

# COMUNE DI PELAGO

Firenze

**VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INSERIMENTO  
DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO  
DI DIACCETO E PER L'INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO  
B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

*Richiedenti:*  
**Gaietti Gianluca**  
Casapieri Luca - Fagorzi Valentina



via G. di Vittorio, 18  
50067 Rignano sull'Arno (FI)  
Telfax 055/8349034 - Tel. 055/8349234  
e-mail: info@gruppoeurostudio.it  
www.gruppoeurostudio.it

#### Progettisti:

DOTT. ING. GABRIELE BACCIOTTI



TIMBRO E FIRMA

TIMBRO E FIRMA

#### Collaboratori:

Progetto Architettonico:

Opere Strutturali:

Opere idrauliche:

Stime e capitolati:

Elaborazione CAD:

Elaborazione PSC:

Tav.

# Unica

Titolo:

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.  
ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.**

Scala: Interna

VERSIONE	AGGIORN.	DATA	DESCRIZIONE AGGIORNAMENTO
1	0	14/05/2018	Prima emissione

Percorso File: Z:\EUROSTUDIO\0520- Gaietti Gianluca - terreno Pelago\3-VAS\180514 - PelagoVar6 - Doc Prel VAS

IL PRESENTE DISEGNO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO TECNICO ASSOCIATO EUROSTUDIO INGEGNERIA / EUROSTUDIO PROGETTI AI TERMINI DI LEGGE OGNI DIRITTO E' RISERVATO

# COMUNE DI PELAGO

Provincia di Firenze

**VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INSERIMENTO  
DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO  
DI DIACCETO E PER L'INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO  
B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

## **DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**

ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

Richiedenti:

*Gaietti Gianluca*

*Casapieri Luca - Fagorzi Valentina*

## INDICE :

<b>PARTE 1 - IL PROGETTO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITOLO 1)    PREMESSA .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITOLO 2)    LA VARIANTE AL R.U. ....</b>	<b>7</b>
2.1)    Descrizione della Variante .....	7
2.1.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	7
2.1.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	8
2.2)    Caratteristiche progettuali e costruttive dei lotti privati .....	8
2.2.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	8
2.2.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	9
2.3)    Caratteristiche progettuali e costruttive delle aree pubbliche .....	9
2.3.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	9
2.4)    Verifiche Urbanistiche .....	9
2.4.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	9
2.4.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	9
<b>PARTE 2 -    QUADRO NORMATIVO .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPITOLO 1)    LA DIRETTIVA EUROPEA .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPITOLO 2)    LA NORMATIVA NAZIONALE .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITOLO 3)    LA NORMATIVA REGIONALE.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITOLO 4)    INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPITOLO 5)    METODOLOGIA .....</b>	<b>13</b>
<b>PARTE 3 -    QUADRO CONOSCITIVO.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPITOLO 1)    LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>16</b>
1.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	16
1.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	18
<b>CAPITOLO 2)    INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>20</b>
2.1)    Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) .....	20
2.2)    Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).....	22
2.3)    Piano Strutturale del Comune di Pelago .....	23
2.3.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	23
2.3.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	25
2.4)    Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago .....	27
2.4.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	28
2.4.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	29
2.5)    IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.) .....	31
2.5.1)    Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	31
2.5.2)    Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	32

2.6)	Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) .....	33
2.6.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	34
2.6.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	34
2.7)	Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	35
2.7.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	35
2.7.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	35
2.8)	Vincoli di Tutela che gravano sull'Area: Vincolo Idrogeologico L.R. 39/2000 .....	36
2.8.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	36
2.8.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	36
2.9)	Vincoli di Tutela che gravano sull'Area: Vincolo Paesaggistico ed Altri Vincoli .....	37
2.9.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	37
2.9.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	37
2.10)	Vincolo Sismico .....	38
2.11)	Classificazione sismica regionale 2012 .....	38
<b>CAPITOLO 3)</b>	<b>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO .....</b>	<b>39</b>
3.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	39
3.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	40
<b>CAPITOLO 4)</b>	<b>INQUADRAMENTO CLIMATICO .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPITOLO 5)</b>	<b>FLORA E FAUNA .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPITOLO 6)</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>41</b>
6.1)	Introduzione e definizioni .....	41
6.2)	Il paesaggio interessato dagli interventi .....	41
6.3)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	42
6.4)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	47
<b>CAPITOLO 7)</b>	<b>IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO .....</b>	<b>50</b>
7.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	50
7.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	50
<b>CAPITOLO 8)</b>	<b>LA QUALITÀ DELL'ARIA .....</b>	<b>51</b>
8.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	51
8.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	51
<b>CAPITOLO 9)</b>	<b>L'AMBIENTE ACUSTICO .....</b>	<b>51</b>
9.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	51
9.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	51
<b>CAPITOLO 10)</b>	<b>ANDAMENTO DEMOGRAFICO .....</b>	<b>52</b>
<b>CAPITOLO 11)</b>	<b>I SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI .....</b>	<b>52</b>
<b>CAPITOLO 12)</b>	<b>INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO .....</b>	<b>52</b>
<b>PARTE 4 -</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI .....</b>	<b>53</b>

<b>CAPITOLO 1)</b>	<b>premessa .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITOLO 2)</b>	<b>VALUTAZIONE DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA</b>	<b>53</b>
<b>CAPITOLO 3)</b>	<b>VALUTAZIONE DI COERENZA CON I VINCOLI DI TUTELA CHE GRAVANO SULL'AREA .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITOLO 4)</b>	<b>ANALISI DELLA FATTIBILITÀ FINANZIARIA.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITOLO 5)</b>	<b>ANALISI DELLE ALTERNATIVE.....</b>	<b>54</b>
5.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	54
5.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro.....	54
<b>CAPITOLO 6)</b>	<b>IMPATTI ED EFFETTI ATTESI.....</b>	<b>54</b>
6.1)	Clima .....	54
6.2)	Vegetazione, fauna ed ecosistemi.....	54
6.2.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	54
6.2.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro.....	55
6.3)	Fauna .....	55
6.4)	Ambiente e paesaggio .....	55
6.4.1)	Criticità paesaggistiche: Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto	55
6.4.2)	Criticità paesaggistiche: Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro	57
6.4.3)	Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito: Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto.....	59
	<b>Descrizione metodo .....</b>	<b>59</b>
	<b>Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito.....</b>	<b>59</b>
6.4.4)	Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto: Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto.....	61
	<b>Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto .....</b>	<b>61</b>
	<b>Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto.....</b>	<b>61</b>
6.4.5)	Impatto paesistico del progetto e possibili criticità: Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto.....	62
	<b>Impatto paesistico del progetto = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto .....</b>	<b>62</b>
	<b>Classificazione dell'impatto paesistico: .....</b>	<b>62</b>
	<b>Sensibilità paesistica del sito = 2 .....</b>	<b>63</b>
6.5)	Suolo e sottosuolo .....	63
6.5.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	63
	<b>Aspetti geologici, geomorfologici e sismici .....</b>	<b>63</b>
	<b>Riduzione delle superfici impermeabilizzate.....</b>	<b>63</b>
	<b>Aspetti idraulici e regimazione acque meteoriche .....</b>	<b>63</b>
6.5.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro.....	63

6.6)	Inquinamento atmosferico , qualità dell'aria e controllo delle emissioni di gas climalteranti .....	64
6.6.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	64
6.6.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	64
6.7)	Clima acustico, inquinamento luminoso ed elettromagnetico .....	64
	<b>Clima acustico .....</b>	<b>64</b>
	<b>Controllo dell'inquinamento luminoso .....</b>	<b>64</b>
	<b>Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza .....</b>	<b>64</b>
6.8)	Andamento demografico.....	64
6.9)	Servizi Pubblici (smaltimento acque reflue).....	64
6.10)	uso delle risorse.....	65
6.10.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	65
	<b>Contenimento dei consumi di acqua potabile.....</b>	<b>65</b>
	<b>Uso razionale delle materie prime.....</b>	<b>65</b>
	<b>Gestione dei rifiuti .....</b>	<b>65</b>
	<b>Contenimento dei consumi energetici .....</b>	<b>65</b>
6.10.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	66
6.11)	Aspetti socio economici.....	66
6.12)	impatti cumulativi.....	66
	<b>CAPITOLO 7) MISURE DI RIDUZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI.....</b>	<b>66</b>
	<b>PARTE 5 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' .....</b>	<b>67</b>
	<b>CAPITOLO 1) PREMESSA .....</b>	<b>67</b>
	<b>CAPITOLO 2) ELEMENTI DI VERIFICA .....</b>	<b>67</b>
	<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: .....</b>	<b>67</b>
	<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:.....</b>	<b>67</b>
	<b>CAPITOLO 3) VERIFICA .....</b>	<b>67</b>
3.1)	Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto .....	67
3.2)	Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro .....	69
	<b>CAPITOLO 4) CONCLUSIONI .....</b>	<b>70</b>

# PARTE 1 - IL PROGETTO

## CAPITOLO 1) PREMESSA

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 7114 del 16.09.2015 il sig. Gaietti Gianluca, nato a Firenze il 04.05.1968 e residente a Figline Valdarno in via Nanniccone n. 7, in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno posto in loc. Diacceto rappresentato catastalmente al foglio di mappa n. 15 dalle particelle 298, 813 e 299, ha proposto una variante al vigente Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 dell'08.04.2014 (Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento al P.S.) per modificare l'attuale destinazione del terreno da H1 – “area a verde privato” a edificabile residenziale inserendo un lotto di completamento B2 - “area di integrazione” con il seguente dimensionamento:

- SUL edificabile residenziale: mq 300,00
- Piani utili: n. 2 piani fuori terra.

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 5225 del 04.05.2017 i sig.ri:

- Casapieri Luca, nato a Pisa (PI) il 20.08.1979, residente a San Giuliano Terme (PI) via G. Brodolini Orzignano n.c. 55;
- Fagorzi Valentina, nata a Firenze (FI) il 22.04.1982, residente a Pelago (FI) via Casentinese n.c. 307;

in qualità di comproprietari del terreno edificabile B2 – area di integrazione posto in loc. Consuma via Poggio Tesoro snc, rappresentato catastalmente al foglio di mappa n. 21 dalla particella 79, hanno proposto una variante al vigente Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 dell'08.04.2014 (Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento al P.S.) per l'incremento di mq 20 della SUL edificabile dello stesso (mq 100) per trasformare l'attuale loggia dell'edificio in corso di costruzione in veranda tramite la chiusura con infissi e quindi migliorare la fruibilità della zona giorno dello stesso.

Le suddette proposte di variante al Regolamento Urbanistico sono state esaminate preliminarmente dall'Amministrazione Comunale che ha autorizzato il Servizio Assetto del Territorio a procedere con proposta al Consiglio Comunale.

Premesso quanto sopra il Servizio Assetto del Territorio ritiene le proposte di variante accoglibili procedendo alla redazione di una variante “semplificata” al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto:

- le varianti proposte hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, a tal proposito il comma 2 del suddetto art. 30 della L.R. 65/2014 definisce varianti semplificate al piano operativo (Regolamento Urbanistico) le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

- il Piano Strutturale del Comune di Pelago (artt. 15 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione) consente al Regolamento Urbanistico di variare il dimensionamento delle aree di insediamento fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il Sistema Territoriale. Con la presente variante si intende variare il dimensionamento residenziale delle U.T.O.E di Palaie e Diacceto, comprese nel Sistema Territoriale di Collina 2, entro il suddetto limite del 20% ed impegnare 20 mq di SUL destinati dal Piano Strutturale all'UTOE Consuma ma ancora non utilizzati.

Il presente documento è stato redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 10/2010 e ss.mm.ii. per consentire l'avvio della procedura di “Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)”.

## **CAPITOLO 2) LA VARIANTE AL R.U.**

### **2.1) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

La variante di cui in oggetto è redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 10.11.2014 n. 65 e seguirà per l'approvazione la procedura di cui all'articolo 32 (Variante semplificata) dopo aver svolto la verifica di assoggettabilità alla VAS di cui Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

In relazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, la variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui agli artt. 30 e 31 c. 3 della medesima normativa regionale – VARIANTE SEMPLIFICATA in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale.

In merito a quanto disposto all'art. 14 della L.R. 65/2014 la variante di cui trattasi è sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), pertanto la stessa è soggetta a verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

A seguito delle variazioni di seguito descritte vengono aggiornate le schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; in particolare:

U.T.O.E. Palaie = SUL residenziale di nuova costruzione mq 2000,00 (Comparto HoCo)

- Con variante n. 3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 10.03.2017 la SUL edificabile del comparto HoCo è stata diminuita a mq 1950,00 (mq 50 sono stati trasferiti all'UTOE di Pelago – Capoluogo)
- Con la presente Variante si diminuisce la SUL del suddetto comparto di ulteriori 300,00 mq rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S (mq 2000 x 0,20 = mq 400,00).
- Mq 300,00 vengono trasferiti dall'UTOE Palaie all'UTOE Diacceto che da mq 1787,50 passa a mq 2087,50 rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S (mq 1787,50 x 0,20 = mq 357,50).

#### **2.1.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

La Variante consiste nel trasformare l'attuale destinazione dell'appezzamento di terreno da H1 - "area a verde privato" in area edificabile di completamento B2 – "aree di integrazione" della SUL di mq 300,00 subordinando l'attuazione dell'intervento alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) al fine di garantire un corretto inserimento dello stesso rispetto all'edificato esistente della frazione di Diacceto ed in particolare degli edifici posti a monte lungo la S.R. 70 della Consuma.

Inoltre, previa stipula di convenzione, il soggetto attuatore si dovrà impegnare nei confronti dell'Amministrazione Comunale ad eseguire interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della frazione Diacceto e quindi alla esecuzione, o sistemazione, di opere di urbanizzazione primaria esistenti senza alcun scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire ai sensi degli art. nn. 183 - 184 e 185 della L.R. 65/2014.

Per assegnare al lotto di completamento B2 una SUL di mq 300 è necessario toglierla dal dimensionamento del Comparto edificatorio contraddistinto da apposita simbologia HoCo, destinato a edilizia pubblica - housing sociale (La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia) e a edilizia convenzionata con una SUL massima di mq 1950,00.

Detta diminuzione di SUL, fra l'altro, risulta essere irrilevante per il comparto in quanto l'attuale SUL residenziale di mq 1950,00, che si va aggiungere ad almeno mq 1.500,00 di SUL da destinare ad housing



sociale, risulta essere difficilmente collocabile nell'ambito che presenta una morfologia con pendenze rilevanti per la maggior parte della sua superficie territoriale.

Pertanto dovrà essere anche variata la Tavola di azionamento delle Palaie – U.T.O.E. 2.2.3. diminuendo la SUL a destinazione residenziale edificabile da mq 1.950,00 a mq 1.650,00.

Inoltre dovranno essere modificati anche i seguenti articoli delle N.T.A.:

- al primo capoverso dell'art. 80 comma 5 delle N.T.A., relativo ai dimensionamenti del comparto HoCo, deve essere specificato che la SUL a destinazione residenziale edificabile è pari a mq 1.650,00 e non 1.950,00 come allo stato attuale;
- al comma 10 dell'art. 65, relativo alla disciplina delle varie zone B2, è specificato che l'intervento è eseguibile con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa presentazione di Progetto Unitario Convenzionato PUC secondo le disposizioni di cui alla scheda di intervento 4.6 "Diacceto – Loc. Centro" in cui è specificato che preliminarmente dovranno essere realizzati interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

Detti interventi saranno definiti nel P.U.C. e riguarderanno principalmente opere di sistemazione delle viabilità pubblica esistente nelle immediate vicinanze del comparto edificatorio.

### 2.1.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

La Variante consiste nell'incremento di mq 20,00 di SUL del lotto edificabile B2 in Consuma via Poggio Tesoro al fine di consentire agli interessati di trasformare l'attuale loggia dell'edificio in corso di costruzione in veranda.

A tal fine è necessario assegnare al lotto mq 20,00 di SUL dal dimensionamento residuo assegnato dal Piano Strutturale all'UTOE di Consuma.

Infatti dalle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub. Sistemi, UTOE e Territorio Aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico si rileva che mq 100,00 assegnati alla Consuma non sono stati ancora utilizzati dal Regolamento Urbanistico.

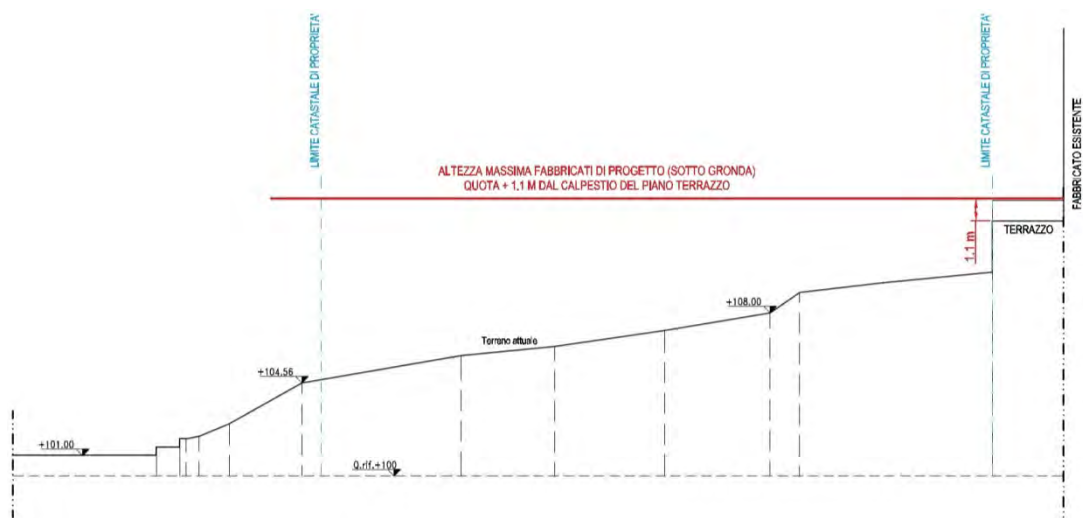
## 2.2) CARATTERISTICHE PROGETTUALI E COSTRUTTIVE DEI LOTTI PRIVATI

### 2.2.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

L'intervento riguarda il completamento di un'area già urbanizzata posta a monte del parcheggio pubblico di recente realizzazione del comparto PUC 4.1 "Centro – via della Chiesa".

Sul lotto è prevista la costruzione di edifici per civile abitazione di tipo bifamiliare.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà in ogni caso superare quella evidenziata nello schema grafico di seguito riportato (dettato negli elaborati di variante ed allegati alla presente), ovvero il sottogronda dei nuovi fabbricati non potrà superare la quota del calpestio del piccolo terrazzo a monte dell'area incrementata di m 1.1.



## **2.2.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

La Variante sul lotto edificabile B2 in Consuma via Poggio Tesoro condente agli interessati di trasformare l'attuale loggia dell'edificio in corso di costruzione in veranda.

## **2.3) CARATTERISTICHE PROGETTUALI E COSTRUTTIVE DELLE AREE PUBBLICHE**

### **2.3.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'accesso carrabile al lotto potrà essere realizzato direttamente dal sottostante parcheggio pubblico previa acquisizione, da parte del Comune, delle aree pubbliche del comparto PUC 4.1..

Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo lotto di completamento consistenti in allacciamenti ai vari sottoservizi esistenti (acquedotto, fognatura, ecc.).

Previo stipula di convenzione dovranno inoltre essere realizzati interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della frazione Diacceto.

## **2.4) VERIFICHE URBANISTICHE**

### **2.4.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

#### Indici Urbanistici

L'intervento edificatorio nella zona B2 è regolato dai seguenti indici urbanistici:

SUL residenziale 300 mq

Piani utili : n. 2

#### Strumento Di Attuazione

Intervento subordinato alla approvazione preventiva di Progetto Unitario Convenzionato

#### Vincoli

Intervento diretto subordinato alla preventiva esecuzione di interventi di interesse generale convenzionati

### **2.4.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

#### Indici Urbanistici

L'intervento edificatorio nella zona B2 è regolato dai seguenti indici urbanistici:

SUL residenziale 120 mq

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

Intervento diretto

# PARTE 2 - QUADRO NORMATIVO

## CAPITOLO 1) LA DIRETTIVA EUROPEA

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

La normativa europea di riferimento è la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

L'obiettivo della Direttiva è (art.1) *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

L'art. 3 prevede che *"piani e i programmi ..... che possono avere effetti significativi sull'ambiente, sono soggetti ad una valutazione ambientale"* che (art. 4) *"deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano"*; e contenente (art. 5) *"un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma. L'allegato I riporta le informazioni da fornire a tale scopo"*.

L'Allegato I contiene le informazioni da fornire nel rapporto ambientale:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

L'Allegato II contiene i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente:

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

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse,

- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati,
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile,
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma,
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

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

## CAPITOLO 2) LA NORMATIVA NAZIONALE

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.Lgs 152/2006 "*Norme in materia ambientale*" come modificato dal **D.Lgs. 04/2008** "*Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs.152/2006, recante norme in materia ambientale*", e come ulteriormente modificato dal **D.lgs. 128/2010** "*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69.*"

Nell'Allegato I del decreto (che recepisce l'Allegato II della direttiva) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

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

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

## CAPITOLO 3) LA NORMATIVA REGIONALE

In materia di VAS e VIA, come previsto dal D.Lgs 4/2008 secondo cui le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da: **L.R. 12 febbraio 2010 n. 10** "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*", modificata dalla **L.R. 30 dicembre 2010 n. 69**, dalla **L.R. 17 febbraio 2012 n. 6**, dalla **LR. 19 marzo 2015 n.30** e dalla **L.R. 25 febbraio 2016 n. 17**.

La Regione Toscana ha, per gli strumenti di programmazione di competenza della Regione, approvato uno specifico **Regolamento Regionale con Decreto del Presidente Della Giunta Regionale 23 giugno 2011, n° 24/R**: *“Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell’articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza)”*.

Ai sensi della normativa regionale, **la VAS viene effettuata obbligatoriamente** per tutti i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a Via;
- per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- per le modifiche dei piani e programmi per i quali è obbligatoria la VAS, salvo le modifiche minori.

È invece prevista **la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS**,

- per i piani e programmi, che rientrano nelle categorie per cui è prevista la VAS obbligatoria, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le relative modifiche;
- per le modifiche minori dei piani e programmi per i quali è prevista la VAS obbligatoria;
- per i piani e programmi, che non rientrano nelle suddette categorie, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti;

qualora l'autorità competente valuti (verifica di assoggettabilità) che detti piani/programmi possano avere impatti significativi sull'ambiente e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'Allegato 1 della L.R. n° 10/2010 elenca i “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi”:

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

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

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

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

## CAPITOLO 4) INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Variante puntuale al Regolamento Urbanistico proposto ricade tra i casi indicati al comma 3 dell'art. 5 della L.R. n° 10/2010 per i quali *“L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;”

La preventiva valutazione sarà effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del D.Lgs. 152/2006; inoltre la procedura di *“verifica di assoggettabilità”* è normata dall'art. 22 della L.R. n° 10/2010.

Tale procedura prevede che (art. 22 comma 1), nella fase iniziale di elaborazione del piano, l'autorità procedente o il proponente predisponga un documento preliminare che illustra il piano e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1.

L'autorità competente verifica se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni. La verifica dunque può anche concludersi con l'esclusione dalla VAS; inoltre tutta la procedura è resa pubblica, anche con la pubblicazione su siti web.

## CAPITOLO 5) METODOLOGIA

Sulla base del quadro normativo sopra illustrato il presente documento preliminare si articola nelle seguenti parti:

- ✓ Illustrazione degli obiettivi e delle caratteristiche del piano proposto;
- ✓ Definizione del quadro conoscitivo con illustrazione dello stato attuale, con particolare riferimento alle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere interessate dagli effetti del piano.  
Questa parte è stata sviluppata tenendo conto anche delle indicazioni dell'Allegato 2 della L.R. n° 10/2010 che illustra i contenuti del rapporto ambientale, previsto dall'art. 24 della L.R. n° 10/2010 per i piani o progetti da assoggettare a VAS;
- ✓ Valutazione degli impatti, tenendo come riferimento anche i criteri indicati dal Regolamento n° 24/R del 23/06/2011, anche se relativo ai piani di competenza della Regione, oltre a quanto espressamente previsto dall'Allegato 1 sopra richiamato;
- ✓ Verifica di assoggettabilità, analizzando gli elementi di verifica illustrata nell'Allegato D alla L.R. n°10/2010 e conclusioni.

Per completezza si riportano nel seguito gli estratti normativi sopra richiamati.

### **Allegato 2**

#### *Contenuti del rapporto ambientale*

*Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a VAS ai sensi dell'articolo 5, sono:*

- a) *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b) *aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;*
- c) *caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*

- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- k) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

## **Allegato D**

*Elementi di verifica per la decisione dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione*

### **1. Relazione con piani e programmi**

*Deve essere valutata la relazione del progetto con i piani e programmi aventi valenza ambientale.*

### **2. Caratteristiche del progetto**

*Le caratteristiche del progetto devono essere prese in considerazione in particolare in rapporto ai seguenti elementi:*

- *dimensioni del progetto; la dimensione del progetto deve essere anche considerata in particolare in rapporto alla durata, alla frequenza ed alla entità dei suoi probabili impatti;*
- *cumulo con altri progetti;*
- *utilizzo delle risorse naturali, considerando la rinnovabilità delle risorse utilizzate;*
- *produzione rifiuti;*
- *inquinamento e disturbi ambientali;*
- *rischio di incidenti, per quanto riguarda, in particolare, le sostanze o le tecnologie utilizzate.*

### **3. Localizzazione del progetto**

*Deve essere considerata la sensibilità ambientale delle zone geografiche che possono risentire dell'impatto del progetto, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:*

- *l'utilizzazione attuale del territorio;*
- *la ricchezza relativa, la qualità e la 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;
- j. zone classificate o protette dalle norme vigenti; zone protette speciali designate in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- k. aree a rischio di esondazione;
- l. territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del D.Lgs 18/05/2001 n.228.

#### **4. Caratteristiche dell'impatto**

*Gli impatti potenzialmente significativi dei progetti debbono essere considerati in relazione ai criteri stabiliti ai punti 2 e 3 e tenendo conto, in particolare:*

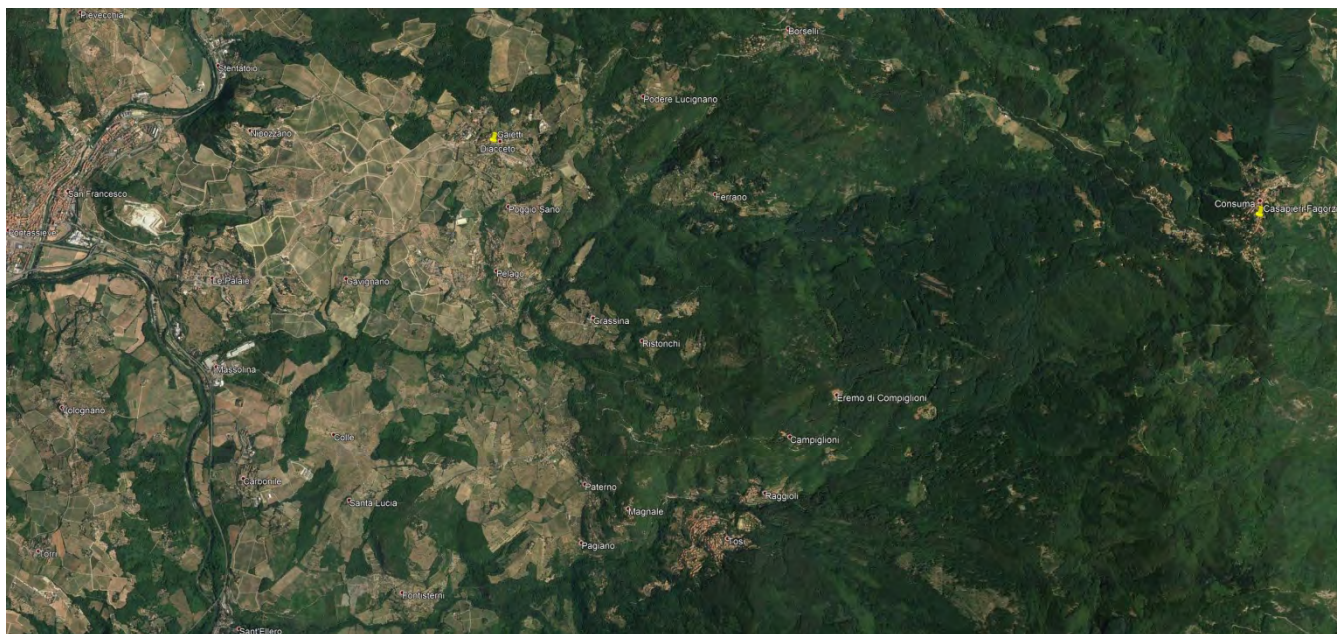
- *della portata dell'impatto (area geografica e densità della popolazione interessata);*
- *della natura transfrontaliera dell'impatto;*
- *dell'ordine di grandezza e della complessità dell'impatto;*
- *della probabilità dell'impatto;*
- *della durata, frequenza e reversibilità dell'impatto.*



# PARTE 3 - QUADRO CONOSCITIVO

## CAPITOLO 1) LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Di seguito si riporta un inquadramento su Google Earth di entrambi gli interventi (puntine in giallo).



### 1.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

L'area di intervento è posta nella frazione Diacceto nel comune di Pelago, in prossimità dell'incrocio tra la strada che proviene da Pelago (via Dalla Chiesa) e la strada statale n. 70 (via Casentinese) che va verso la Consuma, in adiacenza ad un'area di recente adibita a parcheggio pubblico.



Estratto CTR





Google Earth

Il lotto edificabile ha una estensione complessiva di circa 1700 mq ed è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pelago nel foglio di mappa n. 15 dalle particelle n. 298, n. 813 e n. 299



Estratto catasto





Google Earth zoom

**1.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

L'area di intervento è posta nella frazione Consuma nel comune di Pelago, in via Poggio Tesoro, all'interno del centro abitato.



Estratto CTR





Google Earth

Il lotto edificabile è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pelago nel foglio di mappa n. 21 dalla particella n. 79.



Estratto catasto





Google Earth zoom

## CAPITOLO 2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 2.1) PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)

Il P.I.T. della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con delibera n. 72 del Consiglio Regionale del 24/07/2007 e successivamente modificato ed integrato con deliberazione della Giunta regionale 4 dicembre 2014, n. 1121 e con deliberazione del consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37. Il comune di Pelago, secondo la nuova classificazione è inserito nella Scheda di Ambito del Paesaggio n. 11 – Valdarno Superiore.



Nel profilo dell'ambito, a pag. 5 si nota *“Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall'oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico-testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico. ... Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l'intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate”*.

Inoltre, a pag. 26 si legge, a proposito del paesaggio agricolo, che vi sono nell'ambito *“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”*.

Come “valore” del paesaggio (pag. 27) la zona rientra nel “sistema agropastorale” dove, lungo l'asse Pelago – Reggello – Loro Ciuffenna : *“Gli oliveti, spesso terrazzati, risultano in mosaico con gli elementi vegetali lineari o puntuali, piccoli boschetti, ma anche con seminativi, colture promiscue e vigneti”*.

Per quanto riguarda i sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, tra i “Valori” è identificato (pag. 36) :

- *“il sistema collinare/pedemontano di borghi, castelli, ville- fattoria e poderi storici, a decisa e antica vocazione viti- vinicola, delle pendici nord-occidentali del Pratomagno (Pelago, Nipozzano, Palaie, Santa Lucia, Paterno, Lucignano, ecc.);”*

Una trasformazione significativa del paesaggio agrario riguarda l'inserimento di *“vigneti specializzati di grandi dimensioni in monocoltura (morfortipo 11) o in associazione con tessere di seminativo (morfortipo 15) o all'interno di mosaici tradizionali con oliveti (morfortipo 18). Tali fenomeni sono concentrati nella zona di Pelago, tra Pontassieve e Incisa...”*



Vigneti specializzati di nuovo impianto a Nipozzano

Come politiche di indirizzo, per la zona di interesse il PIT non prevede interventi specifici, ma solo indirizzi di carattere generale, che non interferiscono con l'intervento proposto (pag.56-57)

*“14. favorire iniziative e programmi volti a tutelare e valorizzare il patrimonio storico culturale dell'ambito costituito dai sistemi di pievi, complessi religiosi, borghi, forti-ficazioni,ville-fattoria e dalla rete della viabilità storica i valore paesaggistico, con particolare riferimento alla via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezza costa nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra).”*

Si riportano qui gli obiettivi del piano che riguardano i centri abitati e che sono tenute in considerazione nell'intervento proposto.

## **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:

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

1.3 - 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;

1.4 - 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;

1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

1.6 - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

L'analisi specifica della coerenza con gli strumenti di pianificazione sovra comunali è garantita di base, in quanto le direttive del P.S. e del R.U. discendono e specificano già essi gli obiettivi regionali e provinciali contenuti nel PTCP e PIT; ne consegue che gli obiettivi e le azioni delle varianti in oggetto, per la loro piccola scala, se non vanno in contrasto con la pianificazione comunale sono sicuramente coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti.

## **2.2) PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è stato approvato nel 1998, ai sensi della L.R. 5/95, come "l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale".

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°11 ossia il **13.03.2013**.

Il PTCP vigente si compone di più documenti, il più rilevante dei quali è la **Carta dello Statuto del Territorio 1:20.000**, che costituisce l'elaborato progettuale di pianificazione cui approda l'analisi conoscitiva del territorio.

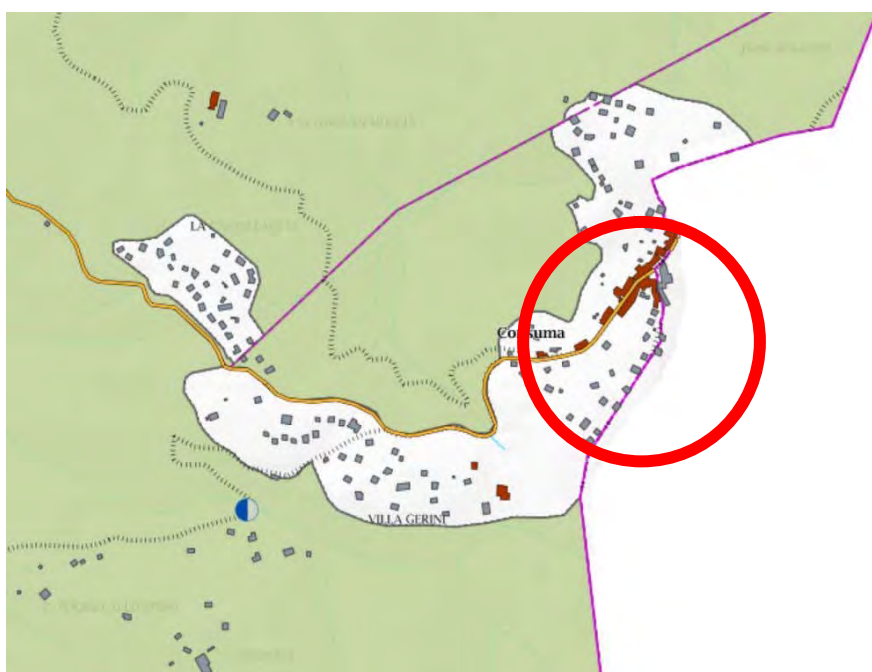
Ad esso è collegato l'elaborato Statuto del Territorio e Norme di attuazione, ove sono contenute norme, prescrizioni, criteri e direttive per la pianificazione urbanistica a livello comunale.

Si riportano gli estratti della Carta con indicazione delle aree in oggetto, da cui si rileva che non esistono particolari vincoli sull'area.





Estratto Diaceto



Estratto Consuma

Alla luce di quanto sopra, e per le considerazioni svolte nel paragrafo precedente relativamente al P.I.T., si ritiene che gli obiettivi e le azioni delle varianti in oggetto, per la loro piccola scala, se non vanno in contrasto con la pianificazione comunale sono sicuramente coerenti anche con il P.T.C.P..

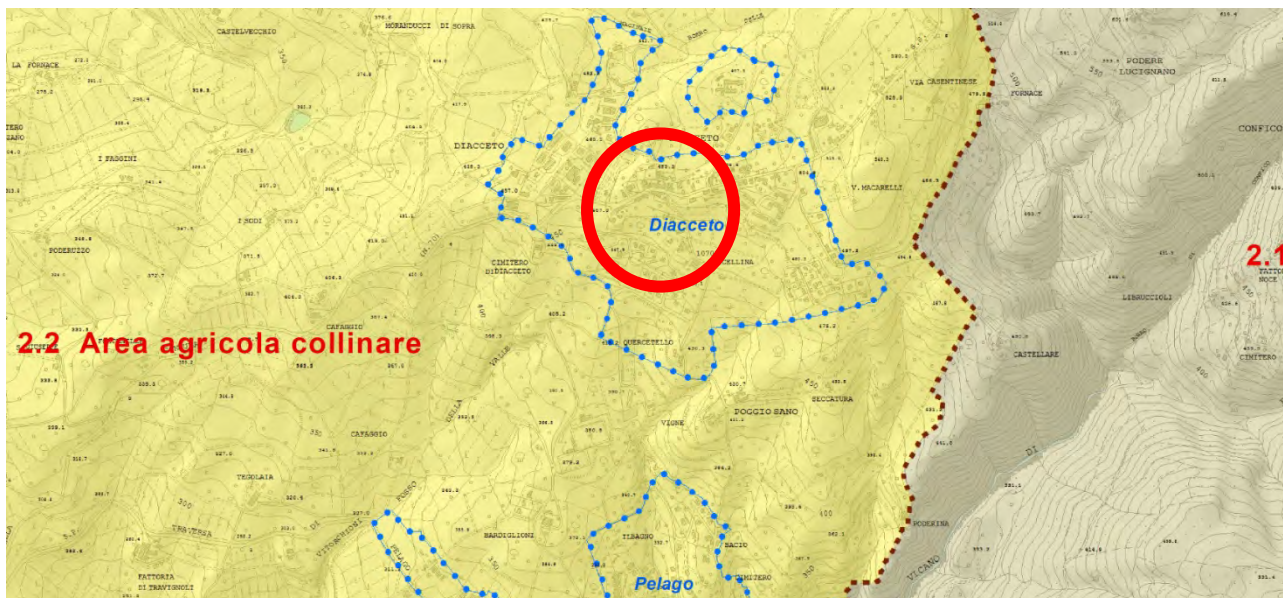
### **2.3) PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI PELAGO**

#### **2.3.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Per quanto riguarda il Piano Strutturale l'area di intervento ricade nel sistema territoriale di collina (NTA artt. 11-17) sub-sistema 2.2 area agricola collinare, UTOE 2.2.2 – Diaceto.

Si riportata nel seguito l'estratto del Piano Strutturale con individuata l'area in oggetto.





La disciplina per la redazione del Regolamento Urbanistico in queste aree è definita dall'art. 15 delle N.T.A. del Piano Strutturale, che si riporta nel seguito.

**Art. 15 Sistema Territoriale di Collina: 2.2 Subsistema Area agricola produttiva collinare: U.T.O.E. Area di insediamento**

1. Il RU prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della LR 1/05, e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.

2. 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 redazione del MOL, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla riduzione degli impatti visivi, con valore di piano particolareggiato:

-lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei 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, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi.

3. Ai fini della salvaguardia, fino all'approvazione del RU nelle aree di insediamento del PS non sono ammesse nuove edificazioni neppure a carattere precario, né interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SUL e delle unità immobiliari presenti, non è consentita l'eliminazione delle superfici a verde.

4. Per le aree di insediamento, il PS fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso 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 completamente edilizio, viene diviso nelle seguenti destinazioni:

-residenziale;

-produttiva, da intendersi come produzione di beni in forma sia artigianale che industriale; all'interno degli insediamenti produttivi si ammetteranno anche una residenza di servizio e custodia non superiore a mq 110 di superficie lorda, gli uffici di servizio all'attività principale e le attrezzature tecnologiche di servizio;

-terziaria, da intendersi come produzione di servizi e come commercio. Sarà ammessa la realizzazione di attività produttive al posto di quelle terziarie, in tal caso il carico insediativo massimo sarà da intendersi come superficie coperta e non come superficie lorda.

5. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del PS il dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35.

Per assegnare al lotto di completamento B2 una SUL di mq 300 risulta quindi necessario toglierla dal dimensionamento del Comparto edificatorio contraddistinto da apposita simbologia HoCo, destinato a edilizia pubblica - housing sociale (La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia) e a edilizia convenzionata con una SUL massima di mq 1950,00.

Detta diminuzione di SUL, fra l'altro, risulta essere irrilevante per il comparto in quanto l'attuale SUL residenziale di mq 1950,00, che si va aggiungere ad almeno mq 1.500,00 di SUL da destinare ad housing sociale, risulta essere difficilmente collocabile nell'ambito che presenta una morfologia con pendenze rilevanti per la maggior parte della sua superficie territoriale.

Pertanto dovrà essere anche variata la Tavola di azionamento delle Palaie – U.T.O.E. 2.2.3. diminuendo la SUL a destinazione residenziale edificabile da mq 1.950,00 a mq 1.650,00.

Inoltre dovranno essere modificati anche i seguenti articoli delle N.T.A.:

- al primo capoverso dell'art. 80 comma 5 delle N.T.A., relativo ai dimensionamenti del comparto HoCo, deve essere specificato che la SUL a destinazione residenziale edificabile è pari a mq 1.650,00 e non 1.950,00 come allo stato attuale;
- al comma 10 dell'art. 65, relativo alla disciplina delle varie zone B2, è specificato che l'intervento è eseguibile con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa presentazione di Progetto Unitario Convenzionato PUC secondo le disposizioni di cui alla scheda di intervento 4.6 "Diacceto – Loc. Centro" in cui è specificato che preliminarmente dovranno essere realizzati interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

A seguito delle variazioni descritte vengono aggiornate le schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; in particolare:

U.T.O.E. Palaie = SUL residenziale di nuova costruzione mq 2000,00 (Comparto HoCo)

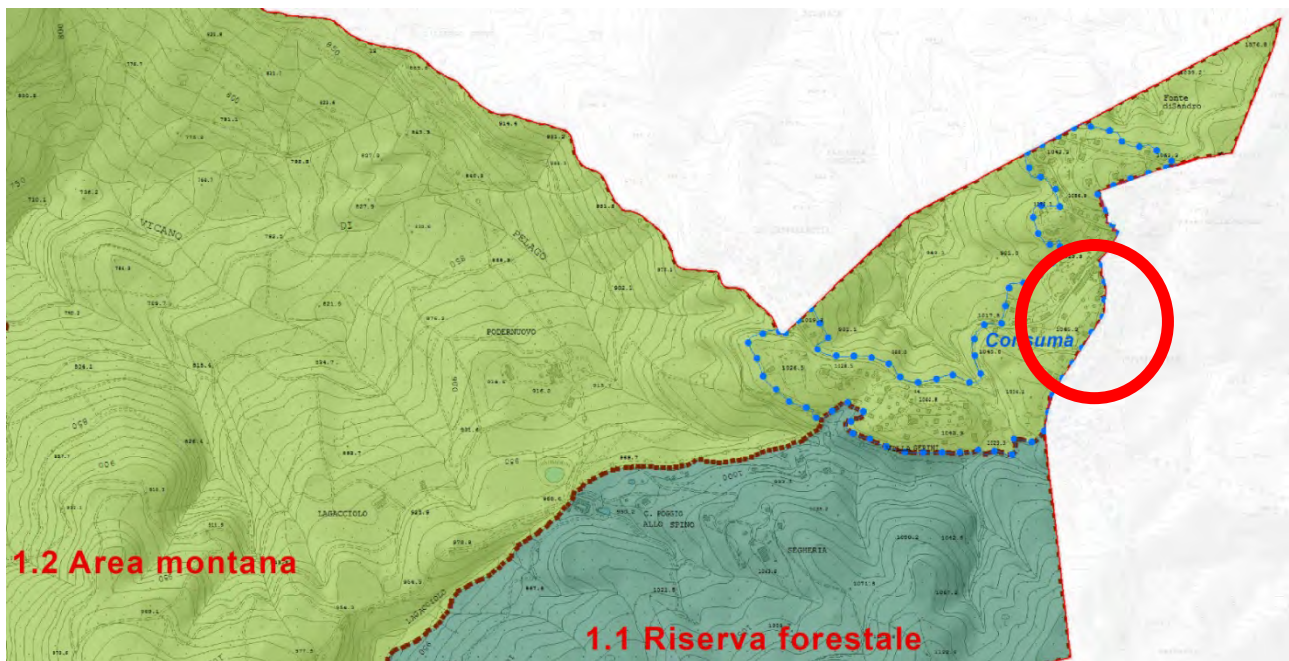
- Con variante n. 3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 10.03.2017 la SUL edificabile del comparto HoCo è stata diminuita a mq 1950,00 (mq 50 sono stati trasferiti all'UTOE di Pelago – Capoluogo)
- Con la presente Variante si diminuisce la SUL del suddetto comparto di ulteriori 300,00 mq rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S (mq 2000 x 0,20 = mq 400,00).
- Mq 300,00 vengono trasferiti dall'UTOE Palaie all'UTOE Diacceto che da mq 1787,50 passa a mq 2087,50 rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S (mq 1787,50 x 0,20 = mq 357,50).

In conclusione l'inserimento in oggetto è conforme alle norme del P.S.

### **2.3.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Per quanto riguarda il Piano Strutturale l'area di intervento ricade nel sistema territoriale montano (NTA artt. 7-9) sub-sistema 1.2 area montana, UTOE 1.2.2 – Consuma.

Si riportata nel seguito l'estratto del Piano Strutturale con individuata l'area in oggetto.



La disciplina per la redazione del Regolamento Urbanistico in queste aree è definita dall'art. 9 delle N.T.A. del Piano Strutturale, che si riporta nel seguito.

#### **Art. 9 Sistema Territoriale Montano: Sottosistema Area Montana: U.T.O.E. Area di insediamento**

1. Il RU prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della LR 1/05, e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.

2. 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 redazione del MOL di cui all'art. 11, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla riduzione degli impatti visivi, con valore di piano particolareggiato:

-lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei 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, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi. Le nuove edificazioni saranno comunque ammesse all'interno di progetti di riqualificazione ambientale concordi con i contenuti e gli indirizzi del MOL.

3. Sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, è ammessa la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici con le modalità ed i limiti previsti all'art. 8.

4. E' ammessa la realizzazione di strutture sportive di supporto a esercizi turistici e residenze private, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori; il R.U. disciplinerà le modalità attuative consentendo per le residenze private solo strutture di servizio di contenute dimensioni.

5. Valgono le seguenti salvaguardie:

- fino all'approvazione del R.U. sono ammessi interventi nelle aree di insediamento non eccedenti quelli definiti come Ristrutturazione Edilizia di cui alla legge regionale 1/05 senza aumento della SUL e delle unità immobiliari presenti;

- non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree libere, neppure a carattere precario;

- non è ammessa l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private;

- sono sempre ammessi gli interventi previsti dal Regolamento 5/R per attività agricole anche di carattere amatoriale.

6. Per le aree di insediamento, il PS fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso 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 è da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamente edilizio.

7. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del PS si individuano le aree di insediamento il cui dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35.

È necessario assegnare al lotto mq 20,00 di SUL dal dimensionamento residuo assegnato dal Piano Strutturale all'UTOE di Consuma. Dalle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub. Sistemi, UTOE e Territorio Aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico si rileva che mq 100,00 assegnati alla Consuma non sono stati ancora utilizzati dal Regolamento Urbanistico.

Quindi l'incremento in oggetto è conforme alle norme del P.S.












## 2.4) **REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PELAGO**

Si riporta di seguito la legenda degli elaborati di azzonamento del Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago.



### LEGENDA

#### LIMITI DI AREE




Ambito di intervento unitario sottoposto a: (NTA art. 4)

	Piano di recupero		Ristrutturazione urbanistica
	Piano di recupero urbano integrato		Interventi prequativi tramite bandi di evidenza pubblica
	Piano urbanistico esecutivo		Piano di indirizzo del Fiume Sieve di iniziativa pubblica
	Progetto unitario convenzionato		
	Ambiti di intervento unitario convenzionati e non ancora ultimati		
	Ambiti di intervento unitario convenzionati e ultimati		
	Limite U.T.O.E. (NTA Art. 63)		Perimetro centri abitati (comma 1 lettera b art. 55 L.R. 1/05)
	Distretto franoso		
	Limite Comunale		

#### ZONE OMOGENEE A - Culturali ed ambientali

	A1 - Tessuti storici (NTA Art. 64)
	A2 - Tessuti edificati ad impianto urbanistico storicizzato (NTA Art. 64)




#### ZONE OMOGENEE B - Prevalentemente residenziali

	B1 - Aree Edificate (NTA Art. 65)
	B2 - Aree di integrazione (NTA Art. 65)
	BL - Edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 65)






#### ZONE OMOGENEE C

	C - Aree di espansione dell'abitato (NTA Art. 67)
---	---








#### ZONE OMOGENEE D

	D1 - Aree per attrezzature ricettive e alberghiere (NTA Art. 66)
	D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
	D2L - edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 66)




#### ZONE OMOGENEE E

-  E1 - Zone agricole di interesse primario (NTA Art. 48)
-  E2 - Zone agricole produttive (NTA Art. 49)
-  E3 - Zone agricole inedificate all'interno dell'u.t.o.e. (NTA Art. 41)
-  E4 - Zone agricole di parco (NTA Art. 39)
-  Aree e attrezzature turistiche (NTA Art. 34)








#### ZONE OMOGENEE F: ATTREZZATURE E D IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

-  F1 - Verde pubblico e sportivo (NTA Art. 37)
-  F2 - Attrezzature e servizi collettivi (NTA Art. 30)
-  Parcheggi (NTA Art. 36)
-  Aree di arredo stradale (NTA Art. 40)
-  Parco fluviale (NTA Art. 39)
-  Parco urbano (NTA Art. 38)
-  Area ferroviaria




#### ZONE OMOGENEE H: VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE

-  H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69)
-  H2 - aree private per attrezzature sportive (NTA Art. 69)
-  H3 - aree a verde privato di tutela paesaggistico-ambientale (NTA Art. 70)

#### AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

-  Aree boscate (NTA Art. 25)
-  Area di protezione paesaggistica e/o storica ambientale (NTA Art. 24)
-  Fasce di rispetto ferroviario (NTA Art. 28)
-  Fasce di rispetto stradale (NTA Art. 27)
-  Fasce di rispetto fluviale (NTA Art. 19)
-  Fasce di rispetto cimiteriale (NTA Art. 19)
-  Nuclei di valore (NTA Art. 54)

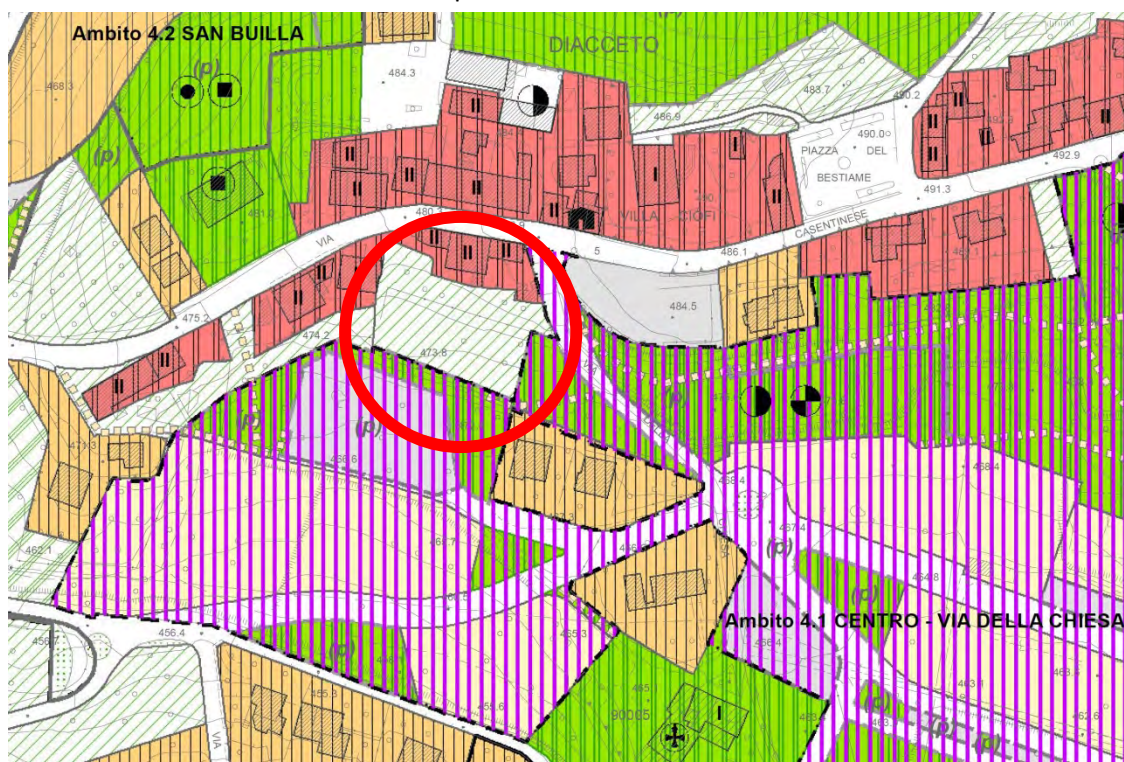
#### CLASSI DI EDIFICI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

-  Edifici notificati L. 1089/39 e di rilevante valore storico architettonico
-  Edifici di valore tipologico ambientale
-  Edifici di valore irrilevante o nullo

### 2.4.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

Previsioni attuali (Elaborato n. 4 U.T.O.E. 2.2.2 - DIACCETO – AZZONAMENTO)

Destinazione del terreno H1 – “area a verde privato”





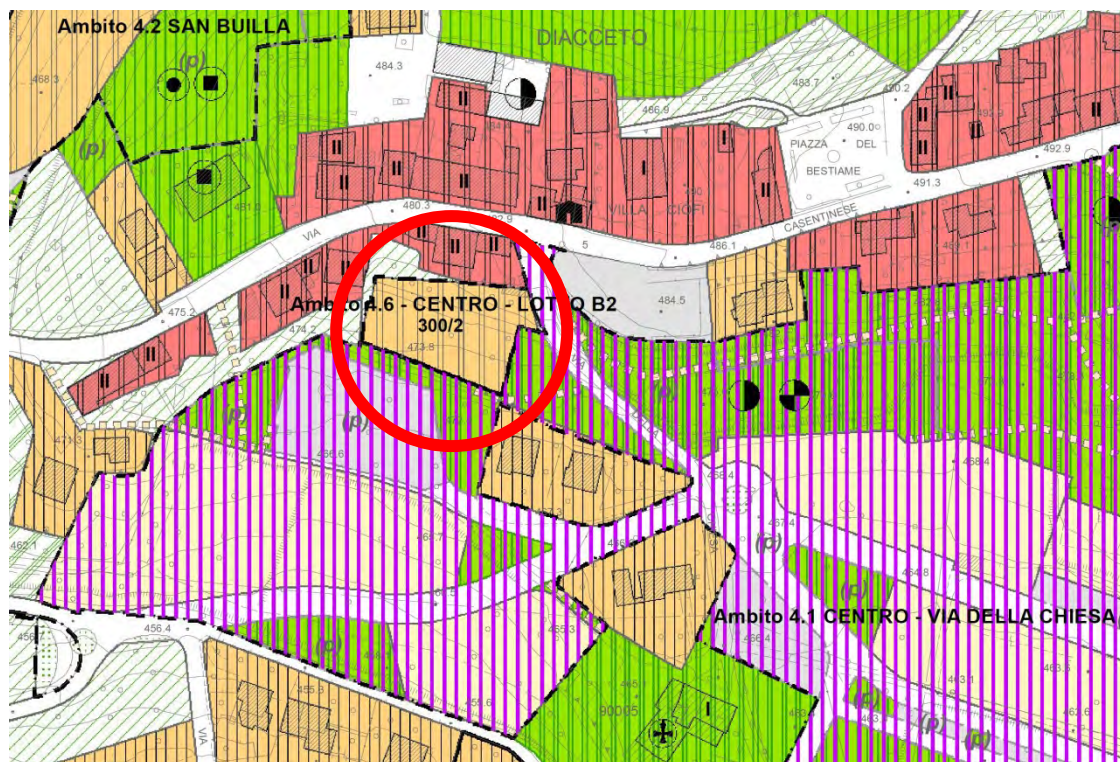
## Variante al regolamento urbanistico (Elaborato n. 4 U.T.O.E. 2.2.2 - DIACCETO – AZZONAMENTO)

Vista la vocazione prevalentemente residenziale acquisita dalla zona ove ricade l'area di cui trattasi, anche in virtù degli interventi in corso e recentemente completati, viene proposta:

Destinazione edificabile residenziale: lotto di completamento B2 - "area di integrazione"

Dimensionamento:

- SUL edificabile residenziale: mq 300,00
- Piani utili: n. 2 piani fuori terra.



L'articolo "Art. 65 - Zone edificate prevalentemente residenziali" delle N.T.A. viene integrato come di seguito:

"La zona B2 - Loc. Centro (mq 300 di SUL per residenza) localizzata nel centro abitato di Diacceto è subordinata all'approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) e alla realizzazione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona così come meglio specificato nella scheda di intervento "4.6 – Loc. Centro"."

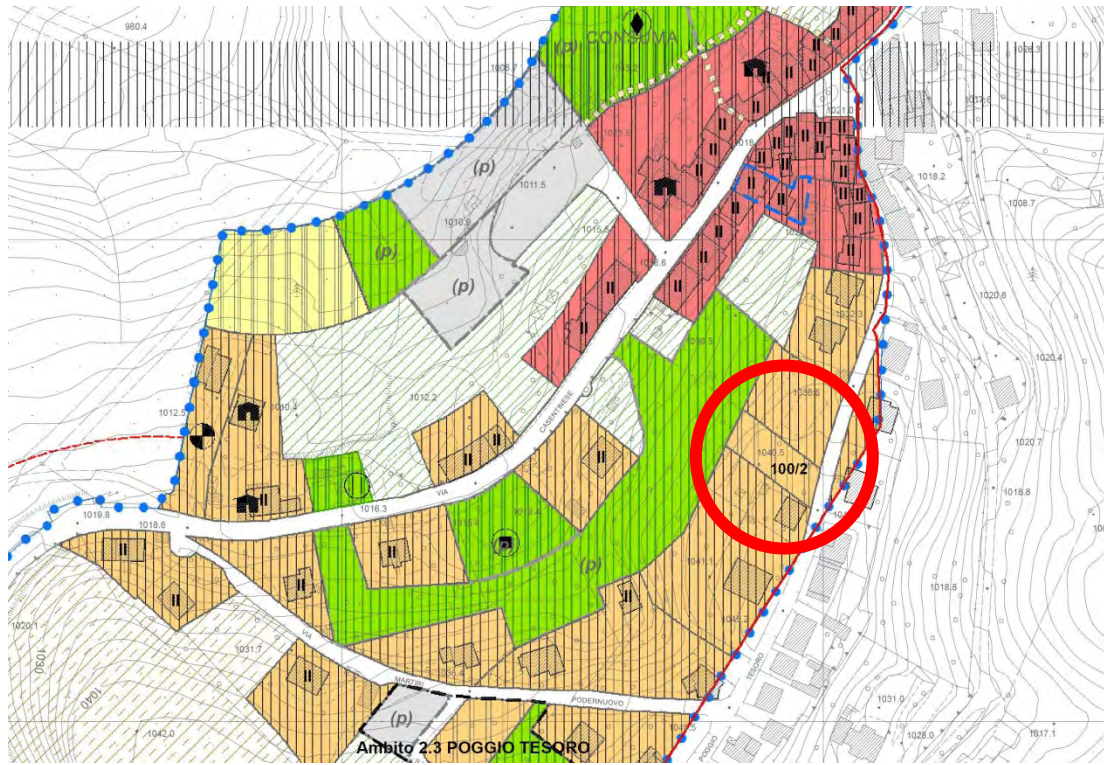
In funzione del fatto che per assegnare al lotto di completamento B2 una SUL di mq 300 è necessario toglierla dal dimensionamento del Comparto edificatorio contraddistinto da apposita simbologia HoCo, destinato a edilizia pubblica - housing sociale, dovrà essere anche variata la Tavola n. 8 di azionamento delle Palaie – U.T.O.E. 2.2.3, diminuendo la SUL a destinazione residenziale edificabile da mq 1.950,00 a mq 1.650,00; inoltre dovrà essere modificato anche il primo capoverso dell'art. 80 comma 5 delle N.T.A., relativo ai dimensionamenti del comparto HoCo, dove deve essere specificato che la SUL a destinazione residenziale edificabile è pari a mq 1.650,00 e non 1.950,00 come allo stato attuale.

### **2.4.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Previsioni attuali (Elaborato n. 2 U.T.O.E. 1.2.2 - CONSUMA – AZZONAMENTO)

Il terreno, nel vigente Regolamento urbanistico, ricade in Zona B2 – residenziale, Aree di Integrazione; su questo lotto, mediante un intervento diretto, la previsione urbanistica consente la realizzazione di un edificio di 100 m<sup>2</sup> di SUL.

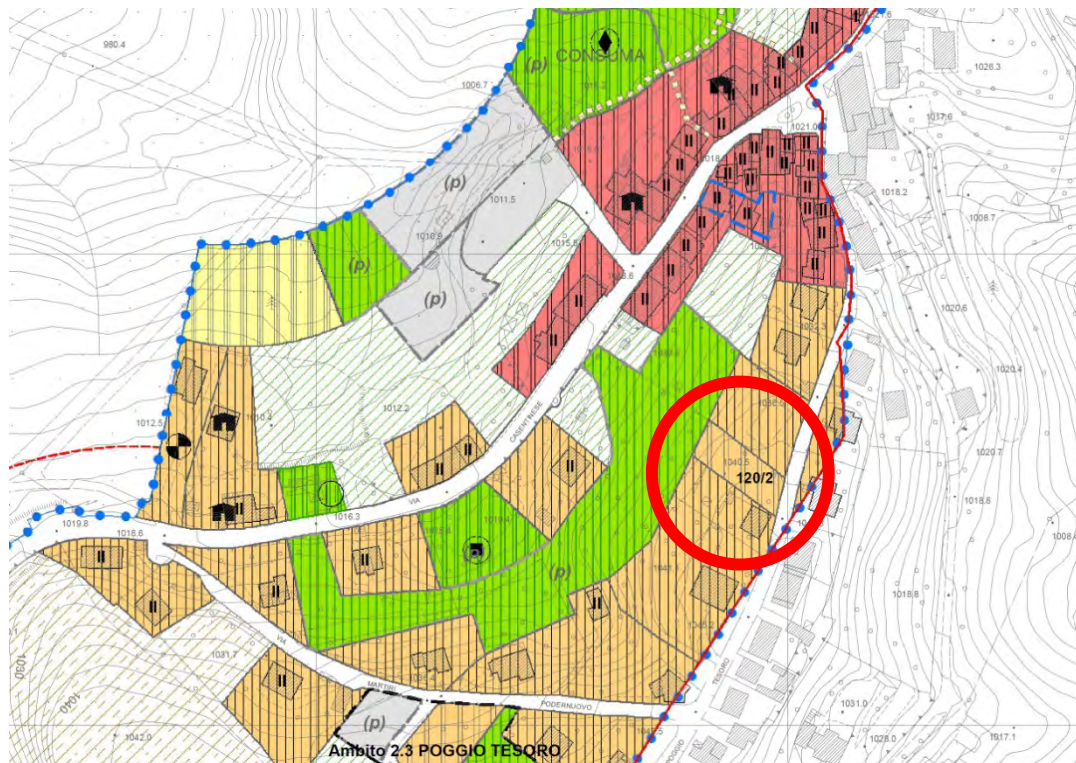




Variante al regolamento urbanistico (Elaborato n. 2 U.T.O.E. 1.2.2 - CONSUMA – AZZONAMENTO)

Oggi su detto lotto edificatorio è in corso di costruzione una villetta unifamiliare così come previsto dal concesso “PERMESSO A COSTRUIRE” n° 232 del 01/07/2014.

La richiesta odierna riguarda l’aumento della superficie utile lorda del lotto edificatorio di 20,00 m<sup>2</sup>, aumento che però è legato alla trasformazione di una costruenda Loggia, già contenuta nel “permesso a costruire”, in una veranda tramite la sua chiusura con infissi, andando quindi ad interessare spazi già compresi nell’edificazione regolarmente concessionata.



A tal fine è necessario assegnare al lotto mq 20,00 di SUL dal dimensionamento residuo assegnato dal Piano Strutturale all’UTOE di Consuma. Infatti dalle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e



destinazioni d'uso per Sistemi, Sub. Sistemi, UTOE e Territorio Aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico si rileva che mq 100,00 assegnati alla Consuma non sono stati ancora utilizzati dal Regolamento Urbanistico.

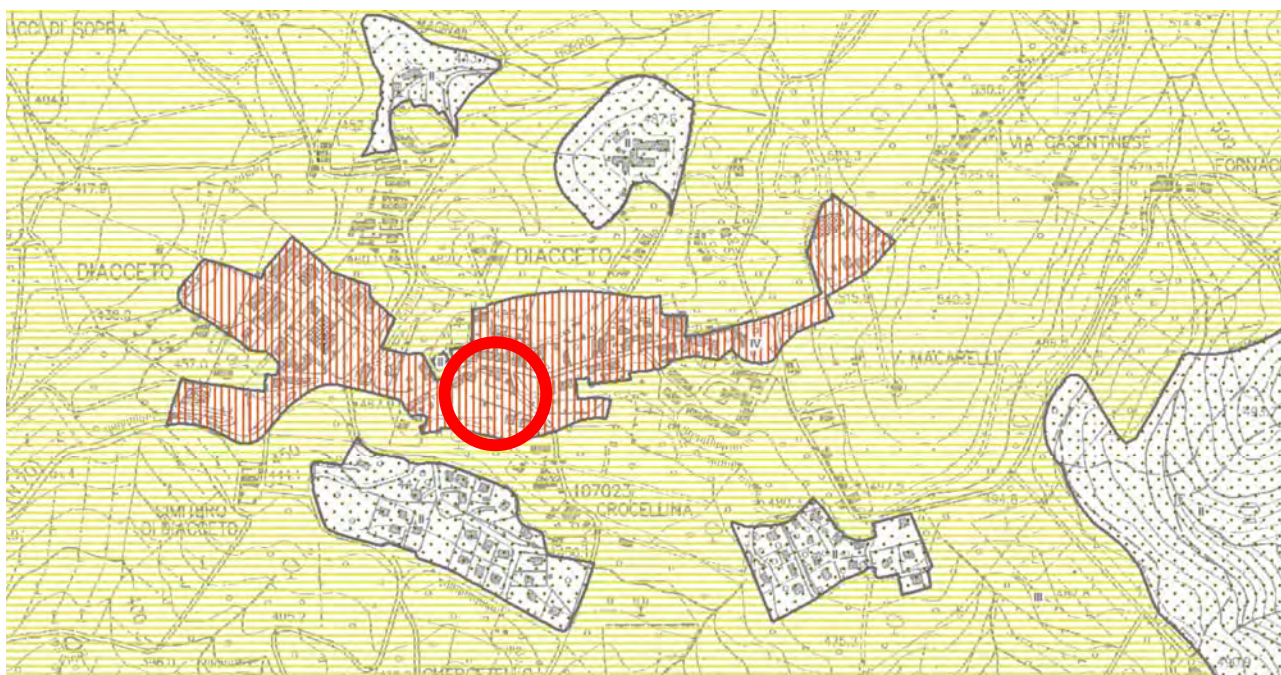
## 2.5) IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)

Il Comune di Pelago è dotato del P.C.C.A..

- Classificazione Acustica
  - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
    - classe II
    - classe III
    - classe IV
    - classe V

### 2.5.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

Secondo tale piano, l'area oggetto d'intervento, ricade in Classe Acustica IV.



In base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997 rientrano in Classe Acustica IV le "Aree di intensa attività umana".

I valori limite di emissione (tab. B), immissione (tab. C) e qualità (tab. D), per la classe acustica, distinti tra tempo di riferimento diurno (dalle ore 06.00 alle ore 22.00) e notturno (dalle ore 22.00 alle ore 06.00) sono i seguenti:

**Tabella B del DPCM 14/11/97**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori limite di emissione: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori limite di emissione: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
<b>IV aree di intensa attività umana</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65



**Tabella C del DPCM 14/11/97**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori limite di immissione: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori limite di immissione: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

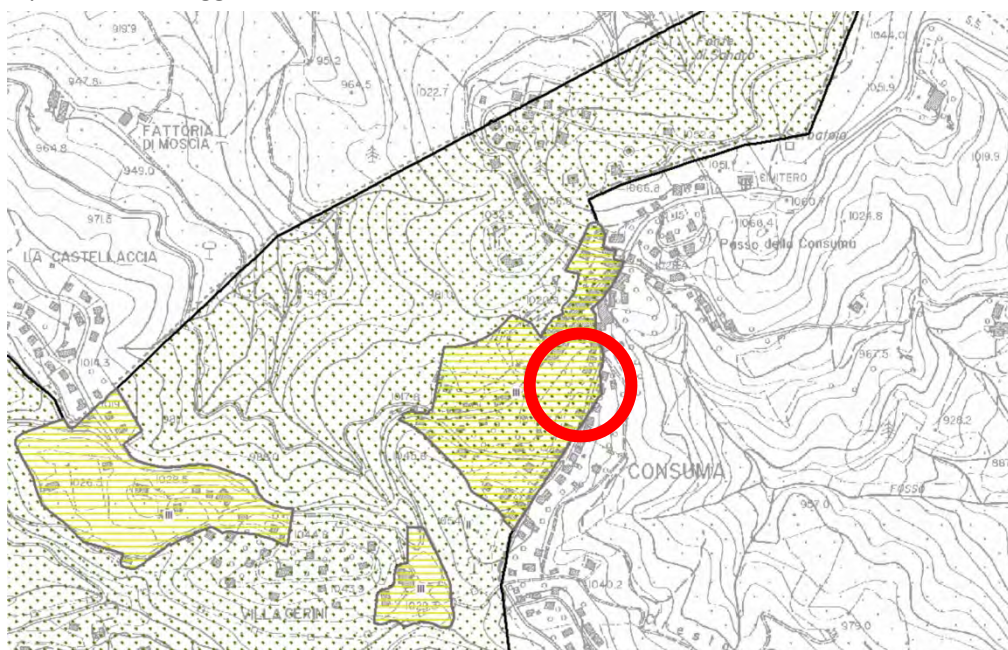
**Tabella D del DPCM 14/11/97**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori di qualità: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori di qualità: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70

L'intervento previsto, inserito in un contesto già prevalentemente residenziale, non influirà sull'aumento dei valori di rumorosità ambientale né ne sarà danneggiato, in quanto la destinazione proposta è del tutto compatibile ed analoga con il contesto esistente.

### 2.5.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

Secondo tale piano, l'area oggetto d'intervento, ricade in Classe Acustica III.



In base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997 rientrano in Classe Acustica III le "Aree di tipo misto".

I valori limite di emissione (tab. B), immissione (tab. C) e qualità (tab. D), per la classe acustica, distinti tra tempo di riferimento diurno (dalle ore 06.00 alle ore 22.00) e notturno (dalle ore 22.00 alle ore 06.00) sono i seguenti:

**Tabella B del DPCM 14/11/97**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori limite di emissione: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori limite di emissione: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

**Tabella C del DPCM 14/11/97**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori limite di immissione: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori limite di immissione: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

**Tabella D del DPCM 14/11/97**

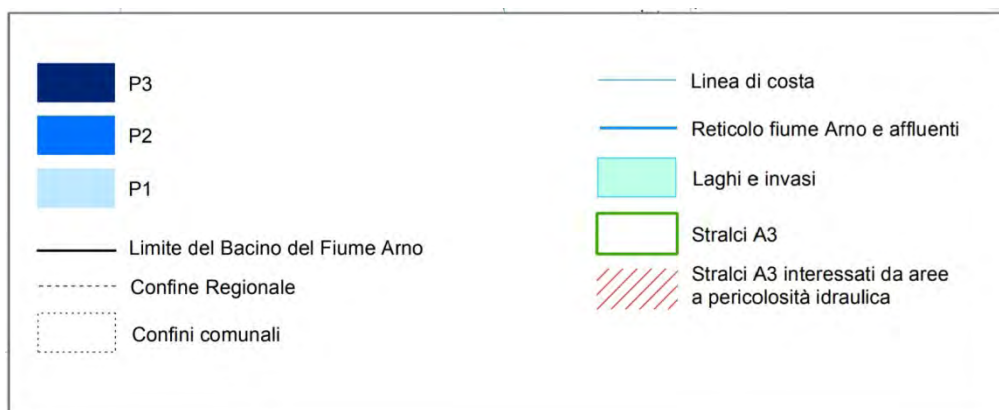
Classi di destinazione d'uso del territorio	Valori di qualità: Diurno (06.00 – 22.00)	Valori di qualità: Notturno (22.00 – 06.00)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70

L'intervento previsto, inserito in un contesto già prevalentemente residenziale, non influirà sull'aumento dei valori di rumorosità ambientale né ne sarà danneggiato, in quanto la destinazione proposta è del tutto compatibile ed analoga con il contesto esistente.

## 2.6) IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.)

Il "Piano di Gestione del Rischio Alluvioni" delle Units of management (U.O.M.) Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Di seguito la legenda degli elaborati grafici del piano.

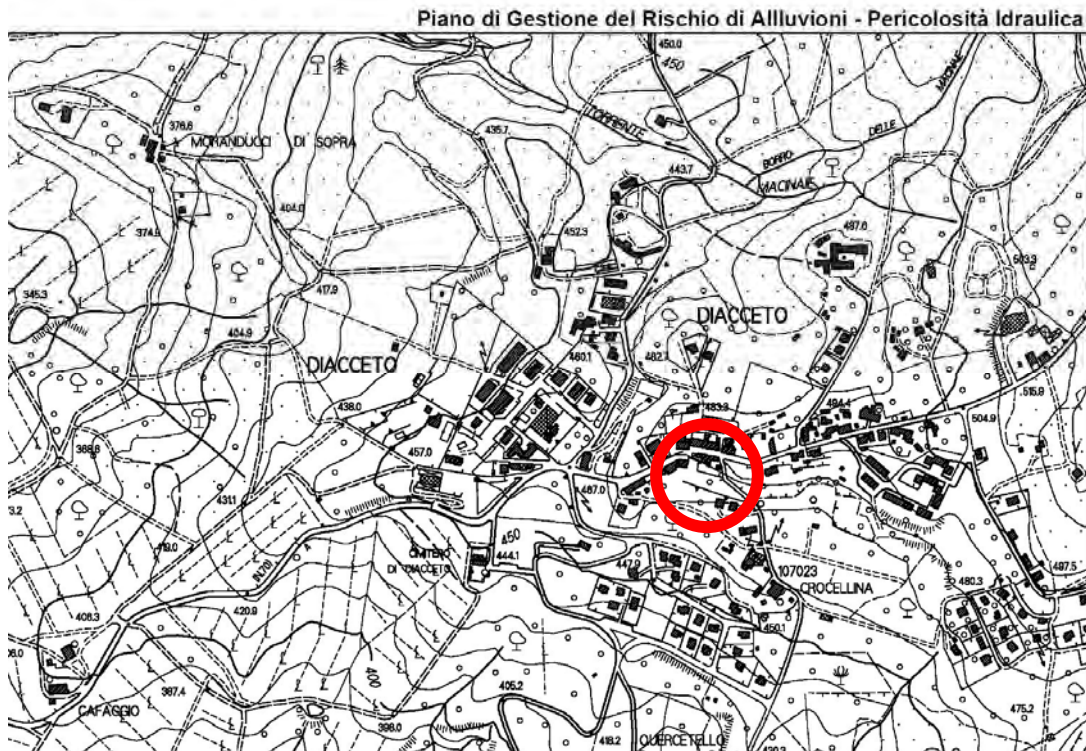




**2.6.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'area in oggetto è contenuta fra gli stralci interessati da aree a pericolosità idraulica, in particolare nello stralcio n. 271, ma non ricade nelle aree classificate.

Inoltre l'area in oggetto non interferisce con nessun corpo idrico superficiale.



L'area in oggetto risulta esclusa da ogni perimetrazione e non interessata da episodi alluvionali, pertanto la variante è compatibile con tutti i vincoli idraulici.

**2.6.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

L'area in oggetto non è contenuta fra gli stralci interessati da aree a pericolosità idraulica.

126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	
150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243
266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276
299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309
333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343
368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378
403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413

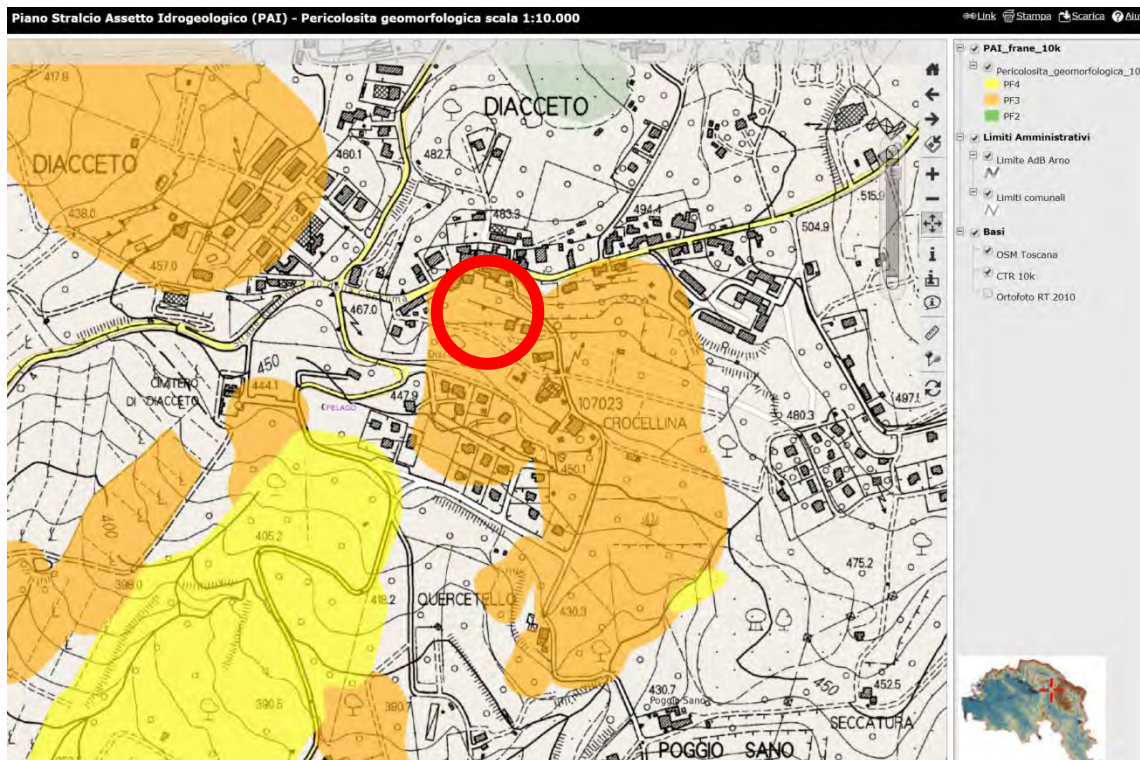
L'area in oggetto risulta esclusa da ogni perimetrazione e non interessata da episodi alluvionali, pertanto la variante è compatibile con tutti i vincoli idraulici.



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

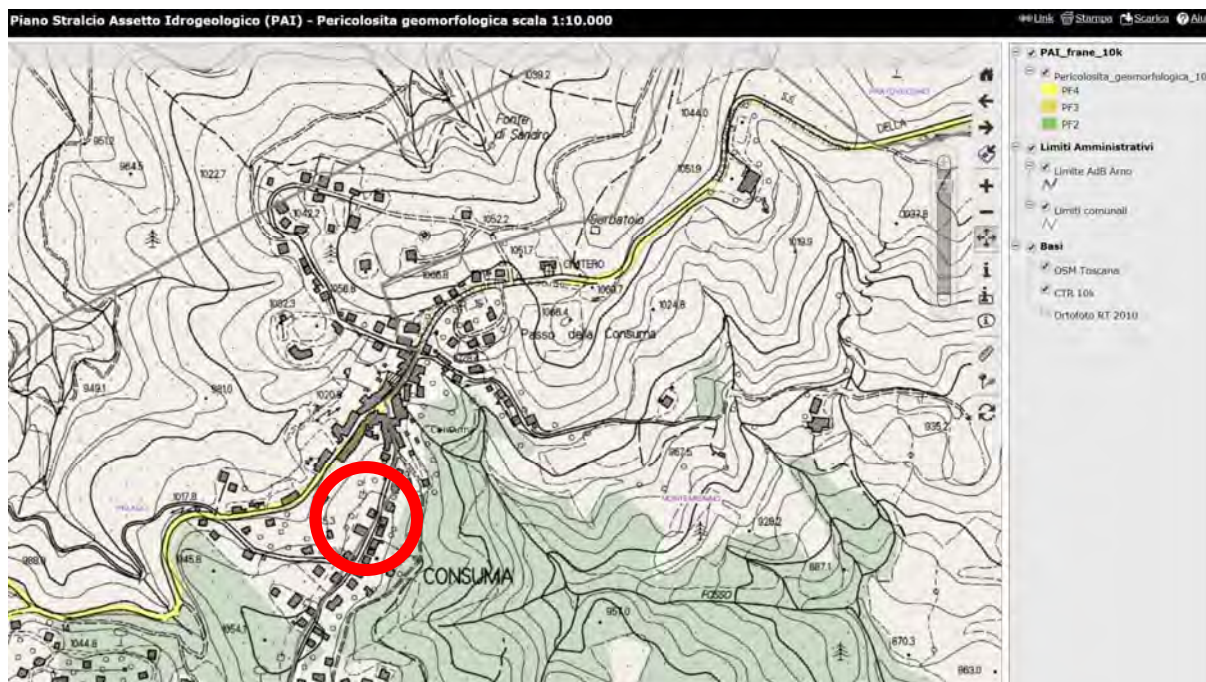
Con l'adozione definitiva del PGRA le norme di PAI del bacino dell'Arno continuano a mantenere la loro operatività rispetto alla pericolosità idraulica esclusivamente per quanto non espressamente in contrasto con la Disciplina dello stesso PGRA. Il PAI mantiene integralmente i propri contenuti e le proprie norme d'uso per quanto riguarda la pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nel territorio del bacino dell'Arno.

### 2.7.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO



L'area non è caratterizzata da nessun processo attivo.

### 2.7.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO



L'area non è caratterizzata da nessun processo attivo.



## 2.8) VINCOLI DI TUTELA CHE GRAVANO SULL'AREA: VINCOLO IDROGEOLOGICO L.R. 39/2000

### 2.8.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 30/12/1923); l'intervento è comunque compatibile anche alla luce delle adiacenti lottizzazioni di recente realizzazione.

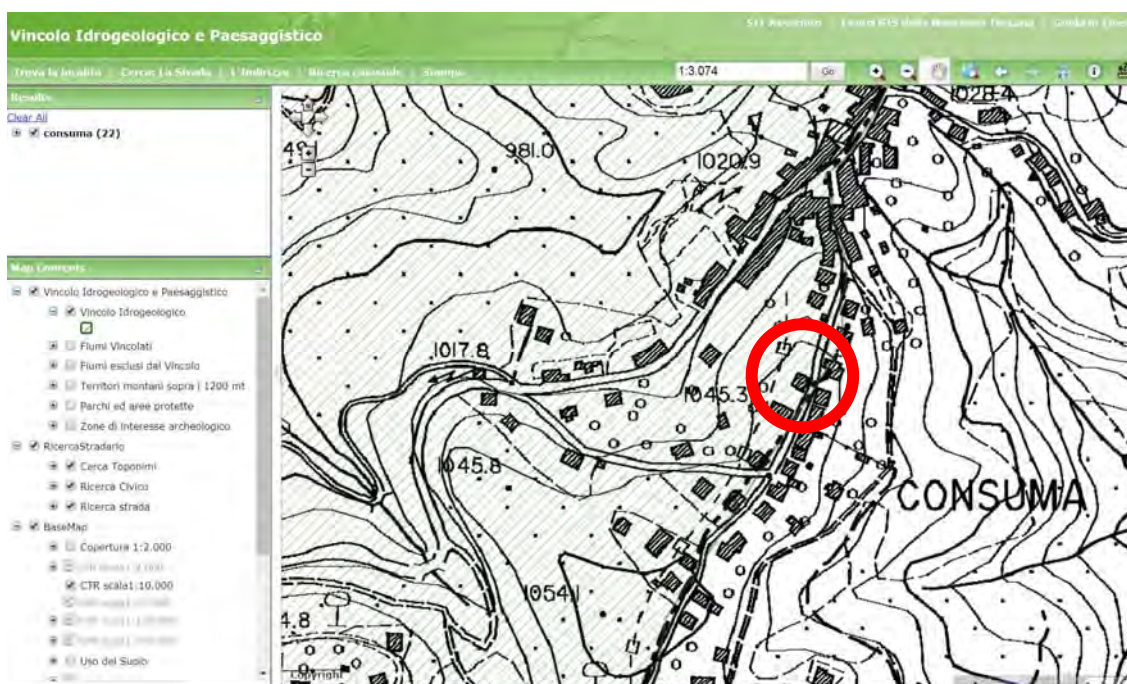
Si riporta l'estratto della relativa cartografia (S.I.T. associato dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve).



### 2.8.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 30/12/1923); l'intervento è comunque compatibile trattandosi solamente di una chiusura di un loggiato.

Si riporta l'estratto della relativa cartografia (S.I.T. associato dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve).



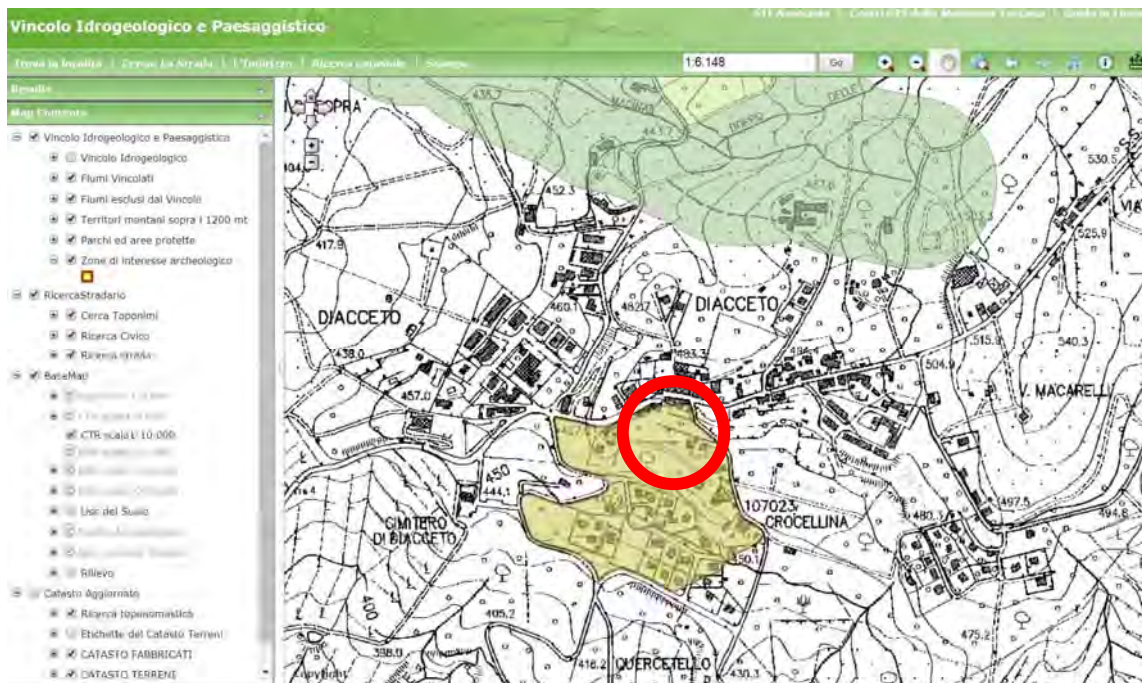


## 2.9) VINCOLI DI TUTELA CHE GRAVANO SULL'AREA: VINCOLO PAESAGGISTICO ED ALTRI VINCOLI

### 2.9.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

L'area risulta all'interno delle zone di interesse archeologico; l'intervento è comunque compatibile anche alla luce delle adiacenti lottizzazioni di recente realizzazione.

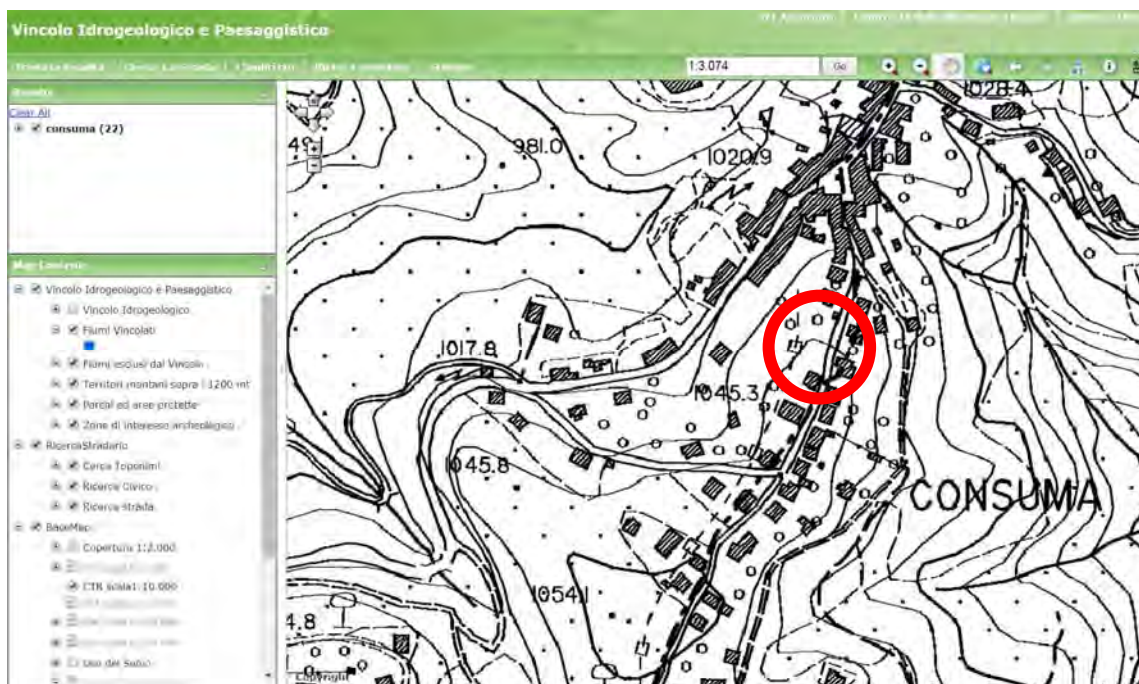
Si riporta l'estratto della relativa cartografia (S.I.T. associato dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve).



### 2.9.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

L'area risulta esclusa dalle aree sottoposte a vincoli paesaggistici; l'intervento è quindi compatibile.

Si riporta l'estratto della relativa cartografia (S.I.T. associato dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve).



## 2.10) VINCOLO SISMICO

I caratteri di pericolosità sismica generali per il territorio comunale di Pelago, secondo le attuali normative devono essere puntualmente definiti con la valutazione dell'azione sismica di progetto ove si valuta l'effetto della "risposta sismica locale", identificata come "l'azione sismica quale emerge in superficie a seguito delle modifiche in ampiezza, durata e contenuto in frequenza, subite trasmettendosi dal substrato rigido".

Le attuali conoscenze geologiche, stratigrafiche e idrogeologiche, pur facendo presupporre un substrato sismico a profondità elevata, necessitano di una sostanziale integrazione volta a determinare, in via necessariamente sperimentale, le caratteristiche sismiche dei vari depositi che compongono il sottosuolo.

Necessita infatti che sia valutato, speditivamente e localmente, il fattore di amplificazione sismica in funzione delle caratteristiche sismostratigrafiche delle coperture sismiche e del substrato in modo da evidenziare il contrasto di impedenza; ciò non solo riferito direttamente alle aree in oggetto ma ad un più ampio territorio in modo da tener conto delle caratteristiche generali sismiche dell'area.

In via preliminare si possono assumere quelle svolte per la recente costruzione degli adiacenti lotti residenziali, che hanno dimostrato la compatibilità di progetti di nuova edificazione nell'area.

## 2.11) CLASSIFICAZIONE SISMICA REGIONALE 2012

L'aggiornamento della classificazione sismica della Toscana è stata approvata con Del. GRT n° 878 del 8.10.2012 (pubblicata su BURT Parte Seconda n. 43 del 24.10.2012 Supplemento n. 136) e successivo aggiornamento con Del. GRT n° 421 del 26.05.2014.

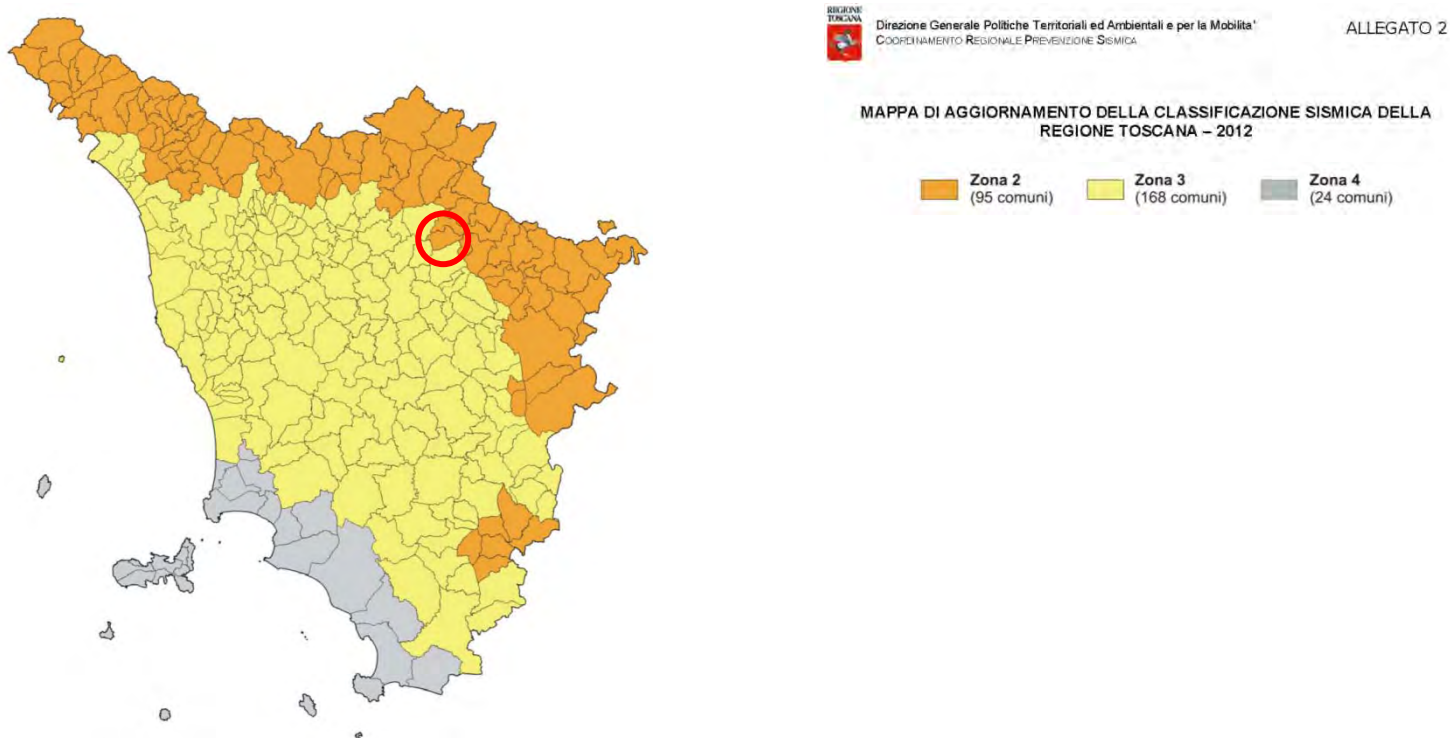
Quanto sopra, redatto ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3519/2006, si è reso necessario al fine di recepire l'entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC2008) e di rendere la classificazione sismica (riferimento per la disciplina dei controlli sui progetti depositati presso gli Uffici tecnici regionali preposti), maggiormente aderente all'approccio "sito-dipendente" introdotto dalle vigenti Norme.

I criteri sono descritti nel documento corredato dall'elenco completo dei comuni toscani e dalla mappa:

- Allegato 1: elenco completo dei comuni toscani con indicazione delle relative zone sismiche
- Allegato 2: mappa di classificazione sismica aggiornata
- Allegato 3: relazione tecnica illustrativa

Si riporta la mappa della classificazione sismica con evidenziato il Comune di Pelago (Allegato 2).

In base alla mappa il Comune rientra tra quelli di Zona 2.





### CAPITOLO 3) INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Le aree in oggetto ricadono sul territorio del Comune di Pelago, che si estende per circa 54 chilometri quadrati tra l'Appennino, Pratomagno e la Valdiesie; dista circa 25 chilometri da Firenze e si trova tra gli 89 e i 1150 m s.l.m.. Il territorio presenta caratteristiche sia montane sia collinari con una campagna coltivata sia ad ulivi sia a viti intervallata dalla presenza di foreste. Più precisamente il comune è compreso tra il corso dell'Arno e quello della Sieve ed è crocevia di collegamenti, stradari e ferroviari, con i comuni limitrofi. I confini sono segnati dai fiumi sopra menzionati (la Sieve con Pontassieve; l'Arno con Rignano sull'Arno) e dal torrente Vicano di Sant'Ellero (Reggello). Vista la morfologia del territorio sono presenti numerosi corsi d'acqua che si diramano in tutte le direzioni.

#### 3.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO

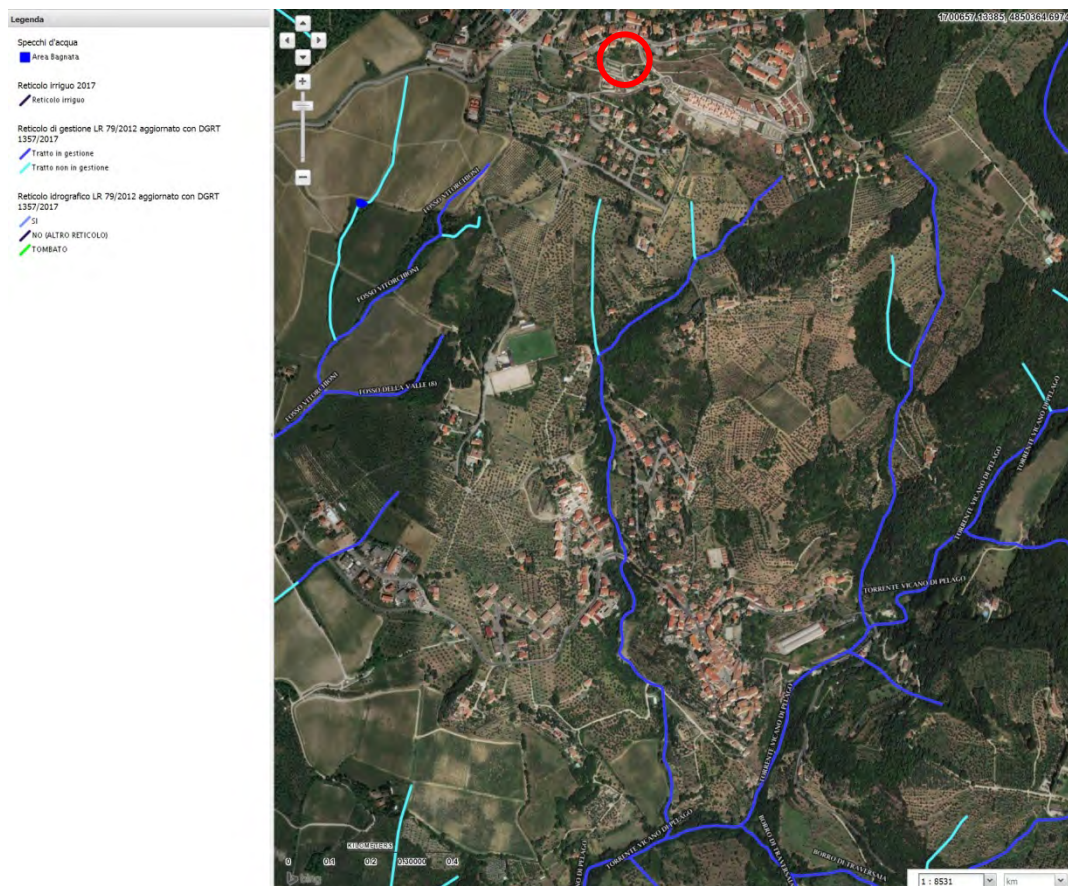
L'area oggetto di intervento è situata all'interno del centro abitato di Diacceto, nelle immediate vicinanze della Strada Regionale n° 70 della Consuma, ed in adiacenza a via della Chiesa.

L'area è caratterizzata da una urbanizzazione prevalentemente residenziale risalente ad epoche diverse; a valle dell'area è presente un'estesa lottizzazione residenziale di recente realizzazione, oltre ad altre recenti abitazioni isolate ed ad un'area adibita a parcheggio pubblico; a monte, in adiacenza alla suddetta viabilità regionale, sono presenti fabbricati meno recenti.

La quota del suolo varia tra i 105 m s.l.m. ed i 110 m s.l.m..

La principale idrografia è costituita dal Torrente Vicano, che si trova a sud dell'area in oggetto, e nel quale confluiscono i piccoli corsi d'acqua presenti nelle immediate vicinanze del lotto, come si evidenzia dalla cartografia seguente.

La carta è stata sviluppata dalla Regione Toscana in collaborazione con il LaMMA per la mappatura del reticolo idrografico della regione per l'assegnazione ai Consorzi di Bonifica.





### 3.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

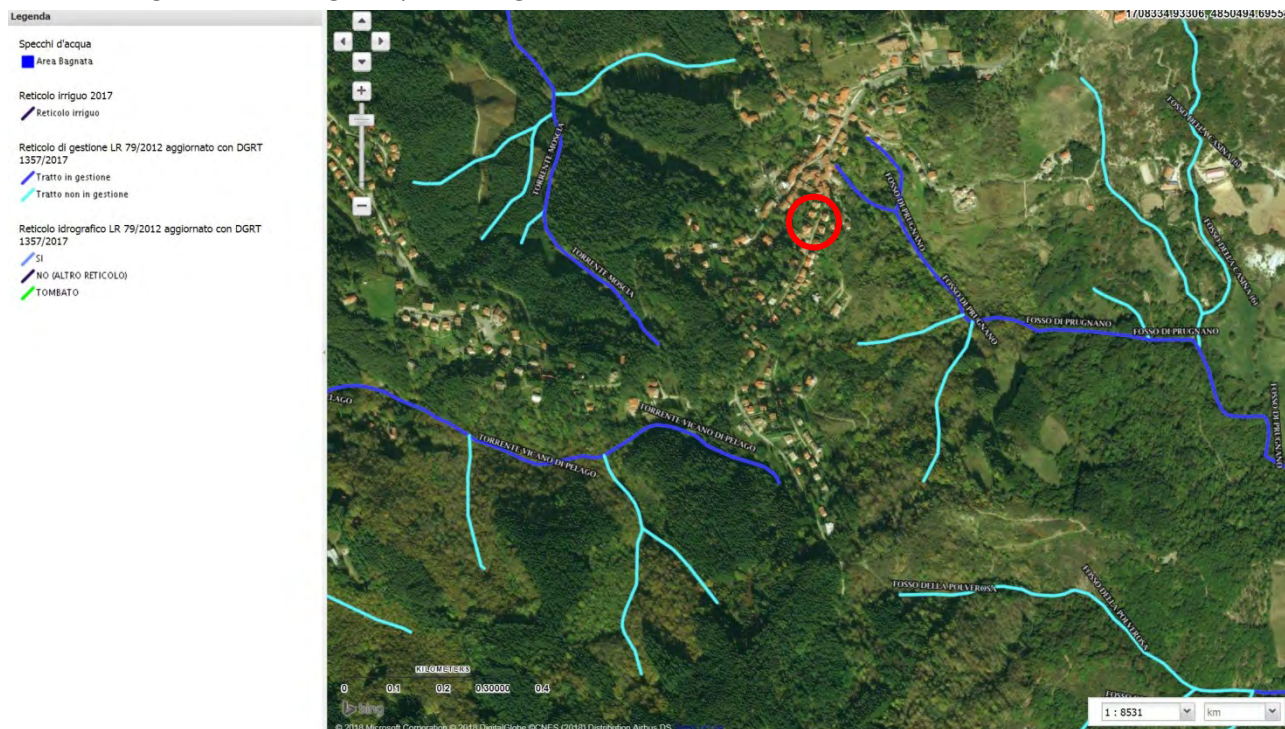
L'area in oggetto è situata all'interno del centro abitato di Consuma, nelle immediate vicinanze della Strada Regionale n° 70 della Consuma, nel tratto iniziale urbanizzato di via Poggio Tesoro.

L'area è caratterizzata da una urbanizzazione prevalentemente residenziale risalente ad epoche diverse; a valle dell'area, avvicinandosi al centro del paese ed in adiacenza alla suddetta viabilità regionale, sono presenti edifici meno recenti, mentre allontanandosi dal centro le abitazioni divengono più recenti.

La quota del suolo è pari a circa 1040 m s.l.m.

La principale idrografia è costituita dal fosso di Prugnano, che si trova ad est dell'area in oggetto, come si evidenzia dalla cartografia seguente.

La carta è stata sviluppata dalla Regione Toscana in collaborazione con il LaMMA per la mappatura del reticolo idrografico della regione per l'assegnazione ai Consorzi di Bonifica.



## CAPITOLO 4) INQUADRAMENTO CLIMATICO

L'area di studio ricade all'interno di un'ampia valle contornata ad ovest dai Monti del Chianti e dal massiccio del Pratomagno ad est che formano una vera e propria barriera naturale ai venti predominanti: più umidi e più freddi, quali il libeccio (SW) e la tramontana (NE).

Questo comporta, per ciò che riguarda le zone di fondovalle, una maggiore frequenza di nebbie persistenti prevalentemente durante la stagione autunnale ed invernale poiché la stabilità dell'aria e l'assenza di venti favoriscono, durante il raffreddamento notturno, la condensazione dell'umidità del fondovalle.

Dal lato nord-orientale lo sbarramento appenninico risulta molto efficace contro le masse d'aria fredde continentali, il che determina una scarsa nevosità dell'area; invece dal lato ovest vi è una maggiore influenza delle correnti calde e umide provenienti dal mar Tirreno che generano durante tutto l'anno abbondanti precipitazioni a carattere piovoso.

L'esposizione sul versante tirrenico dell'area è un fattore climatico molto importante per il Valdarno, ove è presente un clima temperato sublitoraneo, soprattutto nella zona del fondovalle e nella parte collinare (fino ad una quota di 400 m.s.l.m.).

## **CAPITOLO 5) FLORA E FAUNA**

Nelle due zone non esistono situazioni particolari da tutelare, anche alla luce del fatto che si trovano entrambe al centro di aree già urbanizzate.

## **CAPITOLO 6) CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO**

### **6.1) INTRODUZIONE E DEFINIZIONI**

Il Paesaggio designa, ai sensi dell'art. 1 della Legge 9 gennaio 2006, n. 14 "Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000.14/2006", una *"determinata parte del territorio così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*, ed viene riconosciuto (art. 5) come *"componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità"*.

Oggetto dello studio è l'analisi della porzione di paesaggio interessata direttamente dalle opere in oggetto e le relative valutazioni paesaggistiche.

### **6.2) IL PAESAGGIO INTERESSATO DAGLI INTERVENTI**

Il Comune di Pelago si trova in un'area geografica, il Valdarno Superiore, che si estende nella Toscana centrale e comprende la valle del bacino dell'Arno nel tratto tra Arezzo e Firenze.

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

L'opera dell'uomo caratterizza tutti gli aspetti peculiari del paesaggio: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria ecc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale tipico della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina.

La particolarità di questo paesaggio sta nella qualità e quantità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche quasi di centro storico diffuso: si tratta in sostanza del classico paesaggio collinare fiorentino ricco di poderi, di case coloniche, di dimore signorili, di borghi fortificati, di colture varie, di terrazzamenti, di giardini, di residenze prestigiose.

Sui rilievi il paesaggio registra una decisa dominanza delle formazioni forestali che si riducono progressivamente al diminuire dell'altitudine, alternandosi a colture agrarie miste.

Gran parte delle colture agrarie specializzate e degli insediamenti risultano concentrate nelle aree a morfologia più dolce.

L'ambiente agrario collinare è caratterizzato da colture, specializzate ad oliveto e a vigneto, con permanenza di numerose testimonianze di piante storiche e con la diffusione anche di piantagioni recenti.

Nel seguito si riportano alcune foto del contesto paesaggistico specifico dei due siti in oggetto.



**6.3) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**



Google Earth



Google Earth zoom





Foto del centro abitato e della SR70 della Consuma



Foto della nuova lottizzazione a valle dell'area in oggetto





Foto delle abitazioni adiacenti al lotto



Foto dell'area in oggetto con vista sull'area a parcheggio a valle





Foto dell'area in oggetto



Foto dell'area in oggetto





Foto dell'area in oggetto con vista dell'adiacente vialetto pedonale



Foto dell'area in oggetto vista dal parcheggio a valle





Foto del parcheggio a valle

**6.4) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**



Google Earth





Google Earth zoom



Google Earth con i lavori in corso





Stree view dell'area prima dell'inizio dei lavori



Stree view dell'area verso il centro abitato





Stree view dell'area verso monte

## CAPITOLO 7) IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO

Le aree in esame ricadono in area urbana, pertanto il contesto risulta già antropizzato e la destinazione prevalente risulta essere residenziale.

Le aree non sono caratterizzate da nessun processo attivo e sono nel suo complesso stabili, alla luce anche delle adiacenti abitazioni più o meno recenti.

Le aree non risultano interessate da episodi alluvionali.

### 7.1) **INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Da 0,0 a 1,80/3,00 materiali detritici superficiali costituiti da elementi eterometrici, in abbondante matrice sabbioso-limosa, derivanti dall'alterazione del substrato ed accumulati in posto dopo breve trasporto per ruscellamento e per gravita - o in alternativa sabbie e sabbie limose debolmente argillose con clasti e ghiaie di eterogenei in proporzioni variabili sia in senso verticale che orizzontale.

Da 0,50/1,80-3,00 metri substrato litoide costituito da arenarie quarzoso-feldspatiche e pelitiche a granulometria da fine a grossolana, fino a microconglomeratica di colore da grigio chiaro a giallastro in strati, alternate a strati minuti di argilliti tenere a struttura scagliosa e marne talora frammiste a materiale cataclastico sabbioso con clasti residuali.

### 7.2) **INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

La proprietà Casapieri - Fagorzi , nella frazione di Consoma, nelle cartografie geologiche di supporto all'attuale P. S. del Comune di Pelago ricade nell'unità geologica FAL4; trattasi di Arenarie del Monte Falterona – Membro di Lonnano.

Alla luce dell'oggetto, ovvero dalla sola chiusura della loggia già prevista, questo aspetto non assume rilevanza.

## **CAPITOLO 8) LA QUALITÀ DELL'ARIA**

Nelle aree oggetto di intervento, le uniche fonti di inquinamento sono quelle dovute al traffico veicolare derivante dalla vicina SR 70 della consuma.

Tuttavia il contesto ambientale aperto, lontano da grandi centri abitati ed immerso nella campagna, garantisce una qualità dell'aria ottimale.

Gli interventi in oggetto non generano incrementi di traffico tali da influire in modo significativo sull'inquinamento della zona; in ogni caso la sistemazione a verde dei recedati privati insieme alla messa a dimora di alberi, creano una protezione capace di aumentare l'assorbimento dei gas nocivi, oltre a contribuire all'abbattimento delle micro polveri.

### **8.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

I maggiori impatti potranno esserci durante le fasi di cantierizzazione, per la produzione delle polveri.

Al fine di limitare il sollevamento delle polveri, i materiali da costruzione e di risulta saranno periodicamente irrorati con acqua e si provvederà ad stallare idonea rete antipolvere sul ponteggio; inoltre i mezzi d'opera saranno tenuti con motore acceso solo per tempo strettamente necessario, al fine di minimizzare la produzione di gas di scarico.

### **8.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Alla luce dell'oggetto, ovvero dalla sola chiusura della loggia già prevista, non ci saranno variazioni di impatto in fase di cantierizzazione.

## **CAPITOLO 9) L'AMBIENTE ACUSTICO**

### **9.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Come specificato, la zona ricade nella classificazione acustica in classe IV "Aree di intensa attività umana".

Pertanto, data l'esiguità dell'intervento rispetto al contesto, ed il fatto che il nuovo lotto avrà destinazione analoga al contesto, non sembra plausibile un possibile significativo impatto acustico.

Il maggiore impatto sarà presumibile durante la fase di realizzazione del progetto, nel periodo di cantierizzazione; pur non arrivando al superamento dei limiti normativi.

Durante questa fase, l'impresa provvederà a:

- evitare sovrapposizioni di attività rumorose;
- evitare lavorazioni rumorose in orari notturni o protetti;
- utilizzare macchinari a bassa emissione sonora;
- utilizzare eventuali barriere fonoassorbenti, ad esempio per proteggere gli adiacenti edifici esistenti.

### **9.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Come specificato, la zona ricade nella classificazione acustica in classe III "Aree di tipo misto".

Pertanto, data l'esiguità della variazione, non è plausibile un possibile significativo impatto acustico, anche per ciò che riguarda la fase di cantierizzazione.

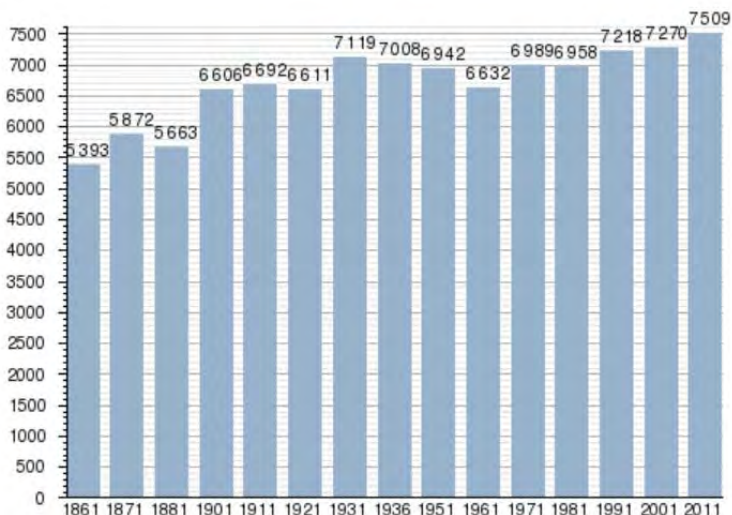


## CAPITOLO 10) ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Dall'analisi dei dati del **15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni**, più brevemente *Censimento 2011*, che fotografa la popolazione italiana al **9 ottobre 2011**; la variazione demografica del comune rispetto al censimento 2001 è stata:

Comune	Censimento		Variazione [%]
	2001	2011	
<b>Pelago</b>	7.270	7.590	+4%

Il trend di incremento, conferma l'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di **Pelago** dal 1861 al 2011, come si evidenzia dai grafici seguenti.



Dal 1961 si è assistito ad una costante ripresa demografica confermata a maggior ragione dai dati del censimento dell'anno 2011.

## CAPITOLO 11) I SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI

Le aree in oggetto sono servite dai servizi pubblici di collegamento stradale fra Pontassieve (e di conseguenza Firenze) e le aree del Casentino, lungo la direttrice principale della S.R. 70 della Consuma.

Per la rete ferroviaria, questa è presente a Pontassieve, da dove partono tutte le linee locali.

Sono inoltre presenti tutti gli altri servizi essenziali, quali servizio idrico, fognatura, elettricità.

## CAPITOLO 12) INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

Il Valdarno è una terra di antica industrializzazione e di forte di legame uomo-natura dove è presente un'economia attiva e differenziata, anche con notevole produttività agricole, soprattutto di vino e olio.

Soprattutto la zona del fondovalle, percorsa da infrastrutture viarie di collegamento nazionale, presenta condizioni favorevoli alla localizzazione di attrezzature e servizi che necessitano di facile accessibilità.

L'agricoltura conserva un ruolo economico non indifferente, pur essendo caratterizzata dalla diffusione della piccola proprietà e dalla conseguente frammentazione fondiaria; le principali aziende si collocano nella fascia collinare intermedia, mentre nel fondovalle, dove la morfologia del suolo consentirebbe coltivazioni razionali e fortemente meccanizzate, intrusioni industriali ed aspettative edificatorie hanno ridotto nel tempo le potenzialità agricole.

# PARTE 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

## CAPITOLO 1) PREMESSA

Per la valutazione degli impatti viene preso come riferimento il contenuto dell'art. 4 del Regolamento 24/R (anche se specifico per i piani di competenza della Regione) e l'Allegato 2 della L.R. n° 10/2010 che individua i contenuti minimi del rapporto ambientale da allegare ai piani o progetti da assoggettare a V.A.S.

## CAPITOLO 2) VALUTAZIONE DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Come specificato nei capitoli precedenti, gli interventi in oggetto sono coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e rispettano gli intenti del R.U..

## CAPITOLO 3) VALUTAZIONE DI COERENZA CON I VINCOLI DI TUTELA CHE GRAVANO SULL'AREA

L'analisi dei vincoli effettuata nei capitoli precedenti ha evidenziato come sostanzialmente sulle aree in oggetto non vi siano vincoli di tutela che impediscono od ostacolano la realizzazione degli interventi.

I vincoli sismici sono presi in considerazione nell'atto della progettazione strutturale dell'opera.

Come detto più volte entrambi i lotti si presentano come aree residuali racchiuse all'interno di zone già ampiamente edificate ed urbanizzate, pertanto ormai fuori sia dal contesto agricolo sia dalle zone più propriamente collinari/montane o comunque boschive.

Non si rilevano pertanto ostacoli per la realizzazione degli interventi.

Si può pensare che le porzioni di area a verde da destinarsi all'interno dei lotti tengano conto delle specie arboree ed arbustive autoctone e non vi siano inserite specie di importazione che vadano ad interferire con le varietà paesistiche presenti nel contesto.

## CAPITOLO 4) ANALISI DELLA FATTIBILITÀ FINANZIARIA

Vista la vocazione prevalentemente residenziale delle zone ove ricadono le aree in oggetto, i due interventi assumono carattere assolutamente sostenibile dal punto di vista dell'investimento economico; in particolare la variazione che interessa l'area in località Consuma non risulta influente sull'economia globale dell'intero intervento.

La copertura finanziaria dei progetti è confermata dagli investimenti da tempo programmati ed in parte già realizzati sulle due aree ed è sempre stata evidenziata e sottolineata alla Amministrazione Comunale nel corso delle numerose occasioni di confronto che si sono avute in questi anni.

Dal canto loro i proponenti, a conferma della volontà di portare avanti quanto sopra:

- per ciò che riguarda l'area di Diacceto il proponente ha recentemente acquistato la proprietà di parte dell'area in oggetto;
- per ciò che riguarda l'area della Consuma, il proponente ha già realizzato parte dell'intervento ad oggi autorizzato.



## **CAPITOLO 5) ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Il presente capitolo esamina sinteticamente le possibili alternative alle variazioni proposte; in particolare, alla luce della tipologia delle variazioni in oggetto, l'alternativa da esaminare è riconducibile alla sola alternativa zero, ovvero la scelta di non procedere con l'attuazione di quanto sopra.

### **5.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di non realizzare l'edificazione dell'area oggetto di intervento.

Tale alternativa appare in contrasto con lo spirito del Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago e con la prospettiva di lasciare al degrado un'area ormai non più utilizzabile altrimenti. Si ricorda che al momento l'area è incolta ed il suo mantenimento in uno stato di decoro è sostenuto dal proponente stesso.

Inoltre, previa stipula di convenzione, il soggetto attuatore si dovrà impegnare nei confronti dell'Amministrazione Comunale ad eseguire interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della frazione Diacceto.

### **5.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di non chiudere la già autorizzata loggia.

La variazione è talmente esigua che la sua attuazione nei confronti con l'alternativa zero non assume carattere di rilevanza.

## **CAPITOLO 6) IMPATTI ED EFFETTI ATTESI**

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

### **6.1) CLIMA**

Non sono ipotizzabili impatti o effetti attesi sul clima dalla realizzazione delle variazioni in oggetto, in quanto trattasi di una nuova edificazione di modesta entità e di una piccola modifica ad una edificazione già autorizzata.

### **6.2) VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI**

#### **6.2.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Per ciò che riguarda gli impatti diretti, l'area di intervento è attualmente incolta e presenta alcune piante di olivo non curate; parte di queste verranno rimosse durante la fase realizzativa e rimesse a dimora o sostituite con nuove piante analoghe nelle aree a verde residuali al termine dei lavori stessi.

Gli impatti indiretti sono legati alla diffusione di polveri e alla successiva ricaduta sulla vegetazione circostante; per questo, come detto, si provvederà a mantenere il più possibile umidi le piste di cantiere ed i materiali stoccati, in modo da limitarne il sollevamento; se necessario saranno installate reti antipolvere a protezione dei fabbricati adiacenti già in essere e della viabilità limitrofa.

Inoltre nell'area interessata dagli interventi non sono presenti habitat di interesse comunitario e/o regionale o comunque di importanza naturalistica.

In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla vegetazione risulteranno lievi e reversibili a breve termine in considerazione della ridotta estensione delle superfici interessate.

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

L'intervento prevede la sistemazione di aree a verde privato che saranno completate con manto erboso e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nella zona.

#### **6.2.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Non sono ipotizzabili impatti diretti ed indiretti, alla luce della esigua portanza della variazione.

### **6.3) FAUNA**

La maggior parte delle specie di fauna della zona non sono direttamente interessate dall'attività di cantiere e dalle opere connesse alle due variazioni, in quanto presenti nei dintorni e non nell'area oggetto di intervento.

L'impatto sulla componente faunistica è quindi legato a fenomeni di disturbo, piuttosto che alla perdita diretta di esemplari. Pertanto si può parlare di un impatto indiretto sulla componente faunistica provocata dal rumore, dalle attività di cantiere e dalla presenza umana in fase di costruzione e di esercizio.

Per quanto riguarda l'area di Diacceto, questo disturbo, essendo il complesso ubicato in area già fortemente antropizzata e modificata, risulta molto basso.

Per quanto riguarda l'area della Consuma, non ci sono variazioni imputabili alla modifica in oggetto.

### **6.4) AMBIENTE E PAESAGGIO**

Per una valutazione degli impatti sul paesaggio, e delle trasformazioni paesaggistiche indotte dall'adozione delle opere in oggetto, si può far riferimento a metodi standardizzati che considerano innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento e quindi *l'incidenza del progetto* proposto, ossia il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

#### **6.4.1) CRITICITÀ PAESAGGISTICHE: INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Si procede anzitutto all'analisi delle eventuali criticità presenti allo stato attuale dei luoghi, basandosi sulla descrizione riportata nei precedenti capitoli del presente documento.

Il sito residenziale è inserito in un più ampio contesto urbanizzato, tra le colline di Pelago, a valle del tracciato della SR 70 ed in prossimità di una zona a parcheggio di recente realizzazione, avvenuta in concomitanza con la più ampia lottizzazione di valle.

L'area oggetto di intervento ha dimensioni esigue ed appare come area "residua" e di "naturale completamento" della zona residenziale esistente.

La frattura dal contesto agricolo è stata ormai attuata dalla realizzazione delle nuove viabilità, opere di urbanizzazione ed edifici recentemente realizzati a valle.

Pertanto il nuovo intervento non va ad incrementare né creare criticità paesistiche ma risponde ad un preciso intento di completamento di un sito residenziale.

Si riporta di seguito una immagine aerea dell'area rappresentante lo stato attuale dei luoghi con l'inserimento di uno schema planivolumetrico indicativo di intervento che rappresenta graficamente quanto sopra descritto.

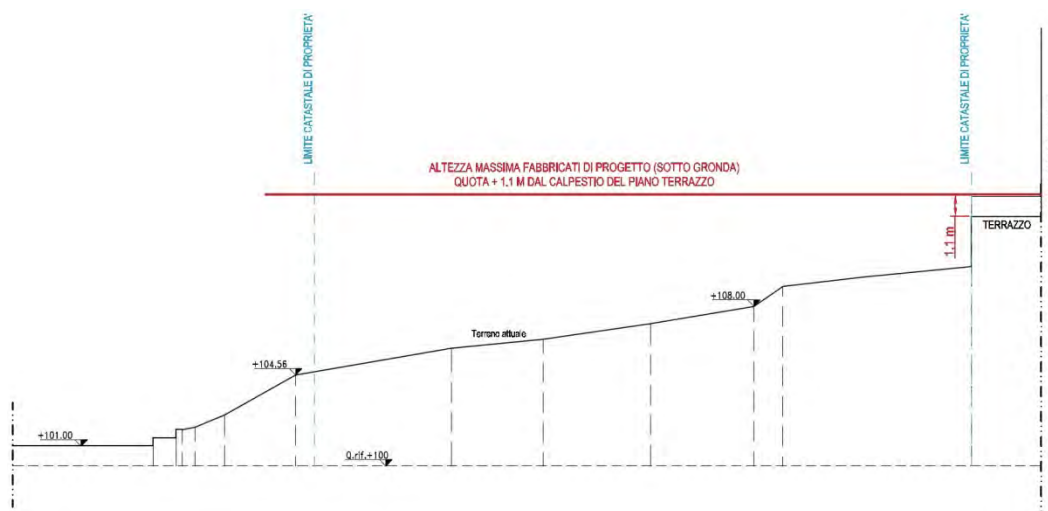




Schema planivolumetrico di inserimento ambientale

Naturalmente l’inserimento di un lotto residenziale in un ambiente paesaggistico “di campagna” con colline, zone boscate, campi coltivati, pone vincoli e limitazioni a come deve essere realizzato e sviluppato il lotto, che deve armonizzarsi con l’esistente centro abitato e con il paesaggio; anzitutto in modo da non ostacolare la visuale sul panorama per chi percorre le varie strade e soprattutto per chi usufruisce degli edifici esistenti.

Come già riportato sopra, lo sviluppo in altezza sarà limitato e l’altezza massima dei fabbricati non potrà in ogni caso superare quella evidenziata nello schema grafico che di seguito si ripropone, ovvero il sottogronda dei nuovi fabbricati non potrà superare la quota del calpestio del piccolo terrazzo a monte dell’area incrementata di m 1.1.



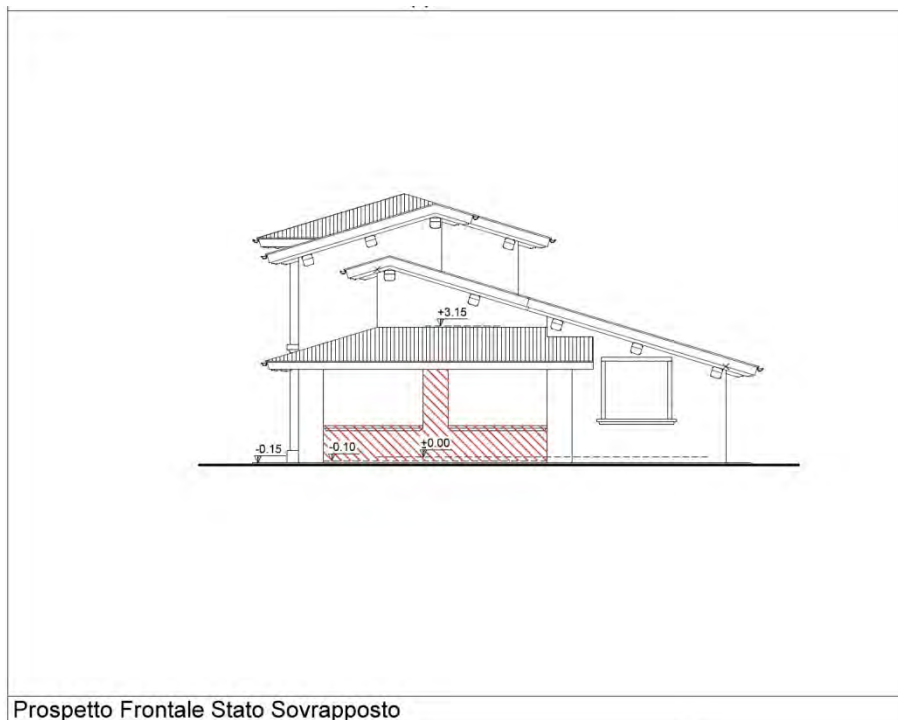
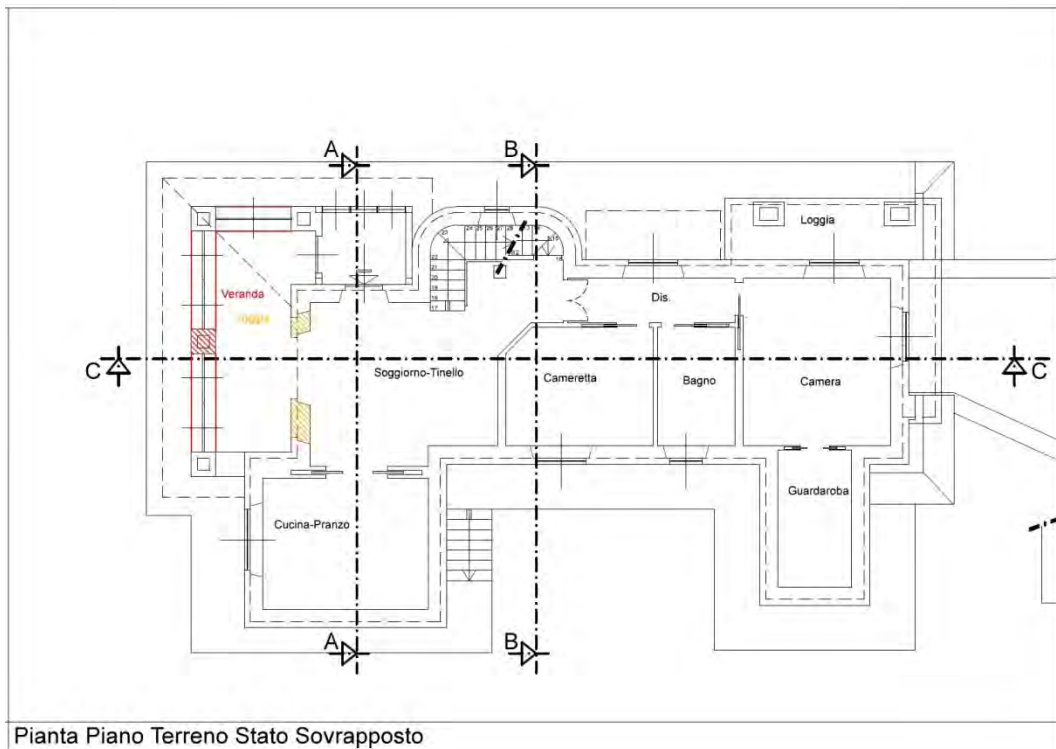
La copertura scelta sarà di tipo analogo a quelle presenti negli edifici presenti nelle aree adiacenti, che integri i pannelli fotovoltaici, posati in piano con la stessa pendenza della falda per limitare l’impatto visivo.

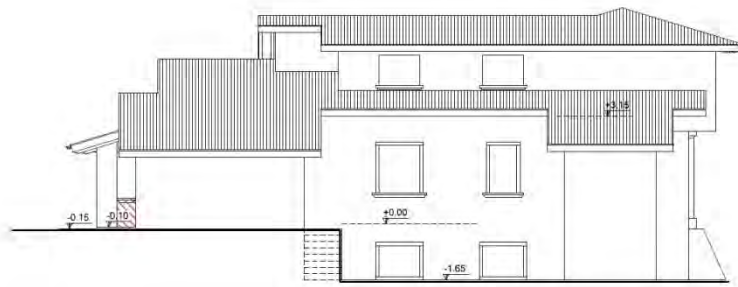
#### 6.4.2) CRITICITÀ PAESAGGISTICHE: INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

Non si rilevano possibili criticità paesaggistiche per la trasformazione in oggetto, alla luce della esigua portanza della stessa.

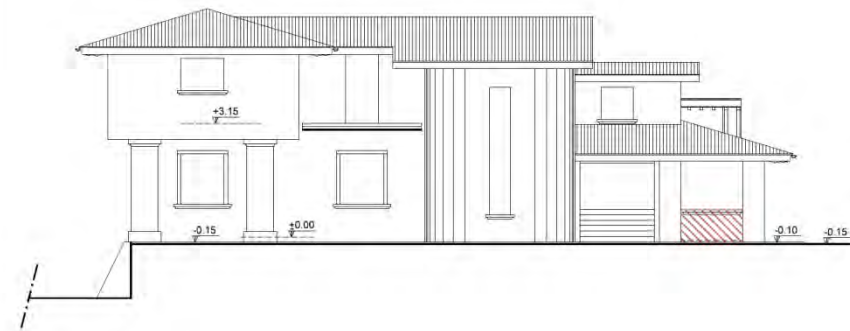
In ragione di questo non si procederà con i successivi passaggi finalizzati alla valutazione dell'impatto paesistico proposto, potendo assumere il grado di perturbazione prodotto nel contesto assolutamente irrilevante.

Per completezza si riportano di seguito alcuni estratti degli elaborati relativi alla variante riportante la chiusura della loggia, nello stato sovrapposto.

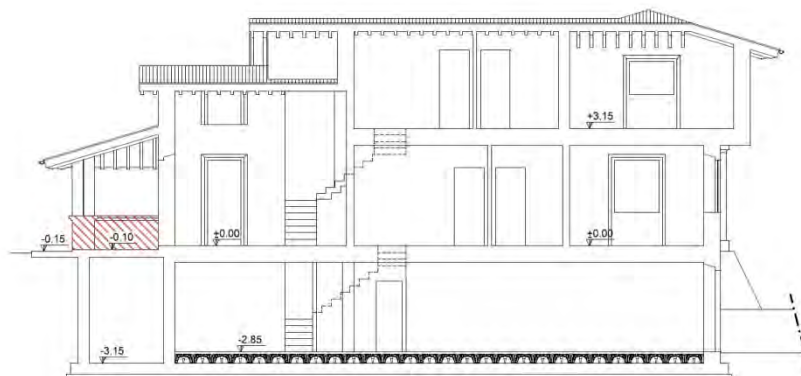




Prospetto Laterale Destro Stato Sovrapposto



Prospetto Laterale Sinistro Stato sovrapposto



Sezione C-C Stato Sovrapposto



**6.4.3) VALUTAZIONE SULLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO: INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

**Descrizione metodo**

Il metodo utilizzato per la valutazione è quello proposto dalla Regione Lombardia "ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI (Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045)", che come detto sopra consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e quindi l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta. Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

**Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) ed in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

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

La valutazione può essere effettuata sotto forma tabellare:

**Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<b>Morfologico/ Strutturale</b>	<b>1. Appartenenza / contiguità a sistemi paesistici:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>di interesse naturalistico</u> elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi</li> <li>○ <u>di interesse storico agrario</u> colture, filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;</li> <li>○ <u>di interesse storico - artistico</u> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, castelli..;</li> <li>○ <u>di relazione (tra elementi storico - culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</u> percorsi che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari – verdi o d'acqua - che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;</li> </ul>	X	X
	<b>2. Appartenenza / vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ quartieri o complessi di edifici;</li> <li>○ edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti;</li> </ul>	X	X
	<b>3. Appartenenza / vicinanza ad un luogo contraddistinto da un scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione</b>		

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<b>Vedutistico</b>	<p><b>1. Interferenza con punti di vista panoramici</b> il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</p> <p><b>2. Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico - ambientale</b> il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (il percorso - vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ...);</p> <p><b>3. Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.</b> il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.</p> <p><b>4. Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari</p>	X	X
<b>Simbolico</b>	<p><b>1. Interferenza / contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).</li> <li>o luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).</li> </ul>		X

**Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
<b>1. Morfologico / Strutturale</b>	Gli elementi maggiormente qualificanti questa parte del territorio del comune sono costituiti, oltre che dagli insediamenti abitativi lungo la S.R. 70, dalla componente naturale: la zona mantiene ancora una destinazione agricola e la morfologia del territorio circostante è quella ancora di un territorio rurale e collinare, come si evince dalla documentazione fotografica riportata nei capitoli precedenti	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Vedutistico</b>	L'area, pur essendo ormai stata inghiottita da una nuova urbanizzazione, allargando la visuale alla vallata presenta le colture tipiche ed il paesaggio del territorio toscano. Si "vedono" campi coltivati, colline boscate e piccoli aggregati rurali o tipici della località	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Simbolico</b>	Non si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>	Sulla base delle considerazioni precedenti e dell'analisi del paesaggio svolta nei precedenti capitoli, si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari a <b>2</b> ovvero <b>SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA.</b>	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	---	---

**6.4.4) VALUTAZIONE SULL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO: INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

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

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

**Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>alterazione dei caratteri morfologici del luogo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza e allineamento degli edifici</li> <li>- andamento dei profili</li> <li>- profili di sezione urbana</li> <li>- prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, e balconi.</li> <li>- articolazione dei volumi</li> </ul> </li> <li>• <b>adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali.</li> <li>- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.</li> </ul> </li> <li>• <b>alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici</b></li> <li>• <b>caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito.</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ingombro visivo</b></li> <li>• <b>occultamento di visuali rilevanti</b></li> <li>• <b>prospetto su spazi pubblici</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Incidenza simbolica</b>	<b>interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	L'intervento non prevede sostanziali modifiche al profilo del terreno attuale; il nuovo fabbricato sarà tipo logicamente analogo (dimensione, altezza e caratteristiche) a quelli già realizzati nelle adiacenti lottizzazioni; in più prevede il completamento di un'area al momento abbandonata e che rischia il degrado.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta



	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	L'intorno immediato è già stato trasformato negli ultimi anni con la realizzazione delle recenti lottizzazioni residenziali; il nuovo fabbricato si inserisce e completa il nuovo indirizzo dell'area, non aggiungendo nessun nuovo elemento negativo.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	Si andrà ad alterarne l'impatto visivo dell'area; tuttavia la piantumazione/mantenimento di alcuni alberi di specie autoctone, le limitazioni più volte citate sull'altezza dell'edificazione e l'inserimento nel contesto già fortemente urbanizzato ed alterato ne faciliterà la schermatura e l'inserimento paesistico.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Il luogo, con il podere rurale e le colture, ha subito profondi cambiamenti nel corso degli ultimi anni e l'area specifica ha completamente perso la funzione agricola, pertanto l'intervento non incide ulteriormente sul luogo.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>	Il giudizio complessivo, data ormai la trasformazione in atto del contesto e la perdita, negli anni passati, del contesto agricolo, è di un impatto molto basso sul paesaggio.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il **giudizio complessivo** è espresso in forma numerica secondo la seguente associazione, tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

**2 = Incidenza paesistica bassa**

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

#### **6.4.5) IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO E POSSIBILI CRITICITÀ: INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati.

Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'Impatto paesistico del Piano di Lottizzazione.

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

#### **Classificazione dell'impatto paesistico:**

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

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

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

Dalle analisi condotte abbiamo:  
Sensibilità paesistica del sito = 2  
Grado di incidenza del progetto = 2

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

## **6.5) SUOLO E SOTTOSUOLO**

### **6.5.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo, in quanto si prevede l'utilizzazione di un'area attualmente incolta, a rischio di degrado; le condizioni attuali saranno anzi migliorate, alla luce anche del suddetto obbligo dell'attuatore a realizzare interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della frazione Diacceto.

#### **Aspetti geologici, geomorfologici e sismici**

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

#### **Riduzione delle superfici impermeabilizzate**

L'esecuzione delle opere comporterà la sistemazione a verde di una parte ed una adeguata regimazione idraulica dell'altra, pertanto si rileva un miglioramento delle condizioni del suolo altrimenti tendente al degrado.

L'area edificata e la viabilità interna sono di per se interventi che riducono la permeabilità del suolo, tuttavia nell'elaborazione del progetto si terrà conto delle normative specifiche.

#### **Aspetti idraulici e regimazione acque meteoriche**

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

L'area è esclusa dalle perimetrazioni del rischio idraulico, pertanto non sono necessari interventi particolari.

Nessuna potenziale interferenza né con le acque superficiali né con le falde acquifere sotterranee in quanto le opere vengono realizzate in ambiente già antropizzato.

Trattandosi di nuovo fabbricato da realizzarsi in ambiente già ampiamente urbanizzato (comunque di dimensione modesta) il sistema di raccolta delle acque meteoriche verrà allacciato alla rete esistente ed il loro sversamento non comporterà conseguenze per il sistema di smaltimento.

A maggior tutela è stato visualizzato presso gli uffici del Comune il progetto relativo alle opere di urbanizzazione inerenti la sottostante recente lottizzazione e contenente anche il parcheggio a valle dell'area in esame.

Dall'analisi degli elaborati progettuali, alla luce del modesto incremento di carico derivante dall'edificazione dell'area (che anche attualmente viene drenata nel medesimo sistema fognario di acque meteoriche) e dalle elevate pendenze dell'intera zona di valle, non si riscontrano alterazioni sostanziali che possano portare a problemi di smaltimento della rete esistente.

Come buona norma l'immissione del sistema fognario meteorico interno al lotto nella rete esistente avverrà su area pubblica ed in particolare nell'area adibita a parcheggio.

### **6.5.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Non si riscontrano particolari impatti, alla luce della esigua portanza della variazione.

## **6.6) INQUINAMENTO ATMOSFERICO , QUALITÀ DELL'ARIA E CONTROLLO DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI**

### **6.6.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'inquinamento atmosferico proveniente dalla realizzazione dell'intervento è dovuto alla presenza degli impianti e dai gas di scarico degli autoveicoli.

Per ridurre l'inquinamento si prevede l'utilizzo di impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti, l'utilizzo di fonti rinnovabili come il solare ed il fotovoltaico e l'applicazione di strategie per il contenimento dei consumi energetici (uso di lampade ad alta efficienza, dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti,...).

L'indotto automobilistico non sarà rilevante.

### **6.6.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Non si riscontrano particolari impatti, alla luce della esigua portanza della variazione.

## **6.7) CLIMA ACUSTICO, INQUINAMENTO LUMINOSO ED ELETTROMAGNETICO**

### **Clima acustico**

Nell'intorno delle aree in oggetto le principali sorgenti di rumore sono costituite dalla Strada Regionale 70 della Consuma, dagli insediamenti residenziali presenti ed in minima parte dalle attività agricole limitrofe.

Per salvaguardare il nuovo fabbricato e la chiusura della loggia dall'inquinamento sonoro, si potrà prevedere che le pareti esterne e gli infissi siano progettati tenendo conto anche della protezione acustica.

### **Controllo dell'inquinamento luminoso**

Al fine di ridurre al massimo l'inquinamento luminoso all'interno dell'area di intervento, saranno utilizzati corpi illuminanti con schermature, in modo che l'emissione luminosa sia tale da non interferire negativamente con l'ambiente circostante.

Inoltre saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi automatici per la regolazione dell'intensità luminosa e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo.

### **Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza**

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

## **6.8) ANDAMENTO DEMOGRAFICO**

Non si rilevano impatti sostanziali sull'andamento demografico, vista la natura e la modestia delle variazioni in oggetto.

## **6.9) SERVIZI PUBBLICI (SMALTIMENTO ACQUE REFLUE)**

Come più volte detto, entrambi gli interventi si trovano in aree urbanizzate. Per il trasporto pubblico si tratta quindi di aree già attualmente servite.

Per quanto riguarda l'intervento nell'area di Diacceto, trattandosi di nuovo fabbricato da realizzarsi in ambiente già ampiamente urbanizzato (comunque di dimensione modesta) il sistema di raccolta delle acque reflue verrà allacciato alla rete esistente ed il loro sversamento non comporterà conseguenze per il sistema di smaltimento.

A maggior tutela è stato visualizzato presso gli uffici del Comune il progetto relativo alle opere di urbanizzazione inerenti la sottostante recente lottizzazione e contenente anche il parcheggio a valle dell'area in esame.



Dall'analisi degli elaborati progettuali, alla luce del modesto incremento di carico derivante dall'edificazione dell'area e dalle elevate pendenze dell'intera zona di valle, non si riscontrano alterazioni sostanziali che possano portare a problemi di smaltimento della rete esistente.

Come buona norma l'immissione della rete fognaria nera interna al lotto nella rete nera esistente avverrà su area pubblica ed in particolare nell'area adibita a parcheggio, intercettando la condotta che attraversa verso valle lo stesso parcheggio mediante un apposito pozzetto.

Per quanto concerne l'immissione stessa, questa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Pelago.

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

## **6.10) USO DELLE RISORSE**

### **6.10.1) INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

Trattandosi di nuovo fabbricato da realizzarsi in ambiente già ampiamente urbanizzato (comunque di dimensione modesta) verrà allacciato all'acquedotto esistente, alla linea elettrica esistente, alla linea telecomunicazioni esistente ed alla rete distribuzione gas esistente; vista la esigua maggior richiesta verso dette reti in relazione all'estesa area servita dalle stesse a valle, i nuovi allacciamenti non comportano problemi alle reti esistenti.

A maggior tutela è stato visualizzato presso gli uffici del Comune il progetto relativo alle opere di urbanizzazione inerenti la sottostante recente lottizzazione e contenente anche la viabilità pubblica adiacente l'area in esame (via della Chiesa). Su questa sono presenti tutte le suddette reti che alimentano la lottizzazione di valle, in derivazione dalle reti di monte esistente lungo la SR 70 della Consuma.

L'intercettazione dei sistemi esistenti avverrà su area pubblica ed in particolare lungo l'adiacente suddetta viabilità.

#### **Contenimento dei consumi di acqua potabile**

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto comunale.

Sia nella fase di realizzazione saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile, prevedendo anzitutto la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana.

Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anzitutto con l'installazione di contatori differenziati per ciascuna unità immobiliare e con l'uso di apparecchiature specifiche inseriti nei rubinetti o nelle cassette dei W.C..

Inoltre sarà previsto un impianto di alimentazione duale per le cassette dei WC, che sono alimentate anche dalle cisterne di raccolta delle acque dei pluviali delle coperture, oltre che dall'acquedotto.

Per ridurre il consumo di acqua ai fini irrigui si prevede di utilizzare cisterne per la raccolta delle acque piovane ed eventualmente di realizzare un pozzo dedicato, in modo da non dover consumare l'acqua dell'acquedotto.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi rompigetto che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua e ne riducono il flusso.

#### **Uso razionale delle materie prime**

Nelle trasformazioni previste, come già detto precedentemente, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

#### **Gestione dei rifiuti**

Il nuovo intervento proposto ha come naturale conseguenza la produzione di rifiuti urbani; nel territorio comunale di Pelago vige la raccolta differenziata, curata da AER, di organico, carta, plastica, vetro.

#### **Contenimento dei consumi energetici**

Per favorire il risparmio energetico si prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

Inoltre, per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, l'involucro esterno

dell'edificio sarà realizzato con impiego di materiali atti a ridurre al minimo le dispersioni termiche.

#### **6.10.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO**

Non si riscontrano particolari impatti, alla luce della esigua portanza della variazione.

#### **6.11) ASPETTI SOCIO ECONOMICI**

Non si riscontrano particolari impatti, alla luce della esigua portanza delle variazioni.

#### **6.12) IMPATTI CUMULATIVI**

Le valutazioni di cui ai precedenti paragrafi hanno evidenziato la presenza di impatti differenti a seconda delle componenti ambientali e sociali considerate, non si riscontrano impatti di tipo cumulativo.

L'intervento di Diacceto presenta solo limitati impatti di carattere paesaggistico (di ordine vedutistico) e sull'atmosfera (polveri e rumori per la fase di conduzione del cantiere) mentre è del tutto compatibile con gli altri impatti considerati.

### **CAPITOLO 7) MISURE DI RIDUZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI**

Le misure di mitigazione e di compensazione da prendere in considerazione durante lo svolgimento dell'attività di cantiere previste sono le seguenti:

- per il rumore ambientale saranno utilizzati per il minor tempo possibile tutti i macchinari più rumorosi.
- Per ridurre la polverosità durante la fase di cantiere dell'intervento di Diacceto, le macchine per il movimento terra saranno utilizzate su terreno inumidito. Gli automezzi all'interno dell'area saranno utilizzati a bassi regimi motore e saranno tenuti spenti nei momenti di non utilizzo.
- Per ridurre l'impatto vedutistico dell'intervento di Diacceto: altezza limitata del fabbricato, tetto con elementi "locali", schermature e piantumazioni con essenze arboree autoctone.

# PARTE 5 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

## CAPITOLO 1) PREMESSA

La finalità del Documento Preliminare è quella di permettere all'Autorità competente di valutare l'esclusione o meno dal processo di VAS delle variazioni in oggetto.

Si procede quindi a riportare gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati relativi (in particolare Allegato 1).

## CAPITOLO 2) ELEMENTI DI VERIFICA

Gli elementi da verificare sono quelli dell'Allegato 1 alla L.R. 10/2010, ossia:

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

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

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

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

## CAPITOLO 3) VERIFICA

Sulla base di quanto riportato nelle parti precedenti del documento, si procede alla verifica puntuale degli elementi individuati al capitolo 2.

### 3.1) **INSERIMENTO DI UN'AREA DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE B2 NEL CENTRO ABITATO DI DIACCETO**

L'esito della verifica è riportato nella tabella seguente:



ELEMENTO DA VERIFICARE	VERIFICA	RIFERIMENTI NEL DOCUMENTO
<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	l'intervento è il naturale completamento del centro abitato e della lottizzazione residenziale di valle già realizzata con le relative opere di urbanizzazione	Parte 1 Capitolo 2 Parte 3 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</li> </ul>	non vi sono piani o programmi gerarchicamente ordinati	
<ul style="list-style-type: none"> <li>la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</li> </ul>	l'intervento non ha effetti negativi attesi sulle componenti ambientali	Parte 1 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>problemi ambientali relativi al piano o programma;</li> </ul>	non si sono rilevati problemi ambientali connessi all'intervento	Parte 1 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>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);</li> </ul>	l'intervento non ha nessuna rilevanza per l'attuazione di normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</li> </ul>	gli impatti rilevati maggiormente significativi sono quelli che derivano dalla fase di cantierizzazione ed edificazione, in relazione soprattutto alla produzione di rumore e polvere; tali impatti sono reversibili e di durata pari a quella del cantiere; sono previste forme di mitigazione	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>carattere cumulativo degli impatti;</li> </ul>	nessuno	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>natura transfrontaliera degli impatti;</li> </ul>	non vi sono impatti di natura transfrontaliera	
<ul style="list-style-type: none"> <li>rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</li> </ul>	i rischi sono praticamente nulli e comunque connessi alle normali condizioni della tipologia	
<ul style="list-style-type: none"> <li>entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</li> </ul>	l'area oggetto di intervento risulta geograficamente poco estesa	Parte 1 Capitolo 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;</li> </ul> </li> </ul>	l'area risulta ormai urbanizzata, incolta e libera; l'impatto è nullo	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;</li> </ul>	non è ipotizzabile il superamento di nessun livello di qualità ambientale	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dell'utilizzo intensivo del suolo;</li> </ul>	il suolo sarà utilizzato parte per le edificazioni del nuovo edificio, parte per la realizzazione delle aree a verde, comunque nel rispetto delle vigenti normative	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</li> </ul>	non sono presenti nell'area aree o paesaggi protetti a livello sovracomunale	

### 3.2) INCREMENTO DI S.U.L. EDIFICABILE DEL LOTTO B2 IN LOC. CONSUMA VIA POGGIO TESORO

L'esito della verifica è riportato nella tabella seguente:

ELEMENTO DA VERIFICARE	VERIFICA	RIFERIMENTI NEL DOCUMENTO
<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non è rilevante	Parte 1 Capitolo 2 Parte 3 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</li> </ul>	non vi sono piani o programmi gerarchicamente ordinati	
<ul style="list-style-type: none"> <li>la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</li> </ul>	la variazione non ha effetti negativi attesi sulle componenti ambientali	Parte 1 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>problemi ambientali relativi al piano o programma;</li> </ul>	non si sono rilevati problemi ambientali connessi alla variazione	Parte 1 Capitolo 2 Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>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);</li> </ul>	la variazione non ha nessuna rilevanza per l'attuazione di normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>carattere cumulativo degli impatti;</li> </ul>	nessuno	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>natura transfrontaliera degli impatti;</li> </ul>	non vi sono impatti di natura transfrontaliera	
<ul style="list-style-type: none"> <li>rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	
<ul style="list-style-type: none"> <li>entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	Parte 1 Capitolo 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;</li> </ul> </li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>dell'utilizzo intensivo del suolo;</li> </ul>	vista l'entità della variazione questa non ha impatti	Parte 4 Capitolo 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</li> </ul>	non sono presenti nell'area aree o paesaggi protetti a livello sovracomunale	

## CAPITOLO 4) CONCLUSIONI

La presente verifica di assoggettabilità ha lo scopo di valutare se le varianti proposte possano avere effetti significativi sull'ambiente e conseguentemente essere assoggettate alla valutazione ambientale strategica secondo le disposizioni di legge.

Alla luce delle considerazioni esposte nei capitoli precedenti e trattandosi di Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla trasformazione di due realtà assai modeste presenti in ambito già ampiamente urbanizzato, questa non determina effetti ambientali significativi e non emergendo elementi critici né condizioni particolarmente impattanti si ritiene che tali interventi non debbano essere soggetti a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Rignano Sull'Arno, lì 14/05/2018

Il Tecnico  
Dott. Ing. Gabriele Bacciotti

