

COMUNE DI GUARDISTALLO

provincia di Pisa

architetto **Massimiliano Franci** via V. Veneto, 64 Casale M.mo (PI)
P.I. 01666150501 tel. 3470383919 mail: massimilianofranci@virgilio.it

Area RQ_02 “ex pastificio Mocaajo”

Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo



- **Allegato C**
relazione per procedura semplificata di assoggettabilità a VAS

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA RQ_02 “EX PASTIFICIO MOCAJO” DEL R.U.

Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”.*

Quadro normativo di riferimento

Il comune di Guardistallo è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.07 del 23/04/2008 e di variante al P.S. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 31.03.2014. Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 31.03.2014.

Nel 2016 con delib. di G.C. n.52 del 21.11.2016 è stata approvata una variante normativa al Reg. Urbanistico al fine di ottimizzare la disciplina del territorio agricolo e di renderla conforme alla L. R. 65/2014 e ai relativi DPGR.

Sia la suddetta Variante al P.S. che il Reg. Urbanistico sono stati sottoposti alla procedura di VAS ai sensi della L. 10/del 12/02/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza”. Tali elaborati tra i quali la relazione di sintesi, - rapporto ambientale, Allegato 1 schede di analisi ambientale, allegato 2 dati sintetici di Variante al PS e al Reg. Urbanistico sono stati approvati contestualmente con gli strumenti urbanistici sopra riportati.

Che le schede normative di reg. urbanistico RQ_02 ed AT_01, a seguito di osservazioni pervenute nel corso dell'iter di approvazione, sono state oggetto di ripubblicazione, ma nonostante ciò non necessitano di nuova valutazione VAS in quanto gli elaborati della VAS approvati, come si evince dai punti n.8 e n.11 della stessa delibera di approvazione (n.06 del 31.03.2014), fanno già riferimento alle osservazioni ed alle relative controdeduzioni prese per le aree AT_01 e RQ_02.

Aspetti paesaggistici e di coerenza al PIT-PTCP

Ai sensi della disciplina del PIT e delle relative cartografie, sull'area non si riscontrano elementi appartenenti ai Beni Paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/04 artt. 136 e 142.

Il torrente Lupicaia posto a nord e abbondantemente fuori dal perimetro d'intervento figura nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'allegato L ed E, che individua fiumi, torrenti e corsi d'acqua,

Tale torrente, dalle cartografie del PIT, genera un area di tutela di cui alla lett. c) del D.Lgs 42/04 che interessa invece anche l'area in oggetto.

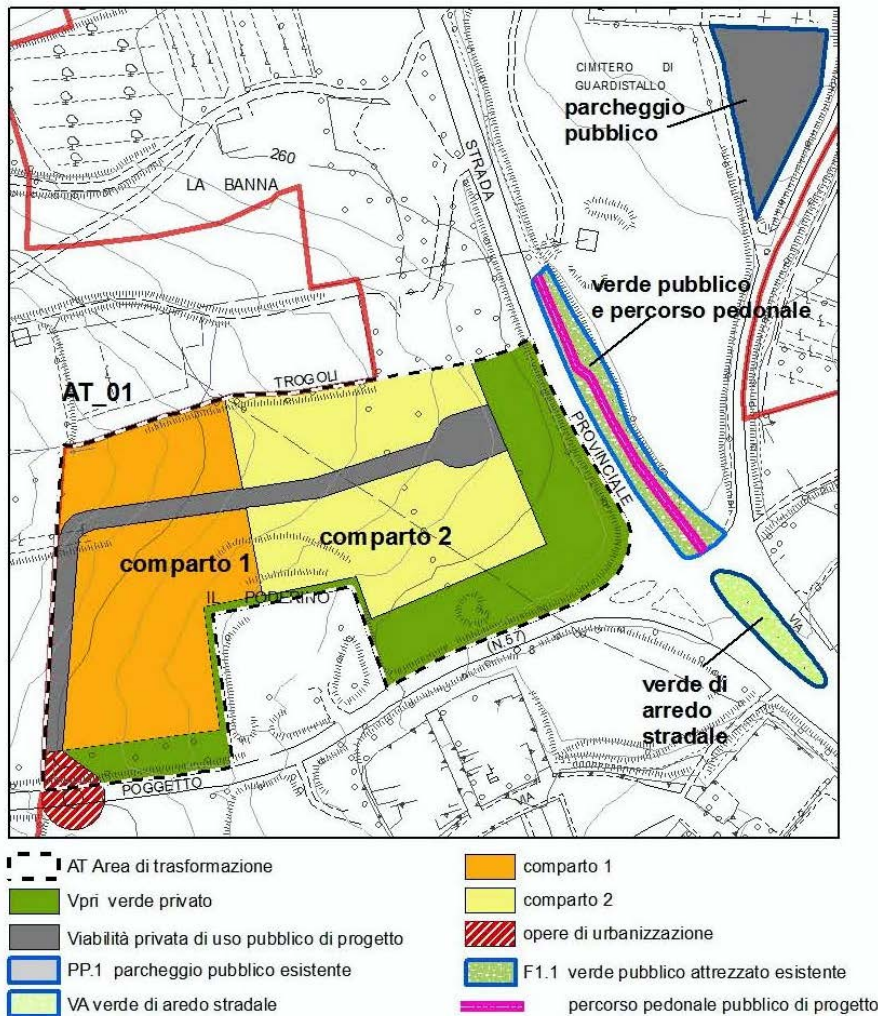
Ai sensi del PIT l'ambito di paesaggio è il n. 13 Val di Cecina, in particolare caratterizzato dalle seguenti invarianti: *nodo degli agrosistemi, rete ecosistemi agropastorali, collina dei depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr), zone agricole eterogenee, morfotipo del seminativo e oliveto di collina.*

L'area non ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, ai sensi della disciplina del PIT, non è soggetta a particolari normative e prescrizioni da dover osservare nel corso della progettazione, né a relative procedure di cui all'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT.

Rispetto al PTCP la zona, appartiene secondo la Tav. P9 alla classe di vulnerabilità idraulica 3b a causa del rischio di esondazione del torrente Lupicaia posto a nord rispetto all'area in oggetto. Su tale torrente tuttavia sono state ad oggi realizzate e collaudate opere per la messa in sicurezza, tali per cui si ritiene ormai scongiurato tale rischio riportato nelle cartografie a disposizione. Oltre a quanto sopra non ci sono poi altri tematismi che interessano l'area di cui alle Tav. P06 (Sistema Ambientale) e Tav. QC.03 (Sistema della cultura e delle stratificazioni insediative). Anche nei confronti del PTCP non si ravvedono quindi elementi significativi ed ostativi per la presente indagine.

Alla luce di quanto sopra, sebbene non ci siano normative specifiche per la formazione del Piano di recupero, la progettazione è stata comunque svolta nel rispetto della disciplina di Piano e del relativo allegato 2 (linee guida sulla riqualificazione) del PIT.

L'intervento, è un intervento di recupero di volumetrie esistenti oggi degradate, un tema quindi importante nei confronti della riduzione del consumo di suolo e della riqualificazione di aree degradate ed abbandonate. Luoghi artigianali dismessi che con la loro struttura architettonica oggi irrompono nello sky-line della campagna toscana e che attraverso il progetto di recupero possono essere riadattati e correttamente ricollocati nello stesso contesto ambientale con importanti risvolti socio-economici.



In coerenza poi con la normativa comunale vigente, ed in ottemperanza ai principi di perequazione, è previsto che una quota parte di volumetrie siano trasferite nell'UTOE G1 ed in particolare nel comparto n. 2 dell'area di trasformazione denominata AT 01 Il Fontino.

Per tale area è stato adottato con delibera di C.C. n. 42 del 18/12/18 relativo piano attuativo dalla cui relazione illustrativa, in merito alle caratteristiche progettuali del sito, si riporta quanto segue "..... In termini descrittivi generali comunque qui, il tema fondamentale è stato quello del ridisegno del margine urbano, con attenzione particolare agli aspetti percettivi e alle visuali che specialmente dalle aree pubbliche dovranno continuare a permettere la

vista verso la fascia costiera, con eventuali filtri di vegetazione a mitigare gli eventuali retri urbani.

Tra l'area edificata in progetto e le viabilità urbane che la fronteggiano vi sarà un'ampia fascia di mitigazione a verde pubblico dotata di percorsi pedonali illuminati con tecnologia a basso consumo (led) e a bassa emissione, la quale in rapporto anche con le altre aree limitrofi poste lungo strada contribuisce in modo significativo alla formazione di una sorta di rete ecologica fruibile al pubblico che costituisce per il centro collinare una grande risorsa ambientale.

La scelta del tessuto insediativo, è stata in qualche modo già delineata dagli indirizzi della scheda normativa di regolamento urbanistico, con singoli lotti caratterizzati da verde pertinenziale con ridotte aree impermeabilizzate e un tipo edilizio mono-bifamiliare isolato nel lotto di altezza limitata per scongiurare impatti visivi.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie, le medesime sono state studiate in maniera da integrarsi con il contesto urbanizzato adiacente, sia come masse volumetriche che come altezze degli edifici, evitando elementi dissonanti anche nel contesto periurbano di cui fa parte la zona; Gli edifici in progetto seguiranno l'andamento morfologico attuale, senza grandi operazioni di sbancamento, avranno quindi un

leggero andamento degradante verso valle, con i fronti sulla strada interna caratterizzati anche da linguaggi contemporanei ma con materiali tradizionali e non costituiranno impatto visivo per le interessanti visuali verso la costa, non saranno visibili neanche dal centro storico a causa della naturale depressione su cui sorgeranno.

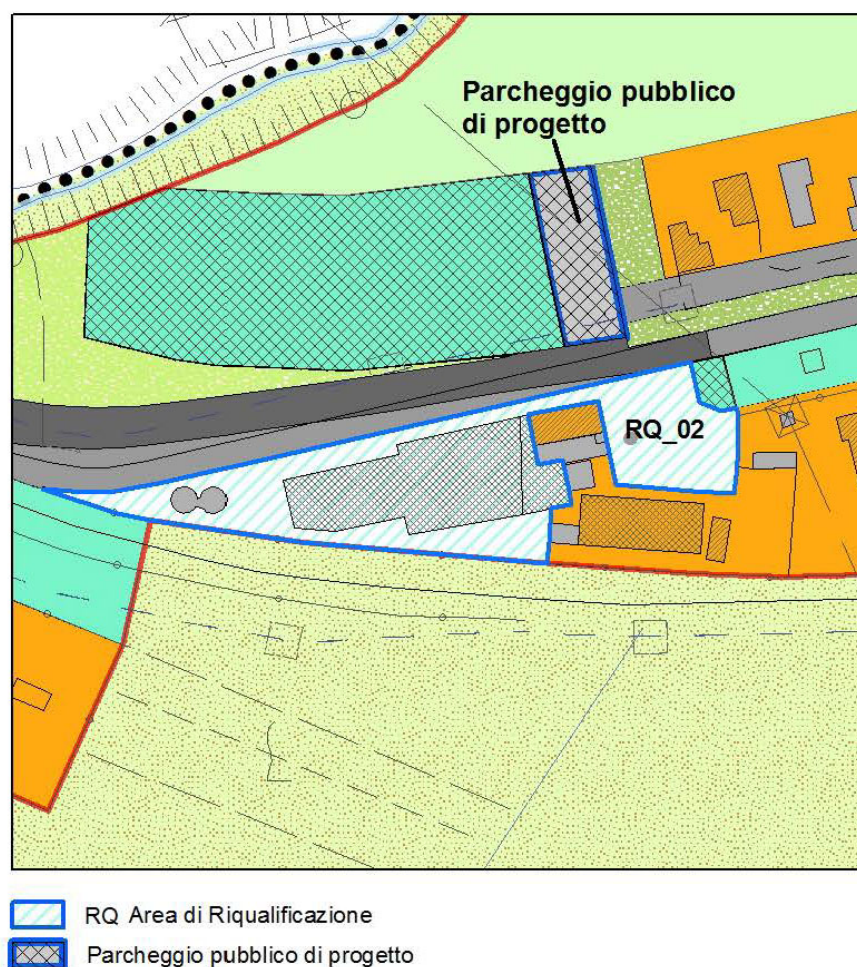
La strada interna di penetrazione ed accesso alla lottizzazione andrà così a costituire e definire in maniera ordinata il nuovo limite del margine urbano tra la campagna e la parte urbana, sarà dotato di pochi elementi vegetativi adatti a qualificare meglio l'elemento e a creare un giusto equilibrio tra la vista e la mitigazione..."

Sotto l'aspetto idrogeologico, geomorfologico, sulla salvaguardia dei crinali e sulla stabilità dei versanti, l'area AT_01 di cui il comparto n. 2 costituisce "atterraggio" delle volumetrie residenziali provenienti dall'area RQ_02, premesso che non presenta rischi particolari, è stata altresì già indagata in occasione del predetto Piano Attuativo adottato con delib. n. 42 del novembre 2018, si rimanda pertanto agli specifici elaborati di detto piano ed in particolare alla relazione geologica depositata agli uffici del Genio Civile con N. 272 del 06/11/18 per eventuali approfondimenti.

Elementi di coerenza con il PTCP

Non si rilevano vincoli di sorta se non quelli descritti per il PIT L'area in oggetto appartiene al *Sistema Territoriale Locale delle Colline Interne e Meridionali* ed in particolare al sub-sistema delle *Colline Litoranee e della bassa Val di Cecina*.

L'area d'intervento oggetto di recupero edilizio



AREA RQ_02 Ex Pastificio Mocaajo

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	5.371 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	-
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	-
PARCHEGGIO PUBBLICO	1.023 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO	-
SUL TOTALE	2.300 mq
VIABILITA' PRIVATA	-
SUPERFICIE COPERTA	1.300 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale/ Attività urbana /Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	-
ATTUAZIONE	Art.11 lett. d) NTA - Piano di Recupero (PdR)

Le aree interessate dalla previsione urbanistica vigente di cui alla scheda RQ_02 possono essere attuate mediante la redazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero). Tali aree sono ubicate nella frazione del Casino di Terra, nel comune di Guardistallo tra la S.R. n. 68 posta a nord, e la ferrovia Cecina-Saline posta a sud, esse comprendono tutto l'edificio denominato ex pastificio Mocaajo, il fabbricato ad uso commerciale, oggi dismesso, ad esso adiacente e le aree scoperte di pertinenza che circondano tali manufatti.

Fa parte poi delle previsioni anche un'area esterna al perimetro che racchiude i fabbricati, posto a nord della S.R.n.68, già di proprietà comunale, sul quale, come previsto dalla scheda norma di reg. urbanistico, dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico.

In sintesi quindi è previsto: un intervento di sostituzione edilizia con una notevole riduzione delle volumetrie attuali dell'ex pastificio Mocaajo e dei magazzini annessi finalizzato al recupero quindi di una porzione della volumetria esistente, la realizzazione del marciapiede e del parcheggio pubblico posto in fronte all'area RQ_02, il trasferimento di una quota di SUL a destinazione residenziale nel comparto n.2 dell'area AT_01 il Fontino.

I fabbricati esistenti, ormai da anni abbandonati e con evidenti segni di degrado, appartengono a proprietà distinte, ad oggi, proprio ciò, ha reso impossibile l'attuazione delle previsioni urbanistiche finalizzate al recupero dell'area.

Da un punto di vista della pericolosità idraulica, sebbene l'area ad oggi ricada in ambito PIME (pericolosità idraulica molto elevata) si fa presente che sul torrente Lupicaia sono comunque state eseguite opere idrauliche importanti volte all'eliminazione del rischio; che alla luce della normativa vigente, L.R. n. 41/2018 l'intervento finalizzato al recupero edilizio degli immobili si configurerebbe fattibile ai sensi dell'art.12 co. 4 ossia interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incrementi volumetrici. Mentre per quanto riguarda la fattibilità relativa alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico, sempre da un punto di vista idraulico, tale previsione appare comunque fattibile.

La variante in oggetto

Premesso che l'area d'intervento di cui alla scheda norma RQ_02 è e rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito dagli strumenti urbanistici vigenti.

La proposta di variante per l'area RQ_02 prevede:

Il mantenimento del dimensionamento esistente relativo sia alle quantità di SUL in gioco, che alle loro destinazioni d'uso, operando quindi le stesse riduzioni volumetriche;

Il mantenimento delle stesse opere di carattere pubblico (marciapiede e parcheggio) ad oggi previste e a carico sempre del soggetto attuatore;

Il mantenimento delle stesse perimetrazioni definite nella attuale scheda norma di reg. urbanistico RQ_02 ex Pastificio Mocado.

Il mantenimento della possibilità di trasferimento delle stesse quantità di SUL a carattere residenziale nell'area AT_01 Il Fontino.

La possibilità di recupero fino al secondo piano del fabbricato esistente anziché fino al primo.

La proposta di modifica è quindi finalizzata quasi esclusivamente alla modalità di intervento, che possa cioè permettere a ciascun proprietario l'attuazione della propria parte senza recare danno o limitazioni altrui.

Si propone in sintesi che all'interno dell'area originaria del perimetro RQ_02 , vi sia una suddivisione in sub-comparti (comparto1 e comparto2). Tali comparti vengono ora proposti in funzione del regime proprietario degli immobili.

La maggiore altezza proposta scaturisce invece da considerazioni di natura architettonica del fabbricato esistente e dalle volumetrie in gioco presenti nel contesto.

Conclusioni

Ai sensi della disciplina vigente sul governo del territorio L. R. T. n. 65/2014, la seguente proposta ai sensi dell'art. 30 della citata legge, si configura quindi come una "variante semplificata";

si ritiene inoltre che la stessa variante rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante di carattere redazionale che non incrementa le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa).

Si ritiene pertanto che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante.

Allegati:

rapporto ambientale scheda valutazione area RQ_02 allegata al Reg. Urbanistico

rapporto ambientale scheda valutazione area AT_01 allegata al Reg. Urbanistico

Casale M.mo, 05/01/2019



ALLEGATO 1 IN TESTO

SCHEDE DI ANALISI AMBIENTALE

SCHEDE DI VALUTAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Nelle schede seguenti si esegue l'analisi degli effetti indotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche della variante al Piano Strutturale e del primo Regolamento Urbanistico di Guardistallo. Al fine di permettere la ripercorribilità della procedura adottata si forniscono alcuni elementi che stanno alla base dei criteri di valutazione che si sono utilizzati.

Attività previste: le attività e gli usi del territorio interessato in relazione alle destinazioni d'uso urbanistiche.

Previsioni coinvolte: le altre nuove previsioni, contigue o limitrofe interessate dalle attività e usi per relazioni dirette e partecipazioni ai servizi (idrici, energetici, depurazione, trasporti, rifiuti).

Grado di interazione: valutazione delle relazioni fra previsione e le altre nuove previsioni (o previsioni che comportino la modifica dell'uso attuale del suolo) della U.T.O.E.; grado ALTO = la previsione in oggetto è contigua o limitrofa ad altra previsione e presenta le medesime necessità di adeguamento e/o compatibilizzazione, anche in relazione alle fasi edificatorie o di attuazione; MEDIO = la previsione in oggetto non è contigua né limitrofa ad altra previsione ma presenta le medesime necessità di adeguamento e/o compatibilizzazione, anche in relazione alle fasi edificatorie o di attuazione; BASSO = la previsione in oggetto non ha relazioni con altra previsione la quale non presenta significative necessità di adeguamento e/o compatibilizzazione, anche in relazione alle fasi edificatorie o di attuazione.

Elementi di interazione: quegli elementi caratteristici del territorio (storico architettonici, naturalistici, vegetazionali, ecc.), le emergenze ambientali, risorse, criticità, presenti nell'area di previsione o contigui o limitrofi ad essa, o aventi con essa relazioni dirette anche di sola visuale.

Grado di interazione – indicatore: valutazione delle relazioni fra previsione e gli altri elementi caratteristici del territorio, grado ALTO = la previsione interessa direttamente l'elemento che caratterizza la gran parte della superficie interessata, MEDIO = interessa direttamente l'elemento ma per una superficie minore del 50%, BASSO = l'elemento non si trova nell'area di previsione ma in una area contigua o limitrofa. Per un grado di interazione MEDIO o BASSO si può anche non prevedere, in funzione del tipo di elemento coinvolto, nessuna opera di adeguamento o compatibilizzazione (ad un oliveto rado e degradato che interessa una superficie minore del 50% viene attribuita una interazione di grado medio, ma in quel contesto (valutazione puramente soggettiva) si valuta che la sua "perdita" non comporti la necessità di una compatibilizzazione o compensazione (vidi i punti successivi).

Necessità di adeguamento: l'indicazione della importanza di quelle opere e servizi che si rendono necessari ai fini della sostenibile attuazione della previsione, possono riguardare la messa in sicurezza del versante, la realizzazione di un impianto di depurazione, un approvvigionamento idrico autonomo, ecc.

Mitigazioni – prescrizioni: quelle opere e iniziative necessarie a rendere sostenibile la attuazione della previsione, le opere di compatibilizzazione e/o compensazione per la ricostituzione di un elemento caratteristico dell'ambiente, all'interno dell'area di intervento, se possibile, o, se non possibile, in altra area degradata da individuarsi al fine del suo recupero. Questo permette di ottenere un bilancio ambientale "in parità".

U.T.O.E. G.03

RQ.02 Ex Pastificio Mocaio.

F2.2 Zone a verde pubblico e per impianti sportivi di progetto.

F3.2 Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto.

PP2 Parcheggi pubblico di progetto.

Vb Strade in coso di realizzazione.



RQ-02 Ex Pastificio Mocaio		
ATTIVITÀ PREVISTE	ALTRE PREVISIONI COINVOLTE	GRADO DI INTERAZIONE
Residenziali Servizi	F2.2 Zone a verde pubb. e per imp. sport. prog.	MEDIO
	F3.2 Zone per servizi di int. com. e gen. prog.	BASSO
	PP2 Parcheggi pubblico di progetto.	BASSO
	Vb Strade in coso di realizzazione.	MEDIO
	ID-02 Area commerciale.	MEDIO

ELEMENTI DI INTERAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
AREA DI PREVISIONE	GRADO			GRADO
ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO INTERESSATO	ALTO	MEDIO	BASSO	
Fondovalle			X	-
Area edificata marginale	X			ALTO
Area edificata		X		MEDIO
Area industriale	X			ALTO

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'AMBIENTE COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
	GRADO			GRADO
EMERGENZE AMBIENTALI RISORSE NATURALI	ALTO	MEDIO	BASSO	
Corso d'acqua e relativo fondovalle.		X		BASSO
Corso d'acqua minore.	X			MEDIO

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'AMBIENTE COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
	ALTO	MEDIO	BASSO	
CRITICITÀ DEL TERRITORIO				GRADO
Pericolosità idraulica molto elevata.	X			MOLTO ALTO
Aree allagabili	X			MOLTO ALTO
Elettrodotto.	X			MEDIO
Fonti di inquinamento elettromagnetico		X		MEDIO
Area industriale dismessa.	X			ALTO
Area in degrado ambientale.	X			MOLTO ALTO
Fonti di inquinamento, aria, acqua, suoli.		X		MEDIO
Fonti di rischio ambientale generico.		X		MEDIO
Sito da bonificare.	X			MEDIO
Attività condizionante la frequenza dei luoghi.	X			ALTO
Linea ferroviaria.		X		MEDIO
Strada di grande collegamento e intenso traffico.		X		MEDIO
NOTE:	L'area ricade in pericolosità idraulica molto elevata, la problematica verrà risolta con la messa in opera della Cassa di laminazione sul Torrente Lupicaia localizzata fuori comune e a monte della previsione; le opere sono state realizzate e attualmente (settembre 2013) in attesa di collaudo. L'area non è inserita nei siti da bonificare della Regione Toscana e della Provincia di Pisa ma le problematiche di attuazione della previsione dovranno essere affrontate con i medesimi criteri della bonifica.			

SISTEMA DEI VINCOLI		
	PRESSO L'AREA	LIMITROFO
Vincolo PAI Idraulico	X	
Vincolo Idraulico R.T. 53/R.	X	
Fascia rispetto stradale	X	
Fascia rispetto ferrovia	X	
Fascia rispetto elettrodotto	X	
Fascia rispetto altre reti tecnologiche		X
Fascia rispetto siti inquinati	X	

SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE		
	PRESSO L'AREA	LIMITROFO
Rete acquedotto	X	
Rete fognatura	-	-
Rete energia elettrica	X	
Rete gas	-	-
Rete teleriscaldamento	-	-
Raccolta RSU	X	
Trasporti pubblici locali	X	

SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE	
ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE	<p>Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica.</p> <p>Opere di compensazione per recupero di aree degradate.</p> <p>Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque.</p> <p>Opere di protezione da fonti di inquinamento elettromagnetico. Elettrodotta.</p> <p>Opere di protezione da fonti di inquinamento, di aria, acque e suoli.</p> <p>Opere di protezione da fonti di inquinamento acustico.</p> <p>Opere di messa in sicurezza idraulica strutturali.</p> <p>Opere di protezione della falda idrica.</p> <p>Opere di bonifica ambientale.</p>
ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE SERVIZI	<p>Realizzazione rete fognatura.</p> <p>Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui.</p> <p>Approvvigionamento idrico non domestico autonomo.</p> <p>Adeguamento della viabilità di accesso.</p>
APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO	<p>Approfondimento degli studi geologici e geotecnici.</p> <p>Approfondimento degli studi idraulici.</p> <p>Approfondimento degli studi idrogeologici.</p> <p>Simulazioni dell'inserimento paesaggistico, rendering fotorealistico.</p> <p>Progettazione specialistica in relazione ai fattori di risparmio energetico.</p> <p>Relazione di Integrità Ambientale e indagini di supporto.</p>



Tutte le aree di previsione sono interessate in vario grado dalle seguenti criticità:

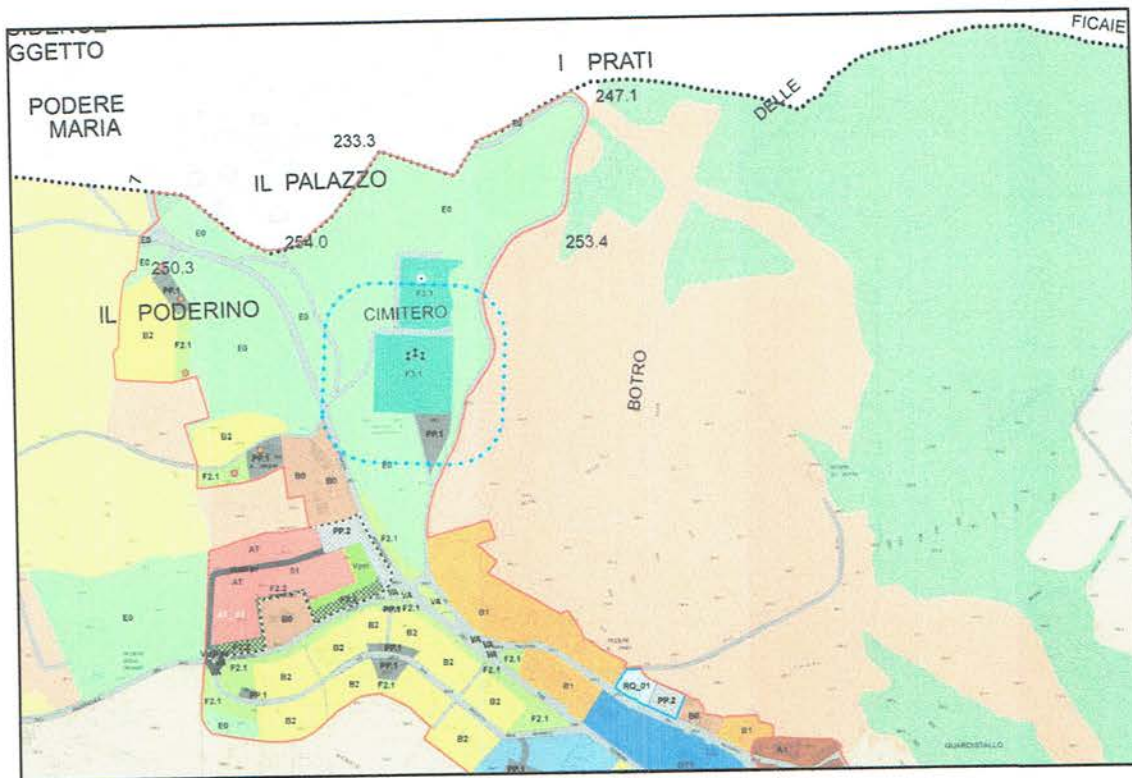
CRITICITÀ INTERESSANTI IN VARIO GRADO TUTTE LE U.T.O.E.	NOTE
La scadente qualità delle acque superficiali.	
La scadente qualità delle acque di falda.	
La scadente qualità delle acque destinate al consumo umano.	
L'inefficienza della rete acquedotto.	
Le carenze nella distribuzione delle risorse idriche.	
Le risorse idriche non sufficienti.	
L'assenza di un sistema di depurazione delle acque reflue.	
L'inefficienza del sistema di depurazione delle acque reflue.	
La produzione dei rifiuti e i modesti risultati delle raccolte differenziate.	

Per tutte le aree di previsione sono da considerarsi nei progetti attuativi le seguenti opere e iniziative di compatibilizzazione, mitigazione e compensazione:

OPERE DI COMPATIBILIZZAZIONE E ADEGUAMENTO INTERESSANTI TUTTE LE NUOVE PREVISIONI RESIDENZIALI E TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE, GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DI TRASFORMAZIONE
Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque.
Gli approvvigionamenti idrici non domestici autonomi.
Realizzazione di impianti che prevedano la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
Realizzazione di impianti che prevedano la produzione di acqua calda e riscaldamento da fonti rinnovabili.
La realizzazione di sistemi efficienti di depurazione delle acque reflue.
Verifica della presenza di emergenze archeologiche.

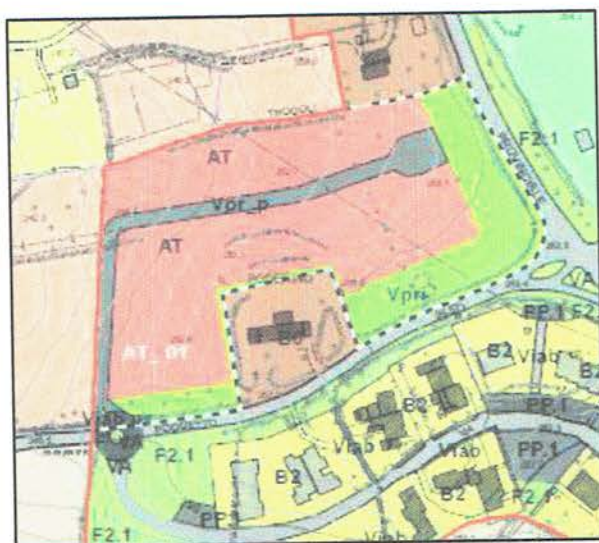


**U.T.O.E. G.01 – G.02 Abitato Guardistallo
Centro capoluogo nord**



U.T.O.E. G.02

AT.01 Il Fontino Area di Trasformazione
F2.2 Nord - PP2 nord – Viab-pr



AT.01 Il Fontino - F2.2 nord - F2.2 Nord - PP2 nord – Viab-pr

ATTIVITÀ PREVISTE	ALTRE PREVISIONI COINVOLTE	GRADO DI INTERAZIONE
Area di trasformazione Residenziali	F2.2 Zone a verde pubb. e per imp. sport. Prog.	MEDIO
	PP2 Parcheggi pubblico di progetto	ALTO
	Viab-pr Viabilità di progetto	ALTO

ELEMENTI DI INTERAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
	GRADO			
AREA DI PREVISIONE	GRADO			GRADO
ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO INTERESSATO	ALTO	MEDIO	BASSO	
Versante		X		MEDIO
Crinale		X		BASSO
Area collinare		X		MEDIO
Area edificata marginale		X		MEDIO
Colture arboree			X	-
Giardini			X	-
Prati		X		-

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'AMBIENTE COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
	GRADO			
EMERGENZE AMBIENTALI RISORSE NATURALI	ALTO	MEDIO	BASSO	GRADO
Colture arboree olivo e vite			X	-
Terrazzamenti.			X	-
Pertinenze visuali dei crinali principali.			X	-
Area strategica per risorse idriche			X	-

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'AMBIENTE COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO
	GRADO			GRADO
CRITICITÀ DEL TERRITORIO	ALTO	MEDIO	BASSO	
Elettrodotto.	X			MEDIO
Fonti di inquinamento elettromagnetico.		X		MEDIO

SISTEMA DEI VINCOLI		
	PRESSO L'AREA	LIMITROFO
Fascia rispetto elettrodotto		X

SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE		
	PRESSO L'AREA	LIMITROFO
Rete acquedotto.	X	
Rete fognatura.		X
Rete energia elettrica.		X
Rete gas.	-	-
Rete teleriscaldamento.	-	-
Raccolta RSU.		X
Trasporti pubblici locali.		X

SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE	
ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE	Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica. Ricostituzione di elemento caratteristico del paesaggio: Area boscata. Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque. Opere di protezione da fonti di inquinamento elettromagnetico. Imp. RTV.
ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE SERVIZI	Adeguamento reti fognature. Adeguamento del sistema di depurazione dei reflui. Adeguamento rete distribuzione energia elettrica. Adeguamento rete acquedotto. Adeguamento sistema di approvvigionamento idrico. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo.
APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO	Approfondimento degli studi geologici e geotecnici. Simulazioni dell'inserimento paesaggistico, rendering fotorealistico. Progettazione specialistica in relazione ai fattori di risparmio energetico.