

COMUNE di PELAGO (FI)

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Art. 12 DLgs. 152/2006

Art. 22 L. R. n. 10/2010

RAPPORTO PRELIMINARE

Oggetto:

Variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - ambito 1D2

Proprietà:

Ancona RE srl

Autorità proponente:

Ancona RE srl

Progettista:

arch. Federico Lorenzoni – n°421 Ordine di Arezzo

Titolo:

Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 L. R. n. 10/2010

Sommario

| | |
|---|-----------|
| Sommario | 2 |
| Premessa | 3 |
| 1.1 Aspetti procedurali | 18 |
| 1.2. Inquadramento Normativo per la fase preliminare Valutazione Ambientale Strategica..... | 21 |
| 1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento..... | 24 |
| 1.4 La Variante in rapporto allo stato della Pianificazione | 25 |
| 2.Caratteristiche del progetto - elementi per la Valutazione | 26 |
| 2.1 Caratteristiche dell'ambito territoriale di riferimento..... | 26 |
| 2.2 Assetto vincolistico..... | 27 |
| 2.3 Il Progetto: contenuti e rapporto con strumenti della pianificazione comunale | 28 |
| 3. Compatibilità e Coerenza | 29 |
| 3.1. P.I.T. della Toscana e sua implementazione con valore di Piano Paesaggistico..... | 29 |
| 3.2. P. T. C. P. della Provincia di Firenze..... | 36 |
| 4. Elementi per la Valutazione | 37 |
| 4.1. Parametri di progetto | 37 |
| 4.2. Aspetti geomorfologici ed idraulici | 42 |
| 4.3. Criteri per la gestione dei materiali e dei rifiuti in fase di demolizione e costruzione | 44 |
| 4.4 Note conclusive | 47 |

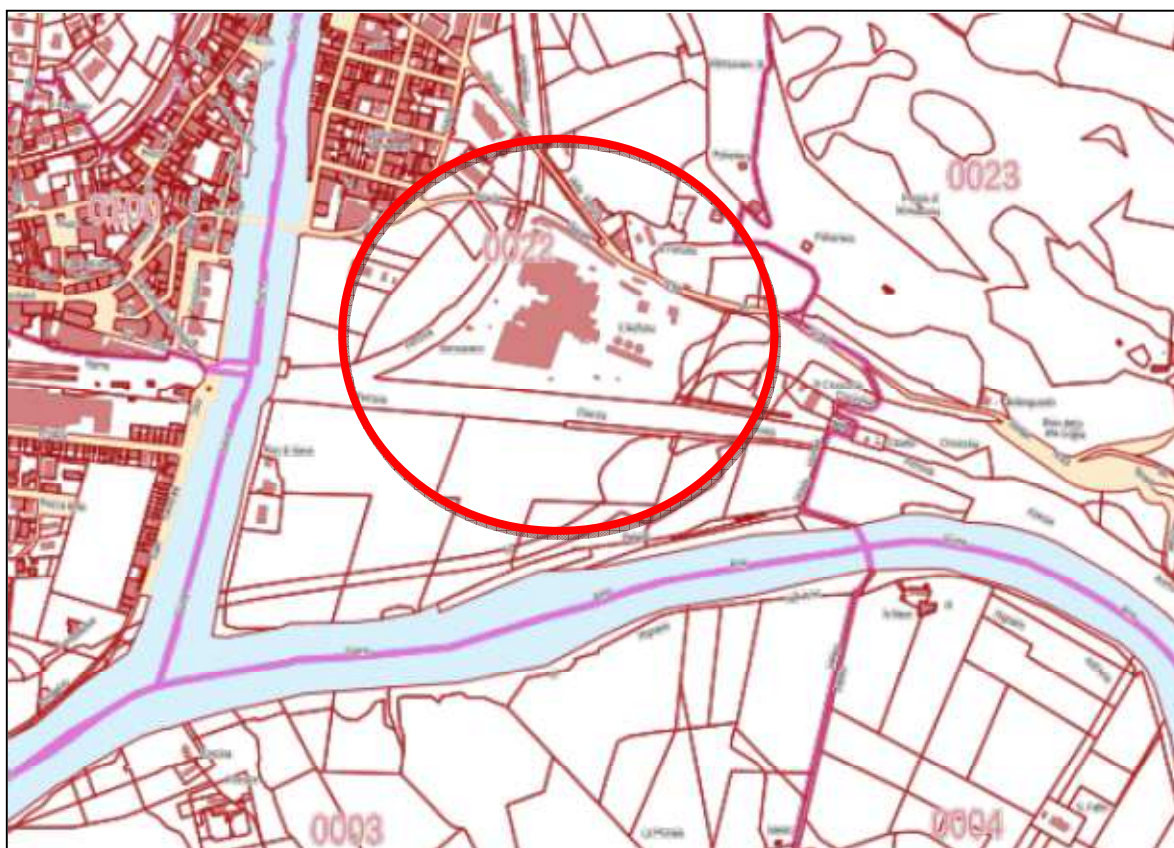
Premessa

Il presente studio costituisce Rapporto/Documento Preliminare per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 22 della LR. 10/2010, in merito alla **Variante urbanistica semplificata**, di tipo normativo e cartografico, **al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico** del Comune di Pelago (FI), riferita all'area Italcementi in loc. San Francesco, già interessata dalla presenza di un impianto industriale dismesso.

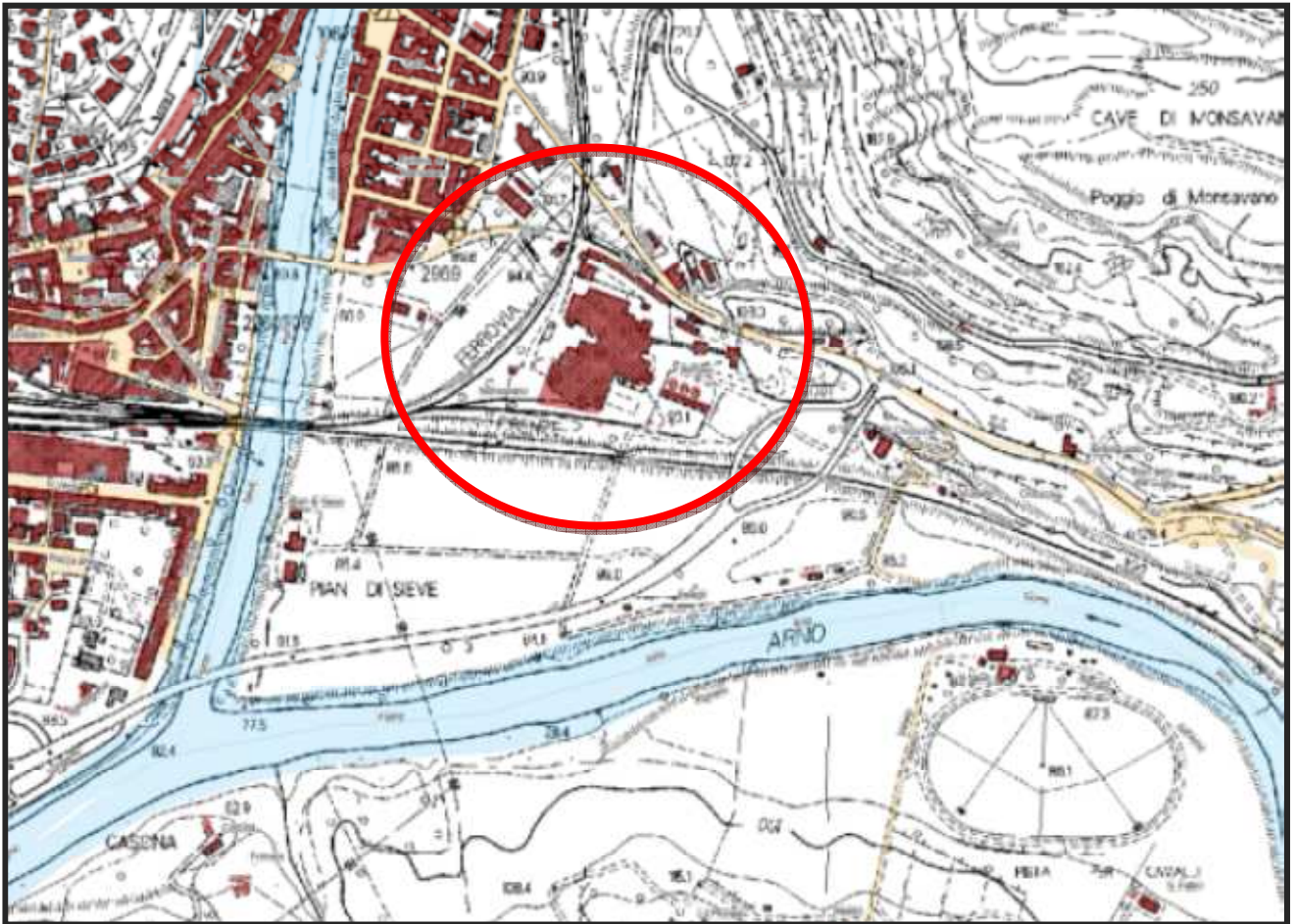
L'adozione della variante, ai sensi dell'art. 32 LR. 65/2014, è subordinata all'effettuazione della preventiva valutazione di assoggettabilità a VAS, in base all'art. 5 comma 3 lettera b) LR. 10/2010, in quanto trattasi di una modifica minore ad un piano urbanistico.

L'area è localizzata in prossimità della Strada Regionale 69 di Valdarno, in ambito urbano, all'interno del PTU, ed è contraddistinta catastalmente al foglio 22, particella 177 sub 2, estesa complessivamente mq 55.637, interamente classificata "D2".

E' circoscritta da via Aretina (SR69), dalla quale vi si accede, dalla SS 67 e dal sedime ferroviario delle linee Firenze - Arezzo e Firenze - Borgo San Lorenzo, non distante dalla confluenza tra i fiumi Arno e Sieve.



Estratto mappa catastale



Inquadramento dell'area (CTR)

In particolare, la Variante definisce per l'area di interesse una variazione al dimensionamento della funzione commerciale insediabile del Piano Strutturale, non prevista per l'UTOE, ma presente nel dimensionamento complessivo, ed la conseguente introduzione tra le destinazioni d'uso consentite dal Regolamento Urbanistico: ad uno storico ed esclusivo uso industriale (zona D2, disciplinata dall'art. 66 NTA) viene previsto anche l'uso commerciale, limitatamente ad una parte (lotto) estesa circa mq 8765 (con specifica previsione normativa nella scheda di ambito), finalizzato a consentire la realizzazione al più di una media struttura di vendita, in conformità alla legge regionale vigente in materia (n. 62/2018) ed al relativo Regolamento di attuazione (n.23/R/2020).

Non vi è incremento della volumetria esistente.

A corollario dell'intervento vi sarà un adeguamento della viabilità Regionale (SR 69), per il miglioramento dell'accessibilità veicolare all'area nell'intersezione tra la viabilità interna di nuova previsione e la strada regionale 69 (tratto urbano denominato via Aretina).

Tale intervento, ai sensi dell'art. 27 comma 6 delle NTA, non costituisce variante agli strumenti urbanistici.

Infatti la nuova rotatoria, posta a confine con l'ambito urbano e con il perimetro dell'UTOE, sarà ricompresa nella fascia di rispetto stradale, su suolo di proprietà del proponente.

Sarà realizzata direttamente, insieme alla viabilità interna di penetrazione, quale opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento, secondo l'articolo 16, comma 2-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con caratteristiche e modalità regolate da una apposita convenzione, parte integrante e sostanziale del **progetto unitario** di attuazione, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, previo parere dell'Ente proprietario della strada e del gestore.

I contenuti della variante semplificata sono coerenti con gli obiettivi individuati nell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve e nell'Avvio del procedimento del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

In merito ai manufatti industriali esistenti si ricorda che hanno una superficie utile lorda pari a mq.13.855 ed una superficie coperta di mq. 14.633.

Riassumendo:

| DATI URBANISTICI ATTUALI |
|-------------------------------------|
| Superficie catastale: mq 55.637 |
| Superficie fondiaria: mq 55.637 |
| Indice di copertura : 50% |
| Altezza edifici: pari all'esistente |

| DATI URBANISTICI VARIANTE |
|---|
| Superficie catastale: mq 55.637 |
| Superficie fondiaria: mq 46.376 |
| Indice di copertura : 50% |
| Altezza edifici: pari all'esistente |
| Superficie di vendita massima: mq 1.500 |

In merito all'articolazione dei lotti, dettagliata nella scheda di ambito, la superficie fondiaria sarà così suddivisa:

Lotto 1 mq 8.764 - destinazione commerciale

Lotto 2 mq 37.612 - destinazione produttiva

Si prevede un limite di 1500 mq della superficie di vendita, come definita dall'art. 13 comma 1 lettera c) L.R. 62/2018, mentre gli standard di parcheggio privato (relazione e stanziale), determinati secondo l'art. 24, saranno reperiti in superficie all'interno dei due lotti, ai quali si accederà dalla viabilità pubblica.

L'attuazione sarà diretta, convenzionata, con scheda dettagliata di ambito, senza il reperimento degli ulteriori standard indicati nel D.M. 1444/68 per i nuovi insediamenti.

Trattasi di iniziativa privata, con effetti positivi permanenti sull'occupazione, oltre ad entrate straordinarie rilevanti per l'Amministrazione Comunale.

Si precisa che l'intervento non è soggetto al parere della conferenza di copianificazione, è all'interno del territorio urbanizzato e si sostanzia nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Sono stati comunque oggetto di studio, ai fini della coerenza con la successiva definizione progettuale, la capacità di assorbimento del carico delle utenze potenziali connesse ai nuovi fabbricati da parte della infrastruttura stradale esistente, il livello di emissioni inquinanti e la sostenibilità rispetto alla tutela dei valori paesaggistici del territorio.

Gli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti sono quindi quelli di **recuperare e rigenerare l'area industriale dismessa**, con un evidente miglioramento delle vedute d'insieme, evitando ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, a seguito di approfondita lettura del quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della pianificazione. Non saranno oggetto di variazione le fasce di rispetto stradali e ferroviarie esistenti, né saranno interessate dall'edificazione.

Sarà attivato il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio, che comprende l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, secondo il Regolamento 14 febbraio 2017 n.4/R, attuazione dell'art.36 L.R. 65/2014, e l'attivazione dei seguenti strumenti: rete civica (sito internet dell'ente), mailing list dedicata, comunicati, materiale cartaceo, eventuali iniziative pubbliche.

L'area d'intervento è a tutti gli effetti inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 L.R. 65/2014 e confermato dall'Atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve (Delibera di Giunta esecutiva n. 109 del 25/09/2018) e delle successive integrazioni.

Si trova nel Sistema di pianura (n°3), sub sistema "Area Fluviale" (3.1), all'interno dell'UTOE di San Francesco (3.1.1).



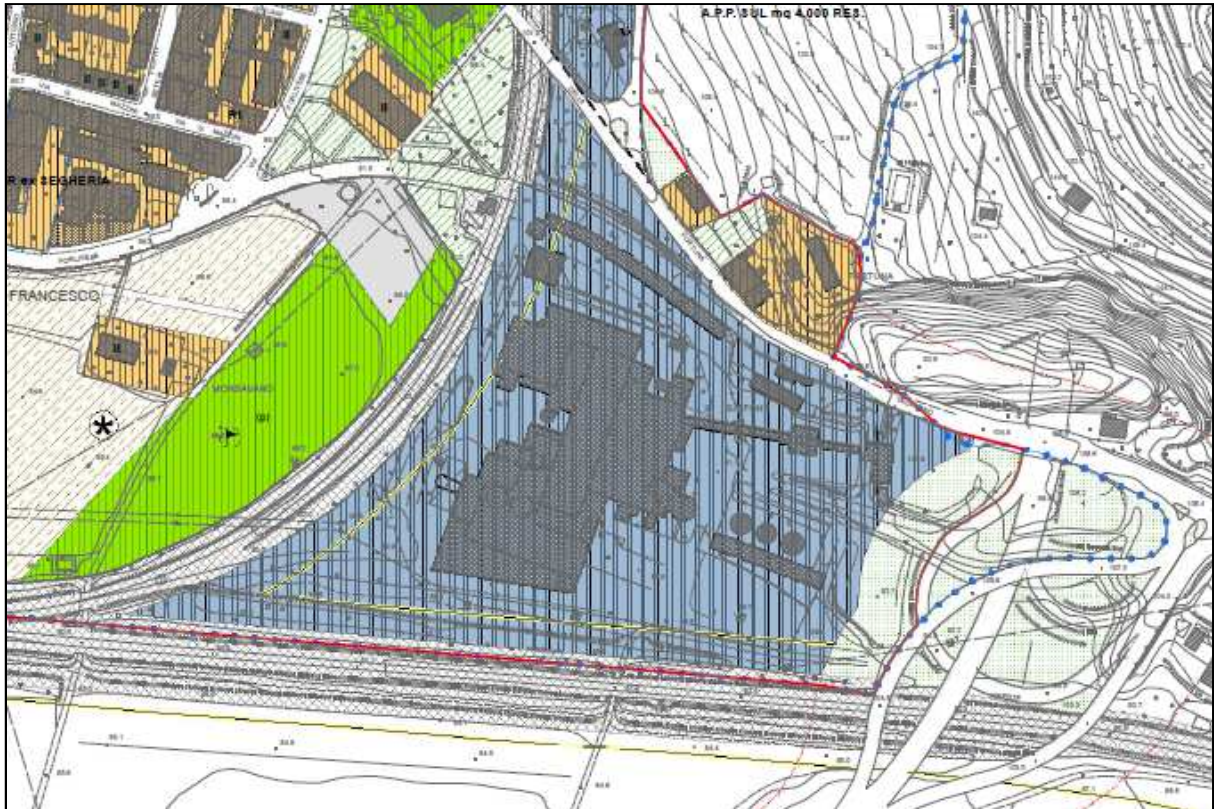
Vista aerea Agea 2016

L'intervento è compreso tra gli obiettivi 12 e 13 del documento di avvio del procedimento del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago (Delibera C.C. n. 55 del 29/12/2020 per il Comune di Pelago e Delibera C.C. n. 92 del 29/12/2020 per il Comune di Pontassieve).

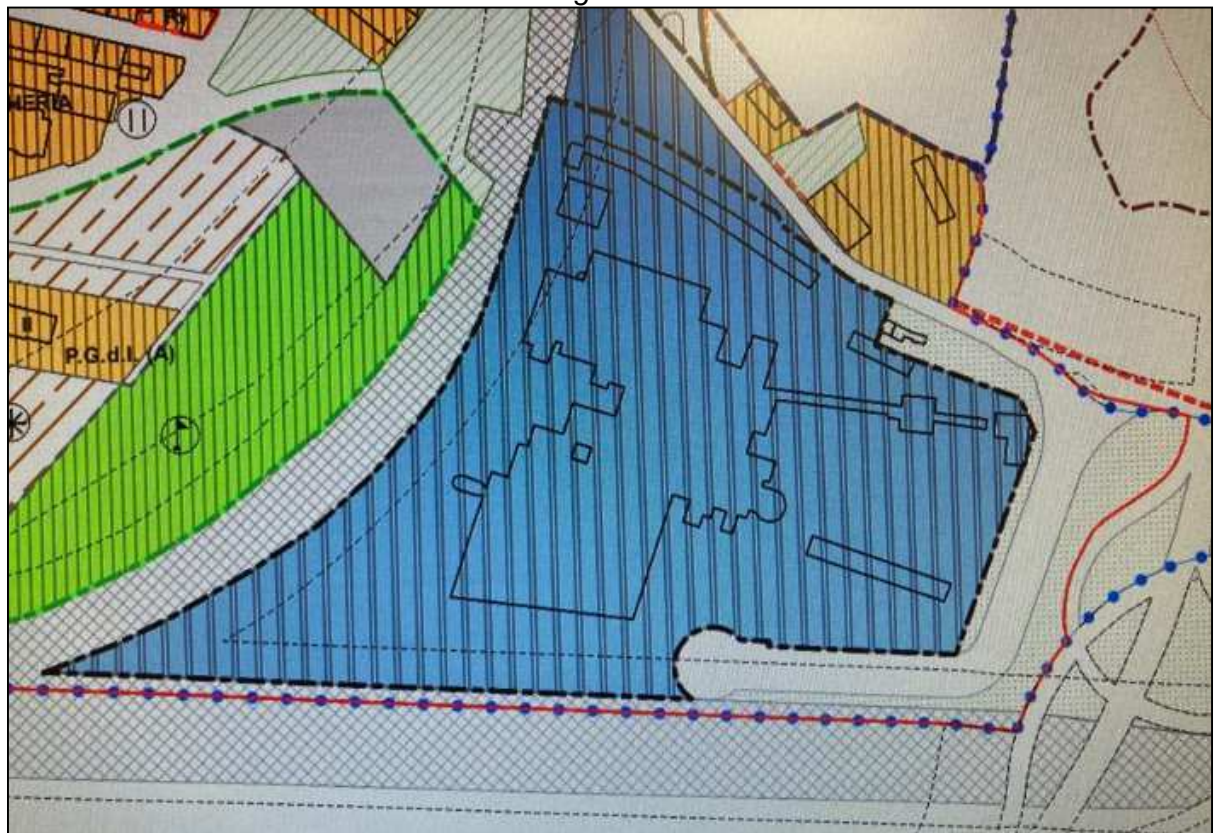
La Variante esplicita i parametri urbanistici introdotti e la variazione cartografica dell'Elaborato 1 individuando il perimetro dell'*ambito di intervento unitario soggetto a progetto convenzionato*, ai sensi dell'art.121 LR 65/2014.

Le norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico, in particolare gli artt. 66 e 80, sono *integrate da una scheda di ambito* contenente tra l'altro i seguenti dati:

| sottozona | modalità attuazione | Indice di Copertura | numero piani max | altezza utile massima | destinazione d'uso |
|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| D2 - Monsavano | progetto unitario convenzionato | 50% | 3 | pari all'esistente | industriale commerciale |



Estratto Elaborato 1: Regolamento Urbanistico Attuale



Estratto Elaborato 1: Regolamento Urbanistico Variato

Nell'estratto cartografico viene individuato l'**Ambito di intervento unitario "1D2"** sottoposto a PUC, nel quale saranno consentite tutte le categorie di intervento.

Come ampiamente sottolineato la variante risulta sostanzialmente di destinazione ed individua le aree destinate alla nuova viabilità pubblica, riducendo la zona omogenea "D2".

Ricorrono le condizioni per l'applicazione della procedura della Variante semplificata al Regolamento urbanistico comunale e al Piano Strutturale, ai sensi e per effetto degli artt. 30 e 32 della Legge n. 65/2014 in quanto essa ha previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (PUT) e introduce destinazioni già previste nel dimensionamento complessivo.

Si può procedere all'adozione della Variante **applicando l'articolo 252 ter comma 1 lettera a) e comma 2**, trattandosi di contesto produttivo esistente ed essendo già avviato il POI.

Tutte le opere infrastrutturali sono in suolo di proprietà del proponente, che sarà oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale e regionale.

E' da segnalare che l'area ex Italcementi **non è sostanzialmente interessata da vincoli sovra ordinati né comprende siti a protezione naturale (SIC o Rete Natura 2000)**.

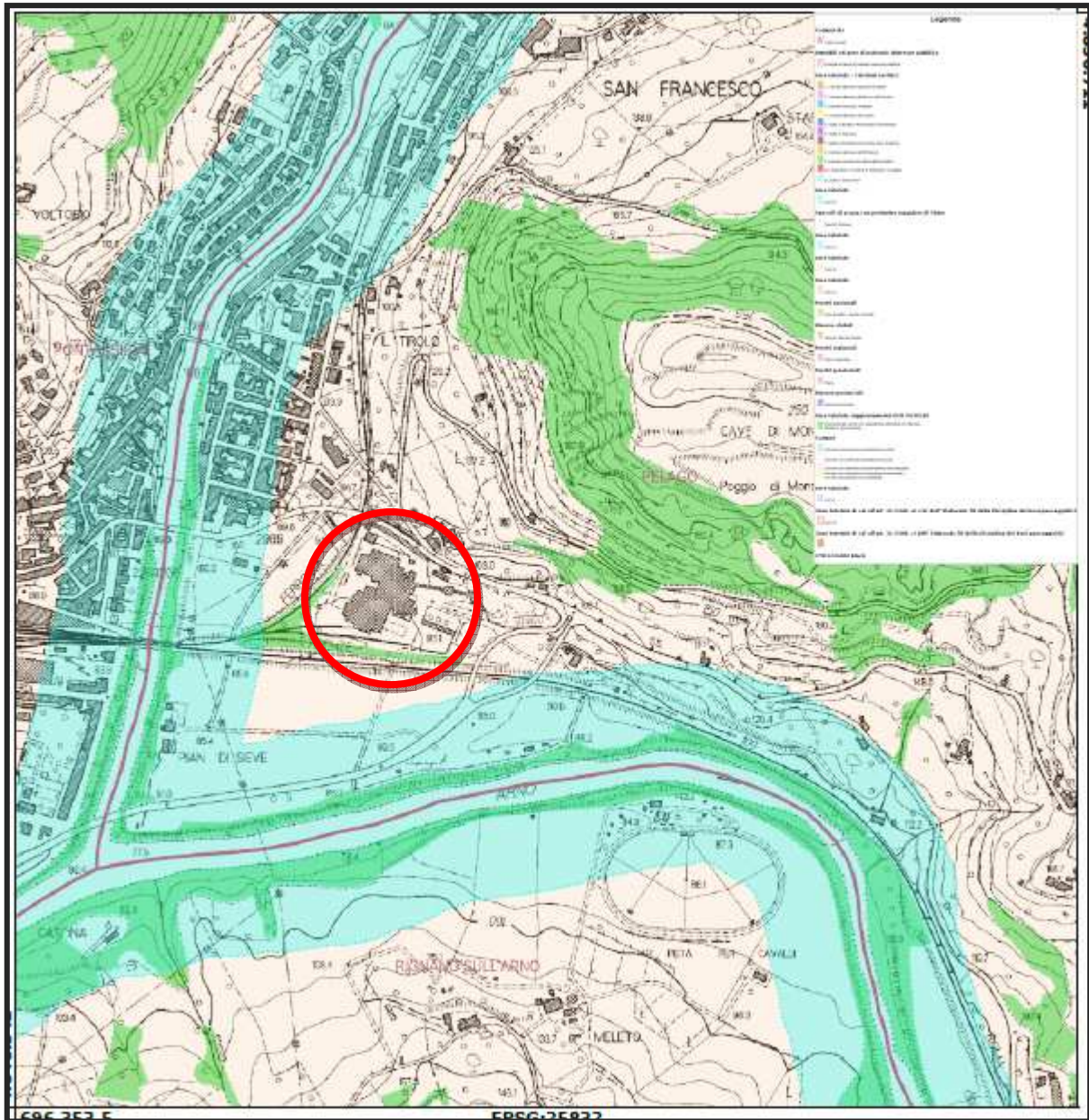
Rispetto alla minima porzione della pertinenza ferroviaria Arezzo – Roma indicata nella cartografia ricognitiva del PIT - PPR coperta da foreste e da boschi (DLgs 42/2004 art. 136 lett. g), non essendo presenti i requisiti indicati nell'art. 3 della legge regionale 39/2000, sarà prodotta una perizia agronomica per confermare l'esclusione dal vincolo.

La porzione non è comunque interessata dalle trasformazioni.

Riportiamo a tal proposito stralcio della cartografia del **PIT – Piano Paesaggistico**, approvato con Del. C. R. 27 marzo 2015, n ° 37.

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante al PS/RU nel quadro regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto utile analizzare, in modo specifico, oltre alla cartografia, anche la Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 11 Val d'Arno Superiore, nel quale ricade il comune di Pelago, ove si rilevano che "locali processi di intensificazione delle attività agricole (vigneti specializzati) hanno interessato alcuni settori dell'ambito, con particolare riferimento alle zone di Pelago e di Rignano sull'Arno".

Per i caratteri eco sistemici del paesaggio l'area fa parte della matrice agro sistemica collinare nella rete degli ecosistemi agropastorali.



Estratto PIT – Piano paesaggistico

Nella zona è prevalente il morfotipo 12 dell'olivocoltura, in particolare terrazzata.

Tra le criticità riportiamo " *la struttura dell'ambito e le sue funzioni a scala regionale e nazionale sono fonti di serie criticità. La pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva ed alle infrastrutture, potrebbe anche aver superato il punto di non ritorno, compromettendo in via definitiva le falde acquifere e creando grave esposizione di persone e capitali agli eventi alluvionali*".

Tra le attività estrattive è riportata quella della cava di Monsavano, posta poco a monte dell'insediamento, che risulta attualmente dismessa e per la quale è in corso l'iter progettuale di riqualificazione morfologica.

Tra gli indirizzi previsti nei sistemi morfogenetici della collina si rileva:

“-indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da: salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;

-evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.”

Nelle schede della disciplina d'uso sono riportati gli obiettivi e le discipline correlate fra i quali riportiamo quelli di interesse per la nostra area.

“Obiettivo 1

Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale.

Direttive correlate

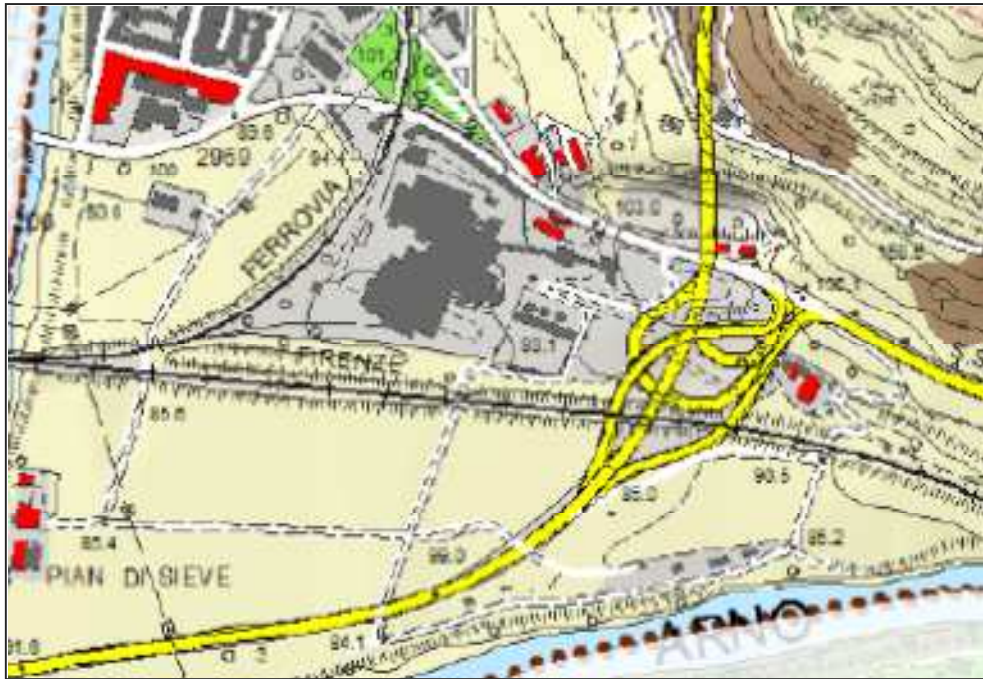
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

*- evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; **recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse** o in via di dismissione;*

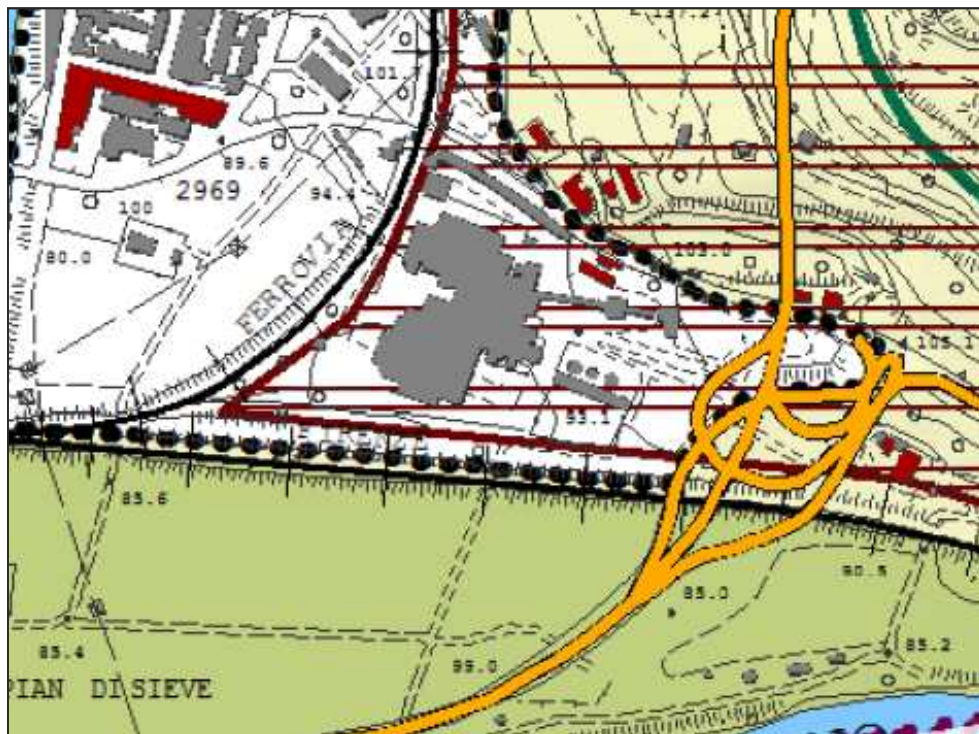
- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.”

Ricordando che con deliberazione del Consiglio Metropolitan di Firenze n°99 del 19/12/2018 è stato avviato il procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale metropolitana, rispetto al **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, lo strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio, già approvato dalla Provincia nel 1998, ai sensi della L.R. 5/95 “Norme per il governo del territorio”, atto di programmazione con il quale la Città Metropolitana esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale, da ultimo adeguato con variante ai sensi dell'art.17 della LR. 1/05 (deliberazione Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013), non vi sono rilievi da segnalare, essendo in area urbanizzata.



PTCP – Elaborato 7.1 – carta della struttura

La Carta dello Statuto del Territorio, che costituisce l'elaborato progettuale di pianificazione cui approda l'analisi conoscitiva del territorio, e le Norme di attuazione, con le conseguenti prescrizioni, criteri e direttive per la pianificazione urbanistica a livello comunale, non costituiscono alcun ostacolo.



PTCP – Elaborato 7.2 – carta della statuto

Il comune di Pelago appartiene al “sistema territoriale della Val di Sieve, e l’area di San Francesco ricade nella “valle principale che occupa spazi ristretti lungo il corso della Sieve”.

Riguardo al comune di Pelago si rileva in particolare:

“... particolare rilevanza assume, per le pesanti ricadute ambientali, il cementificio situato sulla collina di Monsavano che sovrasta l’abitato di S. Francesco, lungo la strada per la Consuma e confina ad ovest con via del Tirolo.”

La cava è dismessa ed è in corso la procedura per l’approvazione di un progetto di recupero morfologico ambientale delle aree interessate all’attività estrattiva, mentre l’impianto non è inserito tra i siti da bonificare.

La coerenza della variante in oggetto con il PTCP è garantita.

Rispetto al **Piano Strutturale** (PS) approvato con delibere del C.C. n. 14 del 24/3/1999, e variato con delibera del C.C. n.7 dell’8/4/2014, le aree sono individuate nell’Elaborato 2 all’interno dell’UTOE 3.1.1 - San Francesco, come area fluviale inserita nel sistema territoriale della pianura, regolata dagli articoli 18 e 22 delle NTA.



Elaborato 2 – Situazione di progetto

In particolare l’art. 18 (Statuto dei luoghi) riporta gli obiettivi del PS per tutto il sistema territoriale della pianura, ove ricadono il centro abitato di San Francesco e i piccoli complessi industriali e artigianali di Stentatoio, nel ramo della Sieve, l’insediamento produttivo di Vicano e parte del nucleo di S.Ellero, nel ramo del fiume Arno.

In accordo con le previsioni del P.T.C.P., sono da valorizzare e tutelare la fascia di territorio di pertinenza del Sieve e dell’Arno, nel rispetto delle condizioni di sicurezza idrauliche.

Tra gli obiettivi del Piano Strutturale vi sono:

- completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati, con i criteri e strumenti individuati dall'art.11;
- per i complessi produttivi esistenti il RU definirà lotti di completamento e relativi parametri;

"Con riferimento ai parametri urbanistici che verranno fissati dal RU, comunque con densità territoriale media dei 0,7 mc/mq, per consentire la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione delle aree verdi pubbliche e private delle aree per servizi, il dimensionamento complessivo delle previsioni edilizie di nuovo impianto nel sistema è il seguente:

destinazione residenziale: nuove costruzioni non superiori a mc 25.000

destinazione terziaria: nuove costruzioni non superiori a mq 1.000 di s.u.l."

L'art. 22 riporta le norme riguardanti le aree di insediamento del Sistema Territoriale di Pianura - Area fluviale del Sieve, e precisamente: *"Il RU prevederà la disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 1/05, e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale. Il RU, all'interno delle aree di insediamento del PS ed all'esterno dei tessuti storici, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il RU individuerà attraverso la relazione di MOL con valore di piano Particolareggiato: - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero di piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti; - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima ... Per ciascuna delle aree di insediamento elencate ai punti seguenti, il PS fornisce il carico insediativo indicativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo i MOL di cui all'art.11, estesi all'intera area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redigere unitamente al RU; quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal PS per il sistema territoriale: Il carico insediativo, da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamento edilizio, viene diviso nelle seguenti destinazioni: ..."*

L'intervento modifica il dimensionamento del recupero previsto dall'art. 35, in relazione all'UTOE di riferimento (San Francesco), per la destinazione d'uso commerciale.



Piano strutturale – Elaborato 3 – Invarianti strutturali

Va ricordato che al di sotto della ferrovia Firenze Roma è presente una invariante strutturale, istituita ai sensi dell'art.4 della L.R. 1/05, ovvero un'area destinata ad ambito di reperimento di risorse naturali (parchi, riserve e Anpil), ai sensi dell'art. 12 delle norme del PTCP (A12 – Arno).

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è stato approvato con delibera del C.C. n.37 del 25/5/2000 e successive varianti:

- 1° variante generale di reiterazione dei vincoli approvata con delibera del C.C. n. 67/2007
- 2° variante generale di reiterazione dei vincoli approvata con delibera del C.C. n. 7/2014
- variante n.1 approvata con delibera del C.C. n.9 del 31/3/2015
- variante n.2 approvata con delibera del C.C. n.36 del 7/10/2016
- variante n.3 approvata con delibera del C.C. n.2 del 9/1/2017
- variante n.4 adottata con delibera del C.C. n. 26 del 25/06/2018
- variante n.5 adottata con delibera del C.C. n. 34 del 30/07/2018
- variante n.6 adottata con delibera del C.C. n. 41 del 01/10/2018
- variante n.7 adottata con delibera del C.C. n. 07 del 01/03/2019
- variante n.8
- variante n.9 adottata con delibera del C.C. n.53 del 25/09/2019

La modifica cartografica sarà rivolta ad individuare l'ambito di intervento unitario, soggetto a progetto convenzionato, e la viabilità di penetrazione.

In merito alla scheda di ambito, questa conterrà anche un layout con l'indicazione dei lotti.



Ipotesi di layout – individuazione dei lotti

Si segnala la necessità di acquisire da RFI (Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.) l'autorizzazione ex art.60 DPR 753/80 per la localizzazione della viabilità in genere all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, e di interrare eventuali elettrodotti aerei in MT, qualora necessario.

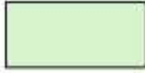
Il Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Arno è stato definitivamente approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.



L'area ex Italcementi è inclusa nello stralcio 270 del PGRA ed è classificata in pericolosità 1. In conseguenza dell'adozione del PGRA, la cartografia del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) è relativa esclusivamente alla pericolosità da frana e da fenomeni geomorfologici di versante, non presenti nella zona. Qui sotto la pericolosità geologica indicata nel Piano Strutturale.



Piano Strutturale: Tav. G28 – Pericolosità geologica



Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

1.1 Aspetti procedurali

L'art. 14 della LR. 65/2014 dispone che gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 10/2010 e, all'art. 5 bis della LR 10/2010, indica che sono soggetti a VAS gli atti di governo del territorio di cui agli art. 10 e 11 della LR 65/14, mentre per le loro varianti si fa riferimento all'art. 5, comma 2, lettera b bis, che la prescrive fatte salve le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter, per le quali è prevista la verifica di assoggettabilità.

Per la presente Variante semplificata si riconduce al comma 3 lettera b) "per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2."

Per la variante quindi non è obbligatoria la V.A.S., ma viene attivata la procedura di verifica preliminare di assoggettabilità, all'art. 22, con i contenuti previsti dall'Allegato I.

Il procedimento VAS, in recepimento alla Direttiva 2001/42/CE, è disciplinato dal DLgs 3 Aprile 2006, n. 152, Parte II, Titolo II, così come modificato dal DLgs. 4/2008, n. 4 e dal DLgs. 128/2010. La Regione Toscana ha provveduto, a sua volta, a disciplinare la materia con LR. 10/2010 e s.m.i. A tal proposito la Regione Toscana, nel coordinare fattivamente il processo valutativo con le fasi previste dalla Legge Regionale n. 65/2014 per l'approvazione degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale, come pure degli atti di governo del territorio e delle relative varianti, ha previsto specifiche norme per la "semplificazione dei procedimenti", nell'osservanza della legge quadro nazionale (decreto legislativo 152/2006).

I comuni di Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, San Godenzo e l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve hanno istituito l'ufficio comune per la gestione in forma associata delle funzioni di competenza comunale relative alla valutazione ambientale strategica, così come definite dalla LR. 10/2010 e s. m. i, approvando, il "Regolamento del servizio associato VAS" con Deliberazione n. 53 del 20.05.2014 della Giunta dell'Unione dei Comuni.

Ai sensi dell'art. 3 di tale regolamento:

- **Autorità Procedente** per ciascun procedimento in materia di VAS nell'ambito della gestione associata, è l'ente che approva il piano o programma, nel caso specifico il comune di Pelago.

- **Autorità Competente**, ai sensi dell'art. 5, è l'Ufficio associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve. L'ufficio associato si avvale del supporto tecnico e istruttorio del Nucleo Intercomunale di Valutazione, di seguito NIV, al fine di garantire un approccio integrato tra le varie competenze presenti all'interno degli enti, che possano contribuire alla valutazione della sensibilità dei territori, ai possibili impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale di piani e programmi e contribuire alla sostenibilità dello sviluppo locale.

- **Autorità Proponente**: Ancona RE srl

In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità, l'Autorità Procedente (ovvero l'Autorità Proponente) trasmette all'Autorità Competente la proposta di variante e la documentazione per l'avvio di procedura di verifica su supporto cartaceo od informatico, corredata dal documento preliminare, comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente determinati dall'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I

Nei dieci giorni successivi al ricevimento, l'Autorità Competente inizia la fase consultiva trasmettendo ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) il documento preliminare, al fine di acquisirne entro trenta giorni il parere.

Sulla base poi degli elementi di cui all'allegato I e tenuto conto delle osservazioni pervenute, l'autorità competente sentita l'autorità procedente, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica assoggettando od escludendo il piano dalla VAS e definendo, se del caso, le necessarie prescrizioni.

Questo processo consentirà quindi, nella fase di consultazione tra i vari soggetti, di determinare l'assoggettamento ovvero l'esclusione dalla procedura di VAS: tale verifica di assoggettamento/esclusione viene convenzionalmente tradotta con il termine di "screening" ed è regolata dai criteri espressi dall'Allegato I alla legge regionale.

Tale processo può essere sostanzialmente suddiviso in tre fondamentali azioni:

1. Redazione del documento preliminare articolato secondo le seguenti analisi:

- natura del piano/programma e dei piani/progetti ad esso riconducibili, cioè il complesso di valutazioni che si identificano con le analisi di coerenza (orizzontale e verticale);
- caratterizzazione dell'area e stato dell'ambiente relativo che si identifica con l'analisi delle coerenze esterne;
- caratteri quali - quantitativi dei potenziali impatti.

2. Trasmissione del rapporto preliminare ai soggetti “terzi” competenti in materia ambientale al fine di acquisire i pareri.

3. Consultazione tra l’Autorità Competente e l’Autorità Procedente, che sulla scorta dei pareri acquisiti formulano il provvedimento motivato di esclusione o meno, dandone pubblicazione.

La decisione di assoggettare ovvero di escludere dal processo di Valutazione Ambientale Strategica la Variante dipende dalla caratterizzazione ambientale e dalle azioni di piano, dall’importanza dello strumento stesso quale quadro di riferimento per l’autorizzazione di quei successivi piani e/o progetti, individuati per legge, potenzialmente suscettibili di indurre effetti ambientali rilevanti.

Il Niv emette il proprio parere sulla base dei contributi pervenuti nella fase di consultazione e lo trasmette al soggetto procedente per la successiva fase.

Di seguito si riporta una proposta di elenco degli Enti e delle amministrazioni coinvolte:

- Regione Toscana – Settore VAS;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Ufficio del Genio Civile di Firenze
- Unione dei Comuni del Valdarno e Valdisieve;
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno;
- Publiacqua Spa;
- Toscana Energia;
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G)
- Regione Toscana – Settore Infrastrutture
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale;
- Comune di Pontassieve
- Comune di Rufina
- Comune di Londa
- Comune di San Godenzo
- Comune di Rignano sull’Arno
- Comune di Reggello
- Comune di Bagno a Ripoli
- Azienda U.S.L. Toscana centro;
- A. T. O. Rifiuti Toscana centro;
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno;
- A.E.R. Ambiente Energia Risorse S.p.A.
- Toscana Energia
- Enel Distribuzione S.p.A.
- Ustif - Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
- ANAS Area Compartimentale Toscana
- R.F.I
- Snam

1.2. Inquadramento Normativo per la Valutazione Ambientale Strategica

L'emanazione della Direttiva 2001/41/CE del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente (cd. "direttiva sulla VAS"), ha introdotto, in ambito giuridico, la valutazione ambientale ad un livello più alto, "strategico" appunto, rispetto a quello dei progetti, di cui si occupa la Direttiva sulla V.I.A. (Dir.85/337/CEE e s. m. i.).

Per quel che riguarda l'ordinamento interno nazionale, la materia ha subito un'evoluzione normativa che ha condotto ad un punto di approdo organico con la nuova formulazione del DLgs. 152/06, Parte Seconda "Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la valutazione d'impatto ambientale (V. I. A.), ad opera del DLgs. 4/08, che recepisce pienamente la Dir. 42/2001/CE.

La Regione Toscana ha proceduto a legiferare sull'argomento, con la LR. 10/2010 e s.m.i. Nel fare proprie le finalità della disciplina indicata dalle Direttive comunitarie, il decreto nazionale afferma che (art. 4, comma 3): "la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica".

In tale ambito (art. 4, comma 4): "la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente (V.A.S.) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La valutazione ambientale dei progetti (V. I. A.) ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita. A questo scopo, essa individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare e secondo le disposizioni di cui al sopracitato decreto, gli impatti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori: 1) l'uomo, la fauna e la flora, 2) il suolo, l'acqua, l'aria e il clima, 3) i beni materiali ed il patrimonio culturale, 4) l'interazione tra i fattori di cui sopra.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi relativi al procedimento di V.A.S.

Normativa di riferimento Nazionale

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - "Norme in materia ambientale", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006 - Supplemento Ordinario n.96 e s.m.i. (in particolare DLgs. 4/2008 e DLgs. 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea disciplinando V. I. A. e V.A.S.

Normativa di riferimento Regionale

- Legge Regionale 03 gennaio 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza" (come modificata dalla L. R. del 17/02/2012, n. 6).

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte di pianificazione del Regolamento urbanistico rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano Strutturale vigente e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del piano/programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del piano/programma.

La V.A.S. è avviata durante la fase preparatoria della proposta di Piano, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso. Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte della Variante urbanistica;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dalla proposta di Variante, su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La valutazione ambientale strategica è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale.

Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello “sviluppo sostenibile”, uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica. Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell’atto di governo del territorio, in un’ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione della proposta di Variante, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione.

Innanzitutto, la Valutazione Ambientale Strategica è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all’avvio della relativa procedura legislativa. La ragione di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione di detti piani/programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione, prima della loro approvazione.

La V.A.S. costituisce, per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L’altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all’ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del DLgs.152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come “sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici” (art. 5 comma 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

Gli interventi previsti dalla presente Variante non comprendono progetti inclusi nell’Allegato IV alla Parte Seconda del Decreto Legislativo n°152/2006.

1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento

Il presente documento preliminare costituisce presupposto per l'adozione della proposta di variante urbanistica.

A tal proposito, si fa presente che i Soggetti coinvolti nel procedimento sono individuati ai sensi dei disposti dell'art.18 "Soggetti da consultare", come pure gli Enti competenti in materia ambientale deputati al rilascio di pareri o nullaosta, ai sensi dell'art.20 "Criteri di individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale" della sopracitata Legge regionale.

Inoltre, nel presente paragrafo vengono distinti, sulla base delle "definizioni" di cui all'art. 4 della LR. Toscana n. 10/2010 e s.m.i., nonché sulla base del Regolamento prima citato, il Proponente della Variante, l'Autorità Procedente e Competente.

In particolare, queste ultime sono articolate come segue:

Proponente: è il soggetto pubblico o privato che elabora il piano o il programma, qualora lo stesso non sia predisposto dalla Pubblica Amministrazione. Nel caso in oggetto, trattandosi di piano/programma di iniziativa privata, il Proponente è la proprietà

Autorità procedente: l'autorità procedente è il Comune di Pelago, in particolare il Consiglio Comunale, con il supporto dell'ufficio tecnico di riferimento. Spetta all'autorità procedente recepire, adottare e approvare i piani e i programmi, mentre saranno di competenza dell'ufficio tecnico di riferimento tutti gli atti di natura tecnico - gestionale.

Autorità competente per la VAS L'autorità competente è l'Ufficio associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, che si avvale del supporto tecnico e istruttorio del Nucleo Intercomunale di Valutazione, di seguito NIV. Spetta all'autorità competente esprimere il parere sulla assoggettabilità delle proposte di piano o programma alla VAS, nonché esprimere il parere motivato sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale.

Gli artt. 19 e 20 della L. R. Toscana n. 10/2010, e s.m.i., stabiliscono i criteri per l'individuazione, da parte dell'Autorità Competente, in collaborazione con l'Autorità Procedente, rispettivamente degli Enti Territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale. Tali Enti ed Amministrazioni hanno facoltà di esprimere il proprio contributo, ai sensi e per effetto del comma 3 dell'art. 22, entro **90 gg.** dal ricevimento del Rapporto preliminare per la fase di consultazione preliminare VAS.

1.4 La Variante in rapporto allo stato della Pianificazione

A seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale per il governo del territorio n.65/2014, e s.m.i., ai fini dell'attivazione del percorso di una Variante urbanistica occorre effettuare una verifica dell'assetto della pianificazione comunale al fine di determinare in quale casistica normativa ricada il Comune di Pelago, in modo da individuare possibili limitazioni o motivi ostativi connessi alle misure di salvaguardia definite dalle sopracitate norme.

In particolare, il Comune di Pelago è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con Deliberazione C.C. n. 14 del 24/3/1999 e di Regolamento Urbanistico (RUC), approvato con Deliberazione C.C. n.37 del 25/5/2000 e con deliberazione C.C. n. 7 del 08/04/2014, 2° variante generale di reiterazione dei vincoli, per evitare la scadenza delle previsioni di cui all'art.55 della Legge Regione Toscana n. 1/2005, approvata ai sensi degli artt. 19 e 20 della L. R. 65/2014.

La nuova legge regionale n. 65/2014, come precedentemente esposto, individua al Capo I del Titolo IX specifiche "disposizioni transitorie" per i Comuni, definite sulla base dello stato della pianificazione, limitando la possibilità di approvare varianti agli strumenti urbanistici in ragione dello stato della pianificazione.

Nel caso in oggetto, per quanto sopra esposto, **il Comune di Pelago ricadeva nell'ambito di applicazione dell'art. 222 comma 1**, che detta disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati.

Fino al 27/11/2019 il Comune poteva intraprendere varianti ordinarie ovvero semplificate al Piano Strutturale e/o al Regolamento Urbanistico senza particolari limitazioni.

Da tale data, avendo proceduto sia all'avvio del piano strutturale intercomunale che all'avvio del piano operativo intercomunale, è possibile procedere ai sensi dell'art. 252, in contesti produttivi.

L'area interessata dalla Variante, è interna al perimetro del centro abitato e del "territorio urbanizzato", essendo già classificata come zona per attrezzature produttive, per la quale lo stesso Regolamento Urbanistico vigente ha previsto la possibilità di attuare interventi di ampliamento/adequamento delle strutture esistenti.

Come precedentemente esposto, la Variante non comporta incrementi del consumo di suolo. All'interno della zona ex Italcementi si interviene soltanto per la modifica di destinazione, in riferimento all'art. 66 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, consentendo quella commerciale.

Caratteristiche del progetto – elementi per la Valutazione

2.1 Caratteristiche dell'ambito territoriale di riferimento

L'ambito d'intervento, oggetto della presente Variante urbanistica, è costituito da un'area situata nel Comune di Pelago, in Loc. San Francesco, già interessato dalla presenza di complesso industriale dismesso in corrispondenza di un importante svincolo stradale.

L'area è posta in fregio alla viabilità principale, interna al margine urbano del tessuto edificato creatosi lungo la ex Strada Regionale 69. L'area d'intervento, inoltre, risulta già urbanizzata, e il suolo in edificato già soggetto a trasformazione permanente.

Abbiamo già riportato una planimetria catastale dell'area oggetto della presente proposta di Variante Urbanistica. Occorre sottolineare che la proposta di variante configura aumento di carico urbanistico rispetto ai parametri previsti nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale vigente, già sottoposti a valutazione nell'ambito del procedimento attivato per la Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico comunale.

Secondo quanto stabilito nell'allegato D alla Legge Regione Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, la definizione dell'ambito territoriale d'intervento e della "sensibilità ambientale" delle zone geografiche che possono risentire dell'impatto del progetto devono tener conto dei seguenti elementi:

- *l'utilizzazione attuale del territorio;*
- *la ricchezza relativa, qualità e capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona;*
- *la capacità di carico dell'ambiente naturale, con particolare attenzione alle seguenti zone:*
 - a) *zone umide;*
 - b) *zone costiere;*
 - c) *zone montuose e forestali;*
 - d) *riserve e parchi naturali, ivi comprese le relative aree contigue;*
 - e) *aree carsiche;*
 - f) *zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già superati;*
 - g) *zone a forte densità demografica;*
 - h) *zone di importanza storica, culturale, paesaggistica o archeologica;*
 - i) *aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche;*
 - l) *zone classificate o protette dalle norme vigenti; zone protette speciali designate in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;*
 - m) *aree a rischio di esondazione;*
 - n) *territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.*

Di seguito si riportano le caratteristiche dell'ambito territoriale di riferimento in rapporto alle componenti precedentemente elencate, desunte dal sopraccitato allegato "D" alla L.R. Toscana n. 10/2010, e s.m.i.:

| | |
|---|----------------------|
| zone umide | NO |
| zone costiere | NO |
| <i>zone montuose e forestali</i> | NO |
| <i>riserve e parchi naturali, ivi comprese le relative aree contigue</i> | NO |
| <i>aree carsiche</i> | NO |
| <i>zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già superati</i> | NO |
| <i>zone a forte densità demografica</i> | NO |
| <i>zone di importanza storica,culturale, paesaggistica,archeologica</i> | NO |
| <i>aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche</i> | Nessuna interferenza |
| <i>zone classificate o protette dalle norme vigenti; zone protette speciali designate in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE</i> | NO |
| <i>aree a rischio di esondazione</i> | NO |
| <i>territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.228</i> | NO |

2.2 Assetto vincolistico

Al fine di verificare eventuali vincoli dell'area d'intervento sono stati tenuti a riferimento i dati costitutivi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale, come pure le informazioni reperibili dal database regionale, aggiornato alla luce dell'implementazione paesaggistica del PIT regionale.

Analizzando ciò, si rileva che l'area oggetto d'intervento, come mostrato nello stralcio riportato, non è interessata dalla presenza di vincoli.

Come precedentemente esposto, l'analisi dell'assetto vincolistico non è stata limitata all'eventuale individuazione dei vincoli ex lege, bensì è stata estesa allo studio di eventuali interferenze con invarianti del sistema ambientale e/o storico-insediativo definite a livello di quadro conoscitivo di Piano Strutturale.

Pertanto, si riporta una disamina degli elaborati costitutivi di Piano, significativi al fine di escludere interferenze con il sistema delle invarianti presenti sul territorio comunale.

In particolare, ai fini della ricostruzione del quadro dei vincoli e delle tutele, sono stati esaminati gli elaborati di Piano relativi a :

- Vincoli paesistico - ambientali
- Vincoli di interesse archeologico e artistico - culturali
- Vincoli PTCP
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli cimiteriali, militari, fasce di rispetto da infrastrutture

Si rileva soltanto che l'area si trova nella **fascia di rispetto** di 30 metri dalla ferrovia Firenze Roma, dalla ferrovia Firenze Borgo San Lorenzo, e nella fascia di rispetto di 30 metri dalla S.S. 67, di competenza ANAS. In tali aree sarà vietata l'edificazione.

2.3 Il Progetto: contenuti e rapporto con gli strumenti della pianificazione comunale

La Variante urbanistica di cui al presente Documento Preliminare è finalizzata, come precedentemente esposto, alla modifica di destinazione del Regolamento Urbanistico comunale per l'area industriale dismessa Italcementi, destinata oggi ad attrezzature produttive, senza incremento dei parametri urbanistici assentiti nell'ambito del vigente strumento urbanistico comunale, consentendo la realizzazione di un edificio a destinazione terziaria (commerciale) attraverso un intervento di rigenerazione urbana.

3. Compatibilità e Coerenza

Nel presente capitolo verranno fornite le indicazioni necessarie per effettuare la valutazione di coerenza interna ed esterna.

La pianificazione urbanistica e di settore, di interesse in particolare per la specifica variante, rispetto alla quale dovrà essere effettuata l'analisi di coerenza esterna è così individuata:

- ✓ Livello regionale: Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)
- ✓ Livello provinciale: Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Firenze;
- ✓ Livello comunale: Piano Strutturale (P.S.) e Regolamento Urbanistico (R.U.)

L'approccio metodologico proposto per condurre l'analisi e la valutazione di coerenza esterna verticale tra gli obiettivi della Variante e la pianificazione sovra ordinata e di settore è articolato come segue:

- elaborazione di schede di valutazione qualitativa o tabelle di sintesi per ogni piano sopra elencato: la scheda riporta la fonte primaria dei documenti utilizzati, gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e i fondamenti - concetti sottesi agli obiettivi;

- gli obiettivi specifici individuati con la scheda precedente vengono messi a confronto con gli obiettivi della Variante: il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato generalmente tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:

- coerenza forte; - coerenza debole; - incoerente; - coerenza nulla, quando non esiste nessun nesso tra temi guida e loro significato, o meglio un tema e il suo significato è indifferente rispetto all'obiettivo della Variante.

Nell'ambito della presente procedura, tuttavia, non verrà definito giudizio del livello di coerenza, in considerazione del fatto che essa comporta minime modifiche agli strumenti della pianificazione vigenti, senza incremento dei parametri urbanistici per la valutazione dei livelli di consumo di suolo e, dunque, senza interferenze negative rispetto alle valutazioni già effettuate in precedenza, in particolare nell'ambito della VAS del vigente Regolamento Urbanistico.

3.1. P.I.T. della Regione Toscana e sua implementazione con valore di Piano Paesaggistico

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione con il quale la Regione stabilisce gli orientamenti per l'identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

Il definitivo Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana è stato approvato con Delibera C.R. n.37/2015, ai sensi dell'art.19 della L.R 65/2014; l'avviso relativo all'approvazione del PIT è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 27 marzo 2015.

Questo Piano non è un semplice aggiornamento di quello precedentemente adottato, ma un suo ripensamento complessivo, in qualche misura una nuova formulazione con obiettivi, strumenti e metodi diversi.

Gli elaborati costitutivi sono il risultato di un processo di riflessione sulla struttura e le dinamiche della società toscana - l'essere ed il divenire - e, allo stesso tempo, il punto di partenza per una condivisione ed uno scambio di proposte, nell'ottica di un perfezionamento progressivo del processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio a scala di maggior dettaglio.

Il territorio comunale di Pelago rientra nella Toscana dell'Arno e più precisamente nell'ambito di Paesaggio n. 11 Val d'Arno Superiore, ove si rilevano che "locali processi di intensificazione delle attività agricole (vigneti specializzati) hanno interessato alcuni settori dell'ambito, con particolare riferimento alle zone di Pelago e di Rignano sull'Arno".

Per i caratteri eco sistemici del paesaggio l'area fa parte della matrice agro sistemica collinare nella rete degli ecosistemi agropastorali. Nella zona è prevalente il morfotipo 12 dell'olivocoltura, in particolare terrazzata. Nelle schede della disciplina d'uso sono riportati gli obiettivi e le discipline correlate fra i quali riportiamo quelli di interesse per la nostra area.

“Obiettivo 1

Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale.

Direttive correlate

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a: **recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione**; - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.”*

Nelle pagine seguenti viene riportata una tabella sinottica di obiettivi e direttive del PIT implementazione paesaggistica, rispetto alle quali è stata analizzata l'interferenza e, nel caso, la coerenza con obiettivi e strategie della Variante. La dicitura "NO" sta a significare che la direttiva non ha interferenza con l'ambito territoriale interessato dalla Variante.

| Obiettivi | Direttive | Interferenza | Valutazioni |
|---|---|--------------|--|
| <p>1- Salvaguardare i paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.</p> | <p>- salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti di argini, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione</p> | NO | La Variante non coinvolge manufatti di valore storico. |
| | <p>- favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica</p> | NO | La Variante non interferisce con la viabilità podereale, non presente nell'area d'intervento |
| | <p>- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata</p> | NO | La Variante non ha effetti sulla maglia agraria, in quanto il lotto d'intervento non è interessato dalla presenza di segni strutturanti della stessa |
| | <p>- favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati, da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli)</p> | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | <p>Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: - le pianure interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato</p> | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |

| | | | |
|---|--|----|---|
| | - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini | NO | La Variante non ha per oggetto ampliamenti del tessuto edificato residenziale o produttivo esistente |
| 2- Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole | - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva | SI | La Variante prevede incrementi del carico insediativo, ma mediante rigenerazione urbana. Sarà garantita l'opportuna mitigazione di ogni impatto |
| | - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT e non coinvolge manufatti di valore storico e architettonico |
| | - razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico del Val d'Arno, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |

| | | | |
|---|---|----|---|
| 2- Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole | - tutelare i corsi d'acqua, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazioni stico, attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio | NO | La Variante non ha effetti sulle attività agricole |
| | - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità; | NO | La Variante non prevede interventi di rimodellamento |
| | - negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione | SI | La Variante ha per oggetto interventi di recupero urbanistico, e assicura la coerenza con il contesto paesaggistico |
| | - preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario | NO | La Variante non prevede interventi di rimodellamento del suolo di emergenze geomorfologiche |

| | | | |
|--|--|----|--|
| | - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali, in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| 3_- Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali | - tutelare l'integrità percettiva degli abitati costituiti da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi, conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. In particolare tutelare: - i castelli e le fortificazioni - i borghi storici collinari - i parchi e giardini storici, - il sistema delle ville-fattoria - la rete delle pievi di crinale | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico | NO | La Variante non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT |
| | - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici | NO | In un intorno significativo dell'area d'intervento non si rilevano elementi del patrimonio culturale ovvero archeologico |

L'implementazione paesaggistica del PIT fornisce un quadro anche dell'assetto vincolistico che caratterizza il territorio comunale.

La tabella sottostante mostra l'assenza di vincoli ex lege con riferimento agli elaborati costitutivi del PIT implementazione paesaggistica:

| PIT – Piano Paesaggistico | | | |
|---|------------------------------------|-----------------|-------------|
| TAVOLA | VINCOLO (D. Lgs. 42/04) | PRESENTE | NOTE |
| Immobili e aree di notevole interesse pubblico | art. 136 | NO | |
| Beni architettonici tutelati | Parte II | | |
| Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare | art.142. c.1, lett. a | NO | |
| Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi | art.142. c.1, lett. b | NO | |
| I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice) | art.142. c.1, lett. c | NO | |
| Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare | art.142. c.1, lett. d | NO | |
| Circhi glaciali | art.142. c.1, lett. e | NO | |
| Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi | art.142. c.1, lett. f | NO | |
| Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 | art.142. c.1, lett. g | NO | |
| Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 | art.142. c.1, lett. i | NO | |
| Zone di interesse archeologico | art.142. c.1, lett. m | NO | |

3.2. P.T.C.P. della Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana)

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) è l'atto di programmazione con il quale la Città Metropolitana esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C.:

- definisce i principi sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- indica e coordina gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e le conseguenti azioni di trasformazione e di tutela;
- stabilisce puntuali criteri per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale, nonché, ove necessario, e in applicazione delle prescrizioni della programmazione regionale, per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza regionale;
- ha valore di piano urbanistico - territoriale, con specifica considerazione dei valori paesistici;

Il P.T.C. stabilisce inoltre criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio.

| | |
|------------------|--|
| OBIETTIVI | la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali |
| | la difesa del suolo |
| | la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio |
| | il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture |
| | il coordinamento degli strumenti urbanistici |

| | |
|------------------|--|
| CONTENUTI | Il quadro conoscitivo |
| | Gli obiettivi |
| | Gli indirizzi le direttive e le prescrizioni |
| | Le indicazioni |

Le prescrizioni localizzative contenute nel P.T.C., sono vincolanti ai fini della approvazione dei Piani Strutturali. Va precisato che il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio non ha più riconosciuto la valenza paesaggistica al PTC. Il Piano Strutturale del Comune di Pelago è stato approvato ed aggiornato in conformità con i contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

La variante in oggetto, per le previsioni e le modifiche proposte, non interferisce con gli obiettivi generali del Piano provinciale. Difatti, come precedentemente esposto, l'area non è interessata dalla presenza di invarianti strutturali, definite anche ai sensi del PTCP della Provincia di Firenze.

4. Elementi per la Valutazione

4.1. Parametri di progetto

La valutazione degli effetti ambientali, in genere, sotto il profilo "quantitativo", viene affrontata con il metodo D. P. S. I. R. (Driving force – Pressure – State – Impact - Response), indicato dall’Agenzia Nazionale per la Protezione Ambientale (A.N.P.A.) quale principale modello di riferimento per la redazione di report ambientali e per la definizione, anche quantitativa, degli impatti e delle interferenze.

Il metodo prevede l'individuazione di specifici indicatori e l'elaborazione di matrici degli effetti della proposta di variante rispetto agli elementi strutturanti di ciascun sistema e, più in generale, sull’ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, come richiesto al comma 1, lettera a) dell'art. 24 - Rapporto Ambientale della Legge Regione Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni.

E', tuttavia, da tener presente che, come precedentemente affermato, la Variante oggetto della presente procedura è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto determina modeste modifiche, limitate sotto il profilo della ricaduta territoriale, rispetto alle previsioni di Regolamento Urbanistico vigente.

Peraltro, le modifiche da apportare al suddetto atto di governo del territorio, rispetto allo stato assentito e vigente, già sottoposto a valutazione, non comportano sostanziali incrementi del carico urbanistico della capacità insediativa ovvero di tutti quei parametri che incidono quantitativamente nella determinazione degli effetti territoriali determinati dall'attuazione della proposta.

Pertanto, si ritiene che in considerazione di quanto sopra esposto la valutazione degli effetti possa essere condotta effettuando specifiche considerazioni in merito a ciascuna componente ambientale interessata dall'attuazione dell'intervento,utilizzando indicatori coerenti con l’oggetto di misurazione e di facile reperibilità.

Di seguito si riporta una proposta di individuazione degli obiettivi strategici alla base della proposta di Variante articolati per sistemi e corredati da una proposta di set di indicatori per la valutazione degli effetti ambientali.

Per la definizione degli indicatori si farà riferimento in linea generale al "catalogo degli obiettivi-indicatori" fornito dall'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) e consultabile integralmente all'indirizzo www.isprambiente.gov.it.

Il Set di indicatori sarà articolato rispetto alle componenti/tematiche ambientali di seguito elencate e selezionato sulla base delle caratteristiche del Piano:

- Fattori climatici ed energia
- Atmosfera e agenti fisici
- Acqua
- Certificazione ambientale
- Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi
- Rifiuti
- Suolo
- Salute
- Trasporti
- Beni culturali e paesaggio.

E' importante sottolineare che l'effetto della Variante rispetto alle componenti sopra riportate verranno analizzati in rapporto alle valutazioni già effettuate nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico comunale vigente, trattandosi di sola modifica di destinazione, senza incremento dei parametri edificatori.

- Fattori climatici ed energia:

La variante non ha interferenze rispetto a tali componenti. Tale affermazione è sostenuta dal presupposto che i manufatti previsti saranno realizzati utilizzando idonei dispositivi per favorire la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonte rinnovabile.

Peraltro la Variante urbanistica non prevede incremento dei parametri edificatori previsti per l'area, ed è finalizzata a consentire il recupero dei manufatti esistenti, superando il degrado attualmente presente.

- Atmosfera e agenti fisici

Non pertinente.

La variante, per le sue stesse caratteristiche e per i contenuti precedentemente esposti, non ha effetti diretti sulla componente dell'atmosfera. Il traffico veicolare previsto è trascurabile.

Nella fase di cantiere, per l'attuazione dell'intervento, potranno registrarsi emissioni di polveri e rumori, comunque di durata limitata alla sola fascia diurna ed allo svolgimento della sola fase di

cantiere, derivanti anche dalla frantumazione del materiale proveniente dalla demolizione, per il quale è previsto il riutilizzo in loco.

- Acqua

Non essendo disponibile un campione di misure, sulla base dei campioni analoghi a disposizione (consumi idrici di medie strutture di vendita), si stima un consumo per addetto pari a 100 litri al giorno. Pertanto, essendo previsti al massimo 10 presenze equivalenti, si stima un consumo idrico massimo pari a 1.000 litri/giorno, ampiamente soddisfatto dall'acquedotto pubblico esistente.

- Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi

La variante non produce effetti significativi sul paesaggio, comportando, come si è detto, limitate modifiche all'assetto dei luoghi ed il recupero di volumetrie già presenti.

Si fa presente, inoltre, che l'edificazione avrà minori altezze.

- Rifiuti

A proposito della valutazione della produzione di rifiuti connessa all'attuazione degli interventi, occorre precisare ancora una volta che la variante in oggetto comporta incremento del carico urbanistico rispetto alla già vigente previsione urbanistica. Le attività insediate, in genere, producono rifiuti solidi urbani o assimilati. Gli ingombranti saranno compattati e auto smaltiti.

- Suolo

La variante in oggetto non determina nuovo consumo di suolo nemmeno per infrastrutture ed opere primarie pubbliche, mentre l'incremento del carico urbanistico è relativo al recupero delle volumetrie esistenti, oggi inattive, già valutate nell'ambito della VAS svolta per il vigente Regolamento Urbanistico, per la variazione d'uso..

- Salute

La variante non determina effetti sulla salute umana e non prevede l'insediamento di eventuali industrie insalubri ovvero di attività produttive.

- Trasporti

L'area d'intervento, interessata dalla variante, è localizzata in prossimità della SR 69 e della SS 67. La variante di per sé incrementa marginalmente i flussi di traffico in corrispondenza di tali infrastrutture per la nuova destinazione. Tali flussi sono stati oggetto di studio specifico di impatto. A tal proposito si provvederà all'adeguamento della viabilità esistente con una rotatoria nell'intersezione con la nuova viabilità di penetrazione, dimensionata nel rispetto del D.M. 05/11/2001 e del D.M.19/04/2006, secondo lo studio di impatto viabilistico e di qualità dell'aria, mentre è già presente la limitazione della velocità, essendo all'interno di un tratto urbano.

Trascurabile il flusso di traffico derivante dalla cantierizzazione degli interventi, legato al transito dei mezzi adibiti al trasporto dei materiali e delle apparecchiature necessarie all'attività di cantiere. In merito al Piano di classificazione acustica l'area di recupero è in classe V.

- Beni culturali e paesaggio

Come espresso nell'ambito dello specifico paragrafo del presente documento, la variante non interferisce con la tutela e la conservazione di beni tutelati sotto il profilo culturale e paesaggistico. Di seguito si riporta una tabella sintetica della selezione di indicatori e della valutazione degli impatti riferita a ciascuna "operazione" prevista nell'ambito dell'intero progetto urbanistico, effettuata tenendo presente le caratteristiche della variante proposta e le fonti a disposizione. Tali elementi costituiscono un riferimento per il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi e per un eventuale percorso di "certificazione ambientale" delle opere nel loro complesso.

Valutazione degli effetti

| PARAMETRI | VALUTAZIONE |
|---|---|
| <i>Impatto sull'ambiente</i> | La trasformazione aumenta il carico urbanistico. Non si rilevano modifiche che possano generare un impatto ambientale negativo. |
| <i>Impatto sul Territorio</i> | Non si rileva un nuovo impegno di suolo |
| <i>Impatto socio economico</i> | La trasformazione rileva modifiche sostanziali positive, con nuove attività artigianali/commerciali. |
| <i>Impatto sulla salute umana</i> | Non si rilevano modifiche significative. |
| <i>Impatto visivo</i> | Si rileva un'attenuazione d'impatto. |
| <i>Impatto su acquedotto e fognatura</i> | Non si rilevano modifiche significative. |
| <i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i> | I carichi indotti dalla nuova previsione sono da valutare. |
| <i>Impatto Inquinamento luminoso</i> | Non si rilevano modifiche significative. |
| <i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i> | Non si rilevano modifiche significative. |
| <i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda ubicazione, natura, dimensioni e condizioni operative o ripartizione delle risorse</i> | Non si rilevano influenze significative. |
| <i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i> | Non si rilevano influenze significative. |
| <i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i> | Non si rilevano influenze significative. |
| <i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i> | Non si rilevano impatti significativi. |

| | | |
|--|---|----|
| <i>Carattere cumulativo degli impatti</i> | Nessuno | |
| <i>Natura transfrontaliera degli impatti</i> | Nessuno | |
| <i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i> | Non si rilevano impatti significativi, comunque positivi per la dotazione di nuovi servizi | |
| <i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i> | Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale | no |
| | Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite | no |
| | Utilizzo intensivo del suolo | no |
| | Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale | no |
| <i>Conclusioni</i> | Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, emerge che la variante non modifica negativamente il sistema ambientale. Di fatto, essendo l'area servita da tutti i sotto servizi, e conservando le volumetrie esistenti, l'attuazione dell'intervento lascia invariato l'impatto ambientale rispetto alla precedente previsione. | |

4.2. Aspetti geomorfologici ed idraulici

Dal punto di vista morfologico l'area interessata dall'intervento, compresa tra le quote di m.89 ÷ 100 s.l.m., resta ubicata in prossimità della base del versante collinare e presenta pendenze medie inferiori al 10 %.

Con il sopralluogo si è potuto accertare l'assenza di fenomeni gravitativi in atto e di punti soggetti ad intensa erosione anche per la presenza, a monte, di terrazzamenti artificiali, contenuti da strutture di sostegno, che riducono drasticamente l'azione delle acque di ruscellamento.

Il deflusso delle acque superficiali è regolato dalla naturale acclività, dalle canalette al margine della viabilità e dai fossi campestri. I diversi apporti idrici confluiscono in destra idrografica del Fiume Arno.

Per quanto attiene al rischio idraulico si fa presente che la zona in esame non rientra, come da vigente Strumento Urbanistico, fra quelle soggette alle prescrizioni e ai vincoli di cui alla vigente normativa.

Dal punto di vista geologico affiorano le seguenti unità stratigrafiche:

- "Depositi alluvionali recenti, terrazzati o non terrazzati" (Olocene): è costituita da sedimenti depositatisi per successivi processi fluviali; in tale formazione varia la composizione granulometrica passando da materiali grossolani costituiti da ciottoli e ghiaie in matrice sabbiosa a sedimenti a più fine granulometria, di tipo sabbioso-limoso ed argilloso, verso i margini della pianura alluvionale.

- "Depositi eluvio-colluviali" (Olocene): è formata da una successione irregolare di materiali sciolti a granulometria eterogenea derivanti dall'alterazione del substrato roccioso dopo anche breve trasporto per ruscellamento.

Entrambe le unità stratigrafiche, che sovrastano con spessori variabili il substrato roccioso costituito dalla "Formazione di Monte Morello", si caratterizzano per una permeabilità primaria per porosità, in quanto la presenza e la circolazione idrica dipende dalla granulometria dei sedimenti.

Quest'ultima unità, la cui età è attribuibile all'Eocene, è formata da un'alternanza di marne, calcari marnosi a grana fine e frattura concoide, argilliti ed argilliti marnose grigie, arenarie calcarifere e calcareniti torbiditiche.

Localmente si possono ritrovare liste di selce nera.

Lo spessore degli strati varia, in funzione della loro natura, da pochi decimetri ad alcuni metri.

Per una caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei sedimenti presenti nel sottosuolo dell'area interessata dall'intervento, sono indispensabili indagini geognostiche di dettaglio ed analisi specifiche.

Il livello di indagini da effettuare è definito dalla vigente normativa e dagli elaborati di supporto al vigente Strumento Urbanistico dai quali risultano attribuite al lotto le seguenti classi di pericolosità:

- **geologica media (G2);**
- **idraulica bassa (I1);**
- **sismica locale media-elevata (S2-S3).**

Per quanto attiene agli aspetti idrogeologici si fa presente che all'interno della coltre di materiali sciolti delle due unità stratigrafiche affioranti si possono ritrovare falde freatiche sospese, spesso a carattere stagionale, i cui apporti vengono drenati dall'incisione fluviale del Fiume Arno.

Falde acquifere più consistenti vengono intercettate in profondità all'interno degli strati rocciosi che costituiscono la "Formazione di Monte Morello".

Con le indagini in progetto potrà pertanto essere accertata la situazione idrogeologica all'interno dell'area edificabile definendo, se intercettato, le caratteristiche geometriche ed idrodinamiche del corpo idrico.

4.3. Criteri generali per la gestione dei materiali e dei rifiuti in fase di demolizione e costruzione

L'area oggetto di intervento è interessata alla presenza di manufatti, industriali e non, destinati ad essere abbattuti. Si valuta in circa 35.000 mc il volume dei materiali derivanti dalla demolizione per i quali il Progetto ne prevede il recupero in loco, in gran parte destinati alla definizione dei piani di imposta per la realizzazione del nuovo insediamento.

Sia in fase di demolizione del "vecchio" che di realizzazione del "nuovo" si vengono a produrre rifiuti che devono essere gestiti nel rispetto delle normative vigenti in materia.

In attesa del Piano di Demolizione e del Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC), da presentarsi da parte delle imprese incaricate dei lavori, di seguito si forniscono i criteri generali per la gestione dei materiali e dei rifiuti in fase di demolizione e costruzione, con riferimento a quanto indicato alle:

- *Linee Guida su modalità operative per la gestione e il controllo dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, SNPA – Area 3 – Gruppo di Lavoro n.14, 11- 2016*
- *Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale, ARPAT 1- 2018*

Materiali e rifiuti provenienti dalle operazioni di demolizione dei manufatti esistenti

L'attività di demolizione avverrà utilizzando la soluzione più efficace, separando le varie tipologie di rifiuti dai componenti riutilizzabili e avviandole a idonei impianti di trattamento / recupero: la cosiddetta "demolizione selettiva".

Operando attraverso questi accorgimenti si perseguono tre obiettivi fondamentali:

- * ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti;
- * eliminare le componenti pericolose (es. amianto);
- * favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate.

Una demolizione selettiva permette di ottenere rifiuti inerti omogenei, senza la presenza delle eventuali componenti pericolose che è stato possibile rimuovere nelle fasi preliminari. I rifiuti ottenuti dalla demolizione andranno suddivisi in base alla categoria merceologica, adeguatamente depositati e avviati agli impianti di recupero/smaltimento.

I materiali inerti rappresentati da miscugli di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche ... una volta subita l'operazione di riduzione volumetrica, in quanto inerti recuperabili, saranno riutilizzati senza caratterizzazione per la definizione dei piani di imposta per la realizzazione del nuovo insediamento.

Le altre tipologie di rifiuti (legno, metalli, cartoni, plastica ecc.) saranno posti in adeguati contenitori e/o cassonetti in deposito temporaneo, in condizioni di sicurezza per gli operatori e adottando gli accorgimenti necessari ad evitare eventuali impatti sull'ambiente provocati dai rifiuti.

I residui derivanti dalla attività di costruzione e demolizione saranno pertanto depositati conformemente alle indicazioni progettuali, in una area del cantiere appositamente predisposta (zona di deposito temporaneo), ove:

- sarà rispettato il criterio temporale/quantitativo previsto dalla norma;
- i rifiuti saranno tenuti distinti per tipologia (CER);
- sarà posta una adeguata segnaletica con l'indicazione del rifiuto in deposito.

Il produttore del rifiuto sarà tenuto alla sua corretta classificazione e codifica, delle quali è responsabile, anche al fine di conferirlo ad un soggetto autorizzato al trasporto e al trattamento.

Nel caso in cui vi sia la necessità di procedere ad una caratterizzazione analitica del rifiuto, il produttore dei rifiuti terrà conto delle seguenti indicazioni:

- nel caso di demolizione eseguita con modalità selettiva, trattandosi di rifiuti che si possono considerare omogenei, le analisi dovranno essere effettuate su una massa di rifiuti sufficientemente significativa ai fini della rappresentatività dei rifiuti che saranno prodotti (tale analisi andrà ripetuta ogni 3000 mc di rifiuto prodotto per i fabbricati civili o commerciali e ogni 1500 mc per fabbricati artigianali e industriali);
- nel caso di demolizione eseguita con modalità non selettiva, trattandosi di rifiuti che non si possono considerare omogenei, la totalità dei rifiuti prodotti dovrà essere caratterizzata analiticamente per partite di volume massimo pari a 500 mc per i fabbricati artigianali o industriali ed a 1000 mc per quelli civili o commerciali (il campionamento andrà eseguito in conformità alla normativa tecnica di settore).

Al fine di individuare le eventuali sostanze pericolose presenti, sarà valutato un profilo chimico definito sulla base delle informazioni raccolte in merito all'utilizzo pregresso dell'immobile oggetto di demolizione e quindi nel caso di demolizioni di edifici industriali la caratterizzazione analitica dovrà riguardare anche le sostanze tipiche dell'attività svolta (sostanze pertinenti).

Materiali e rifiuti provenienti dalla realizzazione del Progetto

Ai fini della protezione ambientale l'impresa predisporrà, prima dell'inizio dei lavori, il Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC), da inviare per PEC (in formato digitale) agli Enti interessati, nel quale saranno riportate:

- una o più planimetrie riguardanti la distribuzione interna dell'area di cantiere; la localizzazione e la dimensione degli impianti fissi di lavoro; la localizzazione e la dimensione dei luoghi di deposito delle materie prime e rifiuti;
- una relazione con la descrizione della tipologia dei rifiuti prodotti e la loro gestione (deposito e/o stoccaggio, recupero e/o smaltimento).

Per le materie prime, le varie sostanze utilizzate, i rifiuti ed i materiali di recupero saranno attuate modalità di stoccaggio e di gestione che garantiscono la separazione netta fra i vari cumuli o depositi. Ciò contribuirà ad evitare sprechi, spandimenti e perdite incontrollate dei materiali in un'ottica di adeguata conservazione delle risorse e di rispetto per l'ambiente.

In particolare:

- il deposito di sabbie, ghiaie, cemento e altri inerti da costruzione sarà organizzato in modo tale da evitare spandimenti nei terreni non oggetto di costruzione e nelle eventuali fossette facenti parte del reticolo di allontanamento delle acque meteoriche;
- lo stoccaggio di (eventuali) prodotti chimici, colle, vernici, pitture di vario tipo, oli disarmanti ecc. sarà effettuato in condizioni di sicurezza, evitando un loro deposito sui piazzali a cielo aperto. In cantiere saranno conservate le schede di sicurezza di tali materiali;
- i materiali recuperati, destinati alla riutilizzazione all'interno del cantiere, saranno separati

Le varie tipologie di rifiuto da allontanare dal cantiere (riconducibili ai codici CER 17.01.xx, 17.02.xx, 17.03.xx, 17.04.xx e 17.08.xx di cui alla decisione della Commissione 2014/955/UE) e le relative aree di deposito temporaneo, saranno descritte all'interno del Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC).

All'interno di dette aree i rifiuti saranno depositati in maniera separata per codice CER o per famiglia di CER omogenei e stoccati secondo normativa o norme di buona tecnica atte ad evitare impatti sulle matrici ambientali (aree di stoccaggio o depositi preferibilmente al coperto con idonee volumetrie e avvio periodico degli stessi a smaltimento/recupero).

A tal fine saranno predisposti contenitori idonei, per funzionalità e capacità, destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti individuati e comunque di cartoni, plastiche, metalli, vetri,

inerti, organico e rifiuto indifferenziato, mettendo in atto accorgimenti atti ad evitarne la dispersione eolica. I diversi materiali saranno identificati da opportuna cartellonistica ed etichettati come da normativa in caso di rifiuti contenenti sostanze pericolose.

A tale proposito, saranno considerati “rifiuto” tutti i materiali di demolizione non riutilizzabili all’interno del cantiere, i residui fangosi del lavaggio betoniere, del lavaggio ruote e di qualsiasi trattamento delle acque di lavorazione: come tali saranno trattati ai fini della raccolta, deposito o stoccaggio recupero/riutilizzo o smaltimento ai sensi del DLgs. n.152/2006, lasciando possibilmente come residuale questa ultima operazione.

Al fine della corretta gestione dei rifiuti le maestranze dell’Impresa e delle ditte che opereranno all’interno del cantiere saranno messe a conoscenza, formalmente, del PAC.

In presenza di ditte in subappalto le stesse saranno rese edotte delle modalità di gestione dei rifiuti all’interno del cantiere. A tal fine i contratti di subappalto dovranno chiarire la responsabilità dei diversi contraenti in merito al tema, mediante l’inserimento di specifiche previsioni in merito.

In ultimo sarà fornito l’elenco delle ditte che trattano i rifiuti prodotti dalle lavorazioni, provvedendo al necessario aggiornamento.

4.4 Note conclusive – Elementi per l’esclusione dalla valutazione

Nella fase di definizione e valutazione degli effetti ambientali legati ad una proposta di Variante urbanistica, al fine di determinarne l’assoggettabilità o meno al più complesso ed articolato procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, per alcuni aspetti prevale in genere una certa discrezionalità, risultando talvolta complessa e certamente non esaustiva l’individuazione degli effetti ambientali per lo più indiretti legati ad un determinato intervento; per altri aspetti sono ormai disponibili riferimenti metodologici abbastanza condivisi e consolidati.

A tal proposito, l’Allegato D della legge regionale 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale di strategica (VAS) valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” fornisce alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti, indicando la necessità di tener conto in particolare dei seguenti elementi:

- 1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- 2) carattere cumulativo degli effetti;
- 3) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- 4) entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- 5) 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;
- 6) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Relativamente ai contenuti della proposta di variante oggetto della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS occorre appunto esaminare obiettivi e previsioni ad essa pertinenti e le ricadute sul territorio, inteso nella sua unità di componente naturale ed antropica. In particolare, i contenuti della variante e gli effetti attesi connessi all'attuazione degli interventi proposti sono stati di seguito esaminati in rapporto agli elementi definiti nell'ambito dell'allegato 1 alla Legge Regionale n.10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, per la decisione in merito all'assoggettabilità alla VAS di assoggettabilità di piani e programmi.

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

1.1 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: la proposta di Variante non costituisce quadro di riferimento per alcun altro progetto o attività, essendo finalizzata esclusivamente ad una modifica funzionale per l'area d'intervento, senza incremento del dimensionamento previsti dal vigente Piano Operativo

1.2 in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati: la proposta di Variante in oggetto non ha interferenze con altri piani e programmi

1.3 la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile: l'ambito di riferimento della variante proposta ha carattere spazialmente circoscritto ad un'area già di trasformazione, interna al perimetro del territorio urbanizzato. Propone una parziale modifica funzionale della disciplina prevista per l'area d'intervento.

1.4 problemi ambientali relativi al piano o programma: non si rilevano problematiche ambientali connesse all'attuazione della Variante.

1.5 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): non pertinente.

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

2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: le azioni previste dalla variante non presentano particolari difficoltà di realizzazione, trattandosi di iniziativa promossa dalla proprietà. Non sussistono particolari motivi che possano ostacolare le azioni previste nel breve/medio periodo e non si rilevano effetti a lungo termine. Le modifiche proposte nell'ambito della variante sono rivolte ad introdurre una semplice articolazione funzionale e a definire le trasformazioni con scheda di dettaglio, aumentando il livello di efficacia dell'azione amministrativa.

2.2 carattere cumulativo degli impatti: la variante oggetto della presente procedura non determina effetti cumulativi con altri piani e programmi rispetto alle diverse componenti territoriali esaminate.

2.3 natura transfrontaliera degli impatti: non pertinente

2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti): la variante proposta di per sé non determina effetti negativi o rischi sulla salute umana. I rischi connessi al cantiere saranno esaminati nel dettaglio in fase di attuazione degli interventi.

2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate): la variante, come precedentemente esposto, coinvolge un'area geografica limitata e non comporta incremento dei parametri edificatori vigenti

2.6 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;

L'area interessata dalla variante e, più in generale, l'ambito d'intervento cui essa fa riferimento, non è caratterizzato da "speciali" caratteristiche naturali; non si prevedono superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite connessi all'attuazione della variante.

2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale: la variante non coinvolge zone classificate come Siti di Importanza Regionale SIR, Siti di importanza Comunitaria SIC o aree Natura 2000, e non vengono introdotti elementi che possano alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio e i documenti della cultura.

Tanto premesso, dunque, in ragione delle caratteristiche dell'ambito territoriale interessato dall'attuazione della proposta, nonché della natura funzionale delle modifiche proposte alla disciplina del vigente RUC, si ritiene, per quanto sopra esposto, che la proposta di variante non determini effetti significativi negativi ovvero interferenze rispetto alle caratteristiche del territorio di riferimento, nella sua componente naturale ed antropica.

I contenuti risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore e con gli atti comunali di governo del territorio sovra ordinati e rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

In ogni caso, attraverso la disciplina degli interventi previsti saranno assicurati:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità dell'energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti;
- la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

In conclusione si ribadisce che la Variante:

- non 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;
- non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- è pertinente rispetto all'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e la tutela ambientale e paesaggistica;
- non contiene previsioni tali da causare problemi di natura ambientale;

Non contiene previsioni tali da avere rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Quindi per quanto detto sopra e dall'analisi degli impatti che la variante può esercitare sul territorio, emerge che non vi sono modifiche significative sul sistema ambientale.

Pertanto, si propone che essa venga esclusa dalla necessità di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica.

Allegati:

- ✓ Documentazione fotografica