



REGIONE TOSCANA



PROVINCIA FIRENZE



COMUNE PELAGO



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO
ALL'AMBITO A
PROGETTAZIONE UNITARIA DENOMINATO
"1D2 Ex ITALCEMENTI"

-- Via Aretina -- Loc. San Francesco

--

RICHIESTA INTEGRAZIONI

PROPONENTE ANCONA REAL ESTATE Srl
Via Del Tramarino, n.9
52100 Arezzo

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO MARIOTTINI



ASPETTI STRUTTURALI E GEOTECNICI

ING. MARCO CASI



ASPETTI GEOLOGICI – IDRAULICI – SISMICI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

ASPETTI AMBIENTALI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

PIND ALESSANDRO GHIANDAI

ASPETTI FORESTALI

DOTT. FEDERICO CAPPELLI

COLLABORATORI

ARCH. FRANCESCA FIORENTINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. FABIO CARLI

TAVOLA

14_ARCH

ELABORATO

RELAZIONE COERENZA–RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA GRAFICA

VARIE

DATA

Febbraio 2024

INDICE

1.	COERENZA INTERNA	pag. 3
2.	COERENZA ESTERNA	pag. 4
3.	RELAZIONE PAESAGGISTICA	pag. 9

1. COERENZA INTERNA

Il Rapporto Ambientale di VAS descrive gli obiettivi e le azioni assunte dalla Variante Semplificata al RUC vigente; effettua, inoltre, una valutazione della sostenibilità ambientale prevedendo l'individuazione di specifici indicatori e l'elaborazione di matrici degli effetti della Variante rispetto all'ambiente, al patrimonio culturale e paesaggistico e alla salute caratterizzanti ciascun sistema.

Si riportano, di seguito, gli obiettivi strategici alla base della proposta della Variante approvata:

- a. **Fattori climatici ed energia:** i manufatti previsti saranno realizzati utilizzando idonei dispositivi al fine di favorire la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- b. **Atmosfera e agenti fisici:** la variante non produrrà effetti diretti sulla componente dell'atmosfera; le eventuali emissioni di polveri e rumori che potranno registrarsi in fase di cantiere saranno comunque limitate allo svolgimento dei lavori;
- c. **Acqua:** si stima un consumo idrico massimo pari a 11.000 litri al giorno, consumo che potrà essere ampiamente soddisfatto dall'acquedotto pubblico esistente;
- d. **Flora, fauna, vegetazione ed ecosistemi:** la variante, limitandosi a modificare l'assetto dei luoghi senza prevedere un aumento delle volumetrie, non produrrà effetti significativi sul paesaggio;
- e. **Rifiuti:** le attività da insediare produrranno solo rifiuti solidi urbani o assimilati, senza provocarne un aumento;
- f. **Trasporti:** la variante incrementa i flussi di traffico in prossimità della SR69 e della SS67; per questo motivo si provvederà innanzitutto all'adeguamento dell'intersezione tra tali infrastrutture attraverso la realizzazione di una nuova rotonda e, successivamente, all'adeguamento dell'accesso all'area di intervento. Non è prevista, inoltre, la limitazione della velocità in quanto, trovandoci su un tratto urbano, questa è già presente;
- g. **Beni culturali e paesaggio:** la variante non interferisce con la tutela e la conservazione di beni tutelati sotto il profilo culturale e paesaggistico.

2. COERENZA ESTERNA

Il Rapporto Ambientale di VAS prende in considerazione anche l'analisi della coerenza esterna effettuata in riferimento ai Piani e Programmi che coinvolgono l'Ambito 1D.2 Italcementi. La procedura di confronto effettuata per la Variante viene qui ripetuta anche per il Progetto. Non verrà, tuttavia, definito un livello di coerenza (forte, debole, incoerente, nulla) in quanto il Progetto comporta modifiche minime agli strumenti di pianificazione vigenti e, dunque, senza interferenze negative.

La pianificazione urbanistica e di settore rispetto alla quale viene effettuata l'analisi è la seguente:

- Livello regionale: Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- Livello provinciale: Piano Territoriale di coordinamento (P.T.C.P.) della provincia di Firenze;
- Livello comunale: Piano Strutturale (P.S.) e Regolamento Urbanistico (R.U.).

a. Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T.)

Il territorio comunale di Pelago rientra nella Toscana dell'Arno e, più precisamente, nell'Ambito di Paesaggio n. 11 Val d'Arno Superiore, dove si rilevano che "locali processi di intensificazione delle attività agricole (vigneti specializzati) hanno interessato alcuni settori dell'ambito, con particolare riferimento alle zone di Pelago e di Rignano sull'Arno". Per i caratteri eco sistemici del paesaggio l'area fa parte della matrice agro sistemica collinare nella rete degli ecosistemi pastorali; nella zona è, inoltre, prevalente il morfo tipo 12 dell'olivicoltura, in particolare terrazzata. Di seguito si riportano gli obiettivi e le relative direttive inerente all'area in oggetto.

Obiettivo 1: *Salvaguardare i paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

Direttiva 1.1: *salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti di argini, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione.*

Il Progetto non coinvolge manufatti di valore storico.

Direttiva 1.2: *favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica.*

Il Progetto non interferisce con la viabilità poderale, non presente nell'area d'intervento.

Direttiva 1.3: *favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata.*

Il Progetto non ha effetti sulla maglia agraria in quanto il lotto d'intervento non è interessato dalla presenza di segni strutturanti della stessa.

Direttiva 1.4: *favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno delle pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati, da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 1.5: *Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: le pianure interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Obiettivo 2: *Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole.*

Direttiva 2.1: *evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini.*

Il Progetto non ha per oggetto ampliamenti del tessuto edificato residenziale o produttivo esistente.

Direttiva 2.2: *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

Il Progetto prevede incrementi del carico insediativo, ma mediante rigenerazione urbana. Sarà garantita l'opportuna mitigazione di ogni impatto.

Direttiva 2.3: *tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT e non coinvolge manufatti di valore storico e Architettonico.

Direttiva 2.4: *razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.5: *tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico del Val d'Arno, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.6: *tutelare i corsi d'acqua, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazioni stico, attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.7: *tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.8: *valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.9: *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.10: *negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.*

Il Progetto ha per oggetto interventi di recupero urbanistico, e assicura la coerenza con il contesto paesaggistico.

Direttiva 2.11: *preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 2.12: *contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario.*

Il Progetto non prevede interventi di rimodellamento del suolo di emergenze geomorfologiche.

Obiettivo 3: *Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agropastorali tradizionali e i paesaggi forestali.*

Direttiva 3.1: *tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 3.2: *tutelare l'integrità percettiva degli abitati costituiti da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi, conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 3.3: *tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. In particolare tutelare: i castelli e le fortificazioni, i borghi storici collinari, i parchi e giardini storici, il sistema delle ville-fattoria, la rete delle pievi di crinale.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 3.4: *tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

Direttiva 3.5: *mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici.*

Il Progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal P.I.T.

b. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. stabilisce criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio. Gli obiettivi che si prefigge sono i seguenti:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologia del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

Il Progetto, per le previsioni e le modifiche proposte, non interferisce con gli obiettivi del Piano provinciale sopra elencati. L'area, infatti, non è interessata dalla presenza di invarianti strutturali definite anche ai sensi del P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

c. Piano di Gestione del rischio alluvioni (P.G.R.A.)

Nella cartografia relativa alla "Pericolosità Idraulica" emerge che l'area dove saranno realizzati i nuovi volumi ricade nell'ambito caratterizzato da pericolosità da alluvione rara o di estrema intensità P.I.1; non risulta, quindi, interessata da fenomeni di alluvionamento con tempi di ritorno inferiori a 200 anni.

d. Piano di Bacino del fiume Arno

Nonostante al margine dell'area di interesse, dove non sono previsti interventi edificatori, sia presente una ridotta zona interessata dalla fascia di influenza di una frana quiescente, in generale non risulta essere stata interessata da processi geomorfologici attivi. Le indagini di dettaglio sono, comunque, riportate nella Relazione Idraulica a cura del Geologo Franco Bulgarelli allegata alla Variante.

3. RELAZIONE PAESAGGISTICA

a) CORRELATA A:

- edificio
- area di pertinenza intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

b) CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- Temporaneo o stagionale
- Permanente fisso rimovibile

c) DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale
- turistico/ricettiva
- industriale
- artigianale
- agricola
- direzionale
- commerciale
- altro

.....

d) USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano
- agricolo
- boscato
- naturale non coltivato
- altro.....

e) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

- centro storico
- x area urbana
- area periurbana
- territorio agricolo
- insediamento sparso
- insediamento agricolo
- area naturale

f) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- costa collinare montano
- ambito lacustre
- x ambito vallivo
- pianura
- versante collinare montano
- altopiano/promontorio
- piana valliva collinare montano
- terrazzamento
- crinale
- pendenza media

- g) UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:
1. Estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale

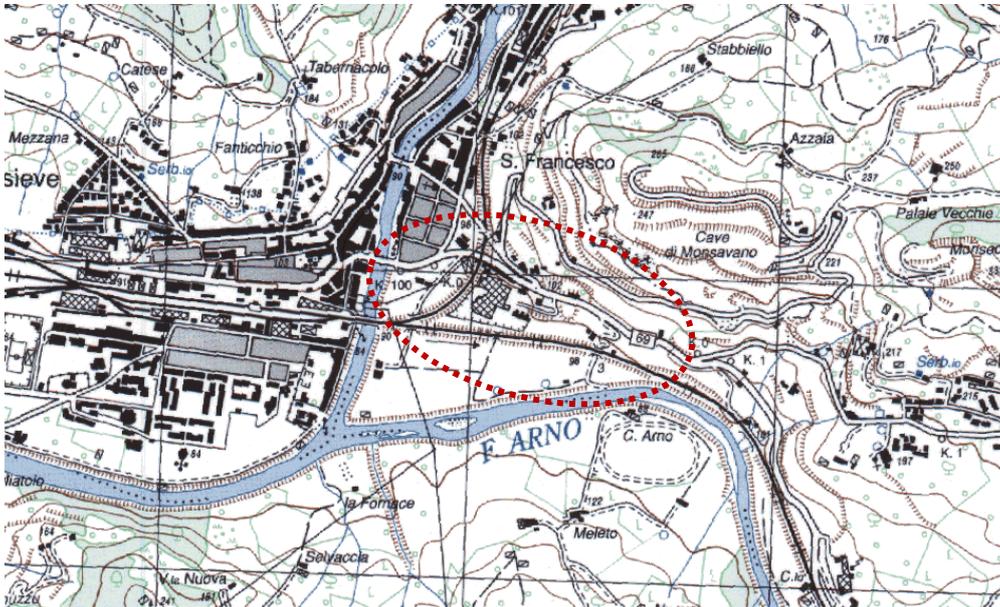


Fig. 1 - Estratto IGM 1:25.000

2. Estratto CTR/ORTOFOTO

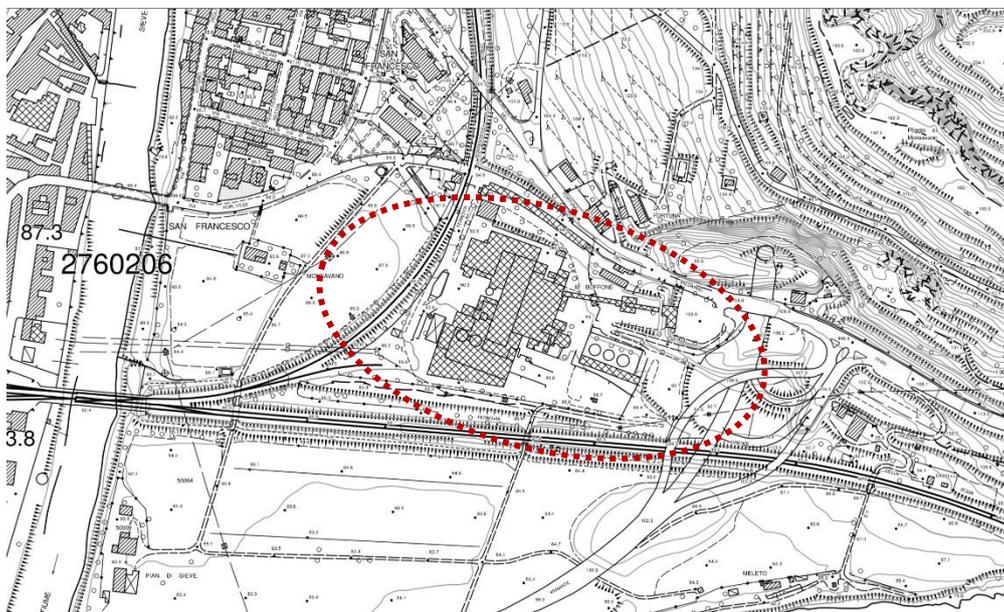


Fig. 2 - Estratto CTR 1:5.000

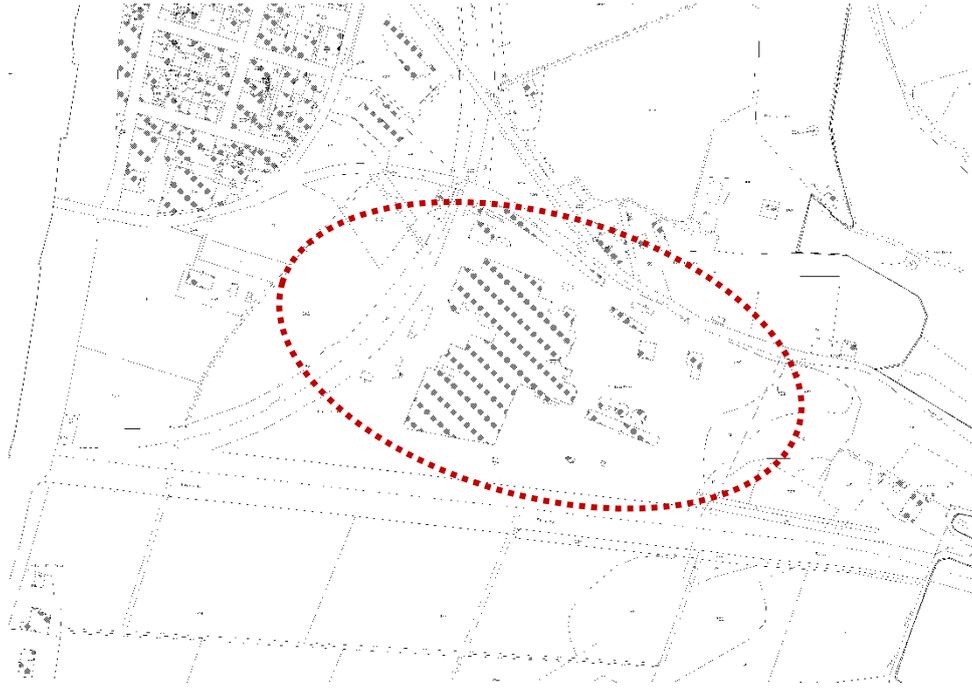


Fig. 3 - Estratto di mappa 1:2.000

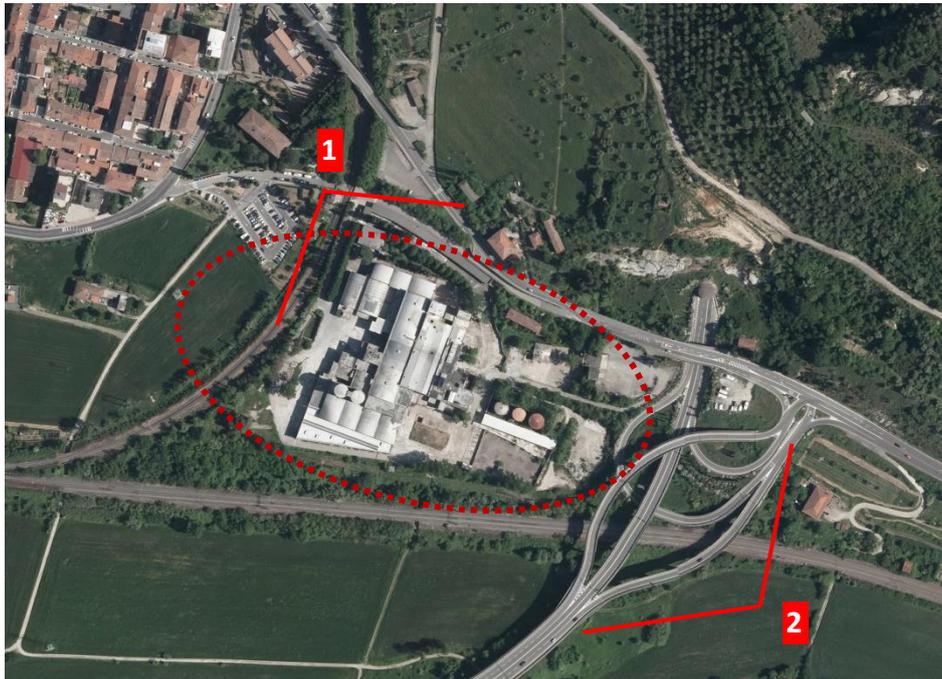


Fig. 4 - Estratto ortofoto

3. estratto tavola PRG e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.

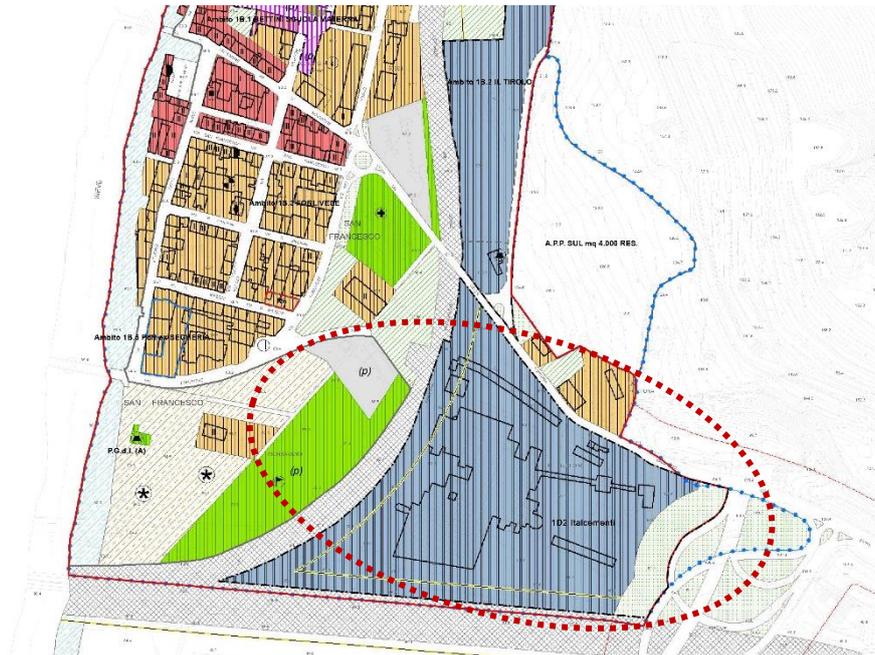


Fig. 5 - Estratto R.U. variato

h) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.



Fig. 6 - Vista dall'alto tramite drone



Fig. 7 - Vista dall'alto tramite drone

i) ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (artt. 136 – 141 – 157 D.Lgs. 42/2004):

- cose immobili
- ville, giardini, parchi
- complessi di cose immobili
- bellezze panoramiche

Nessun provvedimento previsto.

j) PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004):

- territori costieri
- territori contermini ai laghi
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- montagne altitudine superiore ai 1.600 m
- ghiacciai e circhi glaciali
- parchi e riserve
- territori coperti da foreste e boschi
- università agrarie e usi civici
- zone umide
- vulcani
- zone di interesse archeologico

k) NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Il sito oggetto di intervento ricade sull'area occupata dall'ex cementificio Italcementi, ormai dismesso. L'area è collocata ai margini territoriali della frazione di San Francesco ed è circoscritta nei suoi confini da infrastrutture viarie e ferroviarie: la linea FS Roma – Firenze, la linea Firenze – Borgo San Lorenzo, la strada che provenendo da Mugello – Consuma va in direzione Firenze.

La cemenzeria, oggi in disuso e in stato fatiscente, è composta da vari corpi di fabbrica così articolati: il capannone impianti, magazzini, tettoie, uffici, servizi per operai, depositi, box pesa, impianti di frantumazione, vasca di raccolta acqua, serbatoi per la nafta, piazzali e aree verdi. In prossimità dell'ingresso sono presenti altri fabbricati: uno posto su di un unico livello, adibito precedentemente a uffici, pesa, mensa, spogliatoi, magazzini e depositi, e un altro posto su tre livelli adibito ad uffici, laboratori, sala di attesa, direzione, archivio, mensa e sala riunioni.

l) DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'ambito d'intervento è costituito da un'area situata nel Comune di Pelago, in Loc. San Francesco, interessato dalla presenza di complesso industriale dismesso in corrispondenza di un importante svincolo stradale. Oltre alla cemenzeria in disuso, le reti infrastrutturali che la perimetrano costituiscono gli elementi più significativi dell'area. I lavori per la realizzazione del tunnel stradale di collegamento Pontassieve-Mugello con i conseguenti interventi, il recente nodo viario che ha portato alla tangenziale esterna di Pontassieve, l'attività estrattiva della cava di Monsavano per la quale esiste un iter progettuale di riqualificazione morfologica e i rilevati ferroviari esistenti contribuiscono alla definizione del sito.

Non ci sono edifici significativi nell'area interessata (la cemenzeria verrà demolita) né nell'area circostante.

m) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L'intervento prevede la totale demolizione delle strutture in elevazione presenti nell'area e la realizzazione di due volumi con destinazione commerciale e industriale artigianale in due lotti distinti: uno collocato

alla quota altimetrica più elevata dell'area, ma di dimensioni inferiori rispetto all'altro collocato, invece, alla quota più bassa dell'intero lotto da destinare all'attività di logistica.



Fig. 8 - Planimetria di progetto

L'intera area d'intervento presenta i seguenti dati dimensionali:

- Superficie territoriale: 59.505 mq;
- Superficie coperta: 13.583 mq;
- Volume edificato: 188.403 mc.

Lotto 1 | Industriale artigianale:

- Superficie fondiaria: 38.097 mq;
- Superficie edificabile: 14.738 mq;
- Volume edificabile: 176.853 mc;
- Altezza massima: 15,20 m;
- Altezza utile: 12 m.

Lotto 2 | Commerciale:

- Superficie fondiaria: 7.565 mq;
- Superficie edificabile massima: 2.310 mq;
- Volume edificabile massima: 11.550 mc;
- Altezza massima: 7,50 m;
- Altezza utile: 5 m.

L'omogeneità del progetto architettonico, la scelta dei materiali da costruzione di qualità certificata, la ricerca e l'applicazione di tecnologie edilizie sostenibili, soluzioni diverse a seconda delle richieste di qualità all'interno di un continuum architettonico, costituiscono le linee guida dell'intero intervento.

Il progetto urbanistico sarà espressione delle indicazioni della variante urbanistica e delle strategie individuate dal piano guida, partendo proprio da accordi preventivi e relativi contributi alla variante, mentre si demanda alla fase successiva (PDC) la definizione di alcuni dettagli. Sarà presa in esame, quindi, non solo l'organizzazione interna dell'area, sia per quanto riguarda i fabbricati e la relativa viabilità sia per quanto riguarda le reti di approvvigionamento e smaltimento, ma anche l'interferenza che si viene a creare con l'ambiente circostante occupandosi del sistema infrastrutturale limitrofo. Entrambi gli edifici saranno caratterizzati da una planimetria regolare con struttura a travi e pilastri prefabbricati; mentre quello a destinazione industriale artigianale si svilupperà su due piani, quello a destinazione commerciale si svilupperà su un solo piano fuori terra.

n) RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.

La scelta di materiali e forme consentirà di integrare perfettamente l'inserimento delle opere esterne senza compromettere le caratteristiche del luogo.

o) EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Nel complesso l'immobile e il suo intorno conserveranno lo stesso impatto visivo in quanto, mantenendo la stessa volumetria dell'esistente, l'inserimento delle nuove strutture non andranno ad alterarne la percezione visiva. L'opera di progetto porterà, inoltre, ad una riqualificazione/rigenerazione dell'area con conseguenti nuovi insediamenti e restituzione alla vita sociale di un tessuto urbano abbandonato. Per

quanto concerne il lavoro, verranno creati nuovi posti di lavoro diretti, ma anche indiretti e nel contempo saranno tutelati i negozi dei centri urbani. Le nuove attività commerciali previste, infatti, non entreranno in competizione con il tessuto commerciale di vicinato.

p) MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

I nuovi volumi, attraverso la scelta dei materiali, andranno ad integrarsi e armonizzarsi perfettamente con l'ambiente circostante. Per il progetto del verde saranno, inoltre, introdotte soluzioni che consentiranno una gestione sostenibile degli spazi fronteggiando le sfide che il cambiamento climatico oggi ci mette di fronte. In particolare si procederà alla ripiantumazione all'interno dell'area della ex cemeniera attraverso:

- l'introduzione di aree boscate naturali che miglioreranno la qualità ecosistemica dell'intervento;
- l'introduzione di filari arborei a definizione degli spazi adibiti a parcheggio al fine di mitigare le alte temperature estive che caratterizzano gli spazi destinati alla sosta veicolare;
- l'introduzione di macchie arbustive e di esemplari arborei isolati.

q) SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO





r) PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (a breve e medio termine)

La demolizione della cemeniteria restituirà all'area un aspetto non più di abbandono e i nuovi edifici caratterizzati da altezza e volumetria inferiore all'esistente creeranno un elemento di ricucitura con la frazione di S. Francesco. La ripiantumazione all'interno dell'area dell'ex cemeniteria, inoltre, contribuirà a creare un'uniformità paesaggistica più coerente.