

VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA DI PROGETTO C28 - Complesso ex produttivo della Fornace Niccolai



SINDACO

Samuele Lippi

DIRIGENTE

SETTORE "PROGETTAZIONE SOSTENIBILE"

Arch. Paolo Danti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Simone Simoncini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

Dott. Valter Dominici

PROPONENTE

S.I.L.P. s.r.l. con sede in Via del Poggetto 2, cap.56040, Montescudaio (PI)

PROGETTISTA

Arch. Michela Chiti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti Geol. Luca Gardone

COLLABORATORI

Pian.Ter. Lorenzo Bartali Pian.Ter. Giulio Galletti Pian.Ter.Alessio Tanganelli

V.A.S. - SINTESI NON TECNICA

SnT

AGOSTO 2019

SINTESI NON TECNICA

TECNICA

SOMMARIO

1.	SINTESI NON TECNICA	4
1.1		
	CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO	
	ANISTICO	4
1.3	PROFILO TIPOLOGICO ATTIVITÀ DA INSEDIARE	4
1.4	DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE	5
1.5	CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE	5
1.6	PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ, MITIGAZIONI E MONITORAGGIO	7

TECNICA

1. SINTESI NON TECNICA

1.1 PREMESSA

Il presente documento costituisce la sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale della variante puntuale al R.U. per la Scheda C28 dello S.U. medesimo, del Complesso ex produttivo della Fornace Niccolai: l'elaborato è redatto nel contesto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i, in conformità e con i contenuti richiamati al comma 4 dell'art.24 della legge medesima. Il Rapporto Ambientale rappresenta un documento in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione della trasformazione prevista dalla Variante suddetta potrebbe avere sull'ambiente e ha lo scopo di descrivere la situazione esistente delle risorse per poi eseguire una successiva verifica della realizzazione delle azioni individuate dalla variante al piano eseguendo uno screening in itinere. Ne consegue che, in caso di contrasti o evidenti criticità, il Rapporto Ambientale abbia anche la capacità di creare meccanismi di feedback migliorativi sulle trasformazioni oggetto di verifica. Il Rapporto Ambientale costituisce pertanto, uno strumento di supporto a disposizione di coloro che hanno il compito di decidere rispetto a scelte prefigurate dagli strumenti urbanistici.

1.2 CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente Variante al R.U. si costituisce come Variante Puntuale ed interessa la revisione della scheda urbanistica C.28, soggetta alla disciplina dell'art. 55 comma 2 lettera c) del R.U., "Complesso ex produttivo della Fornace Niccolai posto tra la linea ferroviaria Cecina-Volterra, il corso del Fiume Cecina, ad est del botro delle Conche".

Come meglio specificato nei capitoli della relazione della variante, redatta dall'Arch. Michela Chiti, si rende necessaria per facilitare ed incentivare la riqualificazione dell'area, a tal fine persegue una netta riduzione della superfice territoriale contestualmente ad una riduzione della superficie edificabile e ad una modifica nelle modalità di attuazione della scheda, previa conservazione dei caratteri tipologici là dove ancora riscontrabili.

La presente relazione generale della variante intende illustrare l'area del "Complesso ex produttivo della Fornace Niccolai", identificare le modifiche alla scheda urbanistica C.28 e confrontare gli obiettivi di quest'ultima con gli strumenti urbanistici sovraordinati all'interno di un'analisi di coerenza.

1.3 PROFILO TIPOLOGICO ATTIVITÀ DA INSEDIARE

Operativamente la variante consiste in una riduzione della superfice territoriale attraverso l'esclusione dei vecchi bacini di escavazione che ad oggi hanno subito un processo di rinaturalizzazione. Oltre alla modifica del perimetro dell'area di intervento, la variante prevede anche la riduzione della S.U.L. ed un cambio nelle modalità di attuazione della scheda, derubricando l'intervento da urbanistico ad edilizio e

TECNICA

passando da un Piano Attuativo ad un Progetto Unitario Convenzionato con ristrutturazione ricostruttiva/sostituzione edilizia, previa conservazione dei caratteri tipologici là dove ancora riscontrabili. Detta modifica, accompagnata dai nuovi parametri urbanistici e dalla conferma di cessione dell'area posta a sud del comparto (indicata con la lettera 'a' nella scheda urbanistica) si pone diversi obiettivi di rilevanza urbanistica ed ambientale, in parte realizzabili all'interno della scheda e in parte potenzialmente realizzabili dall'amministrazione comunale e/o da enti interessati, quali:

- Riqualificazione dell'area mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente
- Riqualificazione di un'area abbandonata e in forte stato di degrado
- Limitare il consumo di suolo in quanto territorio già occupato da attività produttive
- Realizzazione di Residenze
- Riqualificazione e rimodulazione dell'area adiacente alla scheda di intervento, in accordo con le autorità competenti
- Riqualificazione ambientale del tratto di Parco Fluviale con la valorizzazione dell'argine remoto e dei percorsi previsti
- Possibile integrazione con il tracciato ferroviario all'interno di un più vaso sistema di mobilità sostenibile

1.4 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Il Rapporto ambientale descrive i principali riferimenti regionali, nazionali ed internazionali che hanno portato alla definizione degli obiettivi di protezione ambientale e dei parametri rispetto ai quali valutare gli effetti ambientali previsti dalla Variante agli strumenti urbanistici. In particolare, per ciascun sistema ambientale trattato, sono stati individuati:

- gli obiettivi strategici, ovvero gli obiettivi di riferimento generale assunti per la valutazione ambientale;
- gli obiettivi specifici/effetti attesi, desumibili direttamente dagli obiettivi strategici, utilizzati come riferimenti specifici rispetto ai quali valutare gli effetti ambientali significativi della variante;
- gli indicatori ambientali di contesto, atti a descrivere l'entità degli effetti attesi, utilizzati per caratterizzare lo stato dell'ambiente.

1.5 CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE

Ai fini della definizione del contesto territoriale e ambientale, nel quale si inseriscono i siti individuati dall'Amministrazione Comunale, si è proceduto ad un'analisi delle caratteristiche generali delle aree di interesse e di un loro intorno significativo.

Dal quadro conoscitivo ex ante, scaturiranno, per il sito analizzato ed in relazione al sistema ambientale trattato, i punti di forza o gli elementi di criticità e debolezza.

Il manifestarsi di potenziali alterazioni della qualità e quantità delle risorse comporterà l'identificazione di possibili soluzioni di mitigazione e compensazione al fine di rendere sostenibile le previsioni della variante con gli obiettivi prestazionali indicati. Dove le previsioni della variante esercitano effetti significativi, anche

NON TECNICA

potenziali e indiretti sulle risorse ambientali, vengono dettate condizioni e prescrizioni da rispettare per la realizzazione dell'intervento da sottoporre ad attento e contestuale monitoraggio.

Pertanto il risultato finale, pur non comportando alcuna scelta preordinata, fornirà al decisore finale, tutti gli elementi necessari per formulare scelte ponderate e sostenibili, orientate tuttavia non solo da criteri tecnici e scientifici ma anche da necessarie ed opportune valutazioni di carattere politico ed amministrativo.

Per quanto concerne il sistema acqua l'analisi si basa sull'esame della qualità delle acque sia superficiali (reticolo idrografico) che sotterranee (falda) e sullo stato delle infrastrutture a rete e dei sistemi tecnologici (acquedotto, fognature). In tutti i comparti esaminati sono in attività numerosi pozzi per l'approvvigionamento idrico, che estraggono l'acqua dalla falda superficiale e che possono costituire delle vie preferenziali per l'infiltrazione di eventuali agenti inquinanti sversati in superficie. La vulnerabilità della falda è legata al diverso grado di permeabilità del terreno. A tale riguardo sono segnalate criticità nel territorio legate alla presenza di composti organoalogenati in falda per fenomeni di inquinamento diffuso, e problematiche legate all'ingressione del cuneo salino che di fatto compromette buona parte dell'idrogeologia locale. Altro aspetto di criticità è legato al fenomeno delle periodiche crisi idropotabili. L'analisi del sistema Suolo e sottosuolo, che ha preso in considerazione la pericolosità geomorfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni caratterizzanti i comparti in esame, non evidenzia particolari criticità. Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e riconversione con destinazione d'uso residenziale, sono state prescritte indagini ambientali estese al fine di verificare l'integrità ambientale del sito. Anche per la presenza di coperture in cemento amianto saranno necessari interventi di rimozione e bonifica nel rispetto della normativa vigente a tutela dell'ambiente e della salute umana.

Nel sistema Energia sono state prese in considerazione, le distanze a cui si collocano le sorgenti puntuali di campi elettromagnetici, cui risulta esposta la popolazione (Stazioni Radio Base per telefonia cellulare – SRB); le reti elettriche a Media Tensione e i metanodotti.

Per quanto riguarda il sistema Rifiuti, non sono emerse particolari criticità anche se, per l'insediamento in oggetto, sono state prescritte azioni ed accorgimenti per ridurre la produzione di rifiuti da avviare in discarica e dunque per ottimizzare ed incrementare la raccolta differenziata di qualità.

Il Sistema Aria, in riferimento alla qualità dell'aria nell'ambito Comunale, non sono segnalate particolari criticità seppur non presente un sistema di monitoraggio sistematico con centraline fisse. Tuttavia in relazione alle ultime campagne di monitoraggio con centraline mobili risalenti al 2014, secondo Arpat "i livelli di qualità dell'aria del sito sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per tutti gli inquinanti monitorati, PM10, biossido di azoto, monossido di carbonio, biossido di zolfo e ozono". A tale riguardo il PRQA, per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, richiede che nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Nella sezione clima acustico è stata effettuata una descrizione dello stato ex ante sulla base della pianificazione esistente (PCCA- Piano di Azione per l'agglomerato urbano) e degli studi disponibili. In particolare si rileva che il comparto in esame ricade in zona classificata IV (Intensa attività umana). Per la presenza di insediamenti produttivi, vie di comunicazione su ferro soprattutto, è stata redatta una

SINTESI NON

valutazione preliminare del clima acustico dalla quale sono emerse necessarie indicazioni e prescrizioni per le successive fasi attuative.

L'analisi delle componenti biotiche ha evidenziato l'importanza dell'ecosistema ripariale adiacente all'area oggetto di variante importante elemento di collegamento ecologico tra la costa e le colline boscate interne. Al momento visto l'abbandono cui è soggetta l'area le numerose successioni secondarie in atto hanno favorito l'ingresso e lo sviluppo in zona di specie pioniere arboree ed arbustive. L'intorno dell'area di intervento risulta caratterizzato dalle segnalazioni di avifauna di interesse conservazionistico tra cui assiolo, albanella reale e gheppio, mentre l'ecosistema dei cavi abbandonati offre rifugio alla biscia tassellata e alla testuggine palustrie L'ambiente fluviale inoltre risulta caratterizzato dalla presenza di numerose specie ittiche in particolar modo lungo il corso principale del Cecina tra cui prevalgono muggine dorato, anguilla e cavedano. Al contrario nei canali artificiali che convogliano le acque del Cecina, il numero delle specie ittiche risulta meno ricco.

Nel Sistema Paesaggio viene evidenziato il progetto di area vasta che Regione Toscana, nell'ambito della formulazione del Piano Paesaggistico, ha recepito e previsto nelle strategie. Nel progetto strategico sono definiti gli obiettivi e le azioni per la costruzione di una rete di mobilità dolce e alternativa rispetto a quella canonica; l'obiettivo è valorizzare la fruizione del paesaggio regionale nella sua completezza e peculiarità.

Per una trattazione esaustiva dello stato attuale è stato preso in considerazione anche il tema della mobilità e del traffico come fattore potenziale di interferenza considerata lo stato dell'intersezione della viabilità privata con le arterie principali inserite nel contesto artigianale produttivo limitrofo.

1.6 PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ, MITIGAZIONI E MONITORAGGIO

Il processo di valutazione si traduce in giudizi di compatibilità con o senza la necessità di interventi di compensazione ambientale e/o di mitigazione. Le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della trasformazione hanno come obiettivo anche quello di migliorare le situazioni di criticità riscontrate nello stato attuale, quindi con effetti positivi sulle condizioni pregresse.

Il Rapporto Ambientale fornisce pertanto misure compensative o mitigative degli effetti attesi dalla trasformazione oppure detta le condizioni da rispettare per la realizzazione dell'intervento. Parte integrante del documento risulta infine, l'indicazione dell'attività di monitoraggio. Il monitoraggio rappresenta infatti, un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta di un controllo continuo, da cui trarre indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti della variante al piano agli obiettivi di protezione ambientale stabiliti.