



**COMUNE DI REGGELLO**  
**UFFICIO URBANISTICA**

RIUNIONE DELL'AUTORITA'COMPETENTE PER LA V.A.S IN MERITO AL PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** DELLA 12<sup>A</sup> VARIANTE URBANISTICA ANTICIPATRICE AL 3° R.U.C., AI SENSI DELLA L.R.10/2010. ATTUAZIONE DEL "PDR-5"- "PIEVE A PITIANA. ESAME PARERI PERVENUTI. ESAME DOCUMENTO PRELIMINARE AMBIENTALE.

**VERBALE DELLA SEDUTA DEL GIORNO 06 OTTOBRE 2014**

L'anno 2014, nel giorno 6 del mese di Ottobre alle ore 11,30 nella casa comunale, presso gli Uffici del Settore Urbanistica, si riunisce l'Autorità Competente per la VAS, in qualità di struttura organizzativa e tecnica di supporto nell'ambito delle procedure di VAS, individuata con delibera di C.C. n. 79 del 31.07.2012 n. 39 del 29.04.2014 ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2011.

Il gruppo tecnico per la VAS risulta costituito dai seguenti componenti: il responsabile, Dott. Lorenzo VENTURI dell'Ufficio Ambiente del Comune di Figline e Incisa Valdarno, i membri della Commissione per il Paesaggio di cui alla delibera di C.C. n. 86/2011 e n. 96/2013, Arch. Bruschetini Danilo, Arch. Foggi Alessandro e Arch.Elisa Gregorini.

Risultano presenti alla riunione:

- Arch. Danilo BRUSCHETINI
- Arch. Alessandro FOGGI
- Dott. Lorenzo VENTURI

Risulta assente l'arch.Elisa GREGORINI

**L'Autorità Competente per la VAS**

**Premesso** che in data 11.12.2013 con delibera di G.M. n. 248 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S) ai sensi dell'articolo n. 22 della L.R. n. 10/2010, con contestuale avvio del procedimento di formazione della 12<sup>A</sup> Variante Anticipatrice al 3° R.U.C., a riconferma della previsione ormai decaduta, per l'attuazione del Piano di Recupero "PdR-5" in Loc. Pieve a Pitiana;

**Dato atto** che con nota del 12.12.2013 prot. 23939 è stato inviato il documento preliminare all'Autorità Competente per la decisione circa l'assoggettabilità dell'intervento a VAS ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010;

**Considerato** che nella riunione tenutasi in data 06.08.2014 il gruppo tecnico per la V.A.S ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10/2010 per l'espressione del parere di competenza;

**Preso atto** che ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 10/2010 il documento preliminare unitamente agli elaborati di variante è stato inviato tramite posta elettronica certificata in data 07.08.2014 con nota prot. del 15935 ai seguenti enti individuati per l'espressione del parere di competenza:

1. **Autorità di Ambito Territoriale ottimale n.3**
2. **REGIONE TOSCANA**
3. **PROVINCIA di FIRENZE** Direzione Urbanistica e Pianificazione del Territorio
4. **PROVINCIA di FIRENZE** Direzione Viabilità
5. **A.E.R.**
6. **Autorità di bacino del fiume Arno**
7. **Publiacqua**
8. **ENEL**
9. **TELECOM ITALIA**
10. **TOSCANA ENERGIA SPA**
11. **Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve**

**Visti:**

il D.Lgs n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;

la L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del Territorio e ss.mm.ii.;

la L.R. n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" ss.mm.ii.;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

L'Autorità Competente esamina la documentazione trasmessa agli atti di questo Ente entro i 30 giorni previsti per l'emissione del parere sulla VAS.

Risultano pervenuti i seguenti contributi allegati al presente verbale:

1. **Autorità di Bacino del Fiume Arno** nota in data 27.08.2014 prot. 16856
2. **PROVINCIA DI FIRENZE** nota in data 01.09.2014 protocollo n. 17115
3. **PUBLIACQUA** di Firenze nota in data 19.09.2014 protocollo n. 18462.

I componenti della Commissione rilevano che non si sono espressi altri enti tra quelli consultati.

Esaminata la documentazione e i pareri pervenuti la Commissione si esprime nel seguente modo: "l'Autorità Competente ritiene che l'intervento possa essere maggiormente valorizzato tenendo in considerazione due punti legati principalmente agli interventi di nuova realizzazione. In merito alla volumetria da ricostruire si ritiene che la stessa possa essere realizzata in posizione più ravvicinata ai fabbricati esistenti in modo da dare l'immagine di un contesto di fabbricati paragonabile ad un "borgo" caratteristico di altre zone della Toscana.

L'area a parcheggio deve essere progettata con disegno e materiali contestuali all'intorno agricolo, rigenerando anche le coltivazioni esistenti".

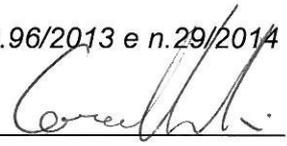
La Commissione condivide quanto espresso nei pareri pervenuti e ritiene necessario attenersi a quanto indicato in essi.

Per tutto quanto sopra esposto l'**Autorità Competente** per la V.A.S, **decide di non assoggettare a V.A.S l'intervento e propone di emettere**, ai sensi del comma 4 dell'art.22 della L.R. 10/2010, **il relativo provvedimento di verifica, escludendo dalla V.A.S la Dodicesima Variante Anticipatrice al 3° R.U.C.** relativa all'attuazione del Piano di Recupero "PdR-5" in Loc. Pieve a Pitiana;

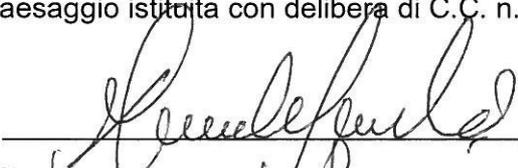
L'Autorità competente, come sopra costituita, termina il proprio lavoro alle ore 13,00

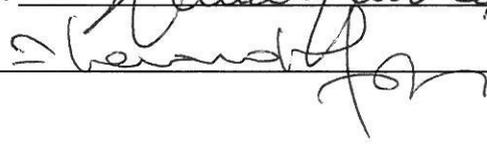
Letto approvato e sottoscritto Reggello 06.10.2014

L'Autorità Competente per la VAS (Delibera di C.C. n. 79 del 31/07/2012 e n.96/2013 e n.29/2014 )

1. Dott. Lorenzo VENTURI (Comune di Figline e Incisa Valdarno) 

I componenti della Commissione per il Paesaggio istituita con delibera di C.C. n.86/2011 e n. 96/2013

2. Arch. Danilo BRUSCHETINI 

3. Arch. Alessandro FOGGI 





# Autorità di Bacino del Fiume Arno

Area Pianificazione, Tutela e Governo della risorsa idrica  
e procedure VAS, VIA ed AIA

Prot. n. 3181 del 27 AGO, 2014

Al Comune di Reggello  
Settore Urbanistica  
Piazza Roosevelt, 1  
50066 Reggello (FI)

[info@comune.reggello.fi.it](mailto:info@comune.reggello.fi.it)

Risposta a Nota Vs. Prot. 15935 del 07.08.2014/ns. Prot. 3035 del 08.08.

Oggetto: Variante puntuale al Regolamento Urbanistico per Piano di Recupero "PdR-5" -  
Pieve a Pitiana

In merito alle procedure di formazione/modifica degli strumenti di Pianificazione territoriale e degli Atti comunali di Governo del Territorio si ricorda la vigenza del Piano di bacino per gli Stralci ad oggi approvati e i progetti di Piano *in itinere* con le relative Misure di salvaguardia (documentazione disponibile su [www.adbarno.it](http://www.adbarno.it)): Piano di bacino stralcio "Qualità delle acque del fiume Arno" (approvato con DPCM 31.3.1999, in GU n. 131 del 7.6.1999); stralcio "Attività estrattive del fiume Arno" (approvato con DPCM 31 marzo 1999, in GU n. 131 del 7-6-1999); stralcio "Riduzione del rischio idraulico" (approvato con DPCM 5 novembre 1999 in GU n. 226 del 22-12-1999).

Relativamente alle risorse idriche il Progetto di Piano stralcio "Bilancio Idrico" (adottato con Del. del Comitato Istituzionale n. 204 del 28.2.2008, in GU n. 78 del 2 aprile 2008) distingue il territorio per classi di disponibilità idrica (*sotterranee*) e deficit idrico (*superficiali*) stabilendo per ciascuna classe e ciascun comprensorio le azioni necessarie finalizzate al bilancio idrico a scala di bacino; per le acque superficiali e di subalveo viene inoltre definito il D.M.V. (*Deflusso Minimo Vitale*) che deve essere garantito in base agli obiettivi strategici e generali che il Piano si prefigge. Si informa intanto che è stata prorogata al 18.07.2015, con Decreto del Segretario Generale n. 93 del 27.12.2013, la vigenza delle misure di salvaguardia.

Codesta Amministrazione è sempre tenuta ad adeguare il complesso dei propri strumenti di pianificazione e gestione del territorio alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e di nuovo si richiama la possibilità di dare seguito a quanto previsto dalle NTA relativamente all'attività di supporto tecnico ad Enti Pubblici e a Privati. Si possono contattare il dott. ingegnere Serena Franceschini per le problematiche idrauliche (tel. 055/26743225, e-mail [s.franceschini@adbarno.it](mailto:s.franceschini@adbarno.it)) e il dott. geologo Lorenzo Sulli per le problematiche relative ai fenomeni geomorfologici (tel. 055/26743244, e-mail

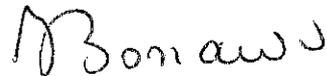
l.sulli@adbarno.it); pure i contenuti come l'attuazione della Variante in parola dovranno risultare conformi alla Pianificazione vigente.

L'ambito territoriale interessato comunque risulta classificato a Pericolosità Geomorfologica di versante media (P.F.2); in questi casi non è prevista alcuna espressione di Parere da parte della Autorità in quanto sono consentiti gli interventi ammissibili dagli strumenti vigenti di governo del territorio.

Quale ulteriore contributo istruttorio si precisa però che in accordo con le finalità più generali del PAI e sempre ai sensi della Normativa di Piano entrata in vigore con d.P.C.M. 06.05.2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (G.U. n. 230 del 3-10-2005) per queste aree classificate a pericolosità "media" dovrà essere ugualmente perseguito l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti di programmi di previsione e prevenzione nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti vigenti di governo del territorio (legge 24 febbraio 1992, n. 225).

Indicando infine per ogni chiarimento il dott. agronomo Renato Sassaroli (tel. 055 26743227, e-mail: r.sassaroli@adbarno.it) si porgono con l'occasione distinti saluti.

Il Dirigente  
(Ing. Isabella Bonamini)





PROVINCIA  
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO I  
PROMOZIONE DEL TERRITORIO

Prot. N° 0365449 del 29/08/2014

Da citare nella risposta

Cl. Cat. Cas. N°

Risposta alla lettera del

N°

Allegati n°

Ns. Rif. 3070/2014

Firenze, 29 agosto 2014

Comune di Reggello

Via Roosevelt, 1 – 50066 Reggello

PEC

**OGGETTO: REGGELLO, Località Donnini – Pieve a Pitiana**

*Intervento: Variante puntuale al R.U. per l'attuazione del piano di recupero "PdR-5 – Pieve a Pitiana"*

*Proponente: PJ s.r.l.*

*Procedimento: Verifica di assoggettabilità a V.A.S.*

**Trasmissione parere**

In riferimento al procedimento in oggetto, vista la nota prot. 342712 del 07/08/2014, si esprimono le seguenti considerazioni.

Si ricorda che il P.T.C.P. è stato approvato con deliberazione del C.P. n.1/2013, pubblicato su BURT n.11/2013. Da un'analisi del documento preliminare si evidenzia che il progetto riguarda:

*il recupero di un complesso architettonico, posto in località Pieve a Pitiana con accesso dalla strada provinciale di collegamento con Reggello. Il complesso è costituito da un edificio principale, due annessi agricoli e da un fabbricato ex fornace, localizzati rispettivamente sul lato destro e sinistro di una strada vicinale.*

I propositi dichiarati dal proponente sono quelli di *riqualificare ambientalmente il sito attraverso la differenziazione dei volumi incongrui e la demolizione delle superfetazioni addossate ai fabbricati originari. Si intende recuperare quindi gli edifici esistenti, con l'inserimento di un nuovo edificato ed il recupero dell'area ex fornace.*

rispetto alla Carta dello Statuto del territorio del PTCP ( Tavola n.27 ) l'intervento ricade in:

- "Aree del territorio aperto", disciplinato ai sensi dell' **art.7** delle N.A. del PTC "Tutela del territorio aperto";
- Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici APS 143 "Pieve di S.Pietro a Pitiana" disciplinate ai sensi dell'**art.12** del PTC "Aree di protezione storico ambientale" ed **invariante strutturale** ai sensi dell'art.1 quater delle N.A. dello stesso PTC.);
- "Strada provinciale n.86 Reggello-Donnini-Tosi"(esistente), disciplinato ai sensi dell'**art.30** delle N.A. "Strade di rilievo sovra comunale".

Inoltre, da un esame della "Carta della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento" risulta che l'area su cui insiste l'intervento ricade in *zone a alta vulnerabilità*.

Si rileva che gli elementi contenuti nel documento preliminare non sono sufficienti (la documentazione presentata non prevede foto inserimenti ed elaborati grafici in grado di chiarire il grado d'inserimento) per esprimere un parere esaustivo; ci si riserva per tanto di esprimerci in modo più dettagliato nelle successive fasi del procedimento.

Si ricorda comunque la particolare sensibilità dell'area di intervento in quanto area di protezione storico ambientale.

Ai fini della coerenza con il PTC si richiamano i seguenti aspetti, contenuti nello Statuto del Territorio e nelle relative Norme di attuazione, da osservarsi anche nelle successive fasi del procedimento:

Provincia di Firenze  
via Ginori10 - 50129 Firenze  
tel. 055 2760358  
fax 055 2760359 /360  
[a.sgolastra@provincia.fi.it](mailto:a.sgolastra@provincia.fi.it)

DIREZIONE  
URBANISTICA E AMBIENTE



**PROVINCIA  
DI FIRENZE**

1) Si pone l'attenzione su quanto segue:

- Prescrizioni e direttive di riferimento sono contenute nel Titolo II - "Il Territorio aperto", dello Statuto del Territorio, in particolare i cap.2.1 "Le strategie ambientali per il territorio aperto" e cap.2.2 "La tutela del paesaggio e le aree protette".
- La perimetrazione del "Territorio aperto" è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata:
  - ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione delle frange di transizione città-campagna;
  - ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale;
  - alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti;
  - alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici complesse funzioni.
- Le parti di territorio ricadenti nelle "Aree di protezione storico ambientale" debbono conformarsi alle seguenti prescrizioni:
  - divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo[.];
  - divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - possibilità di realizzare impianti tecnologici per la pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità di programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna dell'area;
  - possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente, e qualora ammissibili devono:
    - evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
  - non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
  - consentire le sistemazioni esterne degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

2) Si invita inoltre a tenere conto nella redazione degli elaborati anche dei seguenti documenti del PTCP:

- Atlante delle Invarianti Strutturali APS 143 - "Pieve di S. Pietro a Pitiana".
- Monografia – 2a. Sistemi Territoriali di Firenze – Valdarno Superiore Fiorentino;
- Appendici alle Norme:

- 3.a) Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 1/2005;
- 3.b) Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti;
- 3.c) Disposizioni relative ai profili ambientali.

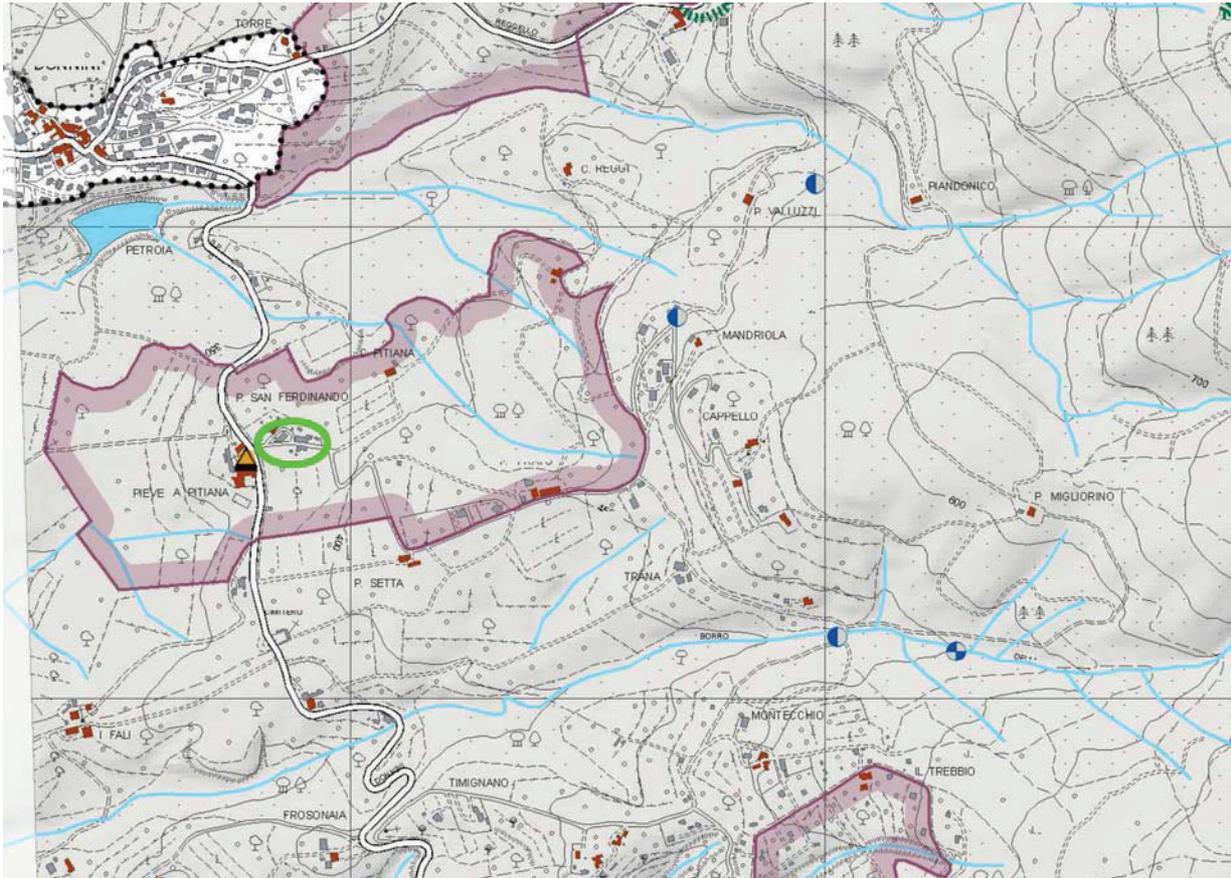
In riferimento all'intervento in oggetto, con la presente si porta a conoscenza la possibilità di problematiche di viabilità di competenza provinciale da approfondire, attraverso il coinvolgimento degli Uffici competenti in materia. La Provincia eventualmente integrerà successivamente la presente nota con ulteriori considerazioni di merito, che potranno essere recepite nelle successive fasi del procedimento urbanistico.

Si ricorda che il presente contributo è rivolto allo strumento/atto urbanistico comunale e seppur anticipi eventuali problematiche di carattere ambientale, non sostituisce tuttavia autorizzazioni, pareri o N.O. di competenza dell'Amministrazione Provinciale.

Distinti saluti

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Gianni Nesi

P.O. Pianificazione Territoriale e Valutazioni Ambientali  
Arch. Davide Cardi



Estratto dalla tavola n.27 dello Statuto del territorio del PTC

Zimbra

s.ermeni@comune.reggello.fi.it

---

**Re: "PdR-5" di Pieve a Pitiana**

---

**Da :** Davide Cardi <davide.cardi@provincia.fi.it>

gio, 02 ott 2014, 17:50

**Oggetto :** Re: "PdR-5" di Pieve a Pitiana**A :** Stefano Ermini <s.ermeni@comune.reggello.fi.it>

c.a. Arch. Stefano Ermini

Buongiorno,  
in risposta alla mail del 01/10/2014 qui sotto riportata, si fornisce il seguente chiarimento. L'area in oggetto è disciplinata dal PTCP della Provincia di Firenze come area di protezione storico ambientale. La relativa disciplina vieta la realizzazione di nuove costruzioni intese come nuovo diritto volumetrico. E' tuttavia consentito il recupero ed il nuovo utilizzo della volumetria edilizia esistente, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione all'interno di un Piano di Recupero oppure attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Per la caratteristica del Piano in oggetto, così come più dettagliatamente descritta nella citata mail, l'intervento risulta coerente con i principi d'uso del territorio stabiliti dal PTCP.

saluti

Arch. Davide Cardi

Il 01/10/2014 13.35, Stefano Ermini ha scritto:

&gt; C.A. Arch. Davide Cardi

&gt;

&gt; Buongiorno,

&gt; a seguito del colloquio telefonico in merito al VS. parere espresso in data 29.08.2014, in ordine al procedimento VAS per una Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, necessaria all'attuazione del Piano di Recupero "PdR-5" di Pieve a Pitiana,

si chiede l'invio di alcune note chiarificatrici in merito allo stesso.

> In particolare si rende necessario chiarire la portata del vincolo in ordine alle "Aree di protezione storico ambientale" laddove lo stesso impone di conformarsi alla prescrizione di: "DIVIETO DI NUOVE COSTRUZIONI STABILI O PROVVISORIE DI QUALSIASI TIPO".

> La richiesta scaturisce dal fatto che il Piano di Recupero in oggetto prevede il recupero di una volumetria (tramite sostituzione edilizia) che era stata a suo tempo demolita dalla Provincia di Firenze per allargare la strada provinciale n. 86 "Reggello - Donnini - Tosi" e che era stata quantificata in mc. 441,18, così come esplicitato nella nota della Provincia di Firenze - Direzione viabilità, assunta al nostro protocollo al n. 10331 in data 02.05.2005.

> Tale volumetria nel Piano di Recupero viene destinata alla creazione di un nuovo immobile con la previsione di n. 2 nuove unità abitative.

> Alla luce di quanto esposto si chiede di fornire maggiori chiarimenti sulla portata dei vincoli che interessano la zona in oggetto.

> Cordialmente

> Arch. Stefano Ermini

>

> Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Reggello

> Tel. 0558669219

> Mail "s.ermini@comune.reggello.fi.it"

>

---



**Publiacqua S.p.A**

*Sede legale e Amministrativa*  
Via Villamagna, 90/c – 50126 Firenze  
Tel. 055.6862001 – Fax 055.6862495

*Uffici Commerciali*  
Via De Sanctis, 49/51 – 50136 Firenze  
Via Targetti, 34 – 59100 Prato  
Viale Adua, 450 – 51100 Pistoia  
Via C.E. Gadda, 1 – 52027 S. Giovanni Valdarno  
P.le Curtatone e Montanara, 29 – 50032 Borgo S. Lorenzo  
Via Morrocchesi, 50/A – 50026 San Casciano Val di Pesa

Cap. Soc. € 150.280.056,72 i.v.  
Reg. Imprese Firenze – C.F. e P.I. 05040110487  
R.E.A. 514782

*Posta elettronica certificata*  
protocollo.publiacqua@legalmail.it

**Comune di REGGELLO**

Ufficio Urbanistica  
Piazza D. Roosevelt, 1  
50066 Reggello (FI)  
comune.reggello@postacert.toscana.it  
(trasmissione pec)

**Autorità Idrica 3 Medio Valdarno**

Via Verdi, 16  
50122 Firenze  
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it  
(trasmissione pec)

Oggetto: A/2014/44698 - Procedimento V.A.S. Variante Puntuale al Piano Urbanistico per l'attuazione del piano di recupero "PdR-5" - "Pieve a Pitiana", richiesta di parere ai sensi dell'Art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010 - Prog. 2014\_166.

In riferimento all'oggetto, esaminati gli elaborati tecnici disponibili sul sito del Comune, si segnala che la zona interessata dal piano di recupero presenta delle criticità in relazione alla disponibilità della risorsa idrica, pertanto per superare tali criticità è necessario eseguire uno studio per il reperimento della risorsa e il potenziamento delle infrastrutture idriche, ricollocandole sulla viabilità pubblica.

In merito al sistema fognario, si segnala che nella zona non sono presenti infrastrutture gestite da questa società.

Per quanto di propria competenza a condizione che sia recepito ed attuato quanto sopra indicato, si esprime parere favorevole alla variante al Piano Urbanistico.

Per necessari chiarimenti e/o ulteriori informazioni può essere contattato Geom. Antonio Ferraioli 055-6558651.

Distinti saluti.

**Publiacqua S.p.A.**  
Gestione Operativa  
Il Responsabile  
(ing. Cristiano Agostini)