



PROVINCIA
DI FIRENZE

Firenze, 29 maggio 2014

DIPARTIMENTO I
PROMOZIONE DEL TERRITORIO

Prot. N°

Da citare nella risposta

Cl. Cat. Cas. N°

Risposta alla lettera del

N°

Allegati n°

Ns. Rif.3011

*Comune di Incisa in Val d'Arno
3° Settore – Assetto e Gestione del Territorio
Piazza del Municipio, 5 - 50064
Incisa in Val d'Arno*

OGGETTO: Piano particolareggiato n.3 del “Centro Internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (E4)” con contestuale variante al R.U. ad Incisa Val d'Arno, coordinato con le procedure della V.A.S. ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010: Adozione. Osservazioni

Si trasmette in allegato il parere relativo al procedimento indicato in oggetto, come richiesto con Vs. nota protocollo n.176211 del 23/04/2014.

Il Responsabile dell'istruttoria che ha predisposto il parere resta a disposizione per eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni.

Un cordiale saluto

Il Responsabile della Direzione
Urbanistica e Ambiente
Arch. Adriana Sgolastra

PROVINCIA di FIRENZE



Prot Nr. 0227459/2014

30/05/2014

Cl. 008.06.02



Provincia di Firenze
via Ginori10 - 50129 Firenze
tel. 055 2760358
fax 055 2760359 /360
a.sgolastra@provincia.fi.it

DIREZIONE
URBANISTICA E AMBIENTE



DIPARTIMENTO I
PROMOZIONE DEL TERRITORIO

PROVINCIA
DI FIRENZE

Prot. N°

Firenze, 12 maggio 2014

RAPPORTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: Piano particolareggiato n.3 del “Centro Internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (E4)” con contestuale variante al R.U. ad Incisa Val d’Arno, coordinato con le procedure della V.A.S. ai sensi dell’art.22 della L.R. 10/2010: Adozione.

Comune Figline e Incisa in Valdarno

RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA: Arch. Gianni Nesi

Direzione Urbanistica e Ambiente
Arch. Adriana Sgolastra

Parere di coerenza al PTCP

Adozione ai sensi dell'art.17 e 18 della L.R. 1/2005 - Osservazioni

Comune di	Figline e <u>Incisa Valdarno</u> (Istituito dal 01/01/2014 con L.R. 18/06/2013 n.31 per fusione dei Comuni di Figline Valdarno e Incisa in Val d'Arno).
Oggetto	Piano particolareggiato n.3 del "Centro Internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (E4)" con contestuale variante al R.U. ad Incisa Val d'Arno, coordinato con le procedure della V.A.S. ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010: Adozione.
Responsabile del Procedimento per l'Amministrazione Comunale	Arch. Renzo Fazzini
Proponente	P.A.M.O.M. e P.A.F.O.M., Cooperativa Foco s.r.l., Cooperativa Loppiano Prima s.r.l.
Istruttoria PTCP	Arch. Gianni Nesi
Strumento urbanistico vigente del Comune	Il già Comune di Incisa in Val d'Arno è dotato di P.S. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 08/06/1999 e di R.U. approvato con delibera C.C. n.115 del 16/10/2000. Successivamente detti piani sono stati oggetto di alcune varianti urbanistiche. Il Comune ha approvato Variante al P.S. "Tracolle-Entrata-Bifolchera" con delibera del Consiglio Comunale n.50 del 30/11/2010.
Principali elaborati trasmessi	Relazione tecnica, Relazione variazione RU art35, NTA sovrapposto, NTA definitivo, Relazione geologica, Tavole: Inquadramento urbanistico, Perimetrazione del Piano, Identificazione della proprietà, Individuazione catastale, Schede degli edifici esistenti, Rilievo dei luoghi, Rilievo delle reti, Rilievo della viabilità, Vincoli e salvaguardie, Indagini geologiche, Programma di paesaggio, Analisi storica degli insediamenti e del paesaggio, Studi di sviluppo compatibile, Schemi tipologici e prefigurazioni, Planivolumetrico, Identificazione unità di intervento e stralci funzionali delle urbanizzazioni, Dettaglio degli interventi sul sistema naturale, Storia recente con sintesi interpretativa e obiettivi di sviluppo.
Comunicazioni intercorse	Con nota pervenuta il 8/11/2013 con protocollo n.476377 il Comune di Incisa in Val d'Arno ha trasmesso a questa Direzione (come soggetto competente) il documento di verifica di assoggettabilità a VAS; Con nota pervenuta il 14/11/2013 con protocollo n.485064 il Comune di Incisa in Val d'Arno ha trasmesso a questa Direzione integrazioni; In riferimento alla richiesta sopra riportata questa Direzione ha trasmesso nota con relativo parere in data 6/12/2013 con protocollo n.518627. Con nota pervenuta il 23/04/2014 con protocollo n.176211 il Comune di Figline e Incisa Valdarno ha trasmesso delibera di adozione e relativi allegati.
Localizzazione del progetto	Le aree interessate dalla variante sono ubicate nell'ampio contesto dei "Ripiani di mezza costa", sub-sistema che corrisponde al settore centro-meridionale e semipianeggiante del <u>sistema territoriale</u> della media collina, a carattere agricolo e ad alta qualità paesaggistica. L'ambito territoriale cui si riferisce, avente una superficie totale di circa 75,49 ettari, è identificato nelle due macro aree denominate Campogiallo per l'area nord e Loppiano per quella a sud. Il Centro Internazionale di Loppiano è posto in corrispondenza del pianalto localizzato ad

	ovest del capoluogo di Incisa, in corrispondenza di un'area sub pianeggiante che si estende dall'area di Terraio e Campogiallo a nord fino a Casa Ginestrella a sud.																																																																						
Contenuti del progetto	<p>- <i>La variante proposta ha per oggetto:</i></p> <p>- <i>modifica dell'art.35 delle N.T.A. del vigente R.U. (approvato con delibera C.C.72 del 31/07/2003), che definisce la zona E4 relativa al "Centro Internazionale di Studi ed Esperienze di Loppiano", ed in particolare dei perimetri dell'area;</i></p> <p>- <i>aggiornamento del R.U. con gli interventi previsti dal P.S. a seguito della Variante UTOE "Travolle-Entrata-Bifolchiera" in base alle tabelle 1.2 e 1.3 sui carichi insediativi.</i></p> <p><i>Il perimetro dell'area E4 subisce una ripermimetrazione in diminuzione che andrà in variante rispetto ai perimetri vigenti del Regolamento Urbanistico.</i></p> <p><i>Le zone di intervento del Piano particolareggiato sono 12, rispettivamente per le aree territoriali Campogiallo e Loppiano. Oltre agli interventi di nuova edificazione, il Piano prevede la conservazione ed il riuso di alcuni edifici esistenti, nonché la possibilità di demolizione di edifici e manufatti contigui.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Zona d'intervento</th> <th>Ristrutt.Urb.</th> <th>Nuova Edif.</th> <th>Destinazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1a,b</td> <td>Area Campogiallo</td> <td>mc. 2.600</td> <td></td> <td>Abitativa e formativa</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Area Campoverde</td> <td></td> <td></td> <td>Riqualificazione dell'area</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Area Terraio</td> <td></td> <td>mc. 1.200</td> <td>Complet. e consolid. abitativo</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Area Pescine</td> <td></td> <td></td> <td>Riqual. e mitigaz. impatto amb.</td> </tr> <tr> <td>5a</td> <td>Area Teatro all'Aperto</td> <td></td> <td></td> <td>Potenziamento ospitalità temp.</td> </tr> <tr> <td>5b</td> <td>Area Salone S.Benedetto</td> <td></td> <td>mc. 3.000</td> <td>Compl.centro resid. e socializ.</td> </tr> <tr> <td>6a</td> <td>Area Istit. Universitario Sophia</td> <td></td> <td>mc. 3.000</td> <td>Compl, ampl. e riorg. area universit</td> </tr> <tr> <td>6b</td> <td>Laboratori zona Loppiano</td> <td></td> <td>mq. 2.000</td> <td>Riorg. e ricoll. Laboratori e atelier</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Fattoria di Loppiano "Villa Eletto"</td> <td></td> <td>mc. 460</td> <td>Riqualif. e complet. area formativa</td> </tr> <tr> <td>8a</td> <td>Abitazioni Loppiano</td> <td>mc. 1729</td> <td>mc. 1.400</td> <td>Riqualif. e completamento dell'area</td> </tr> <tr> <td>8b</td> <td>Abitazioni Loppiano</td> <td></td> <td>mc. 1.700</td> <td>Riqualif. e completamento dell'area</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Casa Nuova</td> <td></td> <td>mc. 870</td> <td>Complet. e consolid. abitativo</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Casa Ginestrella</td> <td></td> <td>mc. 870</td> <td>Completamento per resid. assistita</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>E' prevista la prosecuzione del percorso pedonale fin al complesso storico Montelfi, con caratteristiche analoghe ai tratti esistenti, è l'opera compensativa che il piano particolareggiato propone di realizzare, in continuità con gli obiettivi di ricucitura dei nuclei principali della "cittadella diffusa".</i></p>		Zona d'intervento	Ristrutt.Urb.	Nuova Edif.	Destinazione	1a,b	Area Campogiallo	mc. 2.600		Abitativa e formativa	2	Area Campoverde			Riqualificazione dell'area	3	Area Terraio		mc. 1.200	Complet. e consolid. abitativo	4	Area Pescine			Riqual. e mitigaz. impatto amb.	5a	Area Teatro all'Aperto			Potenziamento ospitalità temp.	5b	Area Salone S.Benedetto		mc. 3.000	Compl.centro resid. e socializ.	6a	Area Istit. Universitario Sophia		mc. 3.000	Compl, ampl. e riorg. area universit	6b	Laboratori zona Loppiano		mq. 2.000	Riorg. e ricoll. Laboratori e atelier	7	Fattoria di Loppiano "Villa Eletto"		mc. 460	Riqualif. e complet. area formativa	8a	Abitazioni Loppiano	mc. 1729	mc. 1.400	Riqualif. e completamento dell'area	8b	Abitazioni Loppiano		mc. 1.700	Riqualif. e completamento dell'area	9	Casa Nuova		mc. 870	Complet. e consolid. abitativo	10	Casa Ginestrella		mc. 870	Completamento per resid. assistita
	Zona d'intervento	Ristrutt.Urb.	Nuova Edif.	Destinazione																																																																			
1a,b	Area Campogiallo	mc. 2.600		Abitativa e formativa																																																																			
2	Area Campoverde			Riqualificazione dell'area																																																																			
3	Area Terraio		mc. 1.200	Complet. e consolid. abitativo																																																																			
4	Area Pescine			Riqual. e mitigaz. impatto amb.																																																																			
5a	Area Teatro all'Aperto			Potenziamento ospitalità temp.																																																																			
5b	Area Salone S.Benedetto		mc. 3.000	Compl.centro resid. e socializ.																																																																			
6a	Area Istit. Universitario Sophia		mc. 3.000	Compl, ampl. e riorg. area universit																																																																			
6b	Laboratori zona Loppiano		mq. 2.000	Riorg. e ricoll. Laboratori e atelier																																																																			
7	Fattoria di Loppiano "Villa Eletto"		mc. 460	Riqualif. e complet. area formativa																																																																			
8a	Abitazioni Loppiano	mc. 1729	mc. 1.400	Riqualif. e completamento dell'area																																																																			
8b	Abitazioni Loppiano		mc. 1.700	Riqualif. e completamento dell'area																																																																			
9	Casa Nuova		mc. 870	Complet. e consolid. abitativo																																																																			
10	Casa Ginestrella		mc. 870	Completamento per resid. assistita																																																																			
Verifica di coerenza con il PTCP	<p>Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, di cui alla Variante di adeguamento del PTCP approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, si rileva che l'intervento in oggetto (area definita "E4" dal R.U.) ricade in:</p> <p>- Aree del territorio aperto, disciplinato ai sensi dell' art.7 delle N.A. del PTC "Tutela del territorio aperto";</p> <p>- Aree fragili AF11 "Ripiani di mezza costa di Incisa Valdarno", disciplinato ai sensi dell'art.11 delle N.A. del PTC "Aree fragili del territorio aperto" ed <u>invariante strutturale</u> ai sensi dell'art.1 quater delle N.A. dello stesso PTC;</p> <p>- In prossimità dei toponimo Tesoro, C. Scareggi e Pescina lungo la strada comunale: Zone Paesistico - Panoramiche APS 139 "Crinali Mezza Costa" disciplinate ai sensi dell'art.12 del PTC "Aree di protezione storico ambientale" ed <u>invariante strutturale</u> ai sensi dell'art.1 quater delle N.A. dello stesso PTC.) con salvezza dei servizi e delle attrezzature di rilievo sovra comunale di cui all'art.24</p> <p>E più precisamente:</p> <p><u>Area territoriale di Campogiallo:</u></p> <p>1a/b.Campogiallo Artt.7,11,</p> <p>2.Campoverde e Belprato Artt.7,11,12;</p> <p>3.Terraio Artt.7,11;</p> <p>4. Le Pescine – Laboratori formativi Artt.7,11;</p>																																																																						

	<p>5.a Teatro all'aperto e ospitalità open-air Artt.7,11,12;</p> <p>5.bTheotokos – Auditorium – San Benedetto Artt.7,11,12;</p> <p><u>Area territoriale di Loppiano:</u></p> <p>6a. Centro formativo “Istituto Universitario Sophia” Artt.7,11;</p> <p>6b. Laboratori Loppiano Artt.7,11;</p> <p>7.Area di formazione e residenza “Fattoria Loppiano” Artt.7,11;</p> <p>8.Loppiano Artt.7,11;</p> <p>9.Casa Nuova Artt.7,11;</p> <p>10.Casa Ginestrella Artt.7,11.</p> <p>Inoltre, da un esame della “Carta della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento” risulta che l'area su cui insiste l'intervento ricade in <i>zona a media vulnerabilità</i>.</p>
<p>Parere</p>	<p>Considerata la documentazione trasmessa, condotti i dovuti approfondimenti, si conferma quanto già indicato nel contributo già fornito per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.(nota prot. n. 518627/2014).</p> <p>Ai fini della coerenza con il PTC si richiamano quindi i seguenti aspetti, contenuti nello Statuto del Territorio e nelle relative Norme di attuazione, da osservarsi anche nelle successive fasi del procedimento:</p> <p>1) Tener conto degli <u>obiettivi strategici</u> indicati all'art.1 delle N.A. e nello specifico: - garanzia di conservazione attiva del patrimonio e delle ivarianti strutturali di cui all'art.1 quater ed in particolare la difesa del suolo dai rischi comuni e da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica; - tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale; - tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità.</p> <p>2) Si richiama: Titolo I – La protezione idrogeologica – paragrafo 1.7.3 “La tutela delle risorse idriche”, - <u>Rischi di inquinamento delle risorse idriche sotterranee:</u> <i>[..] le infrastrutture sono ammesse solo se, a seguito di specifiche indagini idrogeologiche circa la locale situazione o l'adozione di specifiche cautele, è escluso il rischio di inquinamento.</i></p> <p>3) Si richiama: Titolo II - “Il <u>Territorio aperto</u>”, dello Statuto del Territorio, in particolare i cap.2.1 “Le strategie ambientali per il territorio aperto” e cap.2.2 “La tutela del paesaggio e le aree protette” con prescrizioni e direttive. La perimetrazione del “Territorio aperto” è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata: -ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione delle frange di transizione città-campagna; -ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale;</p>

	<p>- alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti;</p> <p>- alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici complesse funzioni.</p> <p>Gli interventi ricadenti nelle “Aree di protezione storico ambientale” debbono conformarsi alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo[.]; - divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - possibilità di realizzare impianti tecnologici per la pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità di programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna dell’area; - possibilità di ampliare gli edifici, in misura <u>non superiore al 10% della volumetria esistente</u>, e qualora ammissibili devono: - evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza; <p>non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - consentire le sistemazioni esterne degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l’integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa. <p>4)</p> <p>Si invita inoltre a tenere conto nella redazione degli elaborati anche dei seguenti documenti del PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Monografia</u> – 2a. Sistemi Territoriali di Firenze – Valdarno Superiore Fiorentino; - <u>Appendici alle Norme</u>: <p>3.a) Indirizzi, criteri e parametri per l’applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 1/2005;</p> <p>3.b) Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l’inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti;</p> <p>3.c) Disposizioni relative ai profili ambientali.</p> <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atlante delle Invarianti Strutturali AF11 – Ripiani di Mezzacosta di Incisa Val d’Arno: <i>Tipologia di fragilità: Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico - percettivi.</i> <p><u>Obiettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>qualificazione ecologica ambientale;</i> - <i>tutela delle qualità paesaggistiche del territorio;</i> - <i>tutela e valorizzazione del mosaico culturale tipico del paesaggio storico collinare;</i> - <i>valorizzazione delle componenti naturali e storico-culturali;</i> <p><u>Azioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>individuare gli ecosistemi alla scala locale, i rapporti delle risorse naturali con gli spazi e gli usi antropici, i caratteri identificativi del sistema insediativo storico, le relazioni tra gli edifici, le pertinenze edilizie, le strade e i terreni agricoli nonché il sistema dei segni storici costituito dalle strade poderali, dalle siepi, dai filari alberati, dalla tessitura dei campi e dalle reti drenanti;</i> - <i>valutare lo stato di salute degli ecosistemi, evidenziare le componenti e le relazioni di pregio da conservare, quelle di degrado da rimuovere e le problematiche da risolvere.</i> - <i>particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela degli impatti visivi a tale scopo dovrà essere predisposta una specifica analisi visuale, valutazione degli aspetti percettivi.</i> <ul style="list-style-type: none"> - Atlante delle Invarianti Strutturali APS 139 - Crinali Mezza Costa. <i>Zone paesistico panoramiche</i> <p><i>Descrizione: l’area è finalizzata alla tutela dei caratteri fisici, visuali e storico culturali dei principali crinali che attraversano la collina. Le fasce di crinale stabiliscono caratteri di continuità tra la dorsale occidentale e il fondovalle dell’Arno e costituiscono elementi morfologici emergenti della struttura territoriale.</i></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Nel dettaglio, in relazione alle seguenti aree:</p> <p><u>Area territoriale di Campogiallo</u></p> <p>1a/b. Campogiallo La sostituzione di opere prefabbricate esistenti attraverso una ricostruzione indicata dai criteri del programma di paesaggio comunale, orientando lo sviluppo lungo il percorso di crinale sul versante secondario a tutela degli impatti visivi sembra seguire le indicazioni del PTC. <u>Si raccomanda di tener conto nelle successive fasi di progettazione la tutela degli ecosistemi e le componenti e le relazioni di pregio da conservare e quelle di degrado da rimuovere.</u></p> <p>2. Campoverde e Belprato L'operazione prevista si prevede la riqualificazione dell'area, la ristrutturazione dell'immobile esistente, il riordino degli edifici secondari con operazioni di ristrutturazione urbanistica, non sono indicati aumenti di volumetrie. Tale intervento appare coerente con il PTC, purché nelle successive fasi di progettazione si osservino i seguenti criteri e prescrizioni: - evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza; - non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale.</p> <p>3. Terraio L'intervento previsto riguarda il completamento ed il consolidamento del nucleo abitativo e la realizzazione di laboratori e la sostituzione delle essenze arboree. L'intervento proposto appare ben inserito nel contesto e pertanto si ritiene compatibile al PTC purché vengano tutelate le visuali come ad esempio quelle da fondovalle anche attraverso alberature autoctone.</p> <p>4. Le Pescine – Laboratori formativi Dalla tabella riassuntiva non è previsto incremento volumetrico né ristrutturazione urbanistica, anche se diversamente indicato nelle descrizioni delle Norme e delle Tavole. Si ritiene quindi che debba essere meglio specificata la natura dell'opera. Ai fini della conformità del PTC in progetto dovrà osservare i seguenti criteri e prescrizioni: - valutare lo stato di salute degli ecosistemi, evidenziare le componenti e le relazioni di pregio da conservare, quelle di degrado da rimuovere. - particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela degli impatti visivi a tale scopo dovrà essere predisposta una specifica analisi visuale, valutazione degli aspetti percettivi.</p> <p>5.a. Teatro all'aperto e ospitalità open-air Si propone l'ampliamento dell'area di campeggio, nuova collocazione di case mobili e la realizzazione di una quinta verde alle spalle del teatro all'aperto, la piantumazione di alberature ombreggianti a filare. L'area risulta inclusa nelle "aree di protezione storico-ambientale" del PTCP. <u>In tali aree è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo.</u> Tali indicazioni risultano peraltro recepite anche nello Piano Strutturale (art.11) del Comune.</p> <p>5.b. Theotokos – Auditorium – San Benedetto E' prevista nuova edificazione per la didattica legata all'istituto universitario. L'area risulta inclusa nelle "aree di protezione storico-ambientale" del PTCP. <u>In tali aree è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni.</u> Il PTCP deroga i servizi e le attrezzature di rilievo sovra comunale (ai sensi dell'art.24 delle N.A.) come per l'istruzione universitaria, condizionato a: - elevato livello di accessibilità attraverso il trasporto pubblico locale programmato o</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>contestuale all'intervento in oggetto;</p> <ul style="list-style-type: none">- siano previste idonee misure a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale e paesaggistico, ivi compresi gli impatti percettivi, nonché sul sistema ambientale, e siano stabilite misure di compensazione per gli impatti non mitigabili. <p>Tali indicazioni sono recepite anche nello Piano Strutturale (art.11) del Comune.</p> <p>6a. Centro formativo "Istituto Universitario Sophia"</p> <p>Si prevede il completamento, l'ampliamento e il consolidamento dell'area universitaria. Le nuove strutture, risultano dimensionalmente analoghe a quelle esistenti ed in linea con lo sviluppo già presente, come ad esempio gli allineamenti. L'area di sviluppo appare compatibile con il contesto, sia per la posizione ribassata e sia dalle schermature esistenti da completare.</p> <p>Si ritiene che l'intervento sia compatibile con il PTC purché vengano:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelati gli ecosistemi alla scala locale, i caratteri identificativi del sistema insediativo storico, le relazioni tra gli edifici, le pertinenze edilizie, le strade e i terreni agricoli nonché il sistema dei segni storicizzati costituito dalle strade poderali, dalle siepi, dai filari alberati, dalla tessitura dei campi e dalle reti drenanti. <p>6b. Laboratori Loppiano</p> <p>L'obiettivo è quello di riorganizzare e ricollocare i laboratori e gli atelier.</p> <p>Si ritiene che l'intervento sia compatibile con il PTC purché vengano:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelati gli ecosistemi alla scala locale, i caratteri identificativi del sistema insediativo storico, le relazioni tra gli edifici, le pertinenze edilizie, le strade e i terreni agricoli nonché il sistema dei segni storicizzati costituito dalle strade poderali, dalle siepi, dai filari alberati, dalla tessitura dei campi e dalle reti drenanti;- particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela degli impatti visivi. <p>7. Area di formazione e residenza "Fattoria Loppiano"</p> <p>Il proponente precisa che gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione debbono tener conto del fatto che la fattoria rappresenta un edificio "matrice" e pertanto gli interventi programmati risulteranno ammessi attraverso uno specifico <u>piano di recupero</u>.</p> <p>Si ritiene che l'intervento sia compatibile con il PTC purché vengano:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelati gli ecosistemi alla scala locale, i caratteri identificativi del sistema insediativo storico, le relazioni tra gli edifici, le pertinenze edilizie, le strade e i terreni agricoli nonché il sistema dei segni storicizzati costituito dalle strade poderali, dalle siepi, dai filari alberati, dalla tessitura dei campi e dalle reti drenanti;- particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela degli impatti visivi. <p>8 a/b. Loppiano</p> <p>Si prevede la sostituzione di volumi prefabbricati secondo i criteri di riordino previsto dal programma di paesaggio del Comune, con riferimento alle regole di completamento dei nuclei rurali.</p> <p>Si ritiene il progetto compatibile con il PTC in quanto la linea di orientamento proposto non contrasta con l'assetto urbanistico preesistente. Inoltre è previsto un riordino vegetazionale della quinta arborea.</p> <p>9. Casa Nuova</p> <p>Prevede il consolidamento e completamento del nucleo abitativo.</p> <p>Si ritiene il progetto compatibile con il PTC in quanto la linea di orientamento proposto non contrasta con l'assetto urbanistico esistente.</p> <p>10. Casa Ginestrella</p> <p>Prevede il completamento del nucleo esistente.</p> <p>Si ritiene il progetto compatibile con il PTC in quanto la linea di orientamento proposto non contrasta con l'assetto urbanistico esistente.</p> <p>Si tiene presente che in caso di eventuali traslazioni volumetriche o di superfici tra le varie</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>aree nel rispetto delle destinazioni previste, queste dovranno rispettare comunque i principi sopra enunciati del PTC.</p>
<p>Estratti cartografici allegati</p>	<p>Stralcio carta dello Statuto del Territorio scala 1:20.000 tav.26 con evidenziate le aree oggetto dell'intervento.</p> 