11- innalzamento dell'efficienza economica ed ambientale del sistema produttivo;
- E.12- recupero a fini ricettivi del patrimonio storico esistente

7. Verifica di coerenza con Psi e POI

Volendo verificare il progetto di trasformazione in funzione degli obiettivi generali per il governo del territorio del Comune di Pontassieve si prende in considerazione quanto definito dal PSI.

Le strategie del Piano Strutturale Intercomunale sono declinate secondo sei tematiche principali, ovvero:

- Il sistema infrastrutturale e la mobilità – INF;
- Industria, sistema produttivo ed artigianale – IND;
- Il territorio rurale, la biodiversità ed il paesaggio – RUR;
- Rischi e pericolosità territoriali – PER;
- Sviluppo sostenibile – SVS
- Relazione fabbisogni sociali, attività economiche e produttive - FUN

Relativamente alla previsione oggetto di variante, le strategie che intercettano le criticità e le potenzialità coinvolte con la nuova trasformazione, si evidenziano:

- 1) Per tematica **RUR** le seguenti strategie: **Strategia A** - Mantenimento e consolidamento del settore primario, promuovendo la riconversione verso l'agricoltura biologica e verso l'economia circolare, valorizzando le produzioni di eccellenza, tutelando e aumentando i livelli occupazionali e la sostenibilità ambientale del settore;
 - **Strategia B** – Mantenimento del settore della Selvicoltura e dell'economia di montagna;
 - **Strategia C** – Mantenimento della rete ecologica;
 - **Strategia D1** – Valorizzazione e tutela del Paesaggio;
 - **Strategia D2** – Miglioramento dell'assetto paesaggistico dei fondivalle, riqualificazione delle aree oggetto di degrado e delle localizzazioni incongrue con i requisiti di qualità paesaggistica e ambientale;
- 2) Per la tematica **SVS** le strategie riguardano in particolare:
- **Strategia A** – Riduzione del consumo di suolo;
 - **Strategia B1** – Contrasto ai cambiamenti climatici – Riduzione emissioni climalteranti;
 - **Strategia B2** – Contrasto ai cambiamenti climatici – Mitigazione degli effetti del cambiamento climatico;
 - **Strategia C** – Valorizzazione e tutela della biodiversità
- 3) Per la tematica **FUN** le strategie riguardano in particolare:
- **Strategia G** – Potenziamento del sistema del turismo e della ricettività.

Ogni strategia viene articolata in obiettivi e direttive, di cui si evidenziano quelle di maggiore interesse rispetto alla proposta di variante:

- Ridurre il rischio di investimento delle specie faunistiche presso i tratti di strada dove è nota l'alta frequenza dei tentativi di passaggio sulle carreggiate ('punti focali di attraversamento') applicando strategie e azioni di mitigazione atte allo scopo (realizzazione di barriere anti attraversamento più sottopassaggi faunistici, predisposizione di sistemi di dissuasione e/o di allerta, etc.).
- Completare il censimento nel territorio dei tratti di strada a maggior rischio di attraversamento delle specie faunistiche (individuazione di nuovi 'punti focali di attraversamento') e quindi applicare anche in questi luoghi le strategie e tecniche di mitigazione del rischio di cui al punto precedente.
- Dotare tutte le nuove infrastrutture viarie di progetto dei più efficaci manufatti atti a impedire l'ingresso delle specie sulle carreggiate e garantirne anche il libero passaggio protetto al di sotto (sottopassaggi faunistici) o al di sopra (sovrappassi faunistici).
- Dotare tutti i nuovi ponti e viadotti di progetto di specifici siti per la tutela delle specie di maggior interesse conservazionistico, con particolare riferimento ai Chiroteri (realizzazione specifici piccoli volumi adatti al rifugio delle specie).
- . Prevedere negli interventi di rigenerazione e riuso delle ex aree dismesse la risoluzione delle criticità del sistema viabilistico con queste connesse.
- Aumentare l'offerta di mobilità dolce, connettere la viabilità ciclabile urbana con le direttrici primarie di interesse Regionale e Statale presenti o previste nell'ambito, collegare le principali funzioni urbane con gli hub intermodali, i poli dell'istruzione e dello sport, promuovere il turismo ciclistico all'interno della Valdisieve.

- Dotare le nuove infrastrutture di adeguato corredo vegetazionale ed aree di sosta per la fruizione del paesaggio.
- Integrare le funzioni agricole nelle aree di margine periurbano con reti ecologiche multifunzionali, attività per la socializzazione, riduzione del disagio giovanile, sensibilizzazione ai temi dell'agricoltura sostenibile, paesaggio e dell'ambiente naturale, favorire la commercializzazione dei prodotti agricoli ortivi in sito di produzione.
- Favorire la transizione verso l'agricoltura biologica e l'utilizzo di tecniche di coltivazione tradizionale.
- Creare, mediante l'istituzione del Parco Agricolo della Valdisieve, un sistema integrato di produzione e offerta di prodotti del territorio tra grandi aziende e produttori minori, favorire l'integrazione tra offerta ricettiva agrituristica e tradizionale, migliorare la conoscenza e fruizione del territorio aperto a fini turistici e ludici, integrare le aziende agricole nelle azioni di riconnessione ecosistemica e difesa idrogeologica, valorizzare e incentivare le produzioni di nicchia
- Valorizzare e incentivare le filiere locali.
- Contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali
- Favorire nei contesti rurali l'insediamento di ecovillaggi e comunità sostenibili.
- Valorizzare i prodotti del sottobosco, ottenere delle certificazioni FSC o PEFC per la filiera del legno provenienti dai boschi della Valdisieve.
- Favorire il mantenimento e il miglioramento delle reti verdi in ambito urbano e extraurbano (filari di alberi, formazioni ripariali su fossi minori) e del corredo vegetazionale in genere
- Potenziare connessioni ecosistemiche, riapertura di varchi e riconnessioni di corridoi ecologici nelle discontinuità, presenti nel fondovalle.
- Mantenere e migliorare i livelli di continuità e permeabilità ecologica mediante azioni di coinvolgimento degli operatori agricoli per l'adozione di migliori pratiche agronomiche (Parco Agricolo).
- Aumentare il corredo vegetazionale ed ecosistemico nei nuovi vigneti e oliveti intensivi, mediante introduzione di corridoi verdi, stepping stones, patch ambientali.
- Sostenere il mantenimento delle sistemazioni agrarie legnose storiche e tradizionali.
- Nel territorio aperto e nelle aree di margine periurbano, ad eccezione delle aree destinate alla stabulazione di animali, delle pertinenze di edifici residenziali, o di aree con coltivazioni da proteggere, consentire esclusivamente l'installazione di recinzioni adeguatamente sollevate da terra ai fini del libero passaggio della fauna.
- Prevedere, nell'aumento del corredo vegetazionale ed ecosistemico nei nuovi vigneti ed oliveti intensivi, la realizzazione di fasce protette non più interessate dalle pratiche agricole, con particolare riferimento alla creazione di piccoli ambienti umidi quali pozze e stagni e aree di rifugio per la fauna quali cumuli di pietrame o di ceppaie/tronchi.

- Migliorare la rete sentieristica esistente ed i servizi a questa connessi, correlazione dell'offerta turistica e della rete di mobilità sostenibile di scala regionale.
- Garantire l'accessibilità al territorio aperto mantenendo efficiente la rete di viabilità comunale, vicinale e poderale.
- Evitare nuova edificazione in zone visivamente fragili.
- Privilegiare e agevolare azioni di recupero del patrimonio storico testimoniale in stato di abbandono, quale Ville, Ville-Fattorie, Castelli e coloniche Leopoldine.
- Tutelare e valorizzare la rete viaria di valore panoramico e le visuali che traggurano i nuclei storici e gli elementi identitari
- Migliorare le qualità delle acque nel reticolo secondario dotando le reti pubbliche dei centri urbani ancora non serviti da depurazione di adeguati sistemi di post-trattamento, utilizzando soluzioni paesaggisticamente compatibili.
- Favorire ed incentivare la transizione energetica delle aziende agricole verso i principi di economia circolare, incentivare la filiera corta per l'utilizzo della biomassa prodotta (potature, taglio del bosco ceduo) verso produzione energia termica ed elettrica ai fini di autoconsumo
- Ridurre la semplificazione paesaggistica ed ecosistemica nelle pratiche agricole, prevedendo negli agrosistemi intensivi interventi compensativi di greening.
- Aumentare la qualità delle acque superficiali del reticolo secondario attuando le strategie inerenti alla depurazione dei reflui afferenti centri e borghi minori.
- Nelle nuove opere di urbanizzazione e negli interventi di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, adottare nei sistemi di drenaggio delle acque manufatti atti ad evitare la caduta all'interno da parte di specie faunistiche di piccole dimensioni quali vertebrati, anfibi, rettili e mammiferi di piccole dimensioni.
- Equilibrare offerta turistica tra i comuni dell'Unione per alberghi, RTA ed altre strutture ricettive con offerta superiore ai 60 posti letto.
- Favorire l'attivazione di accordi con operatori e associazioni per la promozione dell'offerta di ospitalità turistica nel territorio, siti web, marketing territoriale.
- Privilegiare, nell'insediamento di nuove strutture ricettive, il recupero di Ville, Castelli e nuclei storici e rurali.
- Favorire il potenziamento delle strutture ricettive esistenti o l'insediamento di nuove in prossimità dei tracciati della sentieristica escursionistica di interesse nazionale e regionale come pure della rete dei "Cammini".

Il Piano Strutturale individua una serie di elementi patrimoniali, recepiti all'interno del POI che sono gli elementi rappresentativi dell'identità locale dei luoghi e della comunità stessa che abita il territorio. All'interno delle componenti identitarie sono compresi elementi sia fisici che non (sociali, economici, culturali) e sono rappresentati, in particolare nell'area di riferimento in:

- centri e nuclei storici
- rete viaria fondativa
- opere idrauliche storicizzate
- sistemazioni agrarie storiche
- permanenze dei processi di territorializzazione di valore identitario) burraie, mulini, ville e giardini storici)

Il nucleo storico di Pievecchia è costituito da un nucleo principale dal complesso storico di origine medievale a cui si aggiungono altri edifici, distaccati, ma rispetto ai quali si legge la relazione di appartenenza ad un unico sistema. Il nucleo è interessato dalla sentieristica CAI, che coincide per buona parte con il Sentiero della Memoria. Di estrema importanza, immediatamente al confine con la pertinenza di Villa Tesei, è il memoriale dell'eccidio nazifascista della Pievecchia.

Al nucleo storico corrisponde un'area abbastanza ampia di pertinenza ossia la porzione di territorio rispetto alla quale rimane riconoscibile una relazione funzionale e percettiva fra il nucleo e l'impianto agrario, indipendentemente dalla persistenza di un legame ancora attivo con la produzione agricola.

Il POI ne riconosce gli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere e ne promuove la riproduzione, ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014.

L'ambito di pertinenza paesaggistica concorre alla valorizzazione del nucleo storico, pertanto il POI assicura, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici dell'insieme territoriale definito dalla presenza della villa fattoria e delle relazioni tra questa e le relative pertinenze.

Al fine di salvaguardare gli aspetti identitari di valenza paesaggistica e di cui promuovere la riproduzione, il Piano Operativo disciplina gli interventi e le condizioni di trasformazione all'interno della pertinenza paesaggistica all'art. 4,3,14 delle NTA:

- *Al loro interno sono da salvaguardare, recuperare e valorizzare i seguenti caratteri:*
 - a) Il valore percettivo, evitando l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale e mantenendo l'intervisibilità, piena e diretta, tra nucleo ed ambito di pertinenza;*
 - b) le pratiche agricole, che devono essere mantenute al pari della trama fondiaria e delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche, ove presenti;*
 - c) i caratteri costruttivi degli edifici, della viabilità storica minore e dei relativi elementi di corredo;*
 - d) la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra nucleo storico e contesto paesaggistico di riferimento*
- *Al loro interno sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con l'eccezione della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica; sono comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione ove finalizzati a recuperare coerenze morfotipologiche e paesaggistiche;*
- *Non sono consentite nuove costruzioni con l'eccezione di:*
 - a) Annessi agricoli ad uso delle aziende minime e delle aziende produttive specificate nelle NTA;*
 - b) Impianti tecnologici di pubblica utilità.*

In ogni caso, i progetti relativi agli interventi consentiti nelle pertinenze paesaggistiche, devono dare evidenza delle coerenze con i caratteri che definiscono la pertinenza stessa.

7.1 Valutazione della variante ed effetti sulle risorse

La variante al Piano Strutturale Intercomunale ed al Piano Operativo Intercomunale, prevede l'inserimento di una nuova previsione di consumo di suolo non urbanizzato a destinazione turistico-ricettiva alberghiera cui vengono assegnati un perimetro ed una SE ammissibile sulla base di un'idea preliminare di progetto.

Sulla base di queste considerazioni è quindi possibile, già in questa fase preliminare, individuare l'insieme delle trasformazioni previste nel dettaglio dimostrando l'esito delle verifiche effettuate.

L'elenco completo di tali previsioni è riportato nella documentazione allegata alla richiesta di variante e negli allegati grafici specifici che individuano in via preliminare le trasformazioni e rappresentano inoltre gli interventi ipotizzabili a seguito dell'attuazione della variante anche tramite foto inserimenti.

La variante in sostanza propone un perimetro ampio in cui potrà essere realizzata una struttura ricettiva di tipo alberghiero connessa alla presenza della risorsa storico testimoniale di villa Tesei di cui si propone il riuso, assegnando una specifica SE a destinazione turistico ricettiva, a fronte di nessuna attuale previsione.

In sintesi le nuove previsioni riguardano:

- recupero dell'edificato esistente in parte mediante restauro e ristrutturazione ed in parte mediante interventi di sostituzione edilizia con valorizzazione del bene storico testimoniale;
- nuovi volumi a servizio alberghiero e per la creazione di una struttura ricettiva con almeno 80 camere e servizi connessi;
- valorizzazione dell'ambiente agrario e del verde ambientale in relazione alla nuova attività ricettiva;
- potenziamento delle infrastrutture dei servizi primari e della viabilità di area.

L'intervento, nelle varie parti fuori terra, verrà realizzato prestando grande attenzione all'uso dei materiali, seguendo la tipologia di costruzione che possa

mitigare ed armonizzare la trasformazione, limitando fortemente l'altezza degli edifici fino ad oggi realizzata.

Le coperture saranno infatti realizzate con copertura verde, le pareti in legno, o pietra di recupero, con rivestimenti vegetali, i percorsi in materiali locali limitando il transito dei mezzi a motore.

In relazione ai consumi energetici si prevede l'uso di fonti alternative rinnovabili fino al 80% del fabbisogno integrate con una attenta progettazione delle strutture in materia di consumi e sostenibilità ambientale.

L'area è dotata delle necessarie risorse che possano sostenere correttamente la trasformazione prevista.

Le azioni conseguenti alla variante previste nella norma e negli indirizzi generali della proposta, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti, prefigurano un insieme di misure rivolte alla tutela e alla conservazione attiva del territorio e dell'ambiente.

In riferimento alla verifica di coerenza interna, è possibile rilevare la potenzialità di tali misure di essere 'performanti' nei confronti degli obiettivi posti dalle norme urbanistiche riguardo alla sostenibilità e tutela ambientale e all'identità, tutela e valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Le attività generate conseguenti alla realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie comporta il potenziamento e lo sviluppo delle attività tipiche e proprie dell'area

In questo senso è ragionevole prevedere che la loro attuazione possa ingenerare effetti potenzialmente positivi rispetto alle risorse coinvolte. Le azioni in esame esprimono quindi la concretizzazione degli obiettivi del PSI volti alla tutela, alla valorizzazione e all'innalzamento qualitativo delle risorse essenziali del territorio.

La variante è adeguata nelle previsioni rispetto alla tutela delle risorse e del paesaggio finalizzando anche gli interventi di sistemazione ambientale legati alla conservazione delle strutture tipiche della sistemazione agraria del territorio e prevedendo strutture edilizie in parte ipogee ad impatto ambientale ridotto o nullo o comunque in continuità con l'edificato esistente in forma semi-interrata, avvalendosi delle conformazioni attuali del patrimonio edilizio da recuperare.

Il ridotto impatto è assicurato quindi anche dalla particolare ubicazione dell'intervento scaturita dallo studio dei punti visuali sulla media e lunga distanza, dalla presenza di un assetto vegetale consolidato e da potenziare, che permette la mitigazione quasi totale dell'intervento, conseguenza anche di un importante

sviluppo ipogeo degli edifici, sfruttando la naturale conformazione dell'area in progetto.

In riferimento alla pianificazione comunale gli strumenti vigenti hanno individuato livelli di criticità ambientale, aggravanti ambientali e livelli di potenzialità ambientale che l'intervento lascia inalterati, stante la configurazione dell'area e l'ipotesi progettuale che la variante propone.

In sintesi, gli atti di governo comunali,

a livello pianificatorio, riportano gli elementi di valore e di fragilità individuati nel territorio interessato relativamente alle risorse essenziali e costituiscono riferimento per l'attività di valutazione integrata da effettuarsi in caso di redazione di Piani o previsioni che comportino trasformazioni in aree di pertinenza dei BST e interessate da vincolo paesaggistico.

Rispetto alle azioni previste nel progetto generale e negli allegati di valutazione degli effetti sull'ambiente e sulle risorse si verifica che la Variante al PSI e al POI non contiene previsioni che, per caratteristiche e dimensioni, possano di per sé incidere in maniera significativa sulle risorse essenziali e generino impatto negativo sulla rete dei servizi e sulle strutture di produzione.

la proposta si basa su un uso del suolo a bassa intensità, diffuso e integrato con l'attività agricola, prevedendo la trasformazione di un'area già utilizzata ed occupata da edifici (è presente un'area con edifici diffusi estesa ad alcuni ettari) e contiene la valorizzazione di quanto possa essere necessario per il potenziamento produttivo:

risorsa aria – non sono previste emissioni significative

La trasformazione prevista in variante, nei suoi indirizzi generali, per indicazione progettuale, dovrà avere incidenza nulla sulla risorsa aria, con lo sfruttamento di energie rinnovabili che non comportano emissioni gassose, in particolare la generazione del calore, gli impianti di raffreddamento e climatizzazione, saranno a totale funzionamento elettrico.

Come di seguito specificato ed in base all'analisi effettuata sui consumi elettrici allegata al presente rapporto preliminare, si intende con l'impianto fotovoltaico, sopperire all'80 % di ogni nuova esigenza.

risorsa acqua -

Per l'utilizzo della struttura si prevede un uso di acqua potabile pari a circa 0.7 L/sec , portata che è possibile assicurare con la realizzazione di un acquedotto specifico che dovrà servire, quale opera infrastrutturale di compensazione,

anche i vicini nuclei rurali attualmente serviti da pozzi privati o vecchi acquedotti aziendali.

Per i reflui, si prevede la realizzazione di uno specifico impianto di depurazione con il recupero integrale di tutti i reflui per il mantenimento del verde ambientale connesso alla struttura.

Risorsa energia-

In relazione ai fabbisogni energetici, nella fattispecie di energia elettrica, l'effetto sulla risorsa è limitato e mitigato dalla realizzazione di un parco fotovoltaico da 800KW capace di assicurare nei momenti di massimo consumo, fino all'80 % dell'energia necessaria, realizzando anche uno specifico accumulo per il periodo notturno.

consumo medio annuo complessivo pari a circa 3.100.000 KW.

Rifiuti –

l'attività ricettiva prevede una gestione integrata ed ottimizzata dei rifiuti sia liquidi che solidi.

Nel dettaglio la struttura prevista con la variante proposta sarà dotata di specifico impianto di trattamento dei reflui con smaltimento per sub irrigazione per la sola parte eccedente, con il riuso per il mantenimento del verde ambientale di tutto il depurato disponibile soprattutto nei periodi estivi.

Per i rifiuti solidi possiamo distinguere tra i rifiuti assimilabili al civile, conseguenti all'attività del personale e degli uffici e degli ospiti che verranno smaltiti con il servizio pubblico in maniera differenziata mediante confezionamento e pre-trattamento con uno specifico impianto e rifiuti speciali costituiti sostanzialmente da oli alimentari esausti che saranno invece smaltiti per il completo riutilizzo.

Risorsa territorio-

Tale intervento prevede il miglioramento delle infrastrutture costituite dalla viabilità esistente, che verrà adeguata nel risetto del tracciato storico, migliorando le piazzole di scambio e le opere di contenimento laterali nonché la pavimentazione.

Il consumo di suolo è quindi in sostanza limitato agli ingombri dei fabbricati ed alla viabilità di servizio all'interno del complesso ricettivo, che stante l'attuale stato dell'area, rappresenta in sostanza una razionalizzazione dello ampio recesso disponibile e di parte delle aree agricole in parte terrazzate.

Alternative di localizzazione e consumo di suolo-

Lo strumento urbanistico del comune di Pontassieve non ha in previsione attuale la realizzazione di una struttura di tipo turistico ricettivo di tali caratteristiche e tantomeno il riuso di edifici storici per tale attività in tutto o in parte.

La proposta di variante prevede il riuso completo della imponente volumetria esistente per attività che ben si prestano ad essere sviluppate nella costruzione della villa e nel suo ampio resede.

Tale scelta permette di limitare in modo sostanziale il consumo di suolo inedificato in una misura percentuale pari a circa il 40% del necessario se si fosse intrapresa la realizzazione della struttura ricettiva in un'area totalmente libera.

Non solo, il recupero, con mirate trasformazioni della struttura esistente permette la valorizzazione economica del bene generando una attività economica con alto impiego di personale e basso impatto ambientale.

Le alternative alla localizzazione non sono praticabili sia per la posizione individuata che deve avere dei requisiti specifici per l'attività proposta, sia perché l'edificio esistente è alla base della nuova attività.

Diversa ubicazione comporterebbe, in assenza di un preesistente consolidato e riusabile, un consumo di suolo inedificato e la realizzazione di una struttura interamente nuova perdendo tutti i vantaggi del recupero dell'esistente.

Di conseguenza non esistono altre alternative alla proposta se non l'alternativa zero.

Risorsa ambiente-

Oltre a quanto già esposto, gli interventi non creano nuovi effetti significativi ed in particolare:

impatti visivi trascurabili per limitazione dell'altezza dell'edificio, posizione dell'area, tipologia edilizia e presenza di vegetazione integrata.

impatto luminoso basso in quanto non si prevede la realizzazione di punti luminosi in altezza, ma solo a basso livello ed in maniera diffusa e non concentrata.

Le strutture semplici, con copertura verde, di altezza estremamente contenuta, si uniformano nel paesaggio integrandosi con l'attività agricola presente.

Interferenze-

Interferenze con il reticolo idrografico ed aree a pericolosità di frana

L'intervento non ha interferenze con eventuali aree critiche ed è coerente con l'attuale PGRA in quanto esterno ad aree a rischio alluvione nonché ad aree a pericolosità di frana escludendo aree di tipo PFME.

In ogni caso il progetto previsto dalla variante dovrà rispettare le indicazioni previste nel PGRA nella realizzazione e nell'osservanza in relazione anche ad eventi di tipo flash flood.

In relazione alla pericolosità geomorfologica si osserva che le aree sono indicate nello strumento comunale in pericolosità media o bassa, mentre nella cartografia del PAI attuale è esclusa dalla pericolosità elevata.

- vi è una interferenza con il reticolo idraulico di tipo formale, in quanto dovrà essere specificatamente valutato il tracciato del corso d'acqua corrispondente alla zona di trasformazione, ma questo non inficia in ogni caso l'operatività della variante;

- non vi sono interferenze con acque sotterranee poiché l'edificato prevedibile dalla variante dovrà rispettare i limiti imposti dalla norma sovracomunale e la previsione progettuale ne terrà conto, in relazione anche alla fattibilità espressa nella relazione geologica.

risorsa paesaggio -

L'intervento è performante per obiettivi a quanto previsto dal PTC e dal PIT regionale nonché dal PS e POI del comune di Pontassieve, poiché si basa sulla valorizzazione e una trasformazione in relazione alla presenza della risorsa consistente del bene storico testimoniale di Villa Tesei, da realizzarsi integrata con l'attività agricola e il paesaggio con il recupero e trasformazione di un edificio esistente.

La copertura vegetale esistente e consolidata e quella necessariamente da realizzare con la trasformazione, contribuiscono in maniera significativa alla mitigazione.

In effetti non sussistono punti di vista critici ed anzi, difficilmente si riesce a trovare dei punti a terra che possano far rappresentare il progetto in maniera completa.

In ogni caso sono stati realizzati i relativi foto inserimenti per la specifica valutazione.

Traffico-

L'intervento conseguente alla variante genera in sostanza un significativo aumento del traffico sulla viabilità pubblica di accesso pubblica, come misura di mitigazione si dovrà provvedere alla sistemazione della pavimentazione, della

realizzazione di specifiche piazzole di scambio senza modifica massiccia della sezione stradale e recupero delle opere perimetrali di contenimento della viabilità stessa.

Le percorrenze aumenteranno di circa 170% rispetto al traffico attuale, ma in ogni caso non è previsto il transito di mezzi pesanti per il trasporto delle persone; la particolarità della struttura è quella di non attrarre il turismo massivo.

Lo studio preliminare ha individuato un traffico medio giornaliero complessivo nelle due direzioni nella viabilità interessata a seguito della previsione pari a 80 transiti giornalieri di cui solo circa il 10 % di mezzi pesanti.

L'aumento previsto giornaliero, che si sovrappone solo in minima percentuale al traffico originario, è di circa 136 nuovi transiti giornalieri di cui circa 90 dovuti al personale e la restante parte agli ospiti che giungono alla struttura.

Tale dato è ripartito nella giornata e nella settimana e solo raramente si verifica il picco del 170% in quanto il traffico dovuto al personale ed ai fornitori ha degli orari specifici che non si sovrappongono in generale a quello degli ospiti.

Il traffico nell'ora di punta, rappresentato dall'ingresso del personale e dai vari cambi nella giornata genera un transito di punta pari a 30 auto in 30 minuti, dopo di che il traffico è maggiormente ripartito.

Inoltre, gli ospiti potranno raggiungere la struttura solo con auto private o con piccoli mezzi fino a 9 posti, escludendo l'utilizzo di autobus di grandi dimensioni.

La proposta progettuale di adeguamento sopra città è quindi performante per tale tipo di traffico.

Terre e rocce da scavo-

L'intervento genera la produzione di una certa quantità di terre e rocce da scavo quantificata presumibilmente in mc 12.400,00 che verrà completamente riutilizzata in loco per il rinterro dei fabbricati e la sistemazione delle aree a verde.

Le eventuali pietre rinvenute durante lo scavo, e che sono state rilevate in fase di indagine, nella volontà per quanto possibile di seguire i CAM, saranno lavorate ed utilizzare per il rivestimento delle pareti fuori terra.

CAM (criteri ambientali minimi)-

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto e realizzazione, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministero della Transizione Ecologica.

La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi alle nuove richieste della pubblica amministrazione.

Nella fattispecie si tratta di interventi semplici, non interessando produzioni di tipo pericoloso per l'ambiente o che generano rifiuti sia qualitativamente che quantitativamente pericolosi e rilevanti, inoltre gli effetti sulle risorse e il loro consumo è veramente marginale.

Nella realizzazione si terrà comunque conto nello spirito normativo dei seguenti criteri:

- utilizzo di materiali da costruzione di recupero o comunque totalmente riciclabili a fine vita;
- non utilizzo di plastiche nelle opere edili ad esclusione dei cavidotti e degli impianti idrico sanitari;
- utilizzo di sistemi di impermeabilizzazione dei locali che possano escludere o limitare l'impiego di prodotti a base bituminosa con l'adozione di tecnologie di getto attenzionate o tecniche delle cosiddette "vasche bianche";
- riuso totale delle eventuali rocce da scavo o comunque a disposizione all'interno della proprietà anche provenienti da lavorazione agronomica, per costruzione di parti di struttura, rivestimenti o per la produzione, mediante riduzione volumetrica e selezione, di materiale da pavimentazione stradale o per sottofondi delle strutture o drenaggio;

Copertura del suolo e specie vegetali-

Nella realizzazione delle opere, soprattutto nelle previste opere di miglioramento ambientale, si propenderà per la ripetizione di essenza vegetali già presenti ed in particolare il leccio, l'olivo e la quercia, oltre che ai cespugliosi consueti come rosa canina, ginestra, alloro e cotonaster.

Inerbimenti con misto pascolo, il tutto specificato nella scheda norma proposta.

8. Possibili indicatori di monitoraggio conseguenti all'attuazione della Variante

Per il monitoraggio in fase di realizzazione della previsione della variante ed in fase di gestione dell'attività a fine realizzazione saranno individuati degli indicatori che possano evidenziare gli effetti sulle risorse disponibili.

Gli indicatori in relazione agli effetti sulle risorse del Piano sono individuati in base alle trasformazioni proposte ed in particolare si individuano le seguenti fasi:

-fase di Analisi in cui vengono acquisiti i dati e le informazioni necessarie a quantificare e popolare gli indicatori in modo da individuare gli effetti sull'ambiente, il raggiungimento degli obiettivi di protezione ambientali con la misurazione degli scostamenti rispetto ai target prefissati.

- fase di diagnosi in cui sulla base dei risultati dell'analisi e dei dati sugli indicatori ambientali e delle risorse si individuano le cause degli scostamenti rispetto alle aspettative derivanti sia a cambiamenti intervenuti nel contesto ambientale che a problematiche nell'attuazione del progetto.

-fase di intervento in cui si individuano le azioni di ri-orientamento del progetto al fine di assicurare se necessaria nuovamente la coerenza e la sostenibilità rispetto ai livelli fissati di effetti sulle risorse.

Le risorse su cui si devono verificare gli effetti si possono sintetizzare nelle seguenti:

risorsa aria – verifica degli indicatori di livello di qualità in relazione all'attività di realizzazione e di gestione

risorsa acqua – verifica dei livelli di produzione di liquami e del funzionamento degli impianti di smaltimento, controllo dei consumi nel rispetto del programma

risorsa energia- verifica dei livelli di consumo a seguito dell'attuazione

risorsa ambiente e paesaggio – effetti dell'inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale e controllo delle sistemazioni che garantiscono il ripristino dell'area e l'inserimento nel contesto come indicato nella progettazione del controllo di altri indicatori secondari degli effetti.

Pressioni, metodo e fasi di monitoraggio

In base a quanto esaminato al punto precedente ed agli effetti sulle risorse esaminate il monitoraggio dovrà essere impostato come segue:

Risorsa Aria

Fase di esecuzione dell'intervento

Verifica in continuo del particolato in sospensione conseguente alle lavorazioni dall'inizio delle operazioni di scavo fino alla termine delle sistemazioni ambientali mediante sensori ricettori collocati in prossimità delle aree di scavo e lungo la viabilità interessata dai mezzi in transito

Fase di gestione

Controllo delle eventuali emissioni gassose previste, nella fattispecie non si prevedono emissioni gassose di rilievo optando per una struttura a quasi totale funzionamento elettrico e quindi non vi sono emissioni.

Sarà comunque tenuto conto delle emissioni di vapore necessario alla struttura con monitoraggio mensile della qualità dei fumi e il monitoraggio sempre mensile

della qualità dei fumi provenienti da caldaie a Gas liquido di emergenza nel rispetto della normativa specifica.

Risorsa acqua

Fase di gestione

Acque di scarico

Il monitoraggio interesserà il controllo dei liquami prima e dopo trattamento a monte del corpo ricettore ed in particolare in previsione di un riuso del trattato per il mantenimento in parte delle aree verdi si prevedono le seguenti analisi:

- a) analisi del liquame prima dell'ingresso nell'impianto di depurazione per la parametrizzazione dei livelli di trattamento completo;
- b) analisi dei reflui all'uscita dall'impianto di trattamento con determinazione dei caratteri chimico fisici e biologici al fine dell'immissione sia nel corpo ricettore individuato e costituito da corso d'acqua superficiale presente nel reticolo idraulico regionale, sia per il riuso nelle aree verdi periferiche.

Acque di approvvigionamento

In relazione al prelievo dalla rete pubblica ai fini potabili, si prevede un monitoraggio in continuo della fornitura, da comparare con le portate di scarico dei reflui, in modo da ottimizzare ed individuare eventuali anomalie di consumo o perdite.

Risorsa energia

Il consumo energetico sarà monitorato in continuo in modo da permettere la valutazione dei picchi di richiesta e permettere una modulazione sugli impianti ed attrezzature soprattutto nei momenti di avvio e picco connessi nonché a situazioni connesse a particolari condizioni ambientali.

In particolare la gestione impiantistica di trattamento aria nei periodi estivi verrà modulata, se pur nel pieno soddisfacimento della qualità ambientale dei locali, in maniera di evitare richieste energetiche improvvise che potrebbero altrimenti verificarsi.

Il metodo usato è quello della misurazione iniziale dei picchi di richiesta energetica, da utilizzare nella rimodulazione e riverificare in continuo raggiungendo un equilibrio per successive modulazioni.

Oltre al monitoraggio generale, in relazione all'uso di fonti alternative, si prevede di monitorare sempre in continuo l'autoproduzione di energia in modo da utilizzare al meglio la disponibilità.

Risorsa ambiente e paesaggio

Il monitoraggio ambientale dovrà essere eseguito sia in fase di realizzazione che in fase di gestione soprattutto in relazione agli effetti sul paesaggio.

Fase di realizzazione

Realizzazione di un cantiere a basso impatto visivo con realizzazione di schermature provvisorie perimetrali degli eventuali fronti di scavo emergenti in modo significativo mediante controllo visivo dei punti di vista sensibili e dai coni visuali da eseguirsi periodicamente con cadenza massima mensile.

Controllo della progettazione ed aggiornamenti in fase di esecuzione delle opere di mitigazione previste e sistemazione ambientale

Fase di gestione

Controllo in continuo dello stato delle sistemazioni finali della struttura con sostituzione delle opere che abbiano dimostrato delle criticità e miglioramento degli inserimenti ove possibile.

Controllo mensile del livello di manutenzione e stato di salute delle coperture vegetali di ogni tipo.

Indicatori e pressioni attese.

In generale gli indicatori, come analizzati in questo documento sono i seguenti:

- **Indicatori di Pressione (P):**

Misurano gli impatti diretti delle attività umane, come le emissioni di gas serra (GHG), il consumo di risorse, la produzione di rifiuti e l'inquinamento delle acque.

- **Indicatori di Stato (S):**

Descrivono la qualità e le condizioni dell'ambiente, come la qualità dell'aria, la salute degli ecosistemi, i livelli di inquinamento nei fiumi o la disponibilità idrica.

- **Indicatori di Risposta (R):**

Valutano le politiche, le strategie e gli interventi messi in atto per mitigare i problemi ambientali, come la percentuale di rifiuti riciclati, gli investimenti in energie rinnovabili o le misure di depurazione.

In base a tali indicatori sono state individuate le pressioni attese sulle risorse ed individuate le azioni di mitigazione e monitoraggio

Inoltre più ampiamente nel progetto si è anche indicato nello specifico i seguenti indicatori in una categoria più ampia e descritti per le parti di interesse.

- **Indicatori Ambientali:**

Focalizzati sull'impronta ecologica (es. emissioni di CO₂, consumo energetico, gestione dei rifiuti, biodiversità).

- **Indicatori Sociali:**

Riguardano l'impatto sulle persone (es. condizioni di lavoro, salute, inclusione sociale).

- **Indicatori Economici:**

Misurano la performance finanziaria sostenibile (es. redditività, investimenti sostenibili).

Le pressioni attese sono sostanzialmente sulla risorsa paesaggio avendo con la revisione progettazione risolto gran parte degli effetti sulle risorse con le opportune misure di mitigazione.

9. Eventuali misure di mitigazione per quanto riguarda la produzione e il sollevamento/distribuzione di polveri e la produzione di rumore/vibrazioni nell'intorno durante le fasi di cantiere.

Il piano di sicurezza e coordinamento che dovrà essere necessariamente redatto con la produzione del progetto esecutivo conseguente all'attuazione della variante, conterrà tutti gli elementi e le prescrizioni necessarie per il contenimento delle polveri e del rumore, con una serie di azioni e interventi (necessari anche per la sicurezza e la tutela della salute nei luoghi di lavoro).

Si può comunque precisare che saranno conseguentemente presi i seguenti provvedimenti per l'intervento:

- 1) Limitazione delle polveri sia nello scavo che per il transito dei mezzi mediante irrorazione di acqua con impianti fissi lungo la viabilità e mobili nei luoghi di scavo o movimentazione in genere per la collocazione definitiva.
- 2) Limitazione del rumore mediante apposizione lungo il perimetro di barriere antirumore in direzione dei corpi ricettori sensibili costituiti dagli insediamenti rurali limitrofi all'area alberghiera; non si prevede comunque che il rumore sia un elemento di disturbo rilevante rientrando la costruzione come un'attività edilizia ordinaria.

10. Sintesi degli effetti sulle risorse

Volendo specificare sommariamente gli effetti sulle risorse, anche di tipo indiretto abbiamo:

- 1) Ottime condizioni di lavoro del personale;

- 2) Razionalizzazione dei consumi idrici conseguenti alla ottimale realizzazione dell'intervento e delle infrastrutture di distribuzione che saranno adeguate, e valorizzazione delle risorse ambientali con incremento bilanciato della ricettività turistica;

Sulla base delle considerazioni sin qui sinteticamente esposte, in relazione ai risultati valutativi già ottenuti, è possibile ricondurre l'insieme delle azioni di trasformazione previste nella previsione turistico ricettiva in loc Pievecchia, sulla base delle loro caratteristiche e della loro dimensione in relazione alle attività di sviluppo previste, alla fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 ("piccole aree a livello locale").

In conclusione, relativamente all'assoggettabilità della variante al PSI e al POI al procedimento di VAS, si evidenziano i seguenti punti:

1. I contenuti sono negli obiettivi e nelle strategie della pianificazione urbanistica a livello intercomunale, nonché conformi e compatibili secondo quanto previsto dalle pianificazioni sovraordinate e dal PIT-PPR
2. In relazione a quanto espresso nel precedente punto 1, l'attività di valutazione effettuata per la proposta di nuovo consumo di suolo, ha previsto una specifica stima degli effetti in termini di potenziale incidenza sulle risorse essenziali, e specificatamente il paesaggio, che risulta l'elemento determinante. Questa fase si è voluta configurare quale necessario momento propedeutico ai fini dell'approvazione definitiva della variante, in quanto, mettendo in evidenza le risorse interessate dalle singole azioni, prefigura i criteri da prendere in considerazione nelle fasi attuative come risulterà dalla progettazione finale del piano attuativo.
3. La variante proposta non prevede la realizzazione di progetti di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4,
4. Il PSI e il POI hanno effettuato la Valutazione di cui alla relazione di sintesi agli atti dell'Amministrazione comunale (art. 10 DPGR 9 febbraio 2007 n° 4/R). Le valutazioni, effettuate sia a livello di screening che di valutazione specifica hanno individuato azioni che potessero ingenerare incidenze negative nel loro complesso. Al fine di minimizzare comunque gli impatti, le relazioni individuano per ciascun intervento specifiche misure di mitigazione. Inoltre, a causa del grado di strategicità delle previsioni a livello di PSI e in applicazione del principio di cautela, sono state approfondite le azioni previste in sede di Variante al Piano Operativo Intercomunale risultando coerenti con le linee strategiche del Piano Strutturale Intercomunale.

Gli elementi di criticità sono rappresentati dalla specifica situazione geomorfologica e paesaggistica che indirizzano la trasformazione verso soluzioni univoche come quelle proposte per la nuova previsione turistico ricettiva.

Le trasformazioni proposte prendono atto di tali elementi critici e sono state precedute dalle verifiche tecniche in termini di analisi paesaggistica e risolvono alcune criticità, tenendo conto delle preesistenze e delle indicazioni normative.

Infatti la quantificazione e l'articolazione degli interventi previsti nella perimetrazione di nuova previsione turistico ricettiva e la relativa disciplina sono trattate all'interno della proposta di variante al POI, che definisce i profili di sostenibilità delle trasformazioni

Per le sue caratteristiche i progetti introducono elementi che migliorano la performance dell'intervento anche sulla base delle indicazioni ricevute, cogliendo negli aspetti progettuali le indicazioni generali non specificatamente cogenti e sono tali da non influire negativamente su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati .

L'attività di valutazione ambientale effettuata dalla P.A. all'interno del PSI e del POI ha provveduto alla stima degli effetti in termini di potenziale incidenza sulle risorse essenziali come riportato nei relativi Rapporti Ambientali.

11. Conclusioni

In ragione delle considerazioni riportate ai punti precedenti si ritiene che gli effetti sulle competenti ambientali e sul paesaggio siano tali da non incidere in maniera significativa sulle risorse ambientali e non richiedere pertanto integrazioni o approfondimenti al quadro valutativo già presente in relazione a Psi e POI. Si è comunque ritenuto opportuno integrare nella fase di verifica di assoggettabilità anche la fase preliminare di VAS in modo da semplificare la procedura in caso di decisione di Assoggettabilità della Variante a VAS da parte dell'Autorità competente.