

Oggetto : **PIANO DI RECUPERO CON VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. per la riconversione e la riqualificazione urbanistica dell'immobile denominato ex Tabaccaia posto in loc. Palagetto nel Comune di Castelfiorentino.**

Richiedente: **Soc. DELFO s.r.l. ed altri**
Via Bellini 11/b - Castelfiorentino

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) ai sensi dell' atr. 22 della LR 10/2010

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. INTRODUZIONE Inquadramento legislativo**
- 3. INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU**
- 4. STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE**
- 5. ACQUISIZIONE DELLA PROPOSTA E ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**
- 6. QUADRO CONOSCITIVO DI APPROFONDIMENTO**
- 7. VALUTAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO**
- 8. AVVIO CONSULTAZIONI CON ENTI, AUTORITÀ E ORGANI DI CONTROLLO**
- 9. FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO-AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'EVENTUALE IMPEGNO DI RISORSE DELL'AMMINISTRAZIONE**
- 10. INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI PER LA VALUTAZIONE ED IL MONITORAGGIO DEGLI OBIETTIVI**
- 11. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI**
- 12. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S**
- 13. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

1 PREMESSA

Il presente documento è relativo ad un Piano di recupero con Variante Contestuale al Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Castelfiorentino, riguardante un intervento di riconversione e riqualificazione urbanistica dell'edificio denominato ex Tabaccaia e la relativa area di pertinenza posto in località Palagetto nel Comune di Castelfiorentino.

La contestuale variante al Regolamento Urbanistico riguarda infatti la trasformazione della destinazione urbanistica dell'area ed immobile in oggetto ricadente nell'UTOE 5p Casenuove, da "zona di saturazione produttiva SP15" ad "area di recupero interclusa".

Il Comune di Castelfiorentino è munito di piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005.

Il Primo Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30/12/2003 con delibera C.C. n. 56 e reso efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18/02/2004.

A seguito della scadenza quinquennale delle previsioni è stata elaborata la quarta variante al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 51 del 19/12/2012.

In relazione a quanto disposto dalla vigente normativa le previsioni della quarta variante perderanno efficacia al trascorrere dei tre anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2017 così come disciplinato dall'art. 228 della stessa legge, nel caso in cui non venga adottato il nuovo piano strutturale o il nuovo piano operativo. Si rileva comunque che tale termine risulta leggermente anticipato rispetto al decorso naturale dei 5 anni di validità del R.U. per le nuove previsioni aventi comunque scadenza al 19/12/2017.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti della Variante sia perché all'interno del territorio comunale non risultano presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Il presente documento costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione ambientale strategica (VAS) relativo alla variante al RU.

Esso, ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i., illustra la variante al Regolamento Urbanistico e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa L.R. 10/2010.

Nella predisposizione del documento ed in particolare nella pur sintetica descrizione del quadro ambientale di riferimento della variante, ci siamo largamente avvalsi dei contenuti del Documento preliminare di VAS relativo per la quarta variante al RU, sopra richiamata, con il quale è stato fatto

un recente e complessivo aggiornamento delle principali tematiche e problematiche ambientali che interessano il Comune. I capitoli seguenti del Documento preliminare sono organizzati nel modo seguente. La prima parte ha carattere introduttivo: richiama il quadro normativo di riferimento, lo scopo ed i soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. La seconda parte riguarda specificatamente il piano, i suoi obiettivi e l'iter specifico di redazione e di valutazione che viene seguito. La terza parte di questo Documento preliminare è costituita da una valutazione degli effetti attesi e della loro significatività. La quarta parte consiste nell'esame di assoggettabilità della Variante alla VAS, secondo i criteri di verifica di assoggettabilità previsti dalla normativa vigente.

2 INTRODUZIONE Inquadramento legislativo

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Il procedimento di VAS è avviato dal proponente e deve concludersi anteriormente all'approvazione del piano. Gli atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono: - Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale; - D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS; - La L.R. 65 del 10 novembre 2014, Norme per il Governo del Territorio; - L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS; - Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 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); - Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente

“Modello analitico per l’elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali”; - L.R. 6 del 17/02/2012 - “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005.” Scopo del documento Il presente documento costituisce la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica elaborata dal proponente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Ai fini del procedimento di VAS, questo documento riporta i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti al piano, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti la sua attuazione: in particolare come indicato nell'allegato 1 della LR 10/2010 esso prende in esame le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei caratteri cumulativi, dell'entità ed estensione degli impatti, del valore e della vulnerabilità delle aree, degli impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti. Il documento per la verifica di assoggettabilità ha quindi lo scopo di verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed è alla base della decisione dell'Autorità Competente di assoggettare o escludere il piano dalla procedura di VAS e della eventuale definizione, ove occorra, delle necessarie prescrizioni per l'attuazione del piano.

Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica (VAS) La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte del piano (e delle sue varianti) rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell’elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi della loro attuazione o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione. La procedura di VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, e deve concludersi prima della sua approvazione (art. 7 c.1 LR 10/2010). Essa rappresenta l’occasione per integrare nel processo di pianificazione i seguenti elementi:

- aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- valutazione degli scenari evolutivi, delle alternative, degli obiettivi e delle scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per calibrare il sistema di monitoraggio. Più in particolare si considerano, sin dall’avvio delle attività, gli aspetti costituenti la base ambientale, ovvero lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano, procedendo con la valutazione degli scenari evolutivi, l’approfondimento delle alternative, nel

rispetto degli obiettivi di sostenibilità assunti, individuando infine, consapevolmente, le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo. Soggetti coinvolti nel procedimento I soggetti coinvolti nel procedimento sono i seguenti:

3 INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU

Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Si intende procedere, contestualmente all'approvazione di un Piano di Recupero, ad una variante al Regolamento Urbanistico con una modifica della destinazione urbanistica di una porzione della zona SP15 ricadente nell'UTOE 5P Casenuove da "zona di saturazione produttiva" ad "area di recupero interclusa".

La procedura di VAS è avviata durante la fase preparatoria della variante ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano.

Il procedimento di VAS, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.), è caratterizzato dallo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, ove prevista, cioè nei casi di cui all'articolo 5, comma 3 come nel presente caso.

Successivamente si procederà allo svolgimento di eventuali consultazioni ed alla valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato e con successiva informazione sulla decisione assunta.

Il presente documento verrà quindi trasmesso all'Autorità Competente per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Al fine di facilitare la consultazione dei documenti e l'interlocuzione con l'Amministrazione, verranno inseriti sul sito web del Comune il presente documento e gli altri materiali prodotti in relazione alla variante ed alle procedure di valutazione connesse.

Se dovesse essere riconosciuta la necessità di assoggettare alla procedura di VAS la Variante in oggetto, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica dovranno essere adottati contestualmente al Piano, ed in seguito alla pubblicazione sul BURT verranno resi consultabili e pubblicati anche sul sito internet comunale, a disposizione delle istituzioni e dei soggetti interessati che potranno presentare osservazioni, pareri, segnalazioni, proposte, contributi con gli stessi tempi e modalità delle osservazioni al Piano.

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti della Variante che si intende adottare.

Nel rispetto delle indicazioni delle NTA del Regolamento Urbanistico per immobili con caratteristiche particolari di valore storico ed architettonico (ex tabaccaie), il Piano di Recupero in oggetto propone una riconversione e riqualificazione urbanistica mediante interventi edilizi di tipo conservativo a rispetto e tutela dell'immobile esistente, con la possibilità di prevedere destinazioni urbanistiche più adeguate, ed interventi di completamento delle opere di urbanizzazioni con la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento alla viabilità pubblica (strada provinciale delle Colline), e di riqualificazione degli spazi esterni.

La variante al Regolamento Urbanistico, che si rende appunto necessaria al fine di consentire destinazioni d'uso più adeguate al valore architettonico dell'immobile quali: residenziale, attività turistico ricettiva, attività ricreativa e commerciale, uffici, depositi, magazzini e consentendo laboratori artigianali solo di tipo non molesti e non nocivi, riguarderà la modifica della destinazione urbanistica dell'area interessata dal Piano di recupero da "zona di saturazione produttiva SP15" ad "area di recupero interclusa".

4 STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE

Fonti utilizzate

Per la redazione del presente documento sono stati utilizzati i dati ed i contenuti elaborati in occasione della redazione della Quarta Variante al R.U. con particolare riferimento al Documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS.

Tale scelta è giustificata con il fatto di voler evitare una sistematica duplicazione dei dati in possesso dell'amministrazione e del valutatore, seguendo inoltre anche il principio di economicità degli atti, come previsto dalla L. 241/90.

Impostazione del Documento Preliminare ed ambiti di valutazione

Il presente Documento preliminare è stato redatto in allineamento alle disposizioni dettate delle normative vigenti di seguito riportate: - D.Lgs 152/06 - Articolo 12 e Allegato I. - Legge Regionale Toscana 10/2010 - Articolo 22 e Allegato 1.

Pertanto gli aspetti che il documento preliminare dovrà approfondire sono i seguenti:

- descrizione della proposta di variante (definita dalla normativa piano o programma);
- informazioni e dati per la verifica degli impatti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs 152/06;
- le indicazioni necessarie relativamente a:
 - a) ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;

b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Il metodo di valutazione proposto

La valutazione degli effetti e delle azioni proposte sull'ambiente si traduce, nella pratica, nello stimare gli effetti che la strategia dell'opera proposta è suscettibile di provocare sulle risorse presenti nell'area di progetto. Nel documento preliminare si evidenziano le opportunità, le criticità e i meccanismi in atto a scala territoriale.

In pratica, l'attività di valutazione si sviluppa in due passaggi:

1. Descrivere la strategia delle azioni oggetto di valutazione ed identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (strategia di piano);
2. Verificare se l'impatto sulle risorse e se il sistema proposto influiscono sull'ambiente esterno (cambiamento proposto).

Tutto ciò si traduce nell'incrocio e sovrapposizione dei meccanismi sui quali sono costruite le azioni da valutare e nella conseguente valutazione logica delle azioni proposte.

Per poter effettuare tale tipo di operazione è fondamentale redigere una stima qualitativa preliminare degli impatti prodotti dalla variante.

Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

Le strategie di sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, non ha ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Successivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito nella Quarta Variante al R.U.

Riportiamo di seguito una descrizione della proposta di variante che si intende sottoporre a verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Si tratta di una variante, nel rispetto di previsioni già contenute nel R.U., che determina una individuazione di dettaglio di attività già contemplate e che pertanto non prevede l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche o di modifiche sostanziali della struttura del vigente atto di governo del territorio ma solo di attuazione di attività ricomprese nello strumento urbanistico e quindi l'entità dei contenuti può essere individuata nella dizione generica di variante "di esecutiva delle previsioni urbanistiche".

Il presente documento si propone di effettuare la Valutazione degli effetti attesi dalla trasformazione sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso del piano di recupero in oggetto. Trattandosi di un intervento che interessa un'area limitata, e non essendo ravvisabile alcuna complessità l'analisi verrà svolta secondo le seguenti modalità

5 ACQUISIZIONE DELLA PROPOSTA DI FATTIBILITÀ (PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO)

Le previsioni del piano strutturale e del regolamento urbanistico approvato dal Comune di Castelfiorentino si attuano attraverso Piani Attuativi che hanno per obiettivo l'esecuzione su contesto socio territoriale il raggiungimento delle finalità indicate dal P.S e dal Regolamento Urbanistico .

I soggetti richiedenti hanno presentato in data 18/02/2017, una proposta di Piano di Recupero finalizzato al recupero del complesso edilizio ricadente in loc. Casenuove e denominato ex Tabaccaia ricadente nell'UTOE 5P , catastalmente identificato al foglio di mappa 32 particella 18.

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio di grandi dimensioni, in pianta 86,00 x 21,00 ml ca. ed ingombro in altezza di 7,00 ml ca., già adibito ad essiccatoio del tabacco, e dagli anni '70, a laboratorio per attività produttive, e da un corpo secondario distaccato, posto sul fronte lato rio Pietroso, delle dimensioni in pianta di 160,00 mq ca ed altezza media di 3,76 ml, mai soggetto ad interventi di ristrutturazione, oltre ad un ampio resede di pertinenza in parte destinato a parcheggio privato, a verde privato e viabilità privata.

6 QUADRO CONOSCITIVO DI APPROFONDIMENTO

Il contesto territoriale ove l'area insiste è quello di un agglomerato di tipo misto, a confine con il comune di Gambassi Terme, dove sono presenti un pluralità di funzioni ed attività: laboratori , opifici, zona per deposito materiali, uffici e residenze.

L'area ricade nell'UTOE 5 Casenuove, in zona pianeggiate sul lato sinistro del rio Pietroso.

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio di grandi dimensioni, già adibito ad essiccatoio del tabacco, e dagli anni '70 in parte risulta destinato a laboratorio per attività produttive. Sebbene l'immobile sia stato oggetto di intervento di recupero dell'involucro esterno, attualmente in parte non risulta utilizzato.

L'accesso avviene da una strada privata "bianca", non pavimentata, della larghezza non superiore ai 3,00 ml, collegata alla via Volterrana tramite un ponticello sul Rio Pietroso e la strada comunale

della zona artigianale “Ricavoli”, e da una strada collegata alla strada provinciale delle Colline, a servizio dell’adiacente insediamento DM1 (zona destinata a deposito materiali), ma con un tratto ancora da completare con intervento di allargamento e pavimentazione.

7 VALUTAZIONE TECNICA DELL’INTERVENTO

Con gli interventi proposti i valori planivolumetrici rimangono inalterati.

L’attuazione del Piano di recupero non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità trattandosi di un immobile esistente e di un intervento di tipo conservativo atto soltanto alla riconversione e riqualificazione del complesso edilizio esistente, ed al completamento della rete viabile di collegamento.

8 AVVIO CONSULTAZIONI CON ENTI, AUTORITÀ E ORGANI DI CONTROLLO

Il piano prevede un intervento di riconversione e riqualificazione di un edificio esistente ricadente nell’UTOE 5 Casenuove, in un ambito già urbanizzato, e pertanto non si ritiene necessario approfondire la valutazione delle caratteristiche degli attuali servizi di rete già presenti nell’area e nemmeno le caratteristiche del sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani

Al fine di salvaguardare e controllare l'utilizzo delle risorse e l'eventuale necessità di potenziamento delle reti e servizi i soggetti interessati provvederanno a richiedere agli enti erogatori e gestori dei servizi un parere relativo a eventuali nuovi allacciamenti da prevedere.

Tali pareri, acquisiti a cura dei soggetti interessati, saranno contenuti negli atti documentali e valutati in termini di azioni da compiere contestualmente all'attuazione del piano.

Il piano di recupero prevede un intervento di completamento delle opere di urbanizzazioni con l’allargamento e la pavimentazione del tratto di viabilità di collegamento dall’insediamento zona depositi materiali (DM1) alla viabilità pubblica (strada provinciale delle Colline).

9 FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO-AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL’EVENTUALE IMPEGNO DI RISORSE DELL’AMMINISTRAZIONE

Le norme Tecniche di Attuazione del R.U stabiliscono modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata. L’attuazione del piano, accertata la

conformità, è condizionata all'approvazione del Piano da parte del Consiglio comunale, alla stipula della convenzione e ai successivi atti abilitativi.

La fattibilità economico-finanziaria sarà garantita dal soggetto attuatore identificato nella "bozza di convenzione" allegata come elemento sostanziale al Piano di recupero da sottoscrivere dopo l'approvazione e la sua efficacia con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione di piano stabilirà inoltre gli impegni economici e le relative garanzie fidejussorie atte a garantire la completa soddisfazione degli oneri e delle spese da sostenere senza alcun impegno economico o finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale.

10 INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI PER LA VALUTAZIONE ED IL MONITORAGGIO DEGLI OBIETTIVI

Gli indicatori che si assumeranno per la valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana dell'azione misurati in termini di impatti sulle risorse essenziali del territorio sono:

a) **Aria** misurato in termini:

- a. qualità dell'aria e compatibilità
- b. prodotti

b) **Acqua**

- a. Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed interazioni
- b. Impermeabilizzazione del suolo
- c. Prelievi idrici e disponibilità

c) **Suolo**

- a. Consumo di territorio
- a. Incidenza sugli aspetti paesaggistici e percettivi

d) **Rumore**

- a. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, clima autodoor e indoor

e) **Energia**

- a. Prelievi e disponibilità
- b. Produzioni extra consumo

f) **Rifiuti**

g) **Salute umana**

Misurando numericamente gli impatti indotti secondo il seguente criterio:

1: impatto apprezzabile e non mitigato

2: impatto apprezzabile e mitigato

3: nessun impatto apprezzabile

Gli stessi strumenti urbanistici comunali, in quanto approvati prima degli interventi disposti relativi alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio, non forniscono indicazioni per i criteri da assumere per la misura delle prestazioni in termini di ricaduta sociale, economica derivanti dall'attuazione del Piano urbanistico attuativo e soprattutto di efficacia per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati intervenuti dopo l'approvazione del Piano Strutturale

Si assumono pertanto ad integrazione i seguenti criteri di valutazione e relativi indicatori numerici proporzionati alla minore scala del presente atto di governo del territorio.

h) **Rilevanza:** misura dell'azione in termini dimensionali rapportata all'ambito territoriale comunale tenuto conto:

a. del dimensionamento dell'intervento

b. delle risorse umane impiegate/residenti/attrattiva

c. delle risorse territoriali impiegate

1: poco rilevante

2: rilevante

3: molto rilevante

l) **Utilità:** misura della capacità o del contributo che l'azione è in grado di esprimere per il raggiungimento di uno o più obiettivi strategici e di indirizzo dei piani sovraordinati tenuto conto:

a. della sovrapposibilità degli obiettivi di qualità

b. del coordinamento e relazione reciproca

1: nessun contributo

2: modesto contributo

3: contributo sensibile

Efficacia: misura la probabilità di realizzare l'azione prevista in rapporto punti di forza o vantaggi, punti di debolezza o svantaggi, opportunità e minacce tenuto conto:

a. del gradiente di difficoltà a realizzare gli interventi previsti

b. dei soggetti attori, della tempistica e degli impegni

1: poco efficace

2: efficace

3: molto efficace

11 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Aria

Non sussistono emissioni puntuali dovute a siti produttivi inquinanti.

L'azione di Piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria dato la modesta dimensione, senza introduzione di punti emissivi significativi

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3)

Acqua

Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Il tipo d'intervento previsto non comporta interazioni negative la rete idrica superficiale.

L'intervento comporterà un'impermeabilizzazione limitata del suolo nei limiti massimi previsti.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Prelievi idrici e disponibilità

E' previsto l'approvvigionamento e consumo d'acqua potabile per usi civili che avverrà tramite allacciamento diretto alla rete di distribuzione.

L'ente gestore (Acque spa) considera la rete esistente in grado di supportare il consumo previsto.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Depurazione e scarichi

L'edificio sarà allacciato alla pubblica fognatura

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Suolo

L'influenza sulla risorsa suolo non determina nessun effetto rispetto alla situazione esistente in quanto si ha aumento delle volumetrie e della superficie coperta.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Rumore

L'azione proposta è compatibile con la destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda gli effetti sul clima acustico, si può affermare che la riqualificazione dell'immobile esistente non influirà in modo significativo. Ultimata la realizzazione, la presenza di unità immobiliari ad uso civile abitazione, non comporterà emissioni acustiche significative.

In fase attuativa i progetti dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui alla L.447/1995 e DPCM del 5/12/1997.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Energia

L'energia elettrica è fornita tramite rete dell'ente gestore ENEL; la distribuzione del gas metano è garantita dalla presenza della rete del metanodotto per usi domestici.

Il sistema di riscaldamento e i consumi dovranno essere valutati in fase attuativa per la verifica di dettaglio dei valori della trasmittanza termica delle strutture disperdenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii. e della Certificazione energetica prevista dal decreto legge del 19/08/2005 n° 192, dal decreto legislativo n° 311 del 29/12/2006 e dal decreto del 19/02/2007. In fase attuativa saranno inoltre soddisfatti gli adempimenti di cui all'art.4 c.1 bis - D.P.R. 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. n. 380 (Fotovoltaico e conto energia).

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Rifiuti

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti, il comune di Castelfiorentino, assieme al Circondano Empolese Valdelsa, ricade nell'ATO 5, comprendente anche la Provincia di Pistoia.

La raccolta dei rifiuti urbani è conferita a Publiambiente che garantisce la rete di raccolta porta a porta. La zona risulta già servita dal servizio e pertanto l'impatto è limitatissimo.

La trasformazione in oggetto non comporta produzione di rifiuti speciali, ad esclusione di quelli prodotti in fase di cantiere.

L'area è già servita dal sistema di raccolta di rifiuti solidi urbani e differenziata. La quantità e tipologia dei rifiuti prodotti non incidono in maniera rilevante sul sistema esistente.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Salute umana

L'area non presenta particolari elementi d'esposizione a rischi per la salute,

I potenziali elementi influenti sulla salute dei futuri residenti riguardano il clima acustico e l'inquinamento dell'aria.

Gli edifici e la loro destinazione d'uso non contribuiscono all'innalzamento del valore d'esposizione.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Rilevanza

Il piano di recupero interessa un immobile esistente e non chiede il consumo di nuove parti di territorio.

Trovandosi in un contesto già urbanizzato e data la limitatezza quantitativa dell'intervento le reti dei servizi sono esistenti e non necessitano di adeguamento e potenziamento.

Utilità

Il Piano strutturale ed il regolamento urbanistico privilegiano il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'azione proposta è coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale.

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio contribuiscono agli obiettivi di recupero ; pertanto l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità (3).

Efficacia

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio non presentano nessuna particolare difficoltà realizzativa.

Al fine di evitare che all'approvazione del Piano non consegua la realizzazione dell'opera le norme di piano potranno determinare un tempo congruo per la stipula della convenzione ed inizio dei lavori, oltre il quale il piano decade.

Effetti ambientali e sulla salute umana	
Aria	3
Acqua: qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei	3
Acqua: prelievi idrici e disponibilità	2
Depurazione e scarichi	2
Suolo	3
Rumore	2
Energia	2
Rifiuti	2
Salute umana	3
Effetti sociali ed economici	
Rilevanza	2
Utilità	3
Efficacia	3

12. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

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

- Caratteristiche del piano o del programma

a) Caratteristiche del piano o del 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.

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

b) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il piano o programma influenza altri piano o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il Piano di Recupero ha l'obiettivo primario di recuperare e riqualificare l'immobile esistente. Non vi sono altri piani o programmi gerarchicamente subordinati al Piano di Recupero, in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto. Per quanto riguarda il piano o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato il Piano di Recupero proposto è pienamente coerente con la pianificazione regionale e con gli altri piani o programmi, non si ravvisa alcun tipi di influenza.

c) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. La natura dell'intervento non produce

effetti di impatto, armonizzando l'inserimento nel territorio e dell'intervento complessivo senza sconvolgere lo skyline, utilizzando quindi materiali eco-compatibili.

d) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del Piano di Recupero sull'ambiente sono: PAESAGGIO (sensibilità, incidenza e impatto acustico), SUOLO E SOTTOSUOLO (aspetti geologici, geomorfologici e sismici, permeabilità, uso razionale delle materia prime, gestione dei rifiuti), ACQUA (aspetti idraulici, contenimento dei consumi, trattamento e riduzione delle acque da depurare), ATMOSFERA (acustica, protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti, controllo inquinamento luminoso, protezione dall'inquinamento elettromagnetico), MOBILITA' E TRAFFICO, ENERGIA, ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI, SALUTE UMANA. Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al Piano di Recupero.

e) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il Piano di Recupero non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico, e comunque si attueranno sistemi di raccolta differenziata. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente alle disposizioni delle vigenti normative igienico sanitarie previa richiesta di autorizzazione allo scarico.

• Caratteristiche degli impatti

a) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti. Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

b) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: carattere cumulativo degli impatti. Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

c) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti. Il Piano di Recupero in

oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto.

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

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito all'attuazione del Piano di Recupero.

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

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili. Tutti gli impatti di scala locale e di limitata estensione possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

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

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; Il Piano di Recupero non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale. Le azioni previste dal piano sono positive contribuendo al miglioramento ambientale generale, tenuto conto che si tratta di un intervento modesto nelle dimensioni, che è stato valutato con attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo; La riqualificazione dell'edificio esistente non presenta problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo, anzi vanno a migliorare il rapporto fra superficie territoriale e superficie coperta, portando un aumento della qualità ambientale;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale; Il Piano di Recupero non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

13 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Piano di Recupero che si sottopone a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con il presente documento preliminare, riguarda una piccola area a livello locale ben delimitata e protetta. Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che l'intervento non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non interferisce né ha alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti. In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dal Piano di Recupero e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi anche rispetto all'attuale disciplina urbanistica e, pertanto, che nel suo complesso la proposta non debba essere assoggettata a procedura di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.