

COMUNE DI PONTASSIEVE

Provincia di Firenze

**AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

(ART. 62-63 del Regolamento Urbanistico Comunale)

DOCUMENTO PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

E

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

(Allegato G del Regolamento Urbanistico Comunale)

Proprietà: Bagnacavallo srl – Flli Ciapetti

Progettista: Arch. Guido Ciapetti

Luglio 2019

AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI MONTELORO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
(ART. 62-63 del Regolamento Urbanistico Comunale)

**DOCUMENTO PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA
E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**
(Allegato G del Regolamento Urbanistico Comunale)

1 Premessa

Coerentemente a quanto disposto dall'art. 63 comma f del R.U.C. si procede alla valutazione degli effetti ambientali, sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato G allegato al R.U.C. del Comune di Pontassieve ed alla valutazione integrata secondo quanto previsto dal regolamento di attuazione dell'Art.11, comma 5, della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n°1 (Norme per il governo del territorio) approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n° 4/R prevista solo nella sola parte iniziale non essendo obbligatorio il relativo processo di valutazione intermedia e finale di sintesi per i piani attuativi.

Il presente studio si prefigge di effettuare la Valutazione Integrata del progetto relativo al Piano di Lottizzazione di residenziale da realizzare nel Comune di Pontassieve per l'ampliamento del centro abitato di Monteloro.

L'attività di valutazione integrata viene condotta al fine di evidenziare le coerenze interne ed esterne dello strumento e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso e comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b) la valutazione ambientale di cui alla direttiva 2001/42/CE.

1.1 Aspetti metodologici

Coerentemente a quanto disposto dal citato regolamento, il processo di valutazione valuterà :

- a) la definizione di un quadro conoscitivo analitico specifico;

- b) la definizione degli obiettivi specifici e le azioni per conseguirli con le eventuali soluzioni alternative;
- c) la valutazione della coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione (coerenza esterna) e con le linee di indirizzo, gli obiettivi e gli scenari e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza interna);
- d) la valutazione degli effetti delle azioni e degli interventi con particolare evidenza sulle ricadute attese e prevedibili, sotto il profilo ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana;
- e) L'efficacia delle azioni previste;

1.2 Scopi e finalità

Tale documento vuole indicare in sintesi quali sono stati i riferimenti, gli obiettivi, e le principali finalità del Piano di Lottizzazione, le modalità di uso delle risorse a disposizione nel rispetto dei riferimenti normativi ad esso sovraordinati e le implicazioni di carattere ambientale, che la realizzazione di tale piano potrà avere sul territorio.

La sua specifica finalità sarà quella di fornire un quadro conoscitivo e sintetico di dati sui quali verrà iniziata la procedura per la valutazione integrata da parte dell'Amministrazione Comunale che valuterà la coerenza tra quadro conoscitivo e obiettivi generali e specifici del piano, la fattibilità tecnica e la probabilità di realizzazione delle previsioni del PdL e l'impatto ambientale.

2 Valutazione

2.1 Scenari di riferimento e obiettivi del progetto

2.1.1 Ubicazione

L'area si trova a valle del centro storico, in zona defilata rispetto alle visuali principali e dalla via di comunicazione principale, sulla direttrice secondaria della via vicinale di Caprandola, adibita a coltivazioni promiscue di olivo e vite a filari alternati (in abbandono) della ex casa colonica di Bagnacavallo; rispetto all'area prevista dal RUC di circa 14.000 mq. , si limita la superficie di lottizzazione a mq. 8445 escludendo la parte più a valle: morfologicamente si tratta di una striscia a forma trapezoidale allungata, con larghezza media di m. 40 e lunghezza m. 185 con una piccola propaggine ad est all'attacco del centro storico, posta in leggero declivio, rispetto all'abitato

storico, con pendenze medie dell'11%, più accentuate verso nord-ovest e meno ripide verso sud-est che vanno dalla quota + bassa di 404 m.s.l. alla quota + alta di 421 m.s.l.

Urbanisticamente l'area si attesta all'incrocio tra via di Monteloro e via di Caprandola nello spazio di fronte all'ex casa colonica tra i due edifici della bifamigliare e dell'ex fienile, prosegue per un tratto della vicinale di Caprandola e poi un filare di aceri campestri ne delimita la profondità.

2.1.2 Riferimenti catastali

L'area del Piano di Lottizzazione è attualmente rappresentata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontassieve, per una superficie complessiva di mq. 8445 così distinta al Foglio n.71 dalle porzioni delle seguenti particelle:

part. 92, 169, 227, 233 + tratto della strada vicinale di Caprandola.

2.1.3 Obiettivi del Progetto

Scopo del piano di Lottizzazione è quello di tradurre in proposta progettuale gli obiettivi indicati dal Piano Strutturale, precisati dal Regolamento Urbanistico che l'Amministrazione Comunale si è proposta e che si possono riassumere di tre ordini:

- 1) dal punto di vista socio-economico: che il nuovo intervento possa portare ad una valorizzazione ed evoluzione dell'attuale frazione di Monteloro e che i benefici in termini di dotazione di parcheggi pubblici, fognature e impianto di depurazione e aree a verde attrezzato abbiano una ricaduta di effetti positivi anche sull'attuale centro abitato.
- 2) dal punto di vista urbanistico come previsto dal RUC: che l'intervento sia conforme il più possibile alla struttura insediativa morfologicamente determinata attestandosi lungo le nuove direttrici stradali con particolare riguardo alle tre invarianti:
 - (a) conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno
 - (b) mantenimento dell'attuale allineamento degli edifici lungo la via di Monteloro
 - (c) mantenimento della viabilità esistente.
- 3) dal punto di vista dello sviluppo sostenibile e ambientale: che l'uso delle risorse a disposizione sia il più possibile contenuto senza arrecare ulteriori aggravii a quelle esistenti e che siano apportati, ove possibile, anche eventuali miglioramenti degli attuali standard mediante opportune previsioni sia sulle opere di urbanizzazione che sulle dotazioni delle singole unità abitative.

Le caratteristiche qualificanti dell'insediamento previste a livello progettuale sono le seguenti:

- a) realizzazione di unità immobiliari mono-bifamigliari con giardino
- b) dotazione di spazi a verde e parcheggi pubblici
- c) realizzazione di fognatura che canalizza anche gli scarichi del centro abitato esistente, attualmente sprovvisto di fognatura e depurazione, all'impianto di depurazione comunale a valle

2.2 Coerenza del Piano di lottizzazione con gli strumenti urbanistici attualmente vigenti

Per effettuare la valutazione di coerenza occorre riferirsi, per confronto, agli obiettivi e le azioni del Piano di Lottizzazione proposto a quelli dei piani ad esso sovraordinati in particolare il confronto viene fatto con il Regolamento Urbanistico Comunale, avendo, tale strumento, già fatto una verifica di congruenza con il Piano Strutturale che a sua volta è risultato compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale al momento delle loro rispettive adozioni.

2.2.1 Verifica di coerenza con il regolamento urbanistico del Comune di Pontassieve

Il piano di lottizzazione risulta coerente con il R.U. Comunale del Comune di Pontassieve (Utoe n. 4 scheda ML1- Monteloro) in quanto rispetta gli obiettivi, le previsioni, le prescrizioni e le linee di indirizzo progettuale che vengono così riassunti:

Obiettivi del R.U.C.: la realizzazione delle costruzioni è subordinata alla fattibilità geologica:

Azioni: Il piano di lottizzazione è corredato dalla relazione geologica e dai risultati di indagini geognostiche e prove di laboratorio di carotaggi effettuati sul luogo che dimostrano la fattibilità dell'intervento (vedasi Relazione Geologica del Geol. Enrico Focardi.)

Obiettivi del R.U.C.: è prevista la realizzazione di una area pubblica o ad uso pubblico di mq. 4621

Azioni: Il Piano di lottizzazione (Piano Attuativo), riducendo notevolmente sia l'area sia la SUL a circa il 60%, rispetto alle previsioni del R.U.C. prevede aree pubbliche che rispettano i limiti per la dotazione degli standard urbanistici, suddividendole in due aree distinte di verde pubblico e parcheggi pubblici largamente superiori agli standard di legge che sommati alle altre aree e opere pubbliche portano il totale delle aree pubbliche a mq. 3086 (67% rispetto al RUC).

Obiettivi del R.U.C.: è prevista la realizzazione dell'impianto fognario

Azioni: Il piano di Lottizzazione prevede la realizzazione della rete fognaria sia per le nuove abitazioni che per quelle del centro abitato attuale che verranno canalizzate e portate all'impianto di depurazione situato a valle del nuovo insediamento

Previsioni e prescrizioni del R.U.C.:

- Superficie Utile Lorda (SUL): mq. 1550;
- Unità immobiliari previste: n. 13;
- Piani di costruzione: n. 2;
- Tipologie architettoniche: edifici residenziali mono, o bifamiliari, isolati, , con composizione organica e unitaria e con l'esclusione di tipologie ripetitive

Azioni: il Piano di Lottizzazione rispetta tali previsioni e prescrizioni inserendole nelle norme tecniche di attuazione, riducendole notevolmente, prevedendo:

- Superficie Utile Lorda (SUL): mq. 820;
- Unità immobiliari previste: n. 7;
- Piani di costruzione: n. 2;
- Il Piano prevede fabbricati di queste tipologie inserendo l'art. 15 nelle norme tecniche di attuazione indicando anche alcune possibili caratteristiche costruttive

Indicazioni e prescrizioni del P.I.T. con riferimento alla zona specifica:

Criticità:

- Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali
- Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali

Obiettivi:

- N.15 - tutelare l'integrità morfologica dei centri storici collinari, evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali, salvaguardando le relazioni con gli intorni agricoli e le visuali panoramiche
- N.18 -salvaguardare, nelle aree agricole della Val di Sieve e delle colline di Pontassieve, i buoni livelli di permeabilità ecologica
- N.19 - favorire azioni volte a mantenere la continuità della rete di infrastrutturazione paesistica ed ecologica composta da siepi e filari arbustivi e arborei

Azioni: Con riferimento all'obiettivo n. 15 del PIT la previsione è finalizzata a realizzare un riassetto complessivo che mantiene le caratteristiche dell'attuale centro abitato sia morfologiche sia visuali in quanto l'ampliamento è previsto a valle del crinale clonando la tipologia di aggregazione puntiforme del tessuto attuale esistente, in zona defilata rispetto alle direttrici stradali e lontano dalle principali visuali panoramiche che guardano verso la nuova edificazione; i coni visuali dal centro abitato verso l'area a valle vengono anch'essi mantenuti come si vede anche dalle tavole grafiche in particolare dalle sezioni territoriali dove la nuova edificazione si posiziona ben al di sotto del piano di campagna dell'attuale abitato.

Per quanto riguarda l'obiettivo n. 18, per quanto possibile, nelle realizzazioni dei parcheggi e delle altre aree verdi si prevedono superfici drenanti e la regimazione delle acque superficiali sarà comunque migliorata con canalette e fossetti tale da non aggravare la situazione esistente.

Per l'obiettivo n. 19 si prevede il mantenimento degli attuali filari di piante di olivo esistenti e la piantumazione di nuovi olivi nelle aree a verde pubblico e all'intorno dei parcheggi e rotonde; riguardo alle siepi e filari arbustivi, un filare di aceri campestri esistente situato al margine sud-ovest della lottizzazione per tutta la sua lunghezza fa da delimitazione e continuità paesistica con la restante area agricola.

Con riferimento agli obiettivi generali strategici del PIT di contrastare l'abbandono dei centri collinari, causato dalla migrazione verso il fondovalle, e riportare nuovo interesse per l'abitare in collina riqualificando i centri abitati, la previsione del piano di riassetto complessivo del centro abitato di Monteloro va nella direzione indicata dal PIT.

2.3 Il dimensionamento della Lottizzazione

Dimensionamento, criteri di calcolo e progettazione delle principali opere:

- Per i parcheggi pubblici sono stati previsti n. 13 posti auto di cui 1 riservato ai disabili; gli stalli hanno dimensioni 2,50x5,00 m. + spazio di manovra per ingresso e uscita.
- Le strade pubbliche hanno larghezza minima di m. 6,30 e i marciapiedi di m. 1,30 in per il primo tratto stradale e m. 1,10 nella parte residenziale.
- Le aree e le opere da cedere al Comune, tratteggiate in rosso nella tavola 8 del progetto di lottizzazione, sono previste in mq. 3086 di cui mq. 2942 all'interno dell'area di lottizzazione e mq. 144 all'esterno dell'area di lottizzazione

- La dotazione idrica viene calcolata, come da norme del R.U., per un fabbisogno di n. 33 abitanti equivalenti per un consumo medio procapite di 200 litri, che corrisponde a 6.600 litri di fabbisogno medio giornaliero, considerato il consumo per usi pubblici (irrigazione giardini) ed usi straordinari, tale quantità viene stimata in 7.000 litri di fabbisogno giornaliero; la scelta è stata quella di realizzare un nuovo pozzo di captazione da individuare all'interno della lottizzazione o all'esterno in prossimità della strada vicinale di Caprandola le cui acque saranno immesse nelle rete idrica esistente..
- L'impianto di depurazione comunale situato a valle ha la capacità di depurazione per 125 a.e. più che sufficiente a depurare sia gli scarichi della nuova lottizzazione (33 a.e.) che anche i liquami del centro abitato esistente (circa 40-45 a.e.) che scaricano sul versante di riferimento dell'impianto di depurazione.
- La rete fognaria è sempre divisa tra acque reflue e meteoriche, quest'ultime saranno, per quelle che cadono sul terreno o in aree non pavimentate, addotte a scoline e fossetti, per quelle dei tetti di abitazione e delle strade dei parcheggi pubblici saranno convogliate ad apposita fognatura che sfocia nel fossato principale.
- Per la fornitura del gas la frazione è stata recentemente dotata di gas metano; è previsto quindi l'allacciamento all'attuale rete nel punto di innesto della nuova strada di lottizzazione che poi proseguirà per il nuovo tracciato stradale a servire tutte le abitazioni.

Parte I

Quadro conoscitivo e individuazione dei possibili effetti

3 Premessa

Il percorso per giungere a valutare la sostenibilità delle trasformazioni del territorio derivanti dall'esecuzione della lottizzazione in oggetto, una volta accertata la coerenza rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, passa attraverso l'effettuazione di un'analisi ambientale preliminare

che raccolga una serie di dati che scaturiscono dall'esame del progetto che la proprietà intenderà realizzare ai fini del proprio ed altrui benessere, andando a costituire il punto di riferimento iniziale per le prestazioni ambientali. Quindi, il primo passo consiste nel prendere in considerazione gli Aspetti Ambientali significativi, sia Diretti che Indiretti, che riguardano il territorio considerato e le attività correlate alla sua antropizzazione, valutarne l'Impatto e ricercare gli strumenti che consentano di minimizzarne gli effetti.

4. Aspetti ambientali e territoriali

Sull'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse (l'aria, il suolo, l'acqua, il paesaggio, il patrimonio storico-architettonico, la flora e la fauna, la rete infrastrutturale etc.), previste nell'allegato G del regolamento urbanistico, la tabella 1 per L'UTOE n. 4 Sieci

tabella 1: fragilità delle risorse

Utoe	FRAGILITÀ DELLE RISORSE				
	ARIA (qualità)	Acqua (qualità acque superficiali)	ACQUA (collettamento reflui e depurazione)	ACQUA (efficienza rete distributiva)	ENERGIA (consumi elettrici)
Montebonello	Nulla	Media	Nulla	Critica	Nulla
Molin del Piano	Nulla	Nulla	Nulla	Critica	Nulla
Sieci	Nulla	Alta	Nulla	Media	Nulla
Pontassieve	Critica	Alta	Nulla	Media	Nulla

riporta una criticità alta per qualità delle acque superficiali e una criticità media per l'efficienza della rete idrica che collegata al tipo d'intervento (classificato come lieve in quanto inferiore a mc. 3000) comporta secondo la tabella 2

tabella 2: scala ordinale combinata risorse /impatti

Fragilità risorsa	Rilevanza impatti		
	Lieve	Rilevante	Molto rilevante
Nulla	nullo	trascurabile	basso
Bassa	trascurabile	basso	medio
Media	basso	medio	alto
Alta	medio	alto	molto alto
Critica	alto	molto alto	critico

un impatto medio per la qualità delle acque superficiali e un impatto basso per l'efficienza della rete idrica; oltre delle suddette risorse sarà trattato specificatamente anche del suolo e del paesaggio, poiché per quanto riguarda l'aria, la fragilità risulta nulla da tabella 1, comunque

l'inserimento di alloggi comporterà l'installazione di caldaie a gas o stufe a pellets adeguate alle nuove norme per limitare l'emissioni di CO2 in atmosfera e che la conformazione di tipo estensivo con aree a verde all'interno e presenza di aree boscate all'intorno del nuovo abitato non pone problematiche di questa natura; per quanto riguarda la flora, oltre al mantenimento delle attuali piante di olivo esistenti si provvede alla piantumazione di nuove piante di olivo nelle aree pubbliche ed al rinfoltimento della fila di aceri campestri esistente, posta al limite sud-ovest della lottizzazione, con piantumazione di nuove essenze autoctone; la rete infrastrutturale esistente, l'attuale via di Monteloro, non subirà aggravii significativi in quanto sia le reti di illuminazione, telecom ed energia elettrica sia la maggior parte del traffico pesante, quando possibile, derivato da escavazione e movimento terra passeranno sull'attuale strada campestre di accesso al depuratore; l'aumento di traffico, una volta completata la lottizzazione, sarà comunque limitato visto l'entità dell'intervento; il patrimonio storico, relativamente ai percorsi esistenti, viene valorizzato e interamente conservato come meglio si specifica nelle implicazioni paesaggistiche.

4.1 Suolo

Morfologia e geologia

L'area in oggetto è ubicata a quote all'incirca comprese fra i 404 e i 420 m s.l.m. in prossimità di una "sella" morfologica di probabile origine tettonica che raccorda i rilievi di Monterinieri (quota 494 m s.l.m.) e di Monteloro - Bagnacavallo (quota 482 m s.l.m.).

Il lotto è posto sul lato occidentale del crinale che costituisce lo spartiacque fra i bacini del Borro delle Falle ad ovest ed il Borro delle Sieci ad est. Le pendenze medie del versante occidentale sono valutabili in circa il 20 - 25%, mentre per l'area di Piano Attuativo riscontriamo pendenze del 5-10% nella parte di monte in prossimità dell'edificio esistente e del 10-15% per il resto del comparto; localmente l'opera dell'uomo ha in parte regolarizzato le superfici per consentire una migliore pratica agricola. I principali motivi morfologici sono in stretta connessione con la natura litologica delle formazioni presenti (da lapidee a prevalentemente argillitiche) e con gli elementi tettonici che interessano la zona. Infatti importanti lineazioni tettoniche mettono a contatto formazioni geologiche diverse, influenzando sia i caratteri strutturali che morfologici.

Nella carta geomorfologica di Piano Strutturale l'area in studio risulta impostata su una plaga detritica attribuita ad antichi movimenti di versante e classificati come "frana

antica naturalmente stabilizzata". In occasione dei sopralluoghi effettuati non sono stati individuati morfemi o indicatori di ripresa dell'attività gravitativa.

Come è possibile osservare nella carta geologica in scala 1:10.000, allegata, estratta dalla cartografia di supporto al Piano Strutturale, l'area in studio è posta in prossimità del contatto tra le formazioni di Sillano nella sua facies più litoide, costituita da alternanze di argilliti variegatae predominanti e calcari marnosi, con la formazione di Monte Morello (Alberese p.p.), dove prevale la frazione lapidea calcarea. Il contatto tra le due formazioni viene delineato nella porzione settentrionale del comparto, ma una estesa coltre di alterazione costituita da limi argillosi talora sabbiosi con inclusi lapidei prevalentemente calcarei ricopre nel sito i litotipi in posto.

Non sono presenti evidenti segni di instabilità, a meno di morfologie ondulate, esterne al lotto nelle zone di maggiore acclività, ascrivibili a lenti e superficiali movimenti di reptazione della coltre alterata di copertura.

Idrogeologia

La copertura è costituita da limi e limi sabbioso argillosi con clasti eterometrici prevalentemente calcarei in matrice sabbiosa più o meno limosa, talora debolmente argillosa ed è da considerarsi dotata di una certa permeabilità primaria laddove è più abbondante lo scheletro lapideo.

I litotipi appartenenti alla formazione di Monte Morello sono di per sé da considerarsi praticamente impermeabili per porosità primaria, mentre possono acquisire una certa permeabilità secondaria per fratturazione più o meno efficace a seconda dell'intensità della fratturazione stessa, dando luogo ad acquiferi anche importanti, ubicati a profondità variabili e spesso non in comunicazione tra di loro per la presenza di intervalli argillitici.

Pericolosità geomorfologica di Piano Strutturale

Negli elaborati geologico tecnici di supporto allo S.U. comunale vigente l'area nel suo complesso è stata inserita in classe di pericolosità G2 "media".

Carta della pericolosità per frana livello di dettaglio (P.A.I.)

Nella cartografia di dettaglio in scala 1:10.000 redatta in ambito di P.A.I. l'area è classificata in PF2 cioè bassa.

Fattibilità

Per quanto riguarda le classi di fattibilità dell'intervento si mantengono le indicazioni della scheda Norma:

-Fattibilità geomorfologica e sismica 3 per gli edifici, 2 per le opere di urbanizzazione in quanto non comportano sbancamenti e/o riempimenti di rilievo, 1 per le porzioni a verde.

4-Modalità e uso delle risorse a disposizione

4.2 Acque

4.2.1 Fabbisogni

La dotazione idrica viene calcolata, come da norme del R.U., per un fabbisogno di n. 33 abitanti equivalenti per un consumo medio procapite di 200 litri, che corrisponde a 6.600 litri di fabbisogno medio giornaliero, considerato il consumo per irrigazione pubblica ed usi straordinari, tale quantità viene stimata in 7.000 litri di fabbisogno giornaliero; la scelta è stata quella di realizzare un nuovo pozzo di captazione da individuare all'interno della lottizzazione o all'esterno in prossimità della strada vicinale di Caprandola le cui acque saranno immesse nelle rete idrica esistente.

Si prevederà inoltre, per l'irrigazione dei giardini privati, depositi di raccolta acque piovane per ogni unità immobiliare, indipendenti dalla rete idro-potabile.

4.2.2 Fognature e Depurazione

La rete fognaria è sempre divisa tra acque reflue e meteoriche, quest'ultime saranno, per quelle che cadono sul terreno o in aree non pavimentate, addotte a scoline e fossetti, per quelle dei tetti di abitazione delle aree pavimentate e delle strade pubbliche saranno convogliate ad apposita fognatura che sfocia nel fossato principale.

Le acque reflue saranno suddivise in saponose (provenienti da lavabi, vasche, docce, cucine etc.) e in acque scure (provenienti dai wc); le acque saponose e oleose saranno sgrassate in apposito pozzetto sgrassatore all'interno del lotto di abitazione e poi convogliate insieme a quelle

scure dei wc, previa installazione di sifone "Firenze", nella fognatura pubblica e condotte all'impianto di depurazione.

La parte dell'impianto di depurazione comunale attualmente non in uso situato a valle, che ha la capacità di depurazione per 125 a.e., più che sufficiente a depurare sia gli scarichi della nuova lottizzazione (33 a.e.) che anche i liquami del centro abitato esistente (circa 40-50 a.e.), sarà attivata con le opere necessarie per il corretto funzionamento.

Al fine di rendere più agevole l'accesso al depuratore sarà risistemata la strada poderale esistente.

4.2.3 Acque meteoriche

Le scelte progettuali prevedono una regimazione delle acque meteoriche attraverso canalette di raccolta, zanelle e pozzetti che raccolgono le acque dei tetti, strade marciapiedi e aree pavimentate pubbliche che raccolgono e convogliano l'acqua nelle fognature delle acque meteoriche; nei parcheggi si è previsto la finitura con pavimentazione a blocchi di cls prefabbricato drenanti in modo da costituire drenaggio per le acque; le strade carrabili interne ai lotti e i percorsi pedonali sono tutti permeabili all'acqua; il mantenimento e la nuova piantumazione di alberi contribuisce alla stabilità dei terreni.

4.3 Il paesaggio

4.3.1 Implicazioni paesaggistiche

L'intervento non è inserito in area vincolata dal punto di vista paesaggistico; comunque l'area si trova in posizione defilata rispetto ai coni visuali principali della via Comunale di Monteloro; per vedere l'area in tutta la sua estensione è necessario posizionarsi sulla collina opposta a qualche km. di distanza come è stato fatto nell'inserimento fotorealistico a corredo del progetto che ha come punto di visuale la località Pretinovo (comune di Fiesole) che si trova sulla strada che conduce a Compiobbi; anche dal basso a valle, in area agricola lontano dalle vie di comunicazione principali, si ha una percezione ravvicinata e parziale del nuovo edificato.

Come specificato anche rispetto agli obiettivi del PIT vengono mantenute le caratteristiche dell'attuale centro abitato sia morfologiche sia visuali in quanto l'ampliamento è previsto a valle del crinale riproponendo lo stesso tessuto di aggregazione del centro abitato, salvaguardando sia

le visuali verso valle, in quanto il nuovo edificato è posto ben al di sotto dell'attuale, sia le visuali verso il centro abitato.

Infine per quanto riguarda le caratteristiche di mitigazione, l'area attualmente è contornata a nord da un doppio filare alberato di pini e cipressi in corrispondenza della fascia edificata sopra strada, ad est da una barriera di ceduo (carpini frassini e querce) a delimitare visivamente l'edificio sulla vicinale, a sud ovest, lungo la strada e i parcheggi, è presente un filare alberato di aceri campestri che servivano di sostegno per la coltivazione della vite a delimitare visivamente il limite della lottizzazione e far da continuità paesistica con l'area agricola. Viene inoltre mantenuta la maglia agricola del filare di olivi sul lato soprastante la nuova strada di lottizzazione in quanto sia l'edificazione sia la strada sono state posizionate parallele ai medesimi.

4.3.2 Scelte tipologiche degli edifici

Le tipologie edilizie sono del tipo terra tetto mono-bifamigliari con 2 piani fuori terra + piano interrato, con logge, terrazze e giardino di pertinenza; per la simulazione foto-realistica sono stati dettagliati in pianta e prospetto n. 2 fabbricati di cui 1 monofamigliare e 1 bifamigliare in modo da coprire tutto l'edificato di progetto. Lo stile progettuale è quello tipico delle case rurali formate da volumi più bassi in aggiunta al corpo principale più alto con tetti a capanna in modo da riprendere le caratteristiche del tessuto edilizio dell'abitato storico.

La scelta di promuovere tale tipologia e la caratteristica estensiva del progetto di lottizzazione è risultata essere rispondente al giusto inserimento nel paesaggio e alle richieste dell'utente medio interessato.

5 - Salute

La realizzazione di edilizia residenziale non provoca nessun danno diretto alla salute umana, l'inserimento dello specifico progetto in area defilata rispetto alla direttrice del traffico veicolare lo mantiene lontano dall'inquinamento e dai rumori che esso provoca.

Per la qualità dell'aria, e per la sua posizione, il paese di Monteloro è sempre stato considerato come una reale alternativa all'insediamento di fondovalle.

Effetti attesi e misure da adottare

6 Individuazione dei potenziali effetti significativi

La determinazione dei possibili effetti significativi negativi o positivi riguarda gli aspetti ambientali e quelli di carattere socio economico territoriale e sulla salute umana.

Si indicano alcuni obiettivi prefissati e le misure necessarie per raggiungere tali obiettivi.

6.1 Obiettivi di sostenibilità e misure da adottare

Lotta ai processi di cambiamento climatico

Razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici mediante:

1. l'installazione di caldaie a condensazione a ridotto consumo ed a ridotte emissioni di CO₂.
2. Incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili, come le stufe e caldaie a pellets o legna e i pannelli solari termici con accumulo per il fabbisogno dell'acqua calda sanitaria.
3. L'isolamento dell'involucro esterno degli edifici in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche ed i consumi energetici.

Salvaguardia della natura e biodiversità

Mantenimento e recupero dell'equilibrio idrogeologico mediante:

1. Il mantenimento, ove possibile, delle piante esistenti con il reinserimento delle specie autoctone e di piante di olivo sia nelle aree verdi pubbliche che nei resedi privati.
2. La limitazione delle aree impermeabili ai soli edifici, strade pubbliche e aree pavimentate pubbliche mentre tutte le altre strade interne ai lotti e parcheggi pubblici saranno permeabili all'acqua.
3. La regimazione delle acque meteoriche fino al fossato esistente.

Uso delle risorse sostenibili

L'uso appropriato delle risorse si può raggiungere anche con:

1. Un uso delle risorse idriche differenziando la rete di uso potabile (acquedotto), con quella ad uso irriguo utilizzando cisterne di raccolta delle acque meteoriche.

2. Riduzioni dei consumi idrici prevedendo dispositivi di riduzione come sistemi di erogazione differenziata, limitatori degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori etc.
3. La possibilità di realizzare case con struttura in legno che, per le motivazioni in ambito ecologico e sociale, sono una soluzione ottimale per chi desidera sviluppare un'edilizia sostenibile, che soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza limitare la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

Aspetti socio-economici

Dal punto di vista socio economico il progetto comporta un aumento delle dotazioni di:

1. Parcheggi pubblici.
2. Aree a verde pubblico attrezzato e di margine.
3. Depurazione degli scarichi in quanto allaccia il centro abitato, tramite fognatura, all'impianto di depurazione esistente.

Aspetti territoriali

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento è in sintonia con il paesaggio circostante per i seguenti motivi:

1. Mantenimento dell'attuale allineamento degli edifici lungo la via di Monteloro
2. Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno
3. Mantenimento e valorizzazione del percorso esistente della strada vicinale di Caprandola creando una area di verde pubblico all'innesto con l'abitato esistente.
4. Posizionamento di tipo estensivo degli edifici.
5. Salvaguardia e valorizzazione delle piante di olivo esistenti.
6. Mantenimento delle attuali piantumazioni anche per funzioni di schermatura.

7. Conclusioni

Il percorso per arrivare alla definizione di questo progetto parte da lontano, dai primi contatti con le precedenti Amministrazioni Comunali a fine 2008 inizio 2009 con la presentazione di un progetto di massima, ai successivi contatti con lo staff tecnico dell'attuale Amministrazione Comunale del novembre 2016 che ha portato alla presentazione di un'altro progetto di massima nel marzo 2017, valutato dalla commissione del paesaggio con alcune richieste di modifica, poi integrate nella stesura del progetto definitivo che è stato presentato ufficialmente nel mese di

luglio dello stesso anno; tutto il processo di elaborazione dai primi abbozzi fino alla stesura finale è stato concertato con lo staff tecnico Comunale.

Quindi si può con certezza affermare che il risultato di questo progetto di lottizzazione è il frutto di sinergie tra operatore pubblico e committente privato che si è concluso con la stesura del piano di lottizzazione presentato.

In conclusione, credo che il procedimento sia stato seguito correttamente, dalla proposta iniziale con la verifica di fattibilità secondo gli strumenti urbanistici, agli incontri con l'Amministrazione e con gli enti gestori delle fonti di energia e approvvigionamento, alla elaborazione finale degli elaborati progettuali, e che ci sia coerenza fra gli obiettivi proposti dall'Amministrazione Comunale e i risultati finali del progetto che ha raggiunto dei buoni livelli di definizione che possono consentire una adeguata valutazione da parte degli enti preposti al procedimento della valutazione integrata.

Pontassieve, 10.07.2019

Il Progettista
Arch. Guido Ciapetti