

COMUNE DI REGGELLO

Piano di Recupero e Contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello per la riqualificazione ambientale dei fabbricati denominati "Pieve a Pitiana, in frazione Donnini, Reggello.



STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n. 10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni

Progettista: Arch. Marco Arnetoli

Via A. Vivaldi 29 A

50018 Scandicci (FI)

Committente: Società P.J. srl, Viale Mazzini nc 40 - Firenze – P.IVA 05560920489

Data: Ottobre 2013

Piano di Recupero e Contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello per la riqualificazione ambientale dei fabbricati denominati “Pieve a Pitiana, in frazione Donnini, Reggello.

INDICE

1.PREMESSA.....	4
1.1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	7
2.INTRODUZIONE.....	10
3.METODOLOGIA.....	11
4.MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO.....	11
4.1 MOTIVAZIONI DEL PROGETTO	11
4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO.....	12
5.PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI	21
5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.).....	21
5.2 IL PIANO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)	22
5.3 REGOLAMENTO URBANISTICO	30
5.4 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)	30
6. VEGETAZIONE E FLORA.....	31
6.1. VEGETAZIONE.....	31
6.2 FLORA.....	32
7.FAUNA.....	33
7.1 ELENCO, INQUADRAMENTO E STATO CONSERVATIVO DELLE SPECIE ANIMALI	33
8. ASPETTI PAESAGGISTICI	37
9. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI.....	37
10. AMBIENTE ACUSTICO.....	38
11. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI.....	38
12. EFFETTI ATTESI	41

12.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE).....	41
12.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.....	47
13. ANALISI DELLE ALTERNATIVE	48
13.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE	48
13.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE	48
13.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO	48
13.4 ALTERNATIVA ZERO	48
13.5 CONCLUSIONI	49
14. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	49
15. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI.....	49
16. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI	49
17. MISURE DI MITIGAZIONE	49
18. CONCLUSIONI.....	50
19. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'.....	51
20. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	54

Piano di Recupero e Contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello per la riqualificazione ambientale dei fabbricati denominati “Pieve a Pitiana, in frazione Donnini, Reggello.

1. PREMESSA

Scopo del presente documento è la verifica dell'esclusione da procedura di VAS delle previsioni contenute in una richiesta di variante puntuale al Regolamento Urbanistico, consistenti nella riproposizione di un Piano di Recupero che già era contenuto nel Regolamento Urbanistico attualmente decaduto.

Il suddetto Piano di recupero era definito nell'art. 52 delle NTA ed era individuato come “PdR-5 Pieve a Pitiana”.

Secondo ciò che era stato previsto nell'elaborazione del piano, si dovranno realizzare opere di urbanizzazione primaria, quale il parcheggio a servizio della chiesa di Pieve di San Pietro a Pitiana, opera di valenza pubblica strettamente necessaria alla risoluzione della problematica della carenza di parcheggio a servizio della chiesa stessa, oltre alla riqualificazione dell'area ex Fornace.

Il piano di Recupero che aveva per oggetto la riqualificazione di un complesso edilizio e le sue pertinenze posto nella frazione di Pieve a Pitiana, attualmente in gravi condizioni di degrado nonché interessato da un parziale crollo strutturale, ha ottenuto i seguenti pareri:

- la Giunta Municipale nella seduta del 09.08.2013 ha emanato la Direttiva n. 52 con la quale da avvio ufficiale ai procedimenti di verifica V.A.S. e di Variante puntuale al Regolamento Urbanistico e di acquisizione del parere della 2° Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio.

Nella seduta del 12.09.2013 la 2° Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio ha espresso al punto n. 4 parere favorevole alla redazione di una variante puntuale anticipatrice del 3° R.U.C. da adottare contestualmente con Piano Attuativo

Successivamente non è stato possibile stipulare la Convenzione Urbanistica necessaria al completamento dell'iter per il suddetto piano di recupero nei tempi di validità dello strumento urbanistico.

In considerazione di tutto ciò e poiché la proprietà del complesso immobiliare ha intenzione di portare a termine l'intervento di recupero, si richiede una variante per la riproposizione della previsione contenuta nel precedente RU.

Con questa proposta si intende ripresentare integralmente la previsione contenuta nello strumento di pianificazione attualmente decaduto, apportando alcune variazioni.

La verifica si riferirà sia agli aspetti normativi, sia ai criteri di definizione dei possibili effetti significativi prodotti dall'intervento così come trattati nell'allegato II della direttiva CE/42/2001

all'art. 3, punto 5.

Il Piano strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 269 del 23 settembre 1997, a tutt'oggi in vigore, prevede nel Sistema Territoriale di Collina formato dal Sub Sistema: Area agricola produttiva collinare e dalle UTOE corrispondenti alle Aree residenziali: **2.2.1 TOSI-PIAN DI MELOSA; 2.2.3 SAN DONATO IN FRONZANO; 2.2.4. PIETRAPIANA; 2.2.5 CANCELLI; 2.2.6 CANCELLI; 2.2.7 REGGELLO; 2.2.8 MONTANINO; 2.2.9 VAGGIO;** precisi incrementi del carico insediativo per ogni UTOE.

In particolare per l'UTOE 2.2: Area di Insediamento Leccio, a cui si deve far riferimento per il Piano di recupero PdR5 Pieve a Pitiana, per interventi residenziali si prevede nel Piano Strutturale, un incremento del carico insediativo non superiore a mc 155000.

Attualmente con la Seconda Variante al Regolamento Urbanistico vigente si sono già realizzati e conclusi i seguenti comparti convenzionati, aggiornamento al 30 giugno 2013.

UTOE	Comparti conclusi	Variante RU mc.	Scadenza Convenzione	Opere di Urbanizzazione
2.2.1 TOSI-PIAN DI MELOSA	-	-	-	-
2.2.2 DONNINI	C3/A Coop.Manta	4740	16/06/2013	Concluse
	C3/B Soc. SVIM	3932	16/06/2013	Concluse
	C5 Alpini Giuseppe	2827	28/12/2010	Concluse
	C6 Sottili Gino e altri	1200	31/01/2011	Concluse
2.2.3 SAN DONATO IN FRONZANO	C7 Tognaccini	3300	17/06/2013	Concluse
	C8 Soc. Astraedil	3000	26/11/2012	Non concluse
	C9 Ulivi ed altri	1200	17/05/2010	Concluse

2.2.4 PIETRAPIANA	C10/A Soc. BeG	2186	23/06/2013	Concluse
	C11 Soc. Vado all'Arancio	6000	17/06/2013	Non concluse
2.2.5 CANCELLI	-	-	-	-
2.2.6 CASCIA	C22	6000	20/06/2013	Concluse
	C24 Ricci ed altri	28888	20/06/2013	Non concluse
	C25	1800	08/04/2012	Concluse
2.2.7 REGGELLO	C16	7000	15/07/2010	Non concluse
	C17/A	3600	03/05/2011	Non concluse
	C17/B Passalacqua	4800	25/01/2011	Non concluse
	C19	3984	19/06/2013	Concluse
	C21 Capanni Valterio	7543	16/06/2013	Concluse
2.2.8 MONTANINO	C26 Effe Emme	2850	19/06/2013	Concluse
2.2.9 VAGGIO	C28 Belle Arti	9335	23/06/2013	Concluse
TOTALE		104145		

Conseguentemente rimangono a tutt'oggi da utilizzare per l'Area Agricola produttiva collinare Residenziale: mc 155.000 – mc 104.145= mc 45.855 per nuovi insediamenti residenziali.

Tenendo presente che come previsto all'art. 23 del PIT, il recupero previsto ad uso residenziale dal Piano di Recupero PdR-5 Pieve a Pitiana può essere considerato equivalente a nuovo impegno di suolo; quest'ultimo è pari a mc 5542,32.

Conseguentemente tale verifica conferma che le previsioni dell'incremento del carico insediativo residenziale che si determinerà con l'attuazione del Piano di Recupero in questione, è ammesso dalle previsioni del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico, infatti nell'UTOE 2.2: Area residua pari a mc 45.855,00-5.542,32= mc 40.312,68

L'Amministrazione Comunale di Reggello, quindi, constatato che attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- **Piano Strutturale** redatto ai sensi della Legge Regionale n° 5 del 16 gennaio 1995 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 269 del 23 settembre 1997;

- **Regolamento Urbanistico** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 7 maggio 1998, successiva 1a Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 75 del 27 giugno 2000 e successiva 2a Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 30 novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. n° 1 del 3 gennaio 2007 e quindi in vigore dal 3 gennaio 2007;

- e che il Regolamento Urbanistico vigente, essendo decorsi cinque anni dall'approvazione della suddetta 2a Variante Generale, il 3 gennaio 2012 ha decadute alcune previsioni urbanistiche, per esempio i Piani Attuativi di Iniziativa Privata per i quali non sia stata stipulata la relativa Convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido Atto Unilaterale d'Obbligo a favore del Comune, vedi comma 6°, articolo n° 55 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005; al fine di poter recuperare parte del patrimonio edilizio esistente e riqualificare l'insediamento esistente, confermava la necessità di predisporre la Variante contestuale, allo scopo di permettere il recupero del complesso edilizio denominato "Pieve a Pitiana" e di realizzare un parcheggio ed uno spazio pubblico.

Conseguentemente si predispose la redazione della quarta Variante anticipatrice al 3° Regolamento Urbanistico Comunale e si avvia con Delibera di Giunta Comunale n° 52 del 09/08/2013, ai sensi dell'articolo n° 22 della L.R. n° 10/2010, la "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica", ai sensi dell'articolo n° 5 della L.R. n° 10/2010, relativa alla Variante suddetta richiesta dalla Società PJ srl per la realizzazione del Piano di Recupero PdR5 – Pieve a Pitiana, Loc. Pitiana.

1.1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Vas consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione."

La normativa statale di attuazione della direttiva 2001/42/CE 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. 152/2206, recante norme in materia ambientale" e come

ulteriormente modificato dal D.Lgs 12/2010 “Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell’articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”

In materia di Vas e Via, come previsto dal D. lgs 4/2008 secondo cui le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento. Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da: L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione 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 programmi e, dunque, per valutare l’opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

Tale procedura, denominata di “verifica di assoggettabilità alla VAS” è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall’art. 12 del decreto legislativo 152/2006 e, a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all’articolo 22 della legge regionale n. 10/2010 e smi.

Essa prevede l’elaborazione di un Documento Preliminare relativo alla proposta di piano attuativo in 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.

Pertanto nel presente documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche del Piano di recupero proposto, è stata valutata l’interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l’impatto dell’intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all’area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull’utilizzazione delle risorse naturali.

Attraverso il procedimento di verifica, l’Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull’ambiente, con la possibilità di rimandare l’adozione all’effettuazione della VAS o deliberare l’esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

Ai sensi della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, l’effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall’autorità competente secondo le disposizioni di cui all’articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei

rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, 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, la realizzazione di progetti sottoposti a VAI o a verifica di assoggettabilità a VIA, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;

b) per le modifiche dei piani e programmi sopra indicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscono o modificano il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, o sia necessaria una valutazione di incidenza;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli sopra indicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

Sono escluse dall'effettuazione della VAS e dalla verifica di assoggettabilità:

a) i piani attuativi non riconducibili alle fattispecie sopra indicate;

b) i piani attuativi che, pur rientrando nelle fattispecie sopra indicate, non comportano varianti o modifiche ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di profili ambientali;

c) i piani di livello attuativo comunque denominati ed i piani regolatori dei porti, per i quali è necessaria la VIA o la verifica di assoggettabilità a VIA, a condizione che non prevedano varianti o modifiche ai piani e programmi sovraordinati.

Il contribuente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla VAS sottostanno ai seguenti criteri.

Caratteristiche del piano o programma, tendendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o 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;

- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in

particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - _ delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - _ del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - _ dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'autorità competente ha il compito di avviare le consultazioni sui contenuti del documento preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 40 giorni dalla presentazione del documento preliminare.

La pronuncia deve intervenire, previa audizione del proponente il piano o programma, prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura di VAS o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità del piano o programma.

2. INTRODUZIONE

Il presente Studio è riferito al Piano di Recupero e Contestuale Variante al regolamento Urbanistico per la riqualificazione ambientale del fabbricato denominato "Pieve a Pitiana", in località Pieve a Pitiana, Reggello.

Quando l'attuale proprietà ha acquistato gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero Ambientale nel 2010, il complesso edilizio versava in condizioni di degrado architettonico e ambientale molto accentuato: solai e coperture crollate, murature con presenza di lesioni.

La proprietà ha deciso di effettuare un recupero integrale di manufatti, per la riqualificazione ambientale, attraverso la differenziazione dei volumi incongrui e demolizione delle superfetazioni addossate ai fabbricati originari.

3. METODOLOGIA

Il presente Studio di Compatibilità è stato redatto, fin dalle fasi preliminari, secondo un'attenta valutazione dei caratteri sociali ed ambientali del sito interessato e quanto predisposto e dettato dalla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione di impatto ambientale. Di certo lo Studio è stato elaborato ai sensi della L.R. Toscana 12 febbraio 2010 n.10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza", e delle successive modifiche, in quanto l'area in esame, quale Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, rientra nelle opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità di competenza comunale.

Nell'Allegato D della medesima Legge Regionale si elencano i contenuti e gli elementi di verifica che essere presi in considerazione nella redazione del presente documento.

Pertanto, per una maggiore comprensione dell'area di studio, si elabora un primo inquadramento geografico ed amministrativo seguito da un'analisi approfondita a livello di sito attraverso la quale si evidenziano gli aspetti fisici, quali geologia, idrogeologia, paesaggio, ambiente acustico, gli aspetti biologici, quali vegetazione, flora, fauna e gli aspetti urbanistici e vincolistici.

Lo studio si conclude con la previsione dell'impatto ambientale possibile prodotto dall'opera e si individuano gli opportuni interventi di ottimizzazione e di mitigazione.

4. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO

4.1. MOTIVAZIONI DEL PROGETTO

La proprietà, con il presente progetto, intende riqualificare ambientalmente il sito originario, attraverso la differenziazione dei volumi incongrui e la demolizione delle superfetazioni addossate ai fabbricati originari.

Il tutto secondo quanto ammesso dall'articolo n°11, comma 3°, delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Regolamento Urbanistico, che così recita:

"...3. Per gli edifici inseriti nell'elenco B, in alternativa all'intervento ammesso di Risanamento Conservativo, è consentita all'interno dell'edificio o complesso architettonico, una diversificazione degli interventi risultanti pertinenti (restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, fino anche a porzioni di ristrutturazione urbanistica) previa presentazione di un progetto corredato di un'analisi storica di approfondimento, finalizzata ad evidenziare le parti originarie di effettivo rilievo storico-architettonico da preservare e recuperare, nonché differenziare le parti aggregate in epoca successiva, come superfetazioni o tentativi di integrazione posticcia, quest'ultimi con possibilità di essere riutilizzati diversamente. Il progetto e la relativa analisi dovranno essere sottoposti a parere preventivo della commissione edilizia. ...".

Pertanto, dopo una attenta indagine storico-architettonica del contesto, del sito e dei manufatti presenti, si intende recuperare gli edifici esistenti, con l'inserimento di un nuovo edificato ed il recupero dell'area ex fornace, al fine di valorizzare l'area e renderla congrua al contesto originario, considerando anche la visibilità dalla vicina Pieve.

4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

4.2.1. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il Piano di recupero , oggetto della presente valutazione, consiste nel recupero di un complesso architettonico, posto in località Pieve a Pitiana con accesso dalla strada provinciale di collegamento con Reggello attraverso la strada SP 86.

Il complesso è costituito da un edificio principale, da due annessi agricoli e da un fabbricato ex fornace, localizzati rispettivamente sul lato destro e sinistro di strada vicinale denominata di "Cappello".



Come risulta da una lettura stratigrafica, tutti gli edifici sopra elencati hanno subito nel tempo ampliamenti e aggiunte che hanno alterato il disegno complessivo delle fabbriche, in misura limitata nel caso degli edifici A e B, in modo sostanziale nel caso dell'edificio C.

Nella fattispecie, il fabbricato A, interamente costruito nel 1913 su disegno unitario e simmetrico, presenta sullo spigolo a nord-est un'aggiunta a un piano costituita da due vani uso deposito e un forno con loggiato. Il fienile fabbricato B, risalente al 1913, presenta una forma semplice e rettangolare cui sono state aggiunte sul lato ovest un loggiato e una porcilaia.

Maggiori modifiche ha subito il fienile fabbricato C, che risale al 1913 e ha forma rettangolare semplice su due piani fuori terra. Dopo il 1931 è stata aggiunto ampio vano di forma trapezoidale ad unico livello, con copertura ad unica falda, oltre un avancorpo su due piani sull'angolo sud-ovest.

Nel Piano di Recupero si trova anche la ex-fornace definita in cartografia come fabbricato D, risalente con un impianto originario risalente alla seconda metà dell'800, nel quale si trovavano la camera di combustione e la cisterna dell'acqua al piano strada, mentre il piano superiore che ospitava le vasche di lavorazione dell'argilla è stato ricostruito attorno al 1950. Di recente è stato demolito porzione dell'edificio per l'allargamento della strada provinciale.

Sulla base dell'analisi suddetta si ritiene di riconoscere in alcune parti del complesso edilizio le seguenti categorie di degrado:

- **degrado fisico** per condizioni statiche ridotte a precarietà per la fatiscenza delle strutture

aggiunte ai corpi principali e delle finiture;

- **degrado socioeconomico** per le condizioni di abbandono e di sottoutilizzazione delle medesime strutture aggiunte.

Per sopperire al forte degrado fisico sono state presentate N.3 Segnalazione Certificata di Inizio attività (Scia) per consolidamento strutturale e rifacimento delle coperture : Prot. n. 11976 del 07/06/2012, Prot. n. 22939 del 22/11/2012 e Prot. n. 7306 del 09/04/2013.



Punti di ripresa fotografica



1



2



3



4









5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI

5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)

Recentemente, la Regione Toscana ha approvato il nuovo P.I.T. (delibera n.72 del Consiglio Regionale del 24/07/2007). Nel nuovo P.I.T., la valorizzazione del paesaggio è perseguitata in modo specifico attraverso misure di riqualificazione delle aree rurali e urbane in condizioni di degrado ambientale, funzionale e relativo alla qualità edilizia.

La coerenza del P.d.R. nei confronti del P.I.T. sarà valutata in relazione ai metaobiettivi individuati al capitolo 6.3 del Documento di Piano "il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende".

I metaobiettivi del Piano sono costituiti dalle opzioni di una Regione che costruisce il suo sviluppo attorno ad una combinazione di scelte che hanno la duplice valenza: normativa e propositiva. Indicano cosa e quando "si può" fare utilizzando le risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in "atto o in potenza".

La Regione Toscana ha individuato i seguenti metaobiettivi:

- 1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.
- 2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.
- 3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana. Uno studio dell'area in oggetto ci porta a considerare i contenuti del terzo metaobiettivo.

Il terzo metaobiettivo, si riferisce infatti, alla "conservazione del valore patrimoniale del territorio della Toscana", considerando il territorio sia come "patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana" che come "fattore costitutivo del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà regionale". Il P.d.R. mira alla valorizzazione del complesso che attualmente versa in condizioni di degrado ambientale, con il recupero e la realizzazione di unità abitative, integrate con aree a verde privato.

Verranno salvaguardate le caratteristiche morfologiche preesistenti riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra che saranno comunque interamente riutilizzati all'interno dell'area. Non si ridurranno le potenzialità paesistiche e ambientali ma al contrario verranno potenziate con aree a verde e l'impianto di essenze arboree autoctone.

La coerenza del PdR con il PIT è da ritenersi soddisfatta.

5.2 IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

In questo caso valuteremo la coerenza in relazione agli obiettivi di risanamento geologico ed idraulico.

5.2.1 Inquadramento geomorfologico e geologico

L'area in studio è collocata ad una quota di circa 385m.s.l.m.. La pendenza media dei versanti è del 10-12% ma a livello strettamente locale si rileva che l'area in studio insiste su una superficie poco acclive (pendenza <5%) che si risconta dalla morfologia di semplice versante. Si tratta di una forma piuttosto comune nella fascia di territorio in cui l'area ricade ed è dovuta al controllo della litologia e/o della struttura sepolta sui processi erosivi e di modellamento dei versanti stessi.

I terreni su cui è impostata l'area in studio sono costituiti da materiali di origine eluvio-colluviali derivati dall'alterazione delle formazioni arenacee del substrato, affiorante estesamente sui versanti a monte, e messi in posto dopo breve trasporto per ruscellamento.

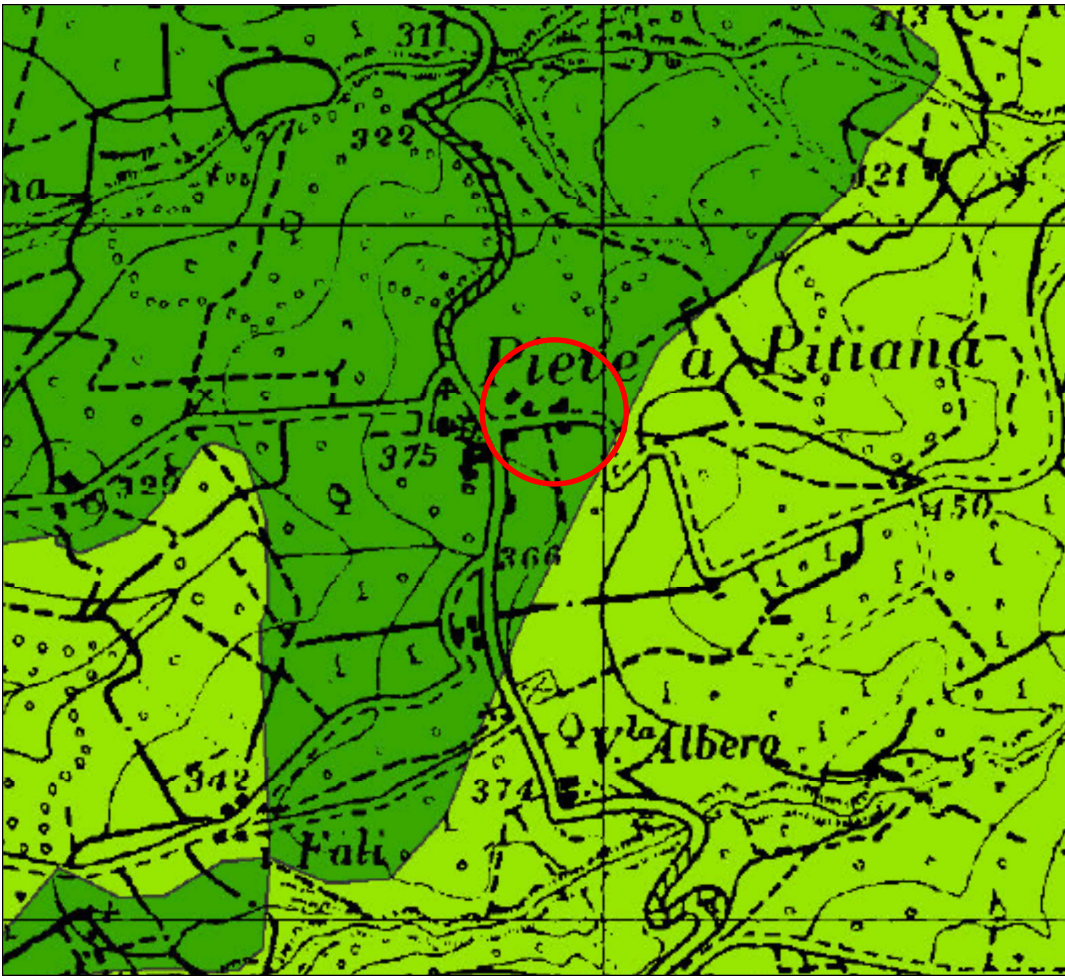
Pericolosità

L'elaborato del Piano di Bacino del F. Arno - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - livello di sintesi (Scala 1:25000) stralcio n. 70 (modificato con Dec. n. 69 del 21/11/11), mostra che l'area di studio ricade in classe 2 di Pericolosità: "pericolosità media da processi geomorfologici di versante (P.F.2): aree apparentemente stabili, interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti" (Art. 9 Norme PAI). Le attività nelle aree ricadenti in PF2 sono disciplinate dal seguente art. 12 delle Norme di PAI:

Art. 12 – Aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F. 2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

Nelle aree P.F.2 e P.F.1 si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione.

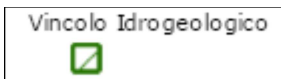
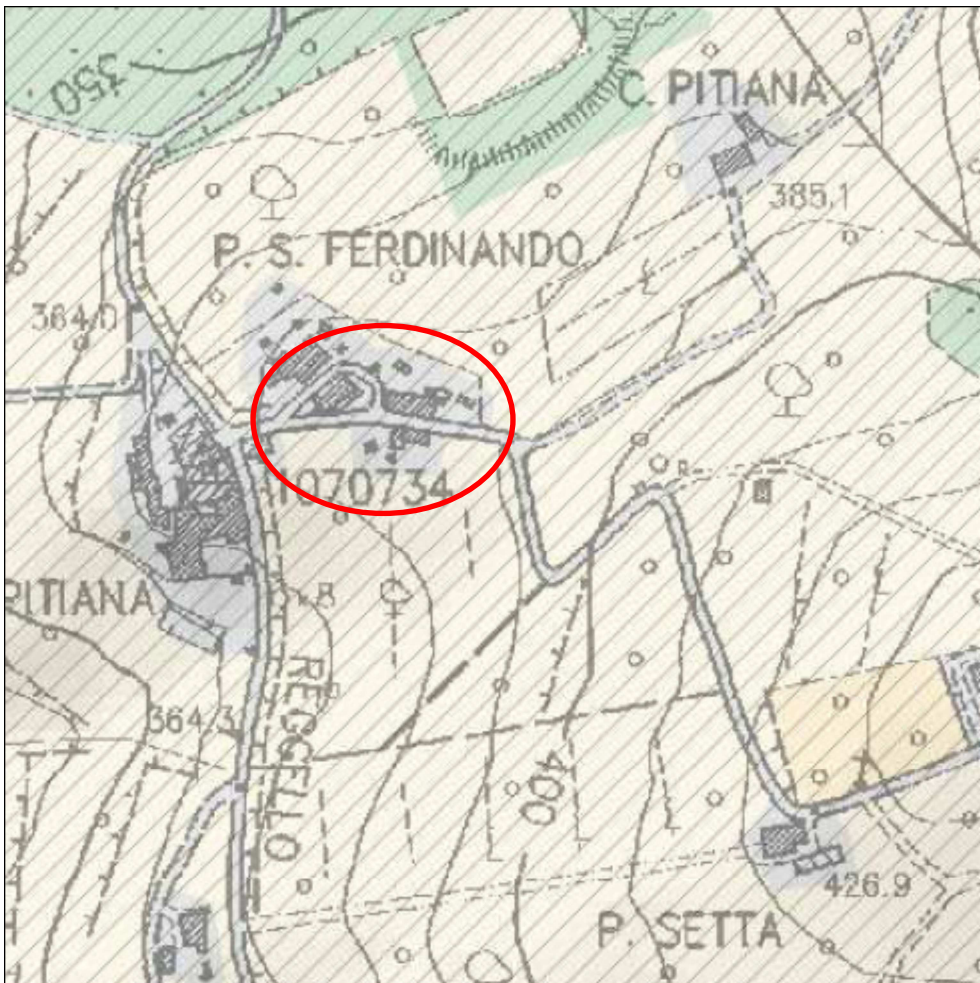


Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - livello di sintesi (Scala 1:25000) stralcio n. 70 (modificato con Dec. n. 69 del 21/11/11)

L'area di studio non ricade in aree con pericolosità idraulica.

5.2.2 Vincolo Idrogeologico

L'area in studio è sottoposta a Vincolo Idrogeologico; sarà dunque necessario, per gli interventi ricadenti nelle definizioni di cui agli artt. 100 e 101 del DPGR 08/08/2003 n. 48/R "Regolamento Forestale della Toscana", procedere con la comunicazione o la richiesta di autorizzazione.



Cartografia del Vincolo Idrogeologico, da SIT Unione Comuni Montagna Fiorentina.

5.2.3 Inquadramento geografico e climatico

L'area di studio è collocata sul sistema dei versanti in destra idrografica del F. Arno. La fascia nella quale ricade l'area è a pendenza da bassa a media ed è interessata da colture prevalentemente legnose (olivo). Numerosi sono gli elementi antropici: terrazzamenti che mitigano la pendenza nelle aree coltivate lungo i versanti, viabilità vicinale (ormai prevalentemente abbandonata) ed altre sistemazioni idraulico-agrarie minori. La presenza di piccole dorsali e ripiani conferisce al versante un aspetto complesso. Il reticolo idrografico, di tipo pseudo-dendritico, subisce un controllo da parte delle strutture sepolte e non del substrato in posto, caratterizzato da intensa tettonizzazione.

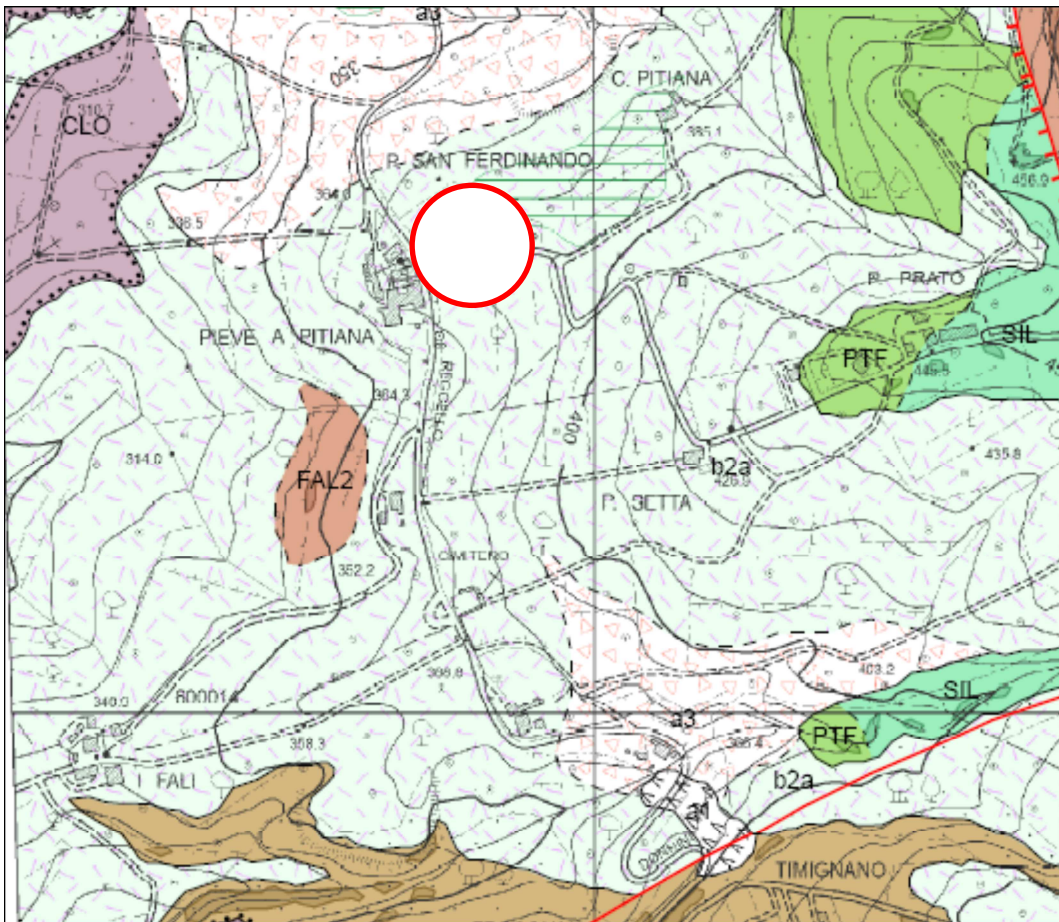
Il clima è di tipo temperato sublitoraneo.

5.2.4 Suolo e sottosuolo

Inquadramento geomorfologico e geologico

L'area in studio è collocata ad una quota di circa 385m.s.l.m.. A livello di area vasta essa ricade nella porzione medio-bassa dei versanti che dal Pratomagno degradano verso la pianura alluvionale del F. Arno. Sempre a livello di area nel suo complesso, la morfologia locale può essere definita di tipo collinare. La pendenza media dei versanti è del 10-15% ma a livello strettamente locale si rileva che l'area in studio insiste su una superficie poco acclive (pendenza <5%) che si discosta dalla morfologia di semplice versante. Tale forma è piuttosto comune nella fascia di territorio in cui è inserita l'area: forme analoghe si rilevano in loc. Chiena (ad Ovest), P. Prato (ad Est), C. Pitiana (a Nord-Est) per citarne alcune. Si tratta di forme di spianamento dovute al controllo della litologia e/o della struttura sepolta sui processi erosivi e di modellamento dei versanti. La Carta Geomorfologica di Piano Strutturale non riporta, per l'area in studio ed un suo significativo intorno, elementi o forme ricollegabili a dissesti attivi, inattivi o quiescenti. L'area può dunque essere definita stabile dal punto di vista geomorfologico.

I terreni su cui è impostata l'area in studio sono costituiti da materiali di origine eluvio-colluviali (**b2a**) derivati dall'alterazione delle formazioni arenacee del substrato e messi in posto dopo breve trasporto per ruscellamento. Le formazioni in posto, che affiorano estesamente più a monte, sono costituiti dalle formazioni arenacee delle Unità Tettoniche Toscane e delle Unità Tettoniche Liguri.



Carta Geologica. Sezione CARG 276070

5.2.5 Caratteristiche idrografiche ed idrogeologiche

Idrografia

Come già accennato, l'area occupa una superficie sub-pianeggiante inserita in ambito di versante. Gli elementi idrografici che caratterizzano la porzione di versante in cui è inserita l'area in studio sono rappresentati a N da un impluvio che dalle Località P. Prato-Cappello scorre in direzione NE e recapita, a NE dell'area, nell'invaso artificiale in loc. Petroia; a S il reticolo non è altrettanto ben definito ma è presente una concavità nella morfologia che assume la funzione di linea di deflusso preferenziale e si ricollega, più ad Est, alla testa di un impluvio che poi prosegue verso valle. In assenza di apporti di versante, le uniche acque superficiali di stretta pertinenza sono rappresentate dalle acque meteoriche dirette.

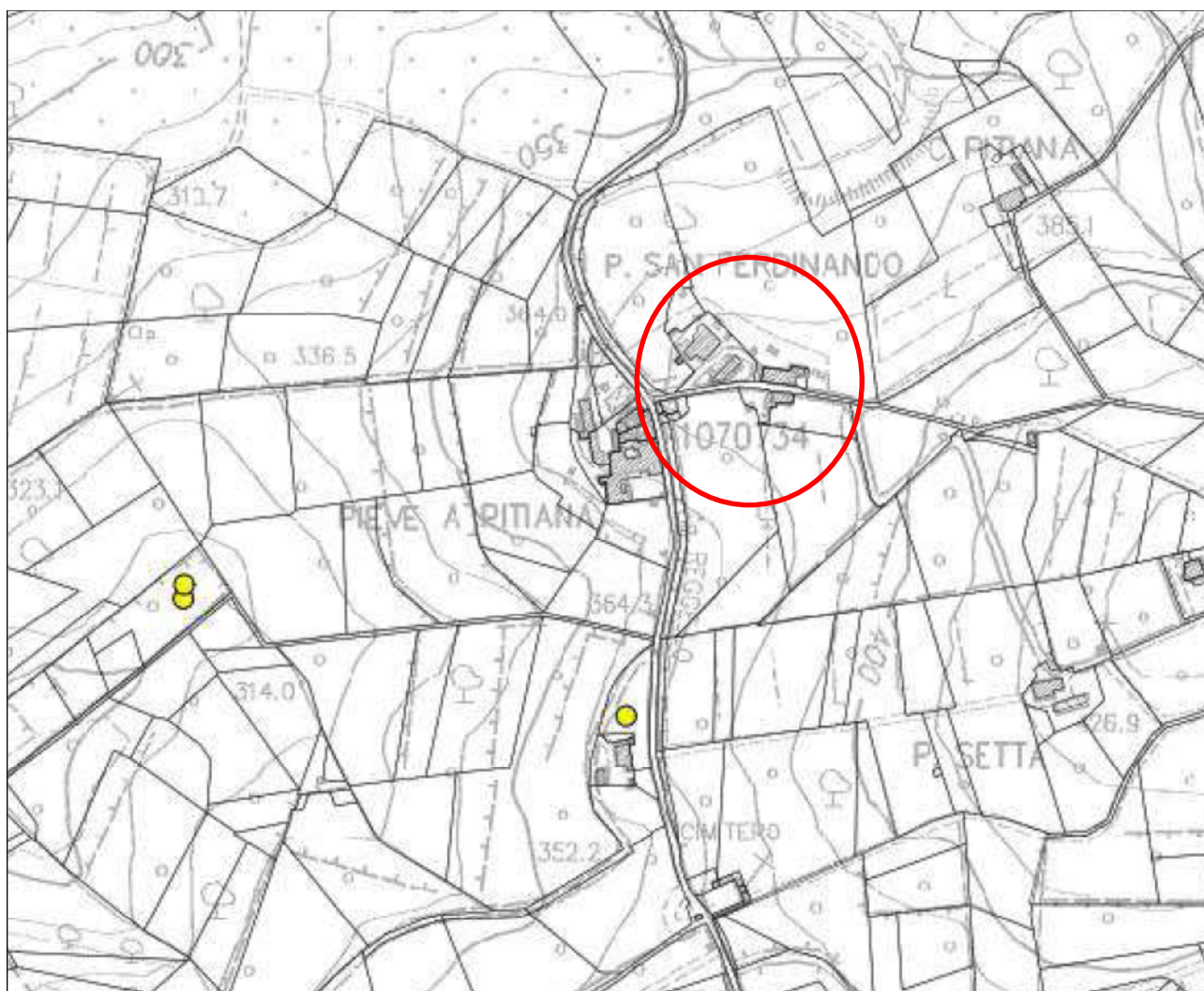
Idrogeologia

L'area è caratterizzata dalla presenza di due unità idrogeologiche principali:

- Unità 1: è costituita dai materiali eluvio-colluviali, permeabili per porosità con permeabilità media ed interessati da falde effimere strettamente collegate alle precipitazioni; le caratteristiche della falda sono tali che la stessa, in zona, non risulta sfruttata nemmeno per l'irrigazione di piccoli appezzamenti

- Unità 2: è costituita dai litotipi arenacei in posto, permeabili per fratturazione con permeabilità media o medio-bassa in funzione della presenza della componente pelitica o siltosa alternata alla facies arenacea; le acque di falda, presenti a profondità elevate, sono localmente poco sfruttate, come mostra la Carta dei Pozzi e derivazioni consultabile sul SIT della Provincia di Firenze.

La vulnerabilità della falda, considerate le caratteristiche di permeabilità dei litotipi, può essere assunta come media.



Carta dei pozzi e derivazioni. Da SIT Provincia di Firenze

5.2.6 Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni

In assenza di dati stratigrafici e geotecnici specifici, la caratterizzazione dei terreni è basata su

informazioni qualitative ricavabili dal materiale bibliografico, con particolare riferimento a quanto disponibile a livello di SU.

La caratterizzazione puntuale deriverà, ove necessario, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche che saranno espletate a supporto della progettazione in ottemperanza alle NTC 2008.

Litostratigrafia

La stratigrafia locale, in linea generale, contempla la presenza di due litotipi sostanzialmente diversi. A partire dal piano campagna e fino a profondità stimabili in prima istanza in una decina di metri, sono presenti i materiali eluvio colluviali, costituiti da una matrice prevalentemente sabbioso-limosa inglobante elementi litoidi arenacei eterometrici in percentuali variabili. Nella matrice può anche essere presente la frazione argillosa, derivata dall'alterazione dei feldspati contenuti nelle arenarie. I materiali eluvio-colluviali poggiano in discordanza sul substrato competente, localmente rappresentato, con grande probabilità, dalle arenarie del Falterona (membro FAL 2) che affiorano poco a S dell'area in una finestra di erosione.

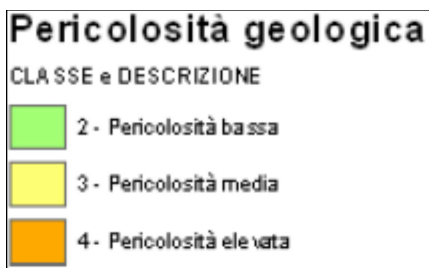
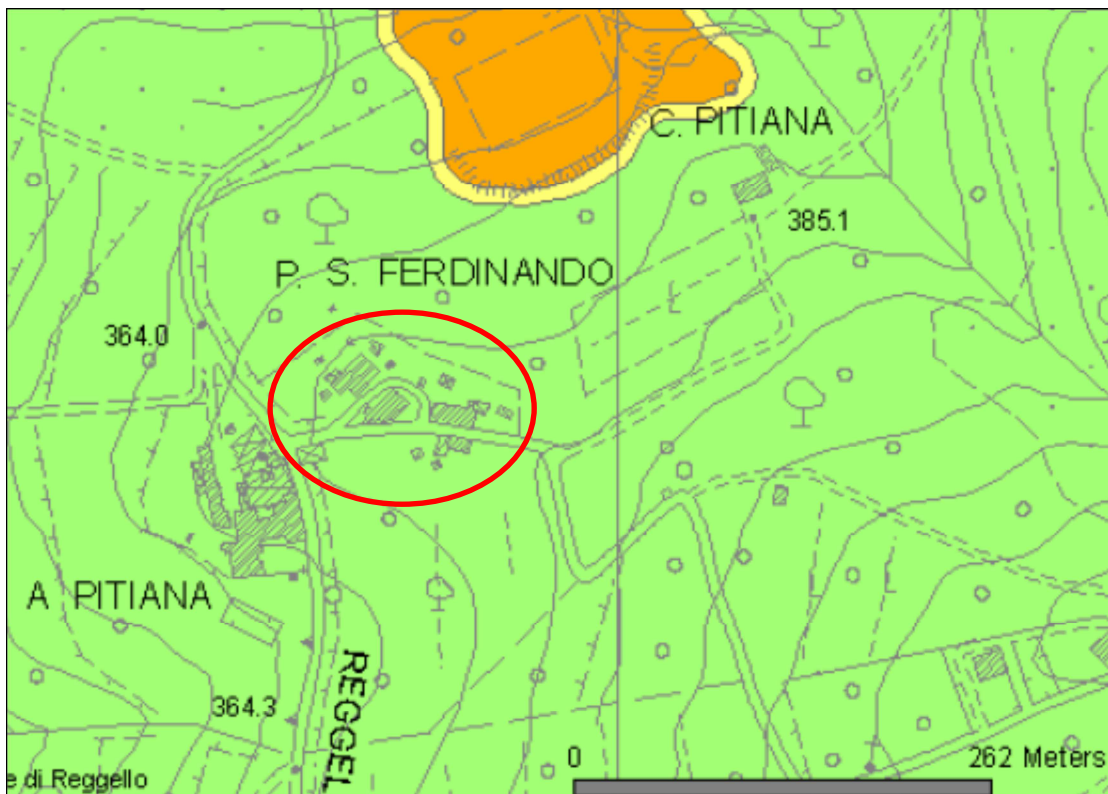
Caratteristiche geotecniche

I materiali appartenenti ai depositi eluvio-colluviali, che rappresentano il litotipo importante ai fini progettuali in quanto su di esso insistono i fabbricati, sono prevalentemente incoerenti e nella norma sono da mediamente addensati ad addensati. Il grado di addensamento può variare anche in modo repentino in quanto si tratta di materiali eterogenei ed anisotropi messi in posto in modo discontinuo.

Il substrato in posto ha caratteristiche meccaniche nettamente migliori rispetto alla coltre eluvio-colluviale. La sua utilità ai fini progettuali è esclusiva funzione dello spessore del materiale soprastante, che dovrà essere verificata con l'osservazione diretta (sondaggi o prove in situ) o indagini geofisiche (metodo indiretto).

5.2.7 Piano Strutturale - Pericolosità Geologica

L'area in studio ricade in classe 2 di pericolosità geologica (pericolosità bassa). Questa classe corrisponde, secondo le definizioni della DCR 94/85 (normativa di riferimento del Piano Strutturale), a "situazioni apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno comunque essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia".



Carta della Pericolosità Geologica di RU e PS del Comune di Reggello

5.2.8 Prescrizioni di Fattibilità

Non sussistono prescrizioni a livello geologico/geomorfologico. Per quanto derivato dall'esame delle indagini di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello si esprime una valutazione della fattibilità ai sensi del DPGR 26/R del 27/04/2007:

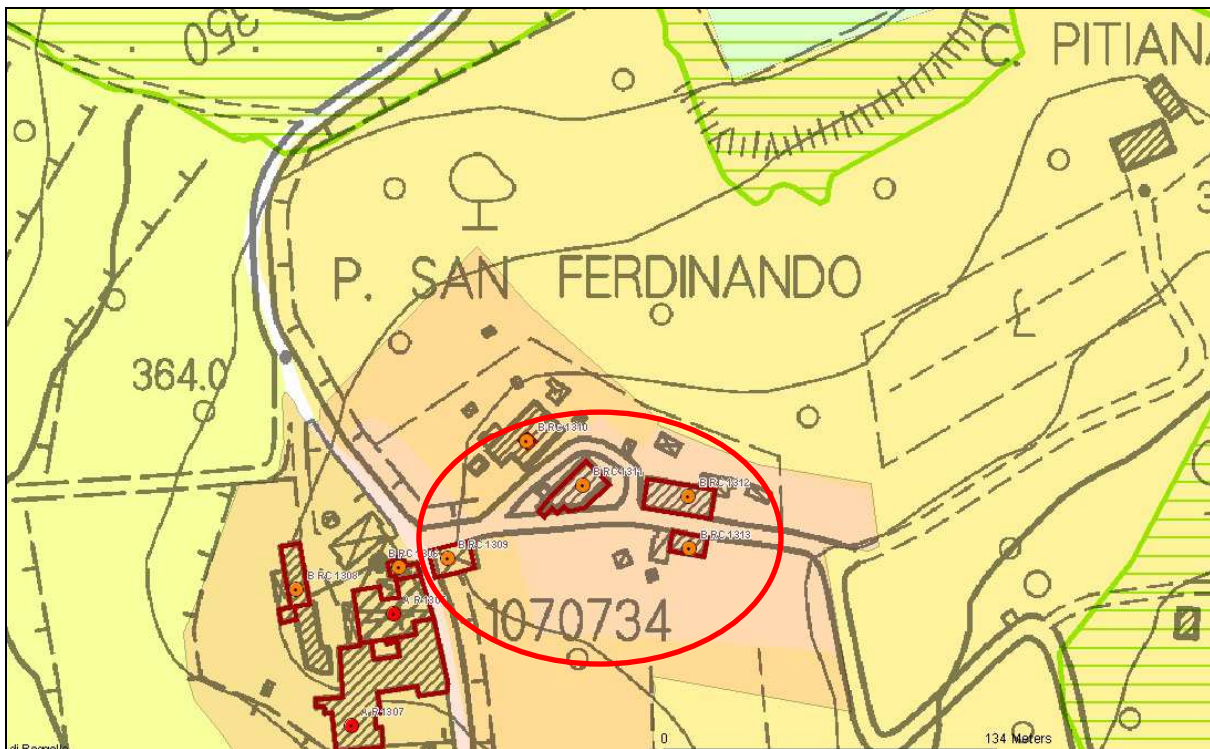
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici: Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli

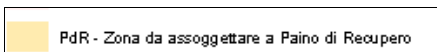
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici: Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli (da verificare a seguito di indagini specifiche).

5.3 REGOLAMENTO URBANISTICO

Il P.d.R. risulta pienamente coerente con lo strumento urbanistico comunale vigente (R.U.) in quanto ne costituisce puntuale attuazione e condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni da esso previste nell'area in questione.



Estratto del R.U. (Regolamento urbanistico del Comune di Reggello)



5.4 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)

Il Comune di Reggello è dotato del P.C.C.A. e secondo tale piano, l'area oggetto d'intervento, ricade in Classe Acustica III. In base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997 sono in Classe Acustica III: le aree di tipo misto e rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.



Estratto del P.C.C.A. (Piano Comunale di Classificazione Acustica) del Comune di Reggello.

Il D. Lgs. n° 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni definisce: traffico locale il “traffico interno a quartieri o rioni, senza traffico di attraversamento, basso flusso veicolare e assenza o quasi di mezzi pesanti (solo pochi bus urbani per ora) corrisponde tipicamente al traffico presente nelle strade di tipo E ed F”, e traffico di attraversamento il “traffico in strade di scorrimento e/o di collegamento tra quartieri, frazioni e aree diverse del centro urbano, con elevato flusso di veicoli leggeri, limitato flusso di mezzi pesanti e traffico medio- basso nel periodo notturno; tipicamente è il traffico presente nelle strade di tipo D, ma anche in alcune C non eccessivamente trafficate”.

Sulla strada provinciale che costeggia in parte l’area oggetto dell’intervento si ha un traffico veicolare modesto ed in ogni caso, con l’attuazione del P.d.R., l’aumento di carico urbanistico può essere trascurato. Per ciò che riguarda la viabilità, interna, si esclude che possa creare problemi in merito. Nelle vicinanze dell’area di intervento non sono presenti attività produttive.

Per quanto detto, si opererà soltanto per un intervento diretto sui fabbricati utilizzando degli infissi fono isolanti ed i limiti previsti dal P.C.C.A. saranno pienamente rispettati.

6. VEGETAZIONE E FLORA

6.1 VEGETAZIONE

Le indagini sulle principali unità vegetazionali si basano sulla raccolta e l’analisi di materiale bibliografico esistente relativo alla vegetazione del territorio indagato e/o di aree limitrofe. L’area di studio, è risultata carente di studi pubblicati.

La vegetazione naturale dell'area di studio è prevalentemente forestale ed è costituita da boschi di roverella, con leccio e cerro. Altre formazioni vegetazionali sono rappresentate dagli ostrieti, presenti soprattutto lungo il fiume Arno, in riva sinistra, e dai saliceti e dai pioppeti ripari, presenti in destra idrografica e lungo il tratto dei rii minori.

In prossimità del fondovalle e della SR 69 del Valdarno il paesaggio agrario è caratterizzato da prati, da incolti e arbusteti con prevalenza di pruneti; lungo i tratti fluviali l'originaria vegetazione ripariale a pioppi e salici risulta alterata dall'ingresso di robinia *Robinia pseudoacacia*, che in certi punti diventa prevalente.

Secondaria ma non di importanza risulta l'estensione dei seminativi, distribuiti soprattutto in riva sinistra dell'Arno ma presenti anche in destra. I vigneti di maggiori dimensioni sono presenti più a nord ove si concentra la maggior superficie di oliveti; piccoli appezzamenti a vigneto e oliveto sono presenti nella restante matrice agraria.

6.2 FLORA

Nei boschi di roverella *Quercus pubescens*, alla specie dominante sono associate altre specie arboree quali leccio *Quercus ilex*, cerro *Quercus cerris* e, secondariamente, orniello *Fraxinus ornus*, carpino nero *Ostrya carpinifolia*, acero campestre *Acer campestre*, olmo campestre *Ulmus minor*. Questi boschi rappresentano gli aspetti più termo-xerofili, ove si infila una notevole quantità di specie arbustive, quali emero *Coronilla emerus*, biancospino *Crataegus monogyna*, caprifoglio *Lonicera etrusca*, ginepro *Juniperus communis*, ligustro *Ligustrum vulgare*, rosa selvatica *Rosa canina*, rovo *Rubus ulmifolius*, viburno *Viburnum tinus*; nelle stazioni più termofile sono presenti tipiche sclerofille della macchia mediterranea quali corbezzolo *Arbutus unedo*, fillirea *Phillyrea* sp. pl.. Nelle stazioni più fresche nello strato arbustivo si possono ritrovare elementi meno termo-fili, quali corniolo *Cornus mas*, sanguinello *Cornus sanguinea*, berretta da prete *Euonymus europaeus*. Le specie erbacee più caratteristiche di questi boschi sono asparago *Asparagus acutifolius*, ciclamino *Cyclamen hederifolium* (= *neapolitanum*), pungitopo *Ruscus aculeatus*, paléo *Brachypodium rupestre* e *sylvaticum*, carice *Carex flacca*, viola *Viola alba*.

Negli ostrieti, alla specie dominante carpino nero *Ostrya carpinifolia* sono associate altre specie arboree quali orniello, roverella, cerro e, secondariamente, leccio, acero campestre, castagno *Castanea sativa*. La componente erbacea del sottobosco è poco differenziata rispetto a quella dei querceti; merita comunque evidenziare la caratteristica abbondanza di edera *Hedera helix* e di asparago *Asparagus acutifolius*.

Le formazioni arboree ripariali dell'Arno e dei tratti dei rii minori sono costituite da pioppo nero *Populus nigra*, pioppo bianco *Populus alba* e salici (*Salix alba*, *Salix* sp. pl.) e robinia o cascia *Robinia pseudoacacia*. Nelle fasce arborate più mature il sottobosco presenta una ricca componente arbustiva con sanguinello, ligustro, biancospino, vitalba *Clematis vitalba*, luppolo *Humulus lupulus*. Le specie erbacee più caratteristiche di questi boschi sono artemisia *Artemisia alba* e *verlotorum*, forbicina comune *Bidens tripartita*, paléo *Brachypodium sylvaticum*, rovo, pervinca *Vinca major*, *Polygonum* sp. pl., *Paspalum paspaloides*, *Agrostis stolonifera*, *Xanthium*

italicum; presso le rive sono qua e là rinvenibili canapa acquatica *Eupatorium cannabinum*, coda cavallina *Equisetum* sp. pl., garofanino d'acqua *Epilobium hirsutum*, salcerella *Lythrum salicaria*, carice pendula *Ca- rex pendula*. Gli arbusteti sono dominati dalla presenza di prugnolo *Prunus spinosa* e di ginestra odorosa *Spartium junceum* (secondo le tipologie di arbusteto), cui si associano biancospini, rose selvatiche, ginepri e forme arbustive delle specie arboree dei boschi circostanti (querce, ornielli, aceri e olmi campestri, ecc.).

La flora dei prati e degli incolti è costituita da specie cosmopolite e ruderali, in molti casi nitrofile, insediatesi su superfici poste a coltura fino a pochi anni orsono. Tra le più comuni possono essere citate *Agropyron repens*, *Artemisia vulgaris*, *Avena barbata*, *Bromus hordeaceus*, *Chenopodium album*, *Cichorium intybus*, *Conyza canadensis*, *Convolvulus arvensis*, *Daucus carota*, *Euphorbia helioscopia*, *Hordeum murinum*, *Papaver rhoeas*, *Picris hieracioides*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Potentilla reptans*, *Poa trivialis*, *Rumex crispus*, *Se- necio vulgaris*, *Sherardia arvensis*, *Sonchus asper*, *Taraxacum* sp., *Tordylium apulum*, *Trifolium repens*, *Veronica persica*, *Vicia sativa*. Fra i coltivi, gli oliveti rappresentano senz'altro la componente semi-naturale di maggior valore naturalistico. Si tratta di oliveti a carattere estensivo, che ospitano una flora erbacea piuttosto ricca e funzionano da zone di riproduzione di alimentazione per l'avifauna.

Fra le specie erbacee che crescono negli oliveti possono essere citate a titolo di esempio *Anemone hortensis*, *Avena barbata*, *Bromus hordeaceus*, *Bromus sterilis*, *Calamintha nepeta*, *Crepis vesicaria*, *Hippocrepis comosa*, *Leopoldia comosa*, *Medicago* cfr. *orbicularis*, *Poa trivialis*, *Papaver rhoeas*, *Plantago lanceolata*, *Plantagomajor*, *Sherardia arvensis*, *Tordylium apulum*, *Trifolium stellatum*, *Urospermum dalechampii*, *Vicia sativa*.

7. FAUNA

La presente relazione prende in esame la fauna vertebrata, costituita dalle seguenti Classi: Pesci, Anfibi, Rettili, Mammiferi, Uccelli.

7.1 ELENCO, INQUADRAMENTO E STATO CONSERVATIVO DELLE SPECIE ANIMALI

PESCI: Alborella Al burnus - alburnus alborella; Barbo padano - *Barbus plebejus*; Barbo del Tevere - *Barbus tyberinus*; Carassio o Zoccolo - *Carassius carassius*; Carpa - *Cyprinus carpio*; Cavedano - *Leuciscus cephalus*; Pseudorasbora - *Pseudorasbora*; Lasca - *Chondrostoma genei*; Ghiozzo di ruscello - Pado- *gobius nigricans*; Ghiozzo padano - *Padogobius bonelli*.

Le indagini si riferiscono al tratto del fiume Arno localizzato nei pressi dell'abitato di Leccio dove si trova l'area di intervento; sono da indagare i popolamenti ittici dei rii minori, probabilmente esigui, per i quali mancano del tutto informazioni.

Pertanto sono state rilevate solo tre specie autoctone, tre specie introdotte in epoca storica, ad esempio la carpa, quattro specie aliene e la presenza del ghiozzo di ruscello e del barbo del Tevere.

Lo stato conservativo è fortemente minacciato dall'inquinamento delle acque e per quanto riguarda le specie indigene emergono alcuni casi di pericolo da competizione con quelle non indigene. Inoltre il barbo tiberino si ibrida con quello padano causando inquinamento genetico e perdita delle caratteristiche genetiche originarie.

ANFIBI: Salamandrina dagli occhiali - Salamandrina terdigitata; Tritone punteggiato - Triturus vulgaris; Rospo comune - Bufo bufo; Raganella italiana - Hyla intermedia; Rana agile - Rana dalmatina ; Rana appenninica - Rana italica; Rana di Lessona - Rana lessonae; Rana verde - Rana kl. esculenta.

Il contesto ospita potenzialmente una discreta popolazione, comunque riferita alle sponde dell'Arno, dei borri e degli eventuali stagni presenti lungo l'Arno stesso. Le specie meno comuni sono infatti solo potenziali soprattutto in base alla naturalità del territorio.

L'unica specie di interesse comunitario risulta la Salamandrina dagli occhiali - Salamandrina terdigitata, specie inserita nell'All. II della Direttiva 92/43/CEE, la cui presenza è probabile nei borri e negli impluvi dell'area.

Inoltre sono presenti altre cinque specie di interesse comunitario, inserite nell'All. IV della Direttiva "Habitat", e due di queste, quali la rana italiana e la rana di Lessona, sono anche specie di interesse regionale e pertanto inserite nell'All. A della L.R. 56/2000. Al momento non sembrano specie minacciate, salvo interventi causanti l'alterazione degli habitat vitali, quali boschi umidi, fossi e torrenti.

RETTILI: Geco - Tarantola muraiola - Tarentola mauritanica; Ramarro - Lacerta bilineata; Lucertola muraiola - Podarcis muralis; Lucertola campestre - Podarcis sicula; Luscengola - Chalcides chalcides; Colubro liscio - Coronella austriaca; Colubro di Riccioli - Coronella girondica; Biacco - Hierophis viridiflavus; Natrice dal collare - Natrix natrix; Natrice tassellata - Natrix tassellata; Saettone - Zamenis longissimus ; Vipera comune - Vipera aspis.

Anche se la diversità specifica risulta maggiore di quella degli anfibi, la presenza di tale classe animale è solo potenziale.

Alcune specie, come la lucertola, sono molto diffuse e presenti in diversi ambienti; la popolazione di serpenti è potenzialmente ricca grazie alla ricca copertura boschiva del contesto in esame che fornisce condizioni idonee al saettone, alla natrice tassellata ed alla vipera.

Ramarro e gecko godono di un buono stato di conservazione della specie e di una larga diffusione, mentre la luscengola è localizzata nelle zone prative e negli incolti. Tali specie sono inserite nell'All. B della L.R. 56/2000.

MAMMIFERI: Riccio - *Erinaceus europaeus*; Toporagno d'acqua - *Neomys fodiens*; Toporagno nano - *Sorex minutus*; Toporagno appenninico - *Sorex samniticus*; Mustiolo etrusco - *Suncus etruscus*; Crocidura minore - *Crocidura suaveolens*; Crocidura ventrebianco - *Crocidura leuodon*; Talpa europea - *Talpa europaea*; Vespertilio maggiore - *Myotis myotis*; Pipistrello albolimbato - *Pipistrellus kuhlii*; Pipistrello di Savi - *Hypsugo savii*; Serotino comune - *Eptesicus serotinus*; Orecchione meridionale - *Plecotus austriacus*; Lepre - *Lepus europaeus*; Scoiattolo - *Sciurus vulgaris*; Ghiro - *Myoxus glis*; Moscardino - *Moscardinus avellanarius*; Arvicola rossastra - *Clethrionomys glareolus*; Arvicola di Savi - *Microtus savi*; Popo selvatico collogiallo - *Apodemus flavicollis*; Topo selvatico - *Apodemus sylvaticus*; Topolino delle case - *Mus domesticus*; Ratto nero; *Rattus rattus*; Ratto delle chiavi - *Rattus norvegicus*; Istrice - *Hystrix cristata*; Nutria - *Myocastor corpus*; Volpe - *Vulpes vulpes*; Tasso - *Meles meles*; Donnola - *Mustela nivalis*; Faina - *Martes foina*; Cinghiale - *Sus scrofa*; Capriolo - *Capreolus capreolus*.

La popolazione si presenta strutturata e complessa con prevalenza delle specie a distribuzione forestale; le specie che sono legate agli ambienti più o meno urbanizzati e quelle che prediligono gli ambienti aperti dovrebbero avere uguale consistenza.

Inoltre è possibile osservare scoiattolo e capriolo e rilevare tracce di presenza di riccio, istrice, volpe, cinghiale e capriolo.

Le emergenze di maggior valore naturalistico sono rappresentate dai chiroterti, dei quali è nota con ragionevole certezza la presenza di una sola specie, il pipistrello di Savi; tra questi mammiferi, il vespertilio maggiore è vulnerabile in Italia, mentre le altre specie sono a minor rischio. Tutti i pipistrelli segnalati, insieme a toporagno acquatico, talpa europea e moscardino sono specie di interesse regionale; il vespertilio maggiore, il serotino comune e l'orecchione meridionale sono anche di interesse comunitario. Le conoscenze sui tre micro mammiferi insettivori sono scarse; i tre roditori sono nel complesso in buono stato di conservazione a livello regionale, per quanto consentano di giudicare le carenti informazioni disponibili, mentre scoiattolo e moscardino sono ritenuti vulnerabili a livello nazionale.

Pertanto tutti i pipistrelli, moscardino e istrice e lupo sono inclusi nell'Allegato IV della Direttiva Habitat 92/43/CEE, che comprende "le specie animali e vegetali di interesse comunitario che richiedono una protezione rigorosa". I quattro micro mammiferi insettivori (le due crocidure, toporagno acquatico e mustiolo etrusco) sono strettamente protette dall'inclusione nell'Allegato B della L.R. 56/2000.

UCCELLI: Garzetta - *Egretta garzetta*; Airone cenerino - *Ardea cinerea*; Nitticora - *Nycticorax*

nycticorax; Falco pecchiaiolo - *Pernis apivorus*; Sparviere - *Accipter nisus*; Poiana - *Buteo buteo*; Fagiano - *Phasianus colchicus*; Gallinella d'acqua - *Gallinula chloropus*; Corriere piccolo - *Charadrius dubius*; Gabbiano reale - *Larus michahellis*; Colombaccio - *Columba palumbus*; Tortora dal collare - *Streptopelia decaocto*; Tortora selvatica - *Streptopelia turtur*; Cuculo - *Cuculus canorus*; Civetta - *Athene noctua*; Allocco - *Strix aluco*; Succiacapre - *Caprimulgus europaeus*; Rondone - *Apus apus*; Martin pescatore - *Alcedo atthis*; Upupa - *Upupa epops*; Torcicollo - *Jynx torquilla*; Picchio verde - *Picus viridis*; Picchio rosso maggiore - *Picoides major*; Picchio rosso minore - *Picoides minor*; Allodola - *Alauda arvensis*; Rondine - *Hirundo rustica*; Balestruccio - *Delichon urbica*; Ballerina gialla - *Motacilla cinerea*; Ballerina bianca - *Motacilla alba*; Scricciolo - *Troglodytes troglodytes*; Pettiroso - *Erithacus rubecula*; Usignolo - *Luscinia megarhynchos*; Codiroso - *Phoenicurus phoenicurus*; Sal- timpalo - *Saxicola Torquata*; Merlo - *Turdus merula*; Tordo bottaccio - *Turdus philomelos*; Tordela - *Turdus viscivorus*; Usignolo di fiume - *Cettia cetti*; Beccamoschino - *Cisticola juncidis*; Canapino - *Hippolais poliglotta*; Capinera - *Sylvia atricapilla*; Sterpazzolina - *Sylvia cantillans*; Occhiocotto - *Sylvia melanocephala*; Sterpazzola - *Sylvia communis*; Luì piccolo - *Phylloscopus collybita*; Fior- rancino - *Regulus ignicapillus*; Pigliamosche - *Muscicapa striata*; Codibugnolo - *Aegithalos cauda*- tus.

La ricchezza avifaunistica dell'area di studio è superiore a tutte le altre specie vertebrate.

Specificatamente nei periodi primaverili e autunnali in particolare lungo il corso dell'Arno, sono presenti numerose specie migratrici; il gruppo più numeroso è rappresentato dalle specie forestali, costituito in gran parte da specie poco esigenti e diffuse in gran parte del territorio toscano ed italiano; la diversità ambientale o la maturità più elevata del bosco, richiedono specie più esigenti ed a distribuzione più localizzata, quali picchio rosso maggiore, picchio rosso minore e picchio verde, tordo bottaccio, rapaci strettamente forestali, quali sparviere, o che nidificano in bosco e si alimentano in zone aperte, quali poiana, falco pecchiaiolo. Le specie come la garzetta, l'airone cenerino e la nitticora si alimentano regolarmente in periodo riproduttivo nell'Arno, a testimonianza delle potenzialità del fiume dal punto di vista alimentare. Altre specie nidificano o si alimentano sui corsi d'acqua e nei relativi ambienti ripariali, come ad esempio la gallinella d'acqua, il martin pescatore, la ballerina gialla, l'usignolo di fiume, il pendolino, la rondine.

Le specie legate agli arbusteti e ai prati arbustati sono tre, quali il canapino, l'occhiocotto, la sterpazzola e la sterpazzolina, mentre ambienti strettamente legati ad agricoltura più estensiva quali seminativi, incolti, prati, ospitano allodola e strillozzo. Tuttavia esistono molte specie più ubiquitarie che sfruttano più ambienti a seconda delle proprie esigenze. Si tratta di rondini, storni, passere d'Italia che per la nidificazione si servono degli ambienti urbani o agli edifici, o di verzellini e verdoni che si legano a complessi boscati anche di piccole dimensioni, come boschetti, filari alberati, giardini e parchi, che per l'alimentazione possono sfruttare numerose tipologie ambientali, ad esempio seminativi, colture arboree, zone urbane, corsi d'acqua.

L'area di studio presenta numerose specie protette a livello europeo, nazionale e regionale; le uniche specie cacciabili sono fagiano, gallinella d'acqua, tortora selvatica, colombaccio, allodola, merlo, tordo bottaccio, cornacchia grigia, ghiandaia, gazza; tutte le altre specie sono patrimonio indisponibile dello Stato.

8. ASPETTI PAESAGGISTICI

Il Comune di Reggello fa parte di un'area geografica, il 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.

L'area in oggetto si inserisce in tale contesto, più precisamente nel sistema collinare, nel tratto compreso tra Reggello e S. Ellero, nella parte medio bassa dei versanti che dal fondo valle della pianura dell'Arno salgono al Pratomagno.

9. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

La dinamica demografica dell'intero Comune di Reggello presenta negli ultimi decenni un andamento in decisa e costante crescita.

Infatti nell'immediato dopoguerra fino al 1971 anche se la popolazione dell'intero Comune vede una progressiva decrescita, dal 1971 assiste ad una netta ripresa demografica confermata a maggior ragione dai dati del censimento dell'anno 2001. Infatti Reggello assieme a Rignano è assimilabile alle cosiddette "aree emergenti", caratterizzate da Comuni oggi in netta ripresa demografica, che risentono del decentramento in atto delle aree urbane più densamente popolate.

Infatti tutto ciò è stato possibile dal fatto che a partire dagli anni '70, il Comune di Reggello è andato progressivamente saldandosi in un sistema integrato, con fortissime connessioni sociali ed economiche all'Area Metropolitana Fiorentina. All'interno di questo sistema Reggello è uno dei comuni dove si sia rilevata la più intensa attività edilizia.

Oggi Reggello appare un Comune con potenzialità economiche assai elevate, accresciute dalla buona accessibilità mantenuta nel tempo; in particolare la zona di fondovalle, percorsa da infrastrutture viarie di collegamento nazionale, presenta condizioni favorevoli alla localizzazione di attrezzature e servizi che necessitano di facile accessibilità. Il tessuto produttivo secondario appare solido, ma bisognoso di servizi alle imprese, anche in sede locale. Anche l'agricoltura conserva un ruolo economico non indifferente, e tuttavia inferiore a quello insostituibile di preservazione degli equilibri paesaggistici ed ambientali. Tale settore si caratterizza per la diffusione della piccola proprietà e la conseguente frammentazione fondiaria, dove la modernizzazione degli impianti ed una maggior dinamicità imprenditoriale consentono una accettabile redditività. Le principali aziende si collocano prevalentemente nella fascia collinare intermedia, mentre nel fondovalle, dove la morfologia del suolo consentirebbe coltivazioni razionali e fortemente meccanizzate, intrusioni industriali ed aspettative edificatorie hanno ridotto tali potenzialità agricole.

10. AMBIENTE ACUSTICO

Nel rispetto della legge n. 447/95 è stato analizzato l'ambiente acustico nei confronti delle abitazioni vicine all'area, al fine di analizzare ed individuare l'eventuale disturbo arrecato a terzi in difformità alle leggi vigenti durante le varie fasi di lavori.

Al momento la principale sorgente di rumore è costituita dalla strada provinciale esistente mentre la viabilità interna non rappresenta un eccessivo problema dal momento che non vi si potranno raggiungere velocità elevate.

11. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del piano in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio si fa riferimento allo studio condotto con l'elaborato *All. G - Valutazione Integrata* e di seguito si riporta un estratto sintetico dei contenuti d'interesse.

11.1 Consumo e usi del suolo – L'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si provvede al recupero di volumi attualmente in stato di degrado e abbandono; le condizioni saranno migliorate poiché insieme al recupero dei fabbricati, si provvederà alla sistemazione e manutenzione dell'area a verde, oltre alla riorganizzazione piano volumetrica di un edificio da collocare sul lato medesimo.

11.2 Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico)

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

La Valutazione Integrata sulla classe di sensibilità viene condotta dal punto di vista:

- **Sistemico:** dove si va a valutare se il P.d.R. 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 sovralocale;
- **Simbolico:** dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o 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: la zona mantiene ancora una destinazione prevalentemente agricola e la morfologia è quella ancora di un territorio rurale.

La presenza di colture tipiche del territorio toscano costituisce un elemento qualificante del paesaggio, comunque modificato e manipolato dall'uomo.

Si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti di notorietà.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari a 3 ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA.

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 il P.d.R. 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 con- testo 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 senso- riale 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 le alterazioni delle pendenze esistenti.

Trattasi di un recupero di fabbricati esistenti, con piccole porzioni di volumi a superfetazioni da demolire, oltre la demolizione del fabbricato ex fornace e il suo recupero in altra area di sedimento.

Detto intervento non creerà particolari alterazioni dello skyline; inoltre, alcune piantumazioni di alberi di specie autoctone faciliterà la schermatura delle porzioni di territorio maggiormente urbanizzate.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe di paesistica **INCIDENZA PAESISTICA MEDIA (3)**.

11.4 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. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'Impatto paesistico del P.d.R.

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 condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito = 4

Grado di incidenza del progetto = 3

Ottenendo così un valore per l'Impatto paesistico del progetto pari a 7 che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza.

12. EFFETTI ATTESI

Il presente punto, ha lo scopo di valutare gli effetti attesi dall'attuazione del P.d.R. in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio.

12.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)

La valutazione ambientale di un P.d.R., deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che l'intervento stesso ha di incidere sull'ambiente. A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

12.1.1 Suolo e sottosuolo

Aspetti geologici, geomorfologici e sismici

Per la morfologia collinare e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile. L'attuazione del P.d.R., prevede azioni di recupero e riconversione di fabbricati esistenti, limitando alla realizzazione della viabilità interna e alla realizzazione dei parcheggi, il consumo di nuovo suolo.

Riduzione delle superfici impermeabilizzate

Nell'elaborazione del P.d.R. la superficie permeabile di progetto risulta largamente verificata come si vede nell'elaborato grafico relativo. In quest'ultimo, si evidenzia che le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa, sia nella zona di intervento

edilizio, sia nell'area ad uso pubblico, attraverso la realizzazione di aree verdi e l'uso di una pavimentazione per la viabilità e nei parcheggi costituita da autobloccanti.

Uso razionale delle materie prime

Nelle trasformazioni previste, come già detto precedentemente, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra.

Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, sarà privilegiato, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'uso di materiali locali.

Gestione dei rifiuti

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

Per quanto riguarda, invece, i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione del P.d.R., saranno, dove possibile, reimpiegati, altrimenti, portati alle discariche autorizzate.

12.1.2 Acqua

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto comunale pubblico. Il piano prevede sistemi naturali per la raccolta e lo smaltimento dei reflui nonché per la raccolta delle acque piovane. Per il recupero delle acque piovane per uso irriguo sono previste più cisterne.

Aspetti idraulici

Per quanto concerne il rischio idraulico, come precedentemente descritto, non si rilevano fenomeni di esondazioni che coinvolgano l'area di intervento né per eventi bicentenari né per eventi più frequenti.

Contenimento dei consumi di acqua potabile

Sia nella fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, che nella fase di utilizzazione degli edifici, ad insediamento avvenuto, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

Nella fase di realizzazione, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana.

Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anche grazie all'installazione di contatori differenziati per il consumo dell'acqua relativo a ciascuna unità immobiliare e all'uso di apparecchiature inseriti nei rubinetti o ai water, di cui di seguito

vengono indicati alcuni tipi.

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. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

12.1.3

Atmosfera

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

Ambiente acustico

All'interno del P.d.R. la principale sorgente di rumore è costituita dalla strada provinciale esistente, che costeggia in parte la zona di intervento.

Per salvaguardare i fabbricati dall'inquinamento sonoro, si prevede che le pareti esterne e gli infissi dei fabbricati da recuperare, saranno progettati tenendo conto anche della protezione acustica, mentre per le aperture, l'uso di infissi fono isolanti.

La viabilità interna, come già detto, non rappresenta un eccessivo problema anche dal momento che non vi si potranno raggiungere velocità eccessive.

Contenimento dei consumi energetici

Il P.d.R. non prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

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.

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

Nell'area oggetto di intervento, l'unica fonte di inquinamento è quella dovuta al traffico veicolare della provinciale. Il volume di traffico indotto dalla trasformazione non genera livelli di traffico tale da influire in modo significativo sull'inquinamento della zona.

Comunque la sistemazione a verde dei resede privati insieme alla messa a dimora di alberi, crea una protezione capace di aumentare l'assorbimento dei gas nocivi, oltre a contribuire all'abbattimento delle micro polveri.

Inoltre, per contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica dei contenimenti energetici; a tale scopo si prevede, nei progetti esecutivi delle OO.UU.:

- l'uso di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

Controllo dell'inquinamento luminoso

Al fine di ridurre al massimo l'inquinamento luminoso all'interno dell'area di intervento, saranno utilizzati corpi illuminanti con schermature, in modo che l'emissione luminosa sia tale da non interferire negativamente con l'ambiente circostante. Inoltre saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa con diminuzione del 30% dopo le ore 24.

Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza

Nell'area in esame non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico, rispettando i parametri previsti dalla legge. Non sono presenti linee di alta tensione, cabine di trasformazione e antenne telefoniche.

12.1.4 Vegetazione, fauna ed ecosistemi

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative e quindi da preservare.

Il P.d.R. prevede la sistemazione di aree a verde privato che saranno completate con manto erboso e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nella zona.

Di seguito viene analizzata la compatibilità delle diverse alternative di tracciato rispetto alle

componenti vegetazione, flora e fauna.

Vegetazione

Non sono ipotizzabili impatti diretti nella fase di costruzione e di recupero dell'area in quanto l'impianto del cantiere ed i successivi lavori non determinano nessuna asportazione di vegetazione: l'area di intervento è inserita all'interno di un contesto urbanizzato.

Gli impatti indiretti sono legati alla diffusione di polveri e alla successiva ricaduta sulla vegetazione circostante. Inoltre nell'area interessata dagli interventi non sono presenti habitat di interesse comunitario e/o regionale o comunque di importanza naturalistica. In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla vegetazione risulteranno lievi e reversibili a breve termine in considerazione della ridotta estensione delle superfici interessate.

Flora.

In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla flora risulteranno non significativi nelle fasi di costruzione e di esercizio, in considerazione della ridotta estensione delle superfici naturali interessate e dell'assenza di piante in sfavorevole stato di conservazione.

Fauna

La maggior parte delle specie di fauna citate in questa relazione non sono direttamente interessate dall'attività di cantiere e dalle opere connesse, in quanto presenti negli immediati dintorni e non nell'area oggetto di intervento. L'impatto sulla componente faunistica è pertanto maggiormente legato a fenomeni di disturbo, piuttosto che alla perdita diretta di esemplari. Pertanto si può parlare di un impatto indiretto sulla componente faunistica legato all'azione di disturbo provocata dal rumore, dalle attività di cantiere e dalla presenza umana in fase di costruzione e di esercizio.

Conseguentemente non si ritiene che la fauna possa essere influenzata dalle locali modifiche della qualità dell'aria. I fenomeni di disturbo sono provocati dalla presenza umana, dal passaggio di autoveicoli e dal disturbo sonoro.

Anfibi

L'installazione del cantiere ed i relativi movimenti di terra in fase di costruzione e di esercizio non interesseranno direttamente habitat riproduttivi quali fossi, pozze e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

La limitata estensione dell'area interessata e la scarsa idoneità di gran parte degli habitat in questione fanno ipotizzare una improbabile e comunque ridottissima perdita di esemplari in fase di costruzione, mentre non è ipotizzabile una perdita di specie, in quanto gli habitat in questione sono disponibili nelle adiacenze dell'area di studio ove tali specie possono continuare a svolgere i loro cicli biologici. Nessun impatto verrà causato dal rumore conseguente alle opere in fase di costruzione e di esercizio.

Conseguentemente gli impatti sugli Anfibi risulteranno insignificanti.

Rettili

L'installazione del cantiere ed i relativi movimenti di terra in fase di costruzione e di esercizio non interesseranno direttamente habitat riproduttivi e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

La limitata estensione dell'area interessata e la scarsa idoneità di gran parte degli habitat in questione fanno ipotizzare una improbabile e comunque ridottissima perdita di esemplari in fase di costruzione, mentre non è ipotizzabile una perdita di specie, in quanto gli habitat in questione sono disponibili nelle adiacenze dell'area di studio ove tali specie possono continuare a svolgere i loro cicli biologici. Nessun impatto verrà causato dal rumore conseguente alle opere in fase di costruzione e di esercizio.

Conseguentemente gli impatti sui Rettili risulteranno insignificanti.

Uccelli

Trattandosi di specie in grado di spostarsi facilmente da un luogo all'altro, non vi sarà perdita di esemplari per nessuna delle specie presenti nell'area di studio.

Conseguentemente gli impatti sugli Uccelli risulteranno pertanto lievi e reversibili nelle fasi di costruzione e di esercizio.

Mammiferi

Analogamente a quanto puntualizzato per gli uccelli, anche i mammiferi sono in grado di compiere ampi spostamenti all'interno dall'areale vitale. Gran parte delle specie segnalate potenzialmente presenti nell'area di studio risulta non minacciata; sono specie che, seppur presenti prevalentemente in ambienti forestali, non sono vincolate ad un unico habitat, ma sono capaci di svolgere il ciclo vitale in differenti tipologie ambientali.

L'impatto che potrebbe verificarsi su queste specie, nel corso delle fasi di costruzione e di esercizio, dovrebbe ridursi all'eventuale limitata perdita di singoli individui di micro mammiferi insettivori o roditori e al disturbo provocato dalla distruzione di porzioni di habitat. Trattandosi di specie a media od elevata suscettibilità al disturbo, ma a buona o ottima mobilità, le operazioni previste dal Piano ne provocheranno l'allontanamento. Alcune delle specie di mammiferi presenti nell'area possiedono una discreta adattabilità alle nuove condizioni ambientali, le altre specie, a bassa adattabilità alle nuove condizioni ambientali, utilizzeranno altri ambienti distanti dall'area di progetto. Il disturbo dovuto al rumore e alla presenza umana provocato dalle attività di cantiere provocherà comunque un impatto lieve, poiché la maggior parte dei Mammiferi conduce vita notturna.

Gli impatti sui Mammiferi risulteranno pertanto lievi e reversibili nelle fasi di costruzione e di esercizio.

12.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI

12.2.1 Qualità degli spazi pubblici e/o aperti

Il P.d.R. prevede la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, e quindi fruibili non soltanto dagli abitanti che si insedieranno nell'area, ma da tutta la cittadinanza. Il parcheggio adiacente alla Pieve di san Pietro Pitiana costeggerà la strada provinciale sul lato opposto della Pieve, oltre allo spazio urbano risultante dall'area ex Fornace.

12.2.2 Qualità delle opere di urbanizzazione

All'interno del P.d.R. è stata posta grande attenzione all'inserimento paesistico della nuova viabilità. I parcheggi a servizio delle unità abitative e il parcheggio pubblico saranno realizzati seguendo l'andamento morfologico del terreno, e quindi con un minor impatto ambientale ed architettonico e completati con masselli autobloccanti invecchiati tipo matton vecchio. La piantumazione di alberi e siepi contribuirà ulteriormente a mitigare tutto l'intervento.

Per quanto riguarda il recupero dell'area ex Fornace, si intende realizzare uno "spazio panormatico" ad uso pubblico con minimo impatto ambientale ed architettonico completato con pavimentazione in cotto e con la possibilità della visione, tramite vetro blindato, della camera di combustione della stessa fornace, debitamente recuperato.

12.2.3 Qualità della edificazione

Il progetto in esame, è stato orientato dalle indicazioni contenute nella relazione storica allegata alla presente pratica, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti. Tutti gli elementi architettonici caratterizzanti il progetto, saranno recuperati e riportati allo stato originario. Per mantenere la memoria storica dei fabbricati, la tessitura muraria non sarà modificata. Le finiture di facciata saranno realizzate con "scialbe di calce" per ripristinare l'originale.

USO DELLE RISORSE			
ACQUA	Uso idropotabile	3.600 mc/a circa	Da acquedotto
	Uso irriguo	1.500 mc/a circa	Recupero acque meteoriche mediante una cisterne per un totale di mc 10.000
ENERGIA ELETTRICA		33.000 Kw/a	Da rete Enel
RIFIUTI		11.000 Kg/a	Solo assimilati a Rifiuti Solidi Urbani, il resto sarà smaltito mediante raccolta differenziata.
TELEFONIA		11 linee + ADSL	
GAS		11.000 mc/a	Produzione acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento.
AUTO		11a/g	

13. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Le soluzioni progettuali presenti nel Piano devono scaturire da una oggettiva valutazione di una o più ipotesi alternative, che presentino una analisi costi benefici peggiore del progetto prescelto. Il presente capitolo esamina sinteticamente le possibili alternative al Piano in esame.

Sono state prese in esame le principali alternative al progetto con riferimento a:

- alternative strategiche, consistenti nell'individuazione di soluzioni differenti per realizzare lo stesso obiettivo;
- alternative di localizzazione;
- alternative di processo o strutturali, consistenti nell'esame di differenti tecnologie e processi costruttivi;
- alternativa zero, consistente nella scelta di non procedere con l'attuazione del P.d.R

13.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE

Le alternative strategiche consistono nell'individuare tutte le possibili soluzioni atte a prevenire la domanda e/o ad individuare i provvedimenti necessari per realizzare comunque gli obiettivi previsti. Nel caso del P.d.R. l'individuazione dello stesso deriva da una pianificazione comunale che propone e stabilisce la necessità di recuperare condizioni di degrado architettonico e ambientale presenti sul territorio.

Non esistono quindi alternative strategiche relativamente al P.d.R. oggetto del presente studio.

13.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE

Non esistono alternative di localizzazione del presente intervento.

13.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO

Le alternative di processo consistono nell'esaminare tutte le possibili tecniche di intervento. In relazione al progetto sviluppato, e tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dell'area in esame, non esistono alternative di processo. Ogni altra alternativa appare peggiorativa in termini di costi/benefici e di impatto.

13.4 ALTERNATIVA ZERO

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di non recuperare l'area oggetto di intervento. Tale

alternativa non appare pertanto praticabile in quanto contrasta con le previsioni di Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello e conseguentemente con la volontà di recuperare il complesso edilizio che al momento presenta condizioni di degrado architettonico ed ambientale molto accentuato.

13.5 CONCLUSIONI

In base alle considerazioni soprastanti, non sono state ritenute praticabili alternative strategiche, di localizzazione e l'alternativa zero. L'attuale Piano rappresenta la migliore alternativa di processo, sia per le modalità tecniche e temporali di svolgimento dei lavori, sia per il recupero degli immobili e della naturalità dei luoghi.

14. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Come esposto sopra, il P.d.R. risulta la concretizzazione della pianificazione comunale e l'applicazione dei principi sostenuti dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Reggello.

Fin dalle prime elaborazioni di progetto sono stati presi in considerazione principi di tutela e rispetto dell'ambiente naturale ed urbanizzato, quali la riqualificazione del territorio, la minimizzazione del consumo del suolo, l'uso responsabile delle risorse naturali.

Tutte le scelte progettuali si basano su un sapiente uso delle risorse del territorio e sul principio del risparmio energetico e dell'uso di fonti di energia alternativa.

15. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

L'area di intervento è inclusa nella perimetrazione delle aree in P.F.2 (Area a pericolosità media), e in classe di pericolosità geomorfologica 2 nel Piano Strutturale.

In base alle definizioni delle due classi di pericolosità, l'intervento non presenta elementi incompatibili con gli strumenti di pianificazione.

16. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI

Le valutazioni di cui ai precedenti paragrafi hanno evidenziato la presenza di impatti differenti a seconda delle componenti ambientali e sociali considerate. Anche in ragione della relativamente limitata volumetria di scavo prevista, il Piano non presenta particolari problematiche di carattere urbanistico, naturalistico o paesaggistico, ma solo limitatamente alle parti geomorfologica, sottosuolo e all'atmosfera.

17. MISURE DI MITIGAZIONE

Le misure di mitigazione e di compensazione individuate all'interno della procedura di VIA costituiscono, assieme alle misure di monitoraggio, gli elementi principali della fase di gestione e

di controllo dei possibili impatti negativi generati dall'attuazione del P.d.R. sull'ambiente.

Si tratta di "modifiche tecniche dell'opera, o adozione di nuovi elementi tecnologici (depuratori, filtri, ecc.) suggeriti dal SIA o dalle strutture di controllo per ridurre quantitativamente gli effetti negativi nell'ambito della ricettività ambientale e, quindi, nella reversibilità degli effetti stessi" (Antonelli e Onori, 1990).

Più in dettaglio con i termini mitigazioni e compensazioni si intendono:

- "misure di mitigazione", quelle misure necessarie a ridurre o contenere gli impatti ambientali previsti;
- "misure di compensazione", quelle misure necessarie a migliorare le condizioni dell'ambiente interessato, ma che non riducono gli impatti attribuibili specificamente al progetto.

Di seguito si individuano alcune misure di mitigazione da prendere in considerazione durante l'intero svolgimento dell'attività di cantiere.

Misure di mitigazione per localizzazione spaziale: le attività rumorose che non sono vincolate alle operazioni di scavo o alle operazioni artigianali saranno localizzate il più possibile lontano dalle abitazioni.

Misure di mitigazione per localizzazione temporale: saranno utilizzati per il minor tempo possibile tutti i macchinari più rumorosi.

Misure di mitigazione per tecnologia utilizzata: saranno impiegati macchinari dotati di idonei silenziatori e carterature; per ridurre la polverosità e rispettare i limiti di Legge, le macchine per il movimento terra saranno utilizzate su terreno inumidito, il tutto per abbattere la maggior parte delle emissioni prima che le stesse si propaghino fuori dall'area d'intervento; gli automezzi all'interno dell'area saranno utilizzati a bassi regimi motore e saranno tenuti spenti nei momenti di non utilizzo;

Misure di mitigazione in base ad azioni di controllo in tempo reale: realizzazione di un controllo acustico che consenta di verificare in modo più accurato il clima acustico ambientale.

Misure di mitigazione in base alla realizzazione di opere per la riduzione delle interferenze: a seguito del controllo acustico, nel caso se ne ravvisi la necessità, saranno installate barriere fonoisolanti, fisse o mobili a seconda delle esigenze riscontrate;

18. CONCLUSIONI

Le misure di mitigazione previste e il piano di ripristino finale permetteranno di limitare

ulteriormente gli effetti ambientali negativi evidenziati, in particolare sull'ambiente idrico e sull'atmosfera.

A seguito degli interventi di ripristino ambientale finale emergeranno inoltre impatti positivi irreversibili sul suolo e sul paesaggio.

19. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La finalità di questo rapporto preliminare è, dunque, quella di fornire all' Autorità Competente gli elementi necessari per la valutazione di esclusione o meno degli atti in esame al processo di VAS. Si procede dunque alle considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreti e L.R., rimandando se utile agli elaborati tecnici della pratica relativa al progetto in esame.

1 - Caratteristiche del Piano o del Programma

1.1. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: 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.

Il PdR costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del PdR stesso; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata. Pertanto si ritiene che il PdR non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato dal PdR stesso.

1.2. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il Piano o il Programma influenza altri Piani o Programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il PdR ha principalmente l'obiettivo di ripristinare un presidio sul territorio, riportando sul luogo stesso la presenza umana, e di conseguenza, la gestione e la manutenzione dei luoghi, con l'eliminazione dell'attuale stato di degrado, e quindi di risanamento ambientale nell'ambito territoriale di riferimento.

Non vi sono altri Piani o Programmi gerarchicamente subordinati al PdR in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto.

Per quanto riguarda i Piani o i Programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che il PdR 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. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del Piano o del Programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito si rimanda al documento di cui al procedimento di Valutazione Integrata redatta ai sensi del DPGR 9 febbraio 2007 n.4/R, già allegata al PdR, ove sono state individuate le strategie e le azioni sia per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione sullo sviluppo sostenibile, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

1.4. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al Piano o al Programma

A supporto del PdR è stato redatto il documento di Valutazione Integrata ai sensi del Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005 emanato con DPGR 9 febbraio 2007 n.4/R, contenente anche la specifica valutazione degli effetti ambientali dell'attuazione della trasformazione, al quale si rimanda per informazioni di maggior dettaglio.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del Piano sull'ambiente sono: Paesaggio (sensibilità, incidenza e impatto paesistico), suolo e sottosuolo (aspetti geologici - geomorfologici e sismici - permeabilità - uso razionale delle materie prime - gestione dei rifiuti), acqua (aspetti idraulici - contenimento dei consumi - trattamento e riduzione delle acque da depurare), atmosfera (acustica - protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti - controllo inquinamento luminoso - protezione dall'inquinamento elettromagnetico), mobilità e traffico, energia, aspetti sociali ed economici, salute umana.

Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al Piano.

1.5. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e Programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il PdR non ha alcuna rilevanza. L'area di inserimento è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso allacciamento ad un impianto a fanghi attivi con finale in fossa Imhoff.

2 - Caratteristiche degli impatti

2.1. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del documento a supporto del procedimento di Valutazione Integrata.

Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

2.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: carattere cumulativo degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente descritti e valutati nell'ambito del documento a supporto del procedimento di Valutazione Integrata.

Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

2.3. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti.

Il PdR in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto. L'ambito territoriale in cui si interviene è al margine della frazione di Donnini.

2.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali redatta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata ai sensi del DPGR 9 febbraio 2007 n.4/R, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito all'attuazione del PdR.

2.5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati nell'ambito del documento di Valutazione Integrata del PdR, e non risultano condizioni

significativi non mitigabili. Tutti gli impatti – di scala locale e di limitata estensione - possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

2.6. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

Il PdR non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale fatta eccezione per alcuni edifici limitrofi con valore d'impianto, quale ad esempio la chiesa di Pieve di san Pietro a Pitiana, esterna al PdR .

Le azioni previste dal piano sono del tutto positive, contribuendo concretamente al miglioramento ambientale generale.

Tenuto conto che si tratta di un intervento modesto nelle dimensioni, che è stato valutato con opportuna attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici e in considerazione della contestuale previsione di specifici interventi di miglioramento ambientale, tesi al superamento delle attuali condizioni di degrado, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo.

b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

Il recupero dei fabbricati esistenti non presentano problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo: Inoltre si prevede il riutilizzo, previa demolizione, di volume su altro sito.

Non vi sono altresì rischi di superamento dei livelli di qualità ambientale; come si evince dal documento di Valutazione Integrata, non si sono ravvisati impatti significativi e non mitigabili sull'ambiente.

c) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il PdR non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

20. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il PdR, che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S. con il presente documento preliminare, riguarda una piccola area a livello locale e propone una modifica al Regolamento Urbanistico comunale, solo per quel che concerne le categorie di intervento sui fabbricati.

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 dal PdR 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.**

Firenze, 28/10/2013