



- STUDIO TECNICO ASSOCIATO -

VIA G. DI VITTORIO, 18 - LOC. PIAN DELL'ISOLA RIGNANO S/ARNO 50067 (FI) - P.I. 04077360487
TEL. 055/8349234 - TEL / FAX 055/8349034

COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

**ADEGUAMENTO DELL'EDIFICIO COMUNALE EX COLONIA
DI PONTE A ENNA PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO
VISITE AREE PROTETTE DEL COMUNE DI REGGELLO**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

RAPPORTO PRELIMINARE

INDICE:

1	PREMESSA	4
2	quadro normativo	4
3	I CONTENUTI DELLA VARIANTE	5
3.1	Generalità.....	5
3.2	Stato attuale.....	5
3.3	Le nuove funzioni	6
4	ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	7
4.1	Paesaggio	7
4.1.1	Valutazione della sensibilità del sito.....	7
4.1.2	Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto.....	8
4.1.3	Impatto paesistico del progetto.....	9
4.2	Suolo	10
4.2.1	Suolo e sottosuolo	10
4.2.2	Superfici impermeabilizzate.....	10
4.2.3	Uso razionale della materie prime	10
4.2.4	Gestione dei rifiuti.....	10
4.3	Acqua.....	11
4.3.1	Aspetti idraulici	11
4.3.2	Contenimento dei consumi di acqua potabile	11
4.3.3	Riduzione del volume delle acque da depurare.....	11
4.4	Atmosfera.....	11
4.4.1	Ambiente acustico.....	11
4.4.2	Contenimento dei consumi energetici	12
4.4.3	Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti	12
4.4.4	Controllo dell'inquinamento luminoso	12
4.4.5	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza	12
4.5	Mobilità e traffico	12
4.6	Energia	12
4.7	Aspetti sociali ed economici.....	13
4.8	Salute umana	13

5	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'.....	13
6	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	17

1 PREMESSA

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare di avvio alla procedure di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), secondo quanto disposto dalla parte II del titolo II del D. Lgs 03/04/2006 n. 162 così come modificato dal D. Lgs 16/01/2008 n. 4 e dal D. Lgs n. 128/2010, relativa al procedimento per l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello per l'individuazione di una zona F2, nell'area circostante il fabbricato ex-colonie in loc. Ponte a Enna.

2 QUADRO NORMATIVO

La verifica di assoggettabilità alla procedure di V.A.S. di un Piano è normata dall'art. 12 del richiamato D. Lgs 152/06 così come modificato dal D. Lgs 04/08, e dal D. Lgs n. 128/2010.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dalla: L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010 n. 69 (testo coordinato degli articoli modificati).

Nell'allegato II della direttiva (allegato I del decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programma e per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedure di VAS.

Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello nazionale secondo le modalità definite dall'art. 12 dal D. Lgs n. 152/2006 ed a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all'art. 22 della legge regionale n. 10/2010 e s.m.i..

Essa prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare relativo alla proposta di variante allo strumento urbanistico contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano stesso.

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 GENERALITÀ

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello di cui trattasi, prevede l'individuazione di una nuova zona F2 destinata a ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE, che comprende l'edificio comunale delle ex-colonie di Ponte a Enna ed una piccola area circostante.

Obiettivo della variante è quello di consentire il cambio di destinazione del fabbricato comunale per la sua trasformazione in "CENTRO VISITE DELLE AREE PROTETTE DEL COMUNE DI REGGELLO".

3.2 STATO ATTUALE

Trattasi di un edificio isolato, avente in pianta forma rettangolare irregolare molto allungata, e costituito in altezza da n. 3 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato. La superficie di ciascun piano è pari a circa 80 mq.

La morfologia del terreno circostante consente l'accesso diretto dall'esterno, con dislivelli quasi nulli, al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo.

Allo stato attuale l'edificio si presenta in stato di degrado ed abbandono, ed è solamente in parte utilizzato, in particolare:

- Il piano seminterrato risulta completamente abbandonato e sembra che sia stato soggetto a periodici allagamenti;
- Il piano terra versa in condizioni di avanzato degrado, anche strutturale, con il solaio di calpestio che presenta alcuni vuoti prodotti da crolli parziali. La parte più solida sembra che sia utilizzata come cantina dall'occupante il piano primo;
- Il piano primo è l'unico abitato, da persona che occupa l'immobile abusivamente;
- Il piano sottotetto è praticamente inaccessibile.

Gli impianti sono assenti o totalmente carenti di qualsiasi presupposto per essere ritenuti idonei.

Anche gli infissi dovranno essere completamente sostituiti.

Allo stato attuale non esistono marciapiedi, scannafossi e sistemazioni esterne di alcun genere.

3.3 LE NUOVE FUNZIONI

Le funzioni che dovranno essere accolte nel centro visite ANPIL di Reggello, una volta completati i lavori di adeguamento dell'edificio.

In particolare trattasi di:

- a) Spazi per la creazione di un percorso didattico espositivo, permanente, che attraverso plastici, diorami, ricostruzione di ambienti naturali, pannelli illustrativi ed altro, presenti gli aspetti caratteristici delle varie aree protette esistenti nel territorio del Comune di Reggello;
- b) Realizzazione di una sala multifunzionale per riunioni, proiezioni, mostre e convegni;
- c) Foresteria con posti letto, oltre a locale soggiorno con focolare tavolo e sedute, per escursionisti.

4 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

4.1 PAESAGGIO

4.1.1 Valutazione della sensibilità del sito

Questa viene condotta dal punto di vista:

- Sistemico: dove si va a valutare se l'intervento proposto riguarda sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- Vedutistico: dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovra locale;
- Simbolico: dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti di celebrazioni letterarie, artistiche e storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5);

Gli elementi maggiormente qualificanti questa parte del territorio del comune sono costituiti dalla componente naturale: l'area è posta sul torrente Resco nelle immediate vicinanze di una area boscata.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesaggistica pari a 4 ovvero SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA.

4.1.2 Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione:

- Incidenza morfologica e tipologica: dove si va a valutare se l'intervento è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale, inoltre dal punto di vista tipologico si va a verificare se le tipologie edilizie conserveranno una continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- Incidenza linguistica (stile, materiali, colori): coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico-culturale;
- Incidenza visiva: si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali del progetto;
- Incidenza ambientale: si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale;
- Incidenza simbolica: si valuta l'adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa (1);
- Incidenza paesistica bassa (2);
- Incidenza paesistica media (3);
- Incidenza paesistica alta (4);
- Incidenza paesistica molto alta (5);

Circa l'incidenza paesistica del progetto relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti.

Trattandosi del recupero di fabbricato senza demolizione o aggiunta di volumi, e con il riutilizzo dei materiali tradizionali non saranno create particolari alterazioni dello stato dei luoghi.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per l'intervento in oggetto una classe di INCIDENZA PAESISTICA MOLTO BASSA (1).

4.1.3 Impatto paesistico del progetto

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati. Attraverso la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica si ottiene così l'impatto paesistico del progetto.

Impatto paesistico del progetto = sensibilità del sito x Incidenza del progetto

Classificazione dell'impatto paesistico:

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Dall'analisi condotta abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito: 4

Grado di incidenza del progetto: 1

Ottenendo così un valore per l'impatto paesistico del progetto pari a 4 che secondo la classificazione sopra riportata rileva un impatto paesistico entro la soglia di rilevanza.

4.2 SUOLO

4.2.1 Suolo e sottosuolo

Per la morfologia e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile.

Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente senza nuove opere che comportino il consumo di nuovo suolo.

4.2.2 Superfici impermeabilizzate

Non vengono create nuove superfici impermeabilizzate.

4.2.3 Uso razionale della materie prime

Nelle trasformazioni previste saranno ridotti al minimo i movimenti di terra.

Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

4.2.4 Gestione dei rifiuti

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva che le nuove funzioni saranno servite dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera nella zona ed è in grado di assorbire il modesto incremento della quantità di rifiuti prodotta.

4.3 ACQUA

4.3.1 Aspetti idraulici

L'area ricade in zona PI 3 ed il piano interrato del fabbricato è soggetto ad allagamenti per eventi duecentennali. Saranno previsti adeguati interventi di messa in sicurezza idraulica.

4.3.2 Contenimento dei consumi di acqua potabile

Sia nella fase di realizzazione delle opere, che nella fase di utilizzazione dell'edificio saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibile per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

4.3.3 Riduzione del volume delle acque da depurare

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Reggello.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei W.C. saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua.

4.4 ATMOSFERA

4.4.1 Ambiente acustico

Pur ricadendo il fabbricato ai margini di una zona boscata, in assenza di fonti di inquinamento acustico, la ristrutturazione sarà fatta imponendo all'involucro esterno il rispetto dei requisiti acustici passivi dei fabbricati previsti dalle norme vigenti.

4.4.2 Contenimento dei consumi energetici

Per favorire il risparmio energetico si prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. E' prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, che coprirà almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, l'involucro esterno dell'edificio sarà recuperato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

4.4.3 Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

Il previsto cambio di destinazione non crea fonti di potenziale inquinamento atmosferico e di aumento di emissioni di gas climalteranti.

4.4.4 Controllo dell'inquinamento luminoso

Non ci sono fonti di inquinamento luminoso.

4.4.5 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza

Nell'area in esame non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico.

4.5 MOBILITÀ E TRAFFICO

La variante di cui trattasi non provoca alterazione e/o modifiche significative.

4.6 ENERGIA

Le nuove funzioni che saranno svolte nel fabbricato oggetto della variante non richiedono carichi energetici significativi.

4.7 ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI

Trattandosi del recupero di un immobile da tempo abbandonato, le funzioni a cui sarà destinato, avranno ripercussioni positive sull'economia dell'area per i visitatori in grado di attrarre e per la attività di promozione e conoscenza delle aree naturali protette del Comune di Reggello.

4.8 SALUTE UMANA

Nessun effetto negativo sulla salute umana è da prevedere a seguito dell'attivazione delle previsioni della variante.

5 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Nel valutare la necessità di assoggettare la Variante al Procedimento di VAS si è riscontrato che:

- La variante non fa parte dei Piani e programmi di cui al D. Lgs 03/04/2006, n. 152, art. 6 comma 2, e cioè quelli:
 - a) Che sono elaborati, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque della realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del medesimo Decreto.
 - b) Per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zona di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat

naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 08/09/1997 n. 357, e successive modificazioni.

- La variante non rientra neppure tra i Piani e programmi di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs 152/2006 in quanto non determina l'uso di piccole aree a livello locale per i progetti di cui al comma 2 e non costituisce modifica minore dei piani e dei programmi di cui allo stesso comma 2;
- La variante si colloca invece tra i piani e i programmi di cui al comma 3/bis, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, senza rientrare tra le condizioni di esclusione elencate nel comma 4.

Pertanto per essa l'autorità competente valuta, secondo i criteri di cui all'allegato I, che vengono di seguito riportati.

1. *Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - 1.1) *In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
 - 1.2) *In quale misura il piano/programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
 - 1.3) *La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
 - 1.4) *Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
 - 1.5) *La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*
2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi*
 - 2.1) *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

- 2.2) Carattere cumulativo degli impatti;*
- 2.3) Natura transfrontaliera degli impatti;*
- 2.4) Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- 2.5) Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- 2.6) Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento del livello di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- 2.7) Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Con riferimento a ciascuno dei criteri sopra richiamati possono essere svolte le seguenti considerazioni.

- 1.1) La variante proposta costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro della nuova zona F2. Pertanto si ritiene che la variante non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito indicato dalla variante stessa;
- 1.2) La variante in questione ha l'obiettivo prioritario di creare un presidio sul territorio, con lo scopo di recuperare l'area ed il volume su esso esistente al fine di valorizzare l'intero sistema delle aree protette presenti nel comune, aumentando la presenza sul territorio e le occasioni di sviluppo di attività di ricerca ed educative. Non vi sono altri piani o programmi gerarchicamente subordinati in quanto a seguito della approvazione della variante l'intervento sarà del tipo diretto. Per quanto riguarda i piani o i programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che la variante è pienamente coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con gli altri piani e programmi, non si ravvisa alcun tipo di influenza.

- 1.3) Nel capitolo precedente, relativo alla analisi delle componenti ambientali, sono state indicate le strategie e le azioni atte a ridurre l'impatto dell'intervento su di esse e per perseguire l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile;
- 1.4) Nel capitolo relativo alla analisi delle componenti ambientali non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile concludere che "non sussistono" problemi ambientali pertinenti alla variante;
- 1.5) L'area è già servita dal servizio pubblico per il recupero dei rifiuti ed il trattamento delle acque di scarico;
- 2.1) Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente descritti e valutati nel paragrafo precedente. Non sono stati individuati impatti significativi e/o non mitigabili;
- 2.2) Dalla analisi di cui sopra non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti;
- 2.3) La variante in oggetto si riferisce ad una porzione di territorio comunale molto ridotta e pertanto non sussistono implicazioni di carattere transfrontaliero;
- 2.4) Non sono stati rilevati innalzamenti dei livelli di rischio per la salute umana;
- 2.5) Tutti gli impatti sulle componenti ambientali valutati, risultano agire su scala locale, su una area di limitata estensione, e possono ritenersi di bassa entità;
- 2.6) L'intervento previsto dalla variante è teso al recupero di un immobile degradato con l'obiettivo di valorizzare le speciali caratteristiche naturali di tutto il territorio del Comune di Reggello;
- 2.7) La variante non interessa aree e/o paesaggi protetti.

6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello che si sottopone a verifica di assoggettabilità a VAS con il presente documento preliminare, riguarda una area di limitata estensione ed è finalizzata al cambio di destinazione di un edificio di proprietà pubblica, in stato di degrado, per il suo recupero come "Centro visite delle aree protette del Comune di Reggello".

Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che l'intervento non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non interferisce, né ha alcun effetto indiretto, con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla variante e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi anche rispetto all'attuale disciplina urbanistica e, pertanto, che nel suo complesso la proposta **non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.**

Il Tecnico incaricato

