

**GRUPPO TECNICO ASSOCIATO**

Via Nazionale, 4 - 50064 Incisa in Val d'Arno (FI)
Tel 055/8335562 - Fax 055/8336651
info@gta.firenze.it - www.gta.firenze.it
P.IVA 03825420486

DATI GENERALI

COMUNE DI REGGELLO
PROVINCIA DI FIRENZE
VIA/LOC. POGGIO AI GIUBBIANI
PROPRIETA' GIACOMO DONADIO

PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

ELABORATO

**DOCUMENTO PRELIMINARE VERIFICA DI NON
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

FIRME E TIMBRI

PROGETTISTA

Dott. Arch. Zoraima Vellani
(Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze n. 7327)

TAVOLA

R01

SCALA RAPPRESENTAZIONE

RELAZIONE TECNICA

DIRETTORE DEI LAVORI

Dott. Arch. Zoraima Vellani
(Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze n. 7327)

N. ARCHIVIO	FILE	FILE STAMPA
040/2011	04011A01-v01.mdms	03908A07-v02.lay
DATA REVISIONE	REVISIONE	DISEGNATORE
08/10/2014		

VARIANTE	DATA REVISIONE	DISEGNATORE	REVISORE	OGGETTO

PROPRIETA'

IMPRESA ESECUTRICE

SPAZIO A DISPOSIZIONE DELL'ENTE PER TIMBRI E PARERI

COMUNE DI REGGELLO
PdR Poggio ai Giubbiani
Località Poggio ai Giubbiani

STUDIO PRELIMINARE
Dimostrazione di non assoggettabilità a VAS

1	INTRODUZIONE.....	3
1.1	Scopo del documento	3
1.2	Riferimenti normativi e linee guida	3
1.3	Metodologia adottata	4
2	CARATTERISTICHE DEL PIANO	4
2.1	Localizzazione territoriale del "PdR"	4
2.2	Caratteristiche idrogeologiche	7
2.3	Inquadramento ambientale	7
2.4	Inquadramento programmatico	7
2.5	Dimensionamento dell'area di intervento.....	8
3	PIANO DI RECUPERO "PdR".....	9
3.1	Obiettivi ed azioni	9
4	VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI	9
4.1	Verifica conformità con il P.I.T.	9
4.2	Verifica di conformità con il P.T.C.P.	9
4.3	Verifica di conformità con il P.C.C.A.	11
4.4	Verifica di conformità con il P.A.I.	11
4.5	Verifica Vincoli.....	13
5	VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI.....	13
5.1	Aspetti paesaggistici.....	13
5.2	Ambiente idrico superficiale e sotterraneo.....	20
5.3	Consumo idropotabile/acque reflue	20
5.4	Suolo e sottosuolo	20
5.5	Cenni di climatologia e vegetazione potenziale	20
5.6	Fauna	21
5.7	Viabilità	21
5.8	Fonti di energia	21
5.9	Rifiuti	21
5.10	Inquinamento luminoso	21
5.11	Emissioni nell'atmosfera	22
5.12	Sistema insediativo, condizioni socio-economiche e beni materiali	22
5.13	Coerenza del piano con obiettivi di sostenibilità	22
5.14	Opzione zero	23
5.15	Alternative possibili.....	23
6	CONCLUSIONI	24
7	ALLEGATI	25

1. INTRODUZIONE

1.1 Scopo del documento

Il lavoro risponde alla finalità generale richiesta di affiancare in modo utile le tradizionali esigenze della programmazione urbanistica con quelle di un governo integrato dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile. Il presente documento rappresenta il Rapporto Ambientale di *Screening* per la Verifica di esclusione alla V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica dell' *Area di insediamento PdR di Poggio ai Giubbiani indicato nel R.U. come "PdR"* localizzata nel Comune di Reggello (FI) località Poggio ai Giubbiani nella frazione di Reggello, tenendo conto dei criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi dell'Allegato I della Direttiva CE/42/2001 di cui all'art. 3, paragrafo 5.

La struttura della VAS prevista dalla Direttiva si basa sulle seguenti fasi:

- *Screening, verifica del fatto che un piano o programma ricada nell'ambito giuridico per il quale è prevista la VAS;*
- *Scoping, definizione dell'ambito delle indagini necessarie per la valutazione;*
- *Documentazione dello stato dell'ambiente, raccolta della base di conoscenze necessaria alla valutazione;*
- *Definizione dei probabili impatti ambientali significativi, generalmente espressi in termini tendenziali, piuttosto che in valori attesi;*
- *Informazione e consultazione del pubblico;*
- *Interazione con il processo decisionale sulla base della valutazione;*
- *Monitoraggio degli effetti del piano o programma dopo l'adozione.*

1.2 Riferimenti normativi e linee guida

LA DIRETTIVA EUROPEA

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE. *L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art 1). La Direttiva stabilisce che "per «valutazione ambientale» s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione..."*

Per "rapporto ambientale" si intende la parte della documentazione del piano o programma *"... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma"*.

Per quanto riguarda il monitoraggio, la Direttiva stabilisce all'art 10 che occorre controllare: *"... gli effetti ambientali significativi ... al fine ... di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive ... opportune"*. Sempre allo stesso articolo si raccomanda di evitare le duplicazioni di monitoraggio, e di utilizzare i meccanismi di controllo eventualmente esistenti.

LA NORMATIVA NAZIONALE

A livello nazionale si è di fatto provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della parte II del D.Lgs 152/2006 (VIA, VAS e IPPC). Tale norma fornisce indicazioni

principalmente sulla valutazione a livello di pianificazione statale, rinviando alle norme regionali la regolamentazione del percorso di valutazione per la pianificazione a livello degli enti locali.

Per quanto riguarda la VAS è previsto un Giudizio di Compatibilità Ambientale con indicazioni procedurali solo parzialmente definiti; la definizione completa viene rimandata al recepimento del Decreto da parte delle Regioni.

LA NORMATIVA DELLA REGIONE TOSCANA

In Toscana la VAS è parte integrante del processo di *valutazione integrata* regionale ed attua quanto previsto dalla direttiva comunitaria per i piani e i programmi regionali e degli enti locali. Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dalla L.R. 49/1999 "**Norme in materia di programmazione**" e dal relativo regolamento che disciplina i processi di valutazione integrata e di valutazione ambientale dei piani e programmi regionali emanato con D.P.G.R. 51/R/2006, dalla L.R. 1/2005 "**Norme per il governo del territorio**" e dal relativo regolamento attuativo in materia di valutazione integrata degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio emanato con D.P.G.R. 4/R/2007. In applicazione della normativa regionale sono stati sottoposti a valutazione ambientale i piani e programmi regionali approvati nel periodo 2006-2008 rientranti nel campo di applicazione della direttiva e che hanno seguito il processo di valutazione integrata.

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal *D.lgs. 4/2008* "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale".

1.3 Metodologia adottata

Al fine di fornire un punto di riferimento sia nella fase di valutazione ambientale delle scelte di piano, sia nella successiva fase di monitoraggio dell'evoluzione degli interventi derivanti da tali scelte, è stato necessario indagare le caratteristiche del territorio comunale con la finalità di ricostruire un quadro conoscitivo dello stato dell'ambiente attuale.

L'identificazione e la schedatura delle problematiche saranno punti di partenza per il processo di stesura degli elaborati progettuali, per l'individuazione degli obiettivi e delle azioni del Documento di Piano.

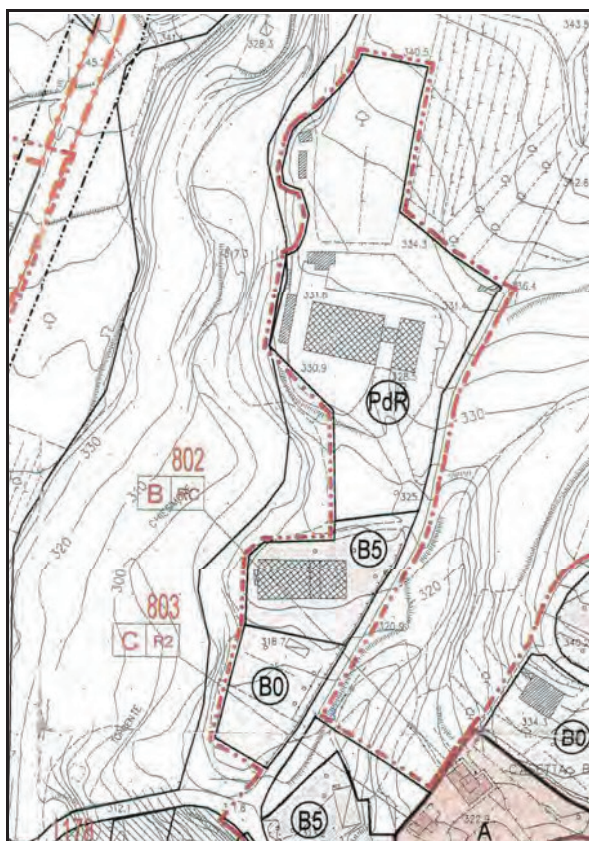
2. CARATTERISTICHE DEL PIANO

2.1 Localizzazione territoriale del PdR

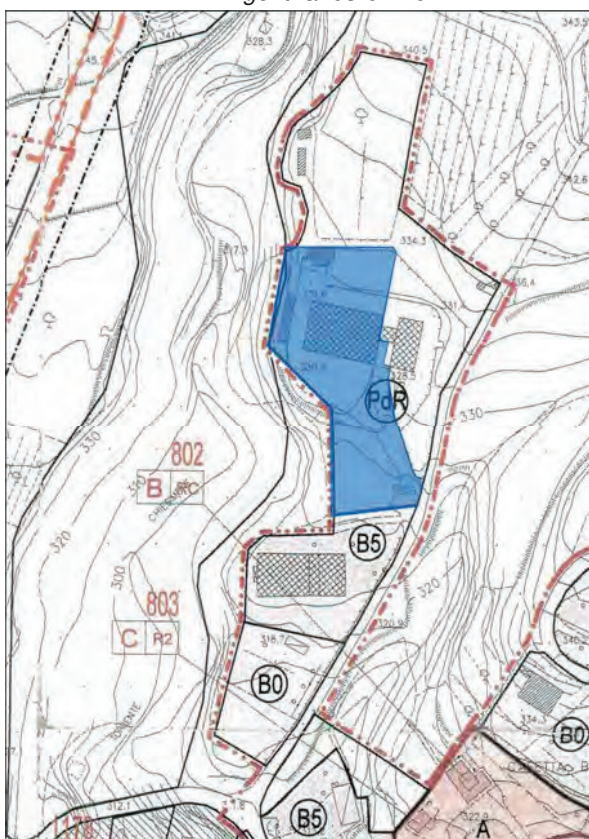
L'intervento è localizzato in località Poggio ai Giubbiani lungo una strada ad uso pubblico denominata dei Giubbiani in zona extraurbana del Comune di Reggello (FI), frazione Cancelli, caratterizzata da un'area artigianale in parte dismessa costruita negli anni '70.

Il contesto paesaggistico è composto oltre che dalla suddetta area, anche da abitazioni sparse di matrice ex-rurale, da terreni destinati alla coltura di olivi ed a sud da una piccola lottizzazione residenziale. Il tutto si sviluppa attorno alla strada dei Giubbiani che a sud si riallaccia alla Strada Provinciale 17 Alto Valdarno. L'area è attraversata da un piccolo corso d'acqua "senza denominazione".

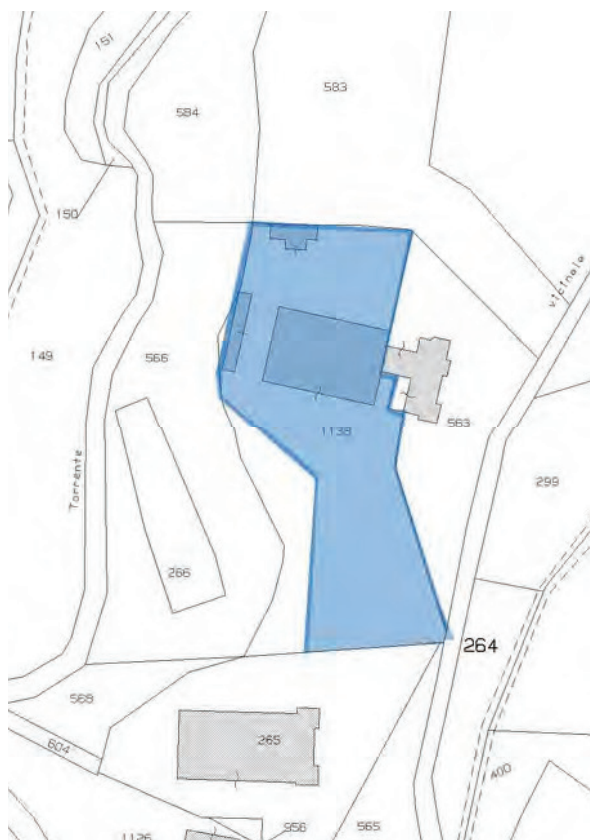
Il Piano di Recupero in fase di presentazione viene delimitato come da Estratto di mappa catastale seguente.



Estratto del R.U.
N.T.A. vigenti al 03.01.2012



Estratto del R.U.
Limite PdR modificato su proprietà Edil Costruzioni di Donadio Giacomo



*Estratto di mappa catastale
Scala 1/2000 co riperimetrazione del PdR*

2.2 Caratteristiche idrogeologiche

L'area in esame è posizionata su di un terreno ubicato a nord-ovest di Reggello, in località Poggio ai Giubbiani, nei pressi della frazione di Cancelli. L'area si trova in sinistra idrografica del Torrente Chiesimone, ad una quota variabile tra circa 334 e 325 m sul livello del mare.

L'area in cui verranno effettuati i lavori in progetto ricade su un terreno a permeabilità media, misurata sui gradi di permeabilità dei terreni affioranti.

2.3 Inquadramento ambientale

Allo stato attuale, il contesto ambientale si presenta come un tipico paesaggio di collina. Lo caratterizzano case sparse di matrice rurale, una piccola lottizzazione residenziale posta a sud in prossimità della strada Provinciale 17 Alto Valdarno ed due piccoli fabbricati industriali in parte dismessi. Il tutto si succede lungo

una strada ad uso pubblico denominata dei Giubbiani che si riattacca a sud con la Provinciale. Il Paesaggio limitrofo è composto da campi dediti alla coltura dell'olivo.

L'intervento di recupero ambientale previsto consisterà nella realizzazione di sei unità immobiliari ad uso abitativo da realizzarsi all'interno di un fabbricato artigianale ad oggi in disuso. L'attuazione dell'intervento è correlata all'adeguamento dell'attuale strada ad uso pubblico dei Giubbiani, alle normative che regolano le strade Comunali. Questo permetterà una corretta fruizione di quest'ultima, dalla strada Provinciale 17 Alto Valdarno al fabbricato oggetto di intervento.

Sulla strada verranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria necessarie, quali l'illuminazione, l'adeguamento della carreggiata e la verifica dell'impianto di smaltimento dei reflui esistente.

2.4 Inquadramento programmatico

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP), svolge in maniera organica e multi settoriale importanti funzioni di programmazione e di pianificazione in materia territoriale ambientale e paesistica.

Il Piano rappresenta, sotto il profilo paesistico-ambientale lo strumento di articolazione e maggior definizione del Piano Paesistico Regionale proponendosi a sua volta quale quadro di riferimento per la successiva pianificazione Comunale.

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Si premette che le N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, riferite al Piano di Recupero in argomento, sono decadute per decorrenza dei termini in data 03.01.2012, pertanto urbanisticamente detta area, perimetrata dal R.U. come zona soggetta a piano di recupero, attualmente non trova più l'originaria identificazione ma viene compresa nelle Zone Omogenee a destinazione agricola ovvero "Zone E".

La presente Valutazione integrata viene redatta a supporto della richiesta di reinserimento dell'area in argomento, ripermetrata rispetto allo stato originario "PdR" come da estratto di mappa allegato alla presente p. 6 ed estratto di R.U. variato come allegato alla presente a pag. 7.

Correlato alla presentazione del piano sono le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi sulla strada dei Giubbiani che prevedono l'allargamento della sede stradale e la riverifica delle opere di urbanizzazione primaria quali fognature. L'illuminazione sarà inserita sul lato destro della strada per chi viene dalla Provinciale. Questi interventi di pubblica utilità andranno a vantaggio anche dei fabbricati limitrofi a quello oggetto di intervento.

Il Regolamento Urbanistico contiene, secondo quanto indicato nell'art. 55 della L.R. 1/2005:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi,

Richiamando il vigente Regolamento Urbanistico, l'area veniva quindi identificata nella "**Tavola 7.1 – Area di PdR**", la quale non era regolamentata da NTA:

PRESCRIZIONI per l'attuazione del PdR:

- *l'intervento è finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale in quanto viene riqualificato un fabbricato artigianale all'interno del quale vengono realizzate unità immobiliari di tipo abitativo. L'intervento sarà condizionato: a) dall'adeguamento della strada ad uso pubblico denominata dei Giubbiani alle nor-*

mative Comunali b) alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria su detta strada ed in particolare alla realizzazione dell'illuminazione pubblica.

Si dovrà produrre uno studio specifico per la sistemazione della viabilità della strada sopra menzionata.

2.5 Dimensioni dell'area di intervento

L'area soggetta al PdR – così come ripermetrata rispetto a quanto nella Tavola 7.1 del R.U. e rielaborata nell'estratto di R.U. allegato alla presente a pagina 7 ha un'estensione territoriale di mq 4.759 e comprende gli immobili ed i resedi di proprietà della Edil Costruzioni Donadio di Donadio Giacomo.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 6 unità abitative di tipo residenziale all'interno di un fabbricato industriale attualmente non in uso (loft) e la sistemazione del resede esterno con la creazione anche di parcheggi privati ad uso pubblico.

Piano di Recupero Edilizio

La proprietà include attualmente n. 3 immobili; il fabbricato principale e due piccoli annessi. Con questo intervento i due annessi verranno demoliti e la loro volumetria non verrà ricostruita. Il fabbricato principale è una fabbrica costruita negli anni settanta ed attualmente non in uso. Su questa verrà attuato un intervento di ristrutturazione edilizia andando a crearvi all'interno 6 unità immobiliari. L'esterno verrà progettato andando a seguire le linee morfologiche esistenti. La zona immediatamente adiacente il fabbricato oggetto di intervento non verrà modificata. A sud verranno realizzati spazi di parcheggio privato ad uso pubblico che avvantaggerà anche le abitazioni limitrofe.

Correlato all'esecuzione del progetto è la sistemazione della strada dei Giubbiani come sopra descritto e più precisamente:

- Allargamento della sede stradale fino a ml 5.50:
- Inserimento di illuminazione pubblica lungo il tracciato stradale;
- Verifica delle opere di urbanizzazione primaria quali fognature rete telecom ecc.

Parametri ammissibili di Piano

<i>Ristrutturazione fabbricati preesistenti</i>	4400 mc
<i>Volume in ampliamento</i>	0 mc
<i>Volume in demolizione</i>	59.96 mc

Parametri di progetto

<i>Volume in ampliamento</i>	<i>mc</i>	0
<i>Superficie a parcheggio</i>	<i>mq</i>	251,00
<i>Superficie permeabile</i>	<i>mq</i>	1.500,00
<i>Altezza massima sotto gronda</i>	<i>mt</i>	7.30

Al fine di integrare il fabbisogno energetico delle nuove unità immobiliari, saranno installati sulla copertura del fabbricato, pannelli termici solari nella misura di mq 4,00 per u.i. per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ogni unità immobiliare sarà completata e finita garantendo i requisiti sanitari previsti per Legge, le facciate saranno intonacate e colorate con tonalità calde tipiche toscane, andando a smorzare l'impatto di un volume fabbricativo se pur già esistente. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate in pietra squadrata. Sui prospetti principali del fabbricato si andranno a realizzare dei loggiati che ne smorzano l'altezza ad oggi pari a ml 7.30 dal piano di campagna al sotto gronda.

Per la sistemazione degli spazi esterni, gli interventi di movimentazione del terreno saranno limitati alla sistemazione del resede a sud del fabbricato dove verranno realizzati dei parcheggi privati ad uso pubblico. L'intervento sarà mitigato mediante la sistemazione delle alberature di varia specie con essenze autoctone

e/o naturalizzate, disposte in modo sparso definendo una vegetazione spontanea, evitando di creare filari a barriera;

3 PIANO DI RECUPERO “PdR”

3.1 Obiettivi ed azioni

L'obiettivo del Piano Attuativo è quello di riqualificare un'area fabbricativa parzialmente non utilizzata andando a riqualificare un fabbricato industriale ad oggi non utilizzato.

L'intervento prevede quindi la ristrutturazione edilizia “R3” con cambio di destinazione d'uso del manufatto preesistente di maggiori dimensioni e la demolizione degli annessi minori con perdita di detta volumetria. La riqualificazione del contesto ambientale avverrà mediante la sistemazione dei resedi esterni nei modi e nelle tipologie tipiche delle zone limitrofe appresso meglio indicate.

4 VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

4.1 Verifica Conformità con il PIT

IL PIT individua nell'ambito regionale quattro sistemi territoriali di programma provvedendo, per ciascuno di essi, obiettivi ed azioni strategiche con riferimento a:

- città ed insediamenti urbani;
- territorio aperto ed insediamenti rurali;
- rete delle infrastrutture.

Le prescrizioni correlate (articolo 19) rispetto alla presenza industriale consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche. L'area in oggetto si pone nel 2° meta-obiettivo “Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana” pertanto l'intervento previsto è da considerarsi conforme al nuovo piano di indirizzo territoriale.

4.2 Verifica Conformità con il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio.

Gli obiettivi generali di tale piano sono:

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

L'area interessata dall'intervento ricade negli ambiti del PTCP ed è individuata negli obiettivi del piano, pertanto il P.A. proposto è conforme a quanto previsto dal PTCP.

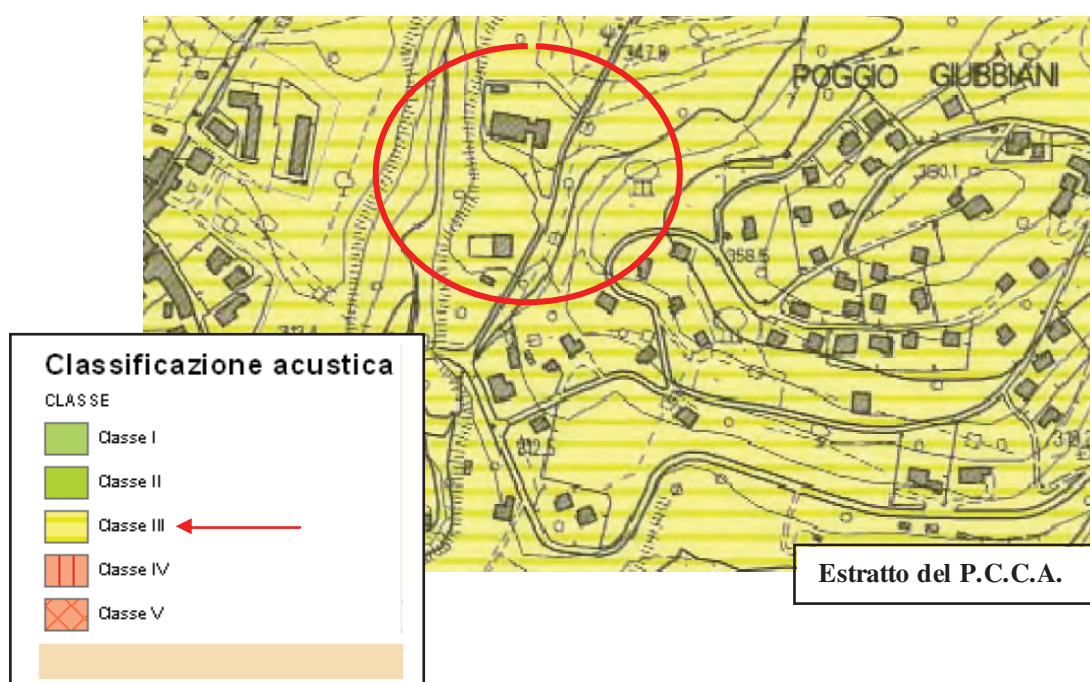
4.3 Verifica Conformità con il P.C.C.A

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) elaborato ai sensi della L.R.T. 89 del 01.12.1998 ed approvato con Delibera del C.C. n. 116 del 27.09.2002 oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14/11/1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione.

I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della *Delibera del Consiglio regionale n. 77/2000* e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14/11/1997.

L'area in oggetto è inserita in classe III in aree di tipo misto, nella quale rientrano aree urbane interessate al traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.



4.4 Verifica di conformità con il P.A.I.

La normativa idraulica di riferimento, a partire dal 4 ottobre 2005, è rappresentata dal "Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico (Norme di attuazione ed allegati) che ha lo scopo di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di assetto idraulico in atto e potenziali. L'area in oggetto non rientra in nessuna delle classi perimetrata nella cartografia a livello di sintesi (scala 1:25.000, stralcio n. 70) e nella cartografia a livello di dettaglio (scala 1:10.000).


Inoltre, per quanto riguarda la cartografia prodotta dall'Autorità di Bacino per l'approvazione del D.P.C.M. 5 novembre 1999, l'intera zona in esame non è compresa nelle perimetrazioni della Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, della Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e degli affluenti e della Carta Guida delle allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966 – 1999).

L'assenza di problematiche idrauliche è confermata nella "Tavola 1.12B – Carta delle aree inondabili" del Piano strutturale.


Nella carta della pericolosità idraulica all'area in oggetto è attribuita una classe di pericolosità idraulica bassa, essendo una zona collinare non interessata da inondazioni e posta in situazione favorevole di alto morfologico.


p.mapper





 Area di Studio


PAI Idraulica 10k


 PI1: Area a pericolosità moderata


 PI3: Area a pericolosità elevata


 Area studiata al 25000

 PI2: Area a pericolosità media

 PI4: Area a pericolosità molto elevata

 Stralci PI10k

 Limite AdB Arno

 Limiti comunali

4.5 Verifica altri Vincoli.

- **Vincolo Idrogeologico**

Ai fini del vincolo idrogeologico per la fattibilità dell'intervento in oggetto dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio Gestione Associata del Vincolo Idrogeologico dell'Unione dei Comuni "Valdarno e Val di Sieve".

- **Vincolo Sismico (Legge 64/74)**

Ai fini del vincolo sismico, dovrà essere depositato presso l'U.R.T.A.T. di Firenze idonea pratica strutturale.

5. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

5.1 Aspetti Paesaggistici

Il Comune di Reggello fa parte di quell'area geografica definita Valdarno Superiore che si estende nella parte centrale della Toscana e comprende la valle del bacino dell'Arno nel tratto tra Arezzo e Firenze.

Si tratta di un territorio decisamente umanizzato, costituito da stratificazioni che si sono determinate nei secoli: dai primi insediamenti etruschi e romani fino ai giorni nostri.

Tutto è stato pensato e "progettato" fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria ecc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina.

La peculiarità di tale paesaggio sta nella qualità e numerosità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche di centro storico diffuso. E' nato qui il classico paesaggio collinare fiorentino ricco di poderi, di case coloniche, di dimore signorili, di borghi fortificati, di colture varie arborate e non, di terrazzamenti, di giardini, di residenze prestigiose. Sui rilievi il paesaggio registra una decisa dominanza delle formazioni forestali, successivamente queste si riducono progressivamente al diminuire dell'altitudine, alternandosi a colture agrarie miste. Gran parte delle colture agrarie specializzate e degli insediamenti risultano concentrate nelle aree a morfologia più dolce. L'ambiente agrario collinare è caratterizzato da colture arboree, specializzate ad oliveto e a vigneto, con permanenza di numerose testimonianze di piantate storiche, ma sono diffuse anche piantagioni recenti. Nel nostro caso, l'area in esame si inserisce ai margini della frazione di Cancelli, lungo una strada ad uso pubblico detta dei Giubbiani che si dirama dalla Strada Provinciale 17. Il paesaggio è definito da case di origine rurale, piccole lottizzazioni residenziali che si rifanno nei caratteri all'architettura delle abitazioni più antiche. Il tutto è contornato da campi dediti alla coltivazione dell'olivo. Nel contesto si inseriscono due piccoli fabbricati artigianali edificati negli anni '70 (cfr. immagini seguenti).



La freccia indica la strada ad uso pubblico dei Giubbiani



La freccia indica la strada ad uso pubblico dei Giubbiani



La freccia indica il fabbricato oggetto di intervento all'interno del quale verranno realizzati n. 6 appartamenti

L'intervento da realizzare, come meglio descritto nel *punto 2.5* della presente relazione, consiste principalmente nel recupero ambientale e paesaggistico dell'area, intervenendo su di un fabbricato industriale dismesso esistente che verrà recuperato ai fini abitativi.

Con quest'ultimo intervento, come tra l'altro supportato nel progetto di Recupero Edilizio, si andrà ad intervenire con un'architettura di qualità prevedendo finiture e colori che ben si armonizzino con il contesto. Il fabbricato preesistente sarà interessato da ristrutturazione e cambio d'uso in civile abitazione, il grado di finitura esterna sarà in intonaco giallo toscano con inserimento di terrazze sui prospetti principali che smorzano l'altezza del fabbricato. Tutto sarà meglio descritto nella *relazione tecnica descrittiva* allegata al progetto. Come si evince dalla planimetria generale di cui sopra il progetto prevede la realizzazione di n. 6 unità immobiliari all'interno del fabbricato A. Esternamente non si avranno sostanziali modifiche se non un lieve riadattamento del terreno per la sistemazione dei parcheggi privati ad uso pubblico a sud del fabbricato. Le quote del terreno non verranno modificate, ma verrà soltanto lievemente livellata la zona che va ad includere i parcheggi privati ad uso pubblico.

Concordata con l'ufficio Lavori Pubblici prot. N.1966 del 29/01/2014 è la sistemazione della strada dei Giubbiani, che non è inclusa all'interno del perimetro del piano ma che è condizione necessaria alla realizzazione dello stesso.

Questa verrà allargata fino ad una sezione di ml. 5.50 e verrà realizzata illuminazione pubblica.

Particolare attenzione è stata rivolta alla tipologia ed al grado di finitura esterna dell'edificio oggetto di ristrutturazione, prevedendo l'impiego di materiali che garantiscano un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico e che vadano a smorzare l'aspetto originario industriale dell'edificio. L'intonaco sarà tinteggiato in giallo toscano, gli infissi saranno in alluminio ad oscuramento interno. Le terrazze avranno una struttura portante rivestita in pietra.

Le pavimentazioni impermeabili esterne saranno realizzate con lastre di pietra locale.

Le pavimentazioni permeabili (percorsi, resedi, ecc..) saranno realizzati in ghiaio e con blocchetti autobloccanti tipologia multiformato policromatico.

Ai fini di una mitigazione visiva dell'intervento saranno messi a dimora arbusteti di natura autoctona come la ginestra e l'erice, oltre a ulivo, evitando piantumazioni a filari e privilegiando una vegetazione in ordine sparso ma di efficace schermatura.



(Planimetria stato attuale, fabbricati B e C oggetto di demolizione il cui volume non verrà ricostruito, fabbricato A oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso)



(Prospetto frontale stato attuale fabbricato oggetto di ristrutturazione)



(Prospetto tergale stato attuale fabbricato oggetto di ristrutturazione)



(Prospetto frontale stato di progetto fabbricato oggetto di ristrutturazione)



(Prospetto tergale stato di progetto fabbricato oggetto di ristrutturazione)

Dai prospetti estratti dal progetto depositato e riportati nella presente relazione, si evince come la scelta progettuale ha tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area, conferendone un apprezzabile aspetto che sicuramente migliora l'attuale stato dei luoghi, sia sotto l'aspetto ambientale che sotto l'aspetto visivo/paesaggistico.

CONCLUSIONI

L'intervento riutilizza volumetrie esistenti. Demolisce dei volumi secondari che non andranno ricostruiti e per questo avvantaggia il fabbricato principale dal punto di vista estetico. Si tratta sostanzialmente di una ristrutturazione di un fabbricato artigianale con cambio di destinazione d'uso. Le finiture saranno atte a reinserirlo al meglio nel contesto paesaggistico. L'intervento sarà di utilità agli immobili residenziali limitrofi poiché andrà a creare delle nuove zone a parcheggio, ma soprattutto andrà ad adeguare la strada dei Giubbiani alle normative vigenti delle strade comunali, con allargamento stradale necessario alla creazione di due corsie di marcia ed a inserire lungo la strada illuminazione pubblica.

5.2 Ambiente idrico superficiale e sotterraneo

La normativa idraulica di riferimento, a partire dal 4 ottobre 2005, è rappresentata dal "Piano di Bacino del Fiume Arno- Stralcio Assetto Idrogeologico(Norme di attuazione ed allegati) che ha lo scopo di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di dissesto idraulico in atto e potenziali. L'area in oggetto non rientra in nessuna delle classi perimetrate nella cartografia a livello di sintesi (scala 1:25.000 n. 70) e nella cartografia a livello di dettaglio (scala 1:10.000). Inoltre, per quanto riguarda la cartografia prodotta dall'Autorità di Bacino per l'approvazione del D.P.C.M. 5 novembre 1999, l'intera zona in esame non è compresa nelle perimetrazioni della Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, della Carta delle aree di pertinenza fluviale e degli affluenti e della Carta guida delle aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999). Nella carta di pericolosità idraulica all'area in oggetto è stata attribuita una classe di pericolosità idraulica bassa.

5.3 Consumo idropotabile acque reflue

Gli abitanti equivalenti relativi alle nuove abitazione, viene stimato in 35 unità, pertanto presumendo il consumo medio giornaliero per abitante equivalente di 200 litri/giorno (dato Publiacqua S.p.a.) si avrà un fabbisogno idrico di 7.000 litri/giorno.

L'area è servita da acquedotto pubblico più che sufficiente a garantire il servizio alle nuove abitazioni. L'intervento non determina impatto rilevante sulle risorse preesistenti.

Poiché la zona non risulta servita da pubblica fognatura, gli scarichi provenienti dalle nuove abitazioni saranno smaltite in acque superficiali, pertanto il sistema di trattamento degli scarichi domestici sarà costituito da un impianto di depurazione a portata costante con l'emissione di acque depurate con caratteristiche fisico-chimiche di cui alla *Tabella III – D.Lgs 152/2006*.

La quantità di acque depurate prodotte, viene determinata in funzione dell'80% del fabbisogno idrico giornaliero per complessivi 5.600 litri/giorno.

5.4 Suolo e sottosuolo

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è caratterizzata dalla presenza, in affioramento o al di sotto di alcuni decimetri di suolo vegetale, di terreni appartenenti al Sistema del Valdarno Superiore, al Sistema del Fiume Arno ed alle Coperture recenti. Dall'analisi della cartografia tematica prodotta, in particolare dalla carta di pericolosità geologica, dalla carta di pericolosità idraulica ed in relazione alle tipologie di intervento proposte, ai sensi del D.P.G.R. n°53/R/2011, sono state attribuite le seguenti classi di fattibilità per ogni intervento che presuppongono che gli interventi siano attuabili a seguito di specifiche indagini geognostiche in fase esecutiva al fine di non modificare negativamente le condizioni presenti nell'area.

Quanto contenuto nel presente paragrafo è supportato dalla *relazione geologica* redatta dal Dott. Giorgio COTRONEO allegata come parte integrante della presente nella quale vengono indicati gli esiti delle prove geotecniche e le prescrizioni di fattibilità.

5.5 Cenni di climatologia e vegetazione potenziale

Siamo in un'area di fondovalle protetta dai venti predominanti quali libeccio (SW) e tramontana o grecale (NE), caratterizzata da una maggior frequenza della nebbia soprattutto durante le stagioni autunnali ed invernali, poiché l'assenza di vento determina la condensazione dell'umidità del fondovalle.

A quota 150-200 m s.l.m., il clima si presenta ancora temperato con una temperatura media annua compresa tra i 10°C ed i 14,40°C.

La temperatura media comunale del mese più freddo è tra i 4°C ed i 5,9°C e ci sono almeno tre mesi con temperatura media sopra i 20°C, nell'area in esame la particolare esposizione a N-NW determina un maggior numero di ore a temperatura sotto lo zero.

Il minimo annuale di precipitazioni registrato nel mese di luglio è di 33,7 mm e poco più di 4 giorni piovosi. Il massimo delle piogge si registra in autunno con 94,9 mm, il totale annuo è di 762,9 mm.

La zona in esame è coltivata prevalentemente da olivi e viti, mentre nelle aree marginali si trovano boschetti rinaturalizzati a *farnie (Quercus robur)* o *roverelle (Quercus pubescens)*.

Sono molto frequenti gli arbusteti denominati delle ginestre e delle eriche, soprattutto nei pendii più esposti, ma generalmente prevalgono le aree lasciate incolte o destinate a pascolo.

5.6 Fauna

Il Territorio comunale è caratterizzato da una biodiversità elevata ed il fatto che oltre il 25% del territorio comunale sia inserito in Aree Protette dimostra la particolare sensibilità di porre attenzione alla salvaguardia della fauna e soprattutto per le specie più sensibili alle variazioni climatiche ed a tutti quei cambiamenti che l'uomo, senza un'attenta gestione, può effettuare sull'ambiente condizionando gli ecosistemi preesistenti.

Per l'area in esame si individua una biodiversità appartenente alle seguenti categorie:

- ornitofauna (uccelli);
- teriofauna (mammiferi);
- erpetofauna (rettili ed anfibi).

ORNITOFAUNA

Si individua la presenza di specie migratoria come la *nitticora*, *falco pecchiaiolo*, *albanella reale*..., ed una specie principalmente sedentaria nidificante e non.

Tra quest'ultima specie si ha la *gallinella d'acqua*, *la ballerina gialla*, *l'usignolo di fiume*, *il martin pescatore*, *il saltimpalo*, *il fagiano comune*, *il gheppio*, *la tortora* oltre a *beccaccia*, *colombaccio*, *moscardino*...

Il territorio in esame nel suo insieme conta circa 75 specie sia sedentaria, che migratoria o ubiquitaria.

TERIOFAUNA

Viene individuata nel contesto in esame, la presenza di specie animale ubiquitaria come *il cinghiale*, *il capriolo*, *l'istrice*, *la faina*, *il tasso*, *la volpe*, oltre a specie sedentaria quale *scoiattolo*, *ghiro*....

ERPETOFAUNA

Nella zona si individua la presenza di rettili ubiquitari quali il *baiacco* ed il *saettone* oltre a rettili sedentari quali *l'orbettino*.

CONCLUSIONI

Lo studio della zona ha costituito un valido supporto per l'individuazione degli aspetti naturalistici dell'area soggetta a Piano di Recupero Edilizio, individuando la biodiversità che caratterizza l'intero territorio in esame.

L'intervento edilizio consiste sostanzialmente nella ristrutturazione di una volumetria preesistente, pertanto è localizzato in un'area già definita e non boschiva, non si hanno incrementi volumetrici, ma contrariamente se pur esigui si hanno volumi in perdita.

Considerata quindi la natura e la consistenza dell'intervento, si ritiene che gli equilibri dell'ecosistema non saranno alterati.

5.7 Viabilità

Come già sopra descritto il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per l'ampliamento della strada dei Giubbiani, la quale verrà allargata e sulla quale verrà creata illuminazione. Il tutto da cedere alla Pubblica Amministrazione.

5.8 Fonti di energia

L'area risulta già servita dalle utenze necessarie al fabbisogno energetico del nuovo insediamento (energia elettrica e gas metano) pertanto non è prevista la realizzazione di nuovi interventi o il potenziamento di quelli preesistenti fatta eccezione dell'impianto termico/solare previsto dal progetto per integrare il fabbisogno di acqua calda sanitaria.

5.9 Gestione Rifiuti

La produzione di rifiuti viene determinata in funzione degli abitanti equivalenti prevedendo un carico di rifiuto solido urbano di circa 1,6 kg giornalieri per complessivi 12,80 kg.

Si ritiene questo parametro trascurabile ai fini dell'impatto sugli equilibri preesistenti.

5.10 Inquadramento luminoso

Non si evidenziano impatti rilevanti in quanto la zona è già interessata da insediamenti residenziali inoltre la strada di accesso al nuovo fabbricato è una struttura già preesistente a servizio di altre abitazioni.

5.11 Emissioni nell'atmosfera

Il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale non altera la quantità di anidride carbonica presente nell'atmosfera.

5.12 Sistema insediativo, condizioni socio economiche e beni materiali

Non sono state rilevate problematiche specifiche in merito.

5.13 Coerenza del piano con obiettivi di sostenibilità

L'analisi di coerenza verifica la congruenza tra gli obiettivi/azioni perseguiti dal piano attuativo in oggetto con un sistema di riferimento assunto, definito da un insieme di obiettivi di sostenibilità sovraordinati.

L'insieme dei criteri utilizzati per le valutazioni di sostenibilità deriva da documenti nazionali specifici. La scelta dei documenti presi a riferimento è stata effettuata in funzione del loro grado di completezza e della possibilità di contestualizzare i contenuti alla realtà del Comune di Reggello.

In Italia il riferimento nazionale principale in materia di sviluppo sostenibile è dato dalla Deliberazione n. 57 del 2 agosto 2002 del CIPE "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia, promossa a seguito della prima strategia dell'UE in materia di sviluppo sostenibile adottata dal Consiglio europeo di Göteborg (2001) e completata dal Consiglio europeo di Barcellona del 2002.

Presupposti della strategia erano quelli che *"la protezione e valorizzazione dell'ambiente vanno considerati come fattori trasversali di tutte le politiche settoriali, delle relative programmazioni e dei conseguenti interventi"*, e che *le pubbliche amministrazioni perseguiranno gli obiettivi previsti nel precedente comma nei limiti delle risorse finanziarie autorizzate a legislazione vigente e degli stanziamenti di bilancio destinati allo scopo"*.

Obiettivi della Delibera CIPE:

1. conservazione della biodiversità;
2. protezione del territorio dai rischi idrogeologici;
3. riduzione della pressione antropica sui sistemi naturali, sul suolo a destinazione agricola e forestale;
4. riequilibrio territoriale ed urbanistico;
5. migliore qualità dell'ambiente urbano;
6. uso sostenibile delle risorse naturali;
7. riduzione dell'inquinamento acustico e della popolazione esposta;
8. miglioramento della qualità delle risorse idriche;
9. miglioramento della qualità sociale e della partecipazione democratica;
10. conservazione o ripristino della risorsa idrica;
11. riduzione della produzione, recupero di materia e recupero energetico dei rifiuti.

Per definire il quadro di coerenza si sono utilizzate matrici a doppia entrata, in cui i gradi di congruità sono espressi qualitativa mente attraverso la seguente legenda:

GRADI DI COERENZE ASSUNTI	
Coerenza piena	++
Coerenza parziale	+
Coerenza da verificare nelle successive fasi di attuazione	?
Non coerente	-
Non confrontabile	

Tabella 5.1 - Matrice di Coerenza tra Obiettivi/Azioni specifiche di piano attuativo e Obiettivi di Sostenibilità (Del. CIPE)

Obiettivi di sostenibilità (Delibera CIPE)	Piano di Recupero "PdR"
1. Conservazione della biodiversità	
2. Protezione del territorio dai rischi idrogeologici	+
3. Riduzione della pressione antropica sui sistemi naturali, sul suolo a destinazione	
4. Riequilibrio territoriale ed urbanistico	++
5. Migliore qualità dell'ambiente	+
6. Uso sostenibile delle risorse naturali	+
7. Riduzione dell'inquinamento acustico e della popolazione esposta	
8. Miglioramento della qualità delle risorse idriche	
9. Miglioramento della qualità sociale e della partecipazione democratica	
10. Conservazione o ripristino della risorsa idrica	+
11. Riduzione della produzione, recupero di materia e recupero energetico dei rifiuti	-

Per ogni esito derivante dall'incrocio tra obiettivo/azione di piano e Obiettivo di Sostenibilità assunto sono state esplicitate di seguito le relative interferenze, sviluppando approfondimenti qualitativi sui possibili vantaggi e sulle linee di impatto generale potenzialmente derivanti dall'attuazione degli interventi.

5.14 Opzione zero

Non intervenire sul fabbricato vorrebbe dire agevolare con il tempo il progredire del degrado. Questo andrebbe a creare una struttura completamente inagibile che andrebbe a scomputo dal punto di vista estetico anche dei fabbricati limitrofi.

5.15 Alternative possibili

Le alternative possibili sono quelle di riutilizzare il fabbricato con un uso produttivo.

COERENZE POSITIVE	++/+
L'intervento consiste nella riqualificazione ambientale e paesaggistica del sito, e consistono nel recupero a fini abitativi di un fabbricato industriale ad oggi non utilizzato . E' correlato al progetto la sistemazione della strada dei Giubbiani con allargamento della sede stradale, realizzazione di due corsie e dell'illuminazione pubblica . Questo intervento ha la finalità di riqualificare sotto l'aspetto paesaggistico il sito, ristrutturando e modificando il manufatto preesistente che indubbiamente costituisce elemento di degrado visivo. A corredo e mitigazione dell'intervento saranno inseriti cespugli ed alberature di essenza autoctona.	
COERENZE PROBLEMATICHE	
Valutata la natura dell'opera, l'elemento da esaminare risulta essere indubbiamente il fabbricato industriale ristrutturato, considerata la lieve entità dell'intervento, si può tranquillamente determinare che l'alterazione degli equilibri ambientali preesistenti derivati dai consumi di energia, suolo e acqua nonché le fonti di inqui-	

namento indotto dal traffico veicolare, può ritenersi trascurabile e quindi non soggetta a particolari accorgimenti.

6. CONCLUSIONI

Valutato quanto sopra si può ritenere che gli impatti ambientali relativi all'intervento:

- *non comportano effetto cumulativo significativo;*
- *non rivestono natura intercomunale significativa;*
- *non comportano rischi per la salute umana o per l'ambiente;*
- *non presentano aspetti di vulnerabilità a causa di caratteristiche ambientali e o del patrimonio culturale, e del superamento dei livelli di qualità ambientale;*
- *non comportano ricadute negative sul patrimonio culturale e sul paesaggio riconosciuto come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Per le valutazioni di cui sopra si ritiene che il piano non presenti impatti significativi ai fini ambientali tali da motivare il processo di valutazione ambientale di cui agli articoli 13 a 18 del D Lgs 152/06;

Ai fini dell'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale di cui all'art. 12- comma II del D .Lgs 152/06 si propone di chiedere il parere a:

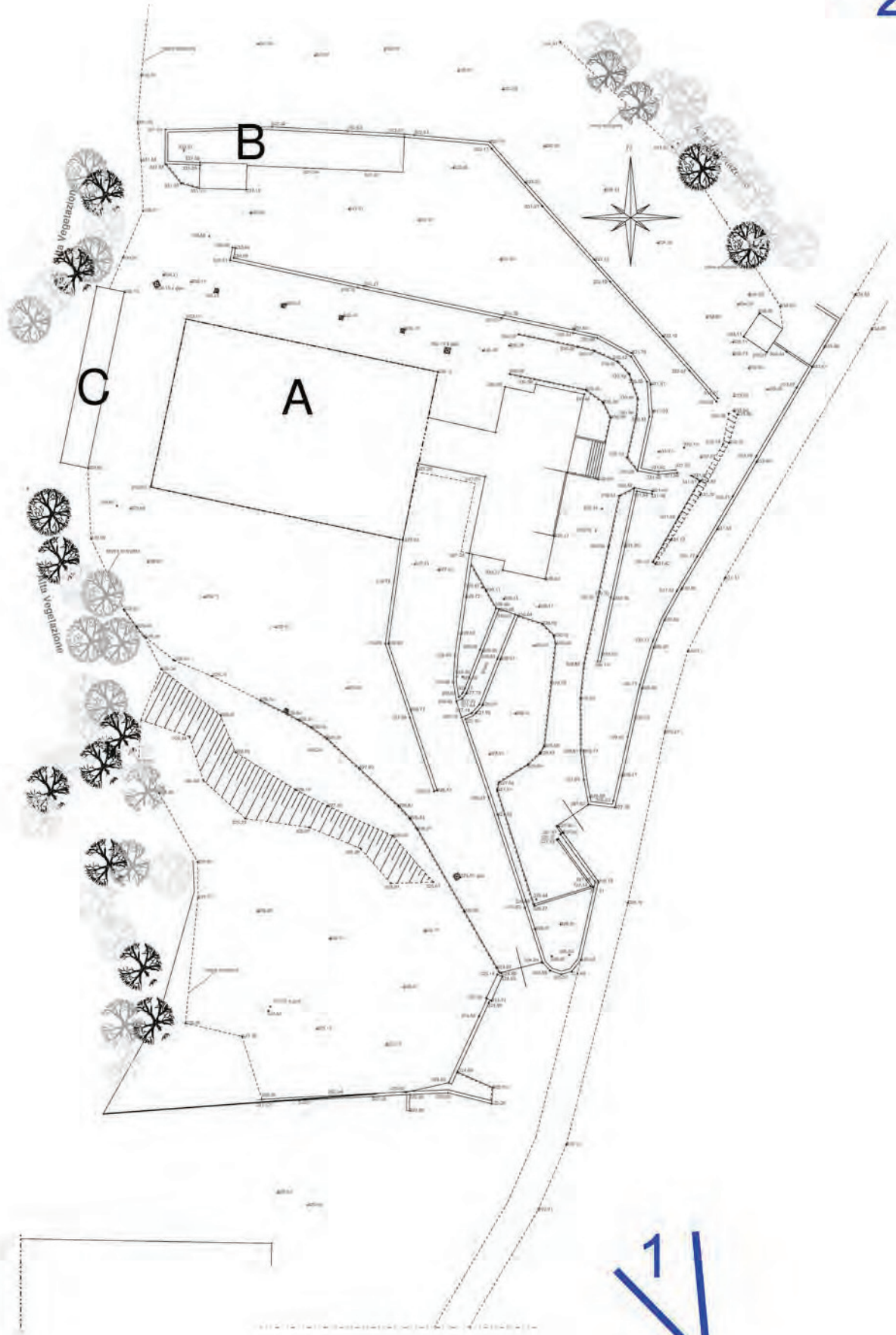
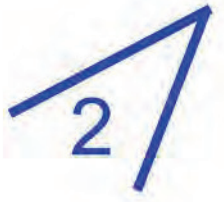
- REGIONE TOSCANA - *Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale*
- PROVINCIA DI FIRENZE - *Servizio Programmazione Territoriale Urbanistica*
- PUBLIACQUA S.p.a.
- ENI S.p.a ex Toscana Energia
- ENEL S.p.a

Reggello, lì 20 gennaio 2014

Il Progettista
Arch. Zoraima Vellani

7 - Allegati

Punti di vista fotografici





Vista 1 - stato attuale -



Vista 1 - stato modificato -



Vista 2 - stato attuale -



Vista 2 - stato di progetto -