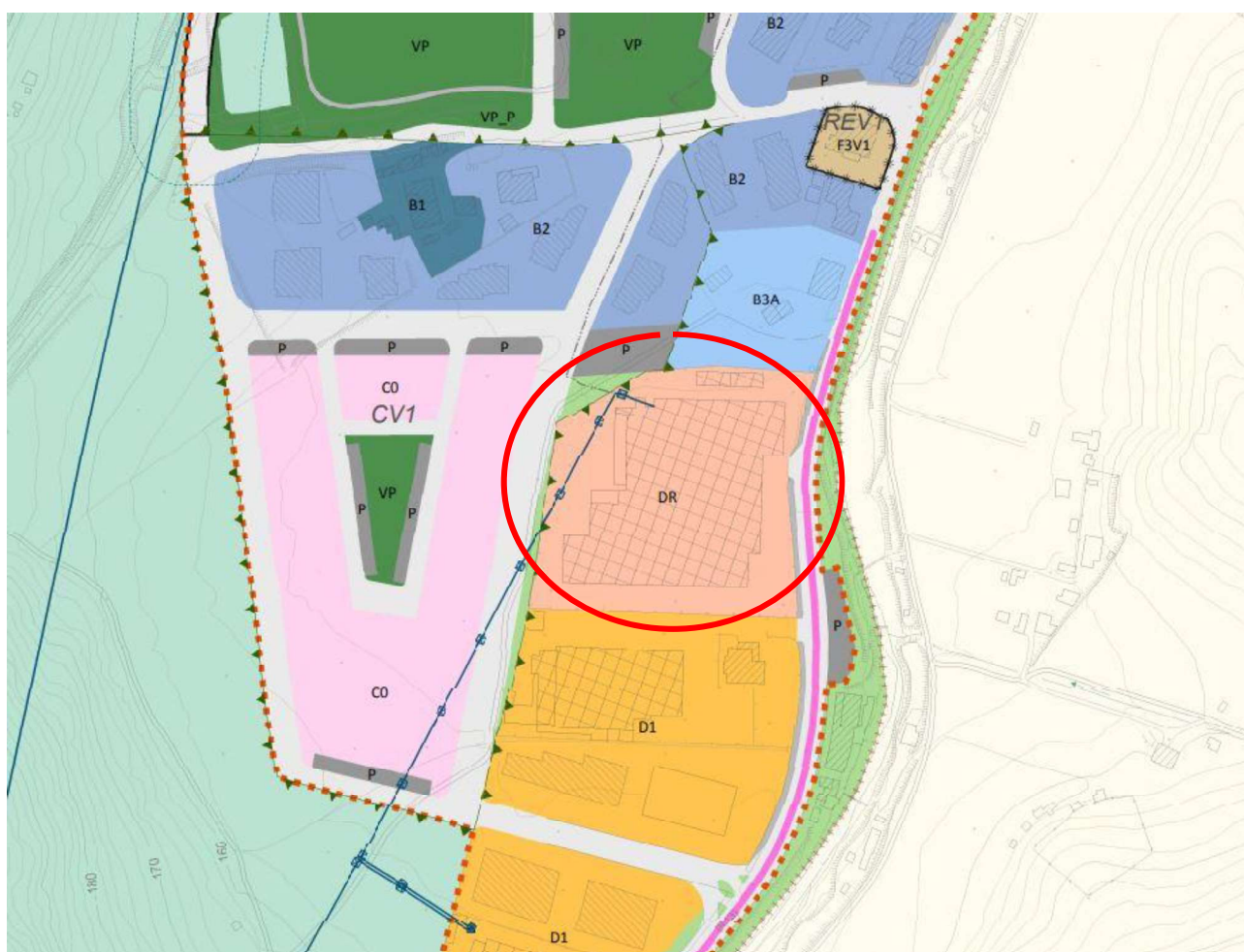


VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO **DRV1** AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTARE A RISANAMENTO IGIANICO SANITARIO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA – EX MOBILEXTRA), AI SENSI DELL'ART. 252 ter CON LE MODALITÀ DELL'ART. 35 DELLA L.R. 65/2014.

**RELAZIONE VALUTATIVA MOTIVATA DELLA VARIANTE AL R.U. VIGENTE**  
ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10 del 12.02.2010

AREA URBANISTICA



*Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - Tavola B6 Vacchereccia*

INDICE:

1.- PREMESSA	3
2.- RIFERIMENTI NORMATIVI	5
3.- CONTENUTI DELLA VARIANTE	7
4.- CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO- PROCEDIMENTO DI VARIANTE	14
5.- FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE	16
6.- VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONI SOVRAORDINATI E VINCOLI	16
7.- ANALISI DI COERENZA INTERNA	23
8.- ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE	25
– Il territorio comunale caratteristiche e dinamiche	
– Aspetti demografici	
– Densità abitativa	
– Caratteristiche ambientali	
– Sistema Aria	
– Sistema delle acque del suolo e del sottosuolo	
– Sistema energia e inquinamento luminoso	
– Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna	
– Produzione e smaltimento rifiuti	
– Mobilità	
– Salute umana	
9.- CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI	32
10.- CONCLUSIONI	33

## 1.- PREMESSA

Il Comune di Cavriglia è dotato di **Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico** vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 è stata approvata la "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale", divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014, quale variante minimale al primo P.S. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 e quale revisione quinquennale del R.U. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007.

Entrambi gli strumenti sia di pianificazione territoriale che urbanistica sono stati redatti in attuazione delle allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n. 1/2005), e sono altresì stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (parere motivato espresso dall'autorità competente Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014 "*Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013*").

Dall'approvazione dei vigenti strumenti urbanistici ad oggi, lo scenario normativo di riferimento per l'attività di pianificazione è sostanzialmente mutato. La Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale:

- la L.R. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Alla luce delle nuove disposizioni intervenute e dell'esigenza di elaborare un nuovo Piano Strutturale per la conformazione all'atto di integrazione del PIT/PPR, oltre all'adeguamento alla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, l'Amministrazione Comunale ha deciso di portare avanti contemporaneamente la revisione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, avviando il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, applicando la pianificazione di area vasta quale strumento per promuovere politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni

territoriali. Parallelamente è stato avviato il Procedimento per la formazione del Piano Operativo, con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020.

La Variante al RU, nasce dalla necessità di riqualificare un'area in frazione Vacchereccia, interna al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014, interessata da un'attività produttiva per la realizzazione di mobili, attualmente abbandonata, fortemente degradata che sta sviluppando importanti problematiche di ordine igienico sanitario. L'edificio artigianale è stato interessato da un intervento di bonifica per la rimozione delle onduline di copertura in amianto, l'immobile si inserisce in un'area totalmente di proprietà esclusiva e delimitata da una recinzione, il tutto circoscritto da un piazzale di manovra pavimentato in asfalto.

Il Regolamento Urbanistico vigente localizza l'ambito della Variante come sottozona "DR" per la quale le NTA prevedono di intervenire ad una riqualificazione delle aree tramite piano di recupero, ammettendo in via prioritaria la destinazione d'uso residenziale.

Considerato che l'odierna proprietà manifesta la volontà e l'esigenza di riqualificare l'intera area, prevedendo di insediare la propria attività artigianale produttiva all'interno dell'immobile, l'attuale normativa limita gli interventi necessari al consolidamento strutturale in quanto all'art. 35 delle NTA vigenti individua come interventi diretti esclusivamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

La variante proposta non modifica l'attuale destinazione urbanistica dell'area ma procede ad individuare una sottozona di riferimento "DR" denominata "DRV1" con la relativa scheda norma alla disciplina, obiettivi ed indirizzi della Zona DR introducendo l'opportunità di integrare gli interventi edilizi diretti attualmente ammessi, estendendoli sino alla Ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art. 134, lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014.



*Area ex Mobilextra, via Malpasso, 19, località Vacchereccia*

La presente relazione valutativa della Variante proposta costituisce il documento per la motivazione di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010.

## **2.- RIFERIMENTI NORMATIVI**

Costituiscono i principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Legge Regionale 10/2010 Varianti che non comportano modifica alla disciplina del Piano già sottoposta a VAS;
- Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160
- Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i.;

Scopo della **Legge Regionale del 12 febbraio 2010 n. 10** è stato quello di dotare la Regione Toscana di una propria normativa organica che dia attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia di VAS e VIA, adeguando al contempo la regolamentazione stessa alle peculiarità della realtà regionale.

La variante urbanistica proposta si inserisce tra le casistiche previste dall'art. 5 comma 3ter della sopra citata Legge in quanto trattasi di variante che non comporta modifiche alla disciplina del Piano già sottoposto a VAS.

L'autorità competente, supportato dalla relazione motivata, 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, se necessario, le prescrizioni finalizzate alla mitigazione o risoluzione di eventuali effetti negativi. La verifica dunque può concludersi anche con l'esclusione dalla VAS. Al termine del percorso, le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità vengono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web dell'Autorità Procedente.

Ai sensi del **DPR 160/2010** art. 8 comma 1 *l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.*

La **Legge Regionale 65 del 10 novembre 2014** "Norme di governo del territorio" garantisce un'azione pubblica efficace in merito alla pianificazione e tutela del di governo della Regione.

La variante proposta viene inquadrata nella disciplina dell'art. 252ter della sopracitata Legge ovvero "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*" comma 1 lettera a) "*varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti*"

## **3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

La presente Variante al RU nasce in coerenza con la strumentazione urbanistica vigente e con gli indirizzi ed obiettivi contenuti nell'avvio del procedimento degli strumenti in corso di redazione, in particolare viene mossa dalla forte esigenza di riqualificare un'area interna al perimetro del centro abitato di Vacchereccia, contigua ad un esteso sviluppo residenziale ed interessata in passato da attività produttiva (ditta Mobilextra), oggi abbandonata, in stato di forte degrado tale da determinare importanti problematiche dal punto di vista igienico sanitario oltre che di decoro urbano.

L'area di variante è catastalmente individuata al Foglio 25 particelle 292 e 341 del Comune di Cavriglia.

L'odierna proprietà dell'immobile intende promuovere un intervento di riqualificazione con ripristino della funzionalità dell'edificio al fine di avviare la propria attività artigianale di assemblaggio accessori di alta moda. Attualmente l'immobile come già detto si presenta in avanzato stato di abbandono con alcune volumetrie

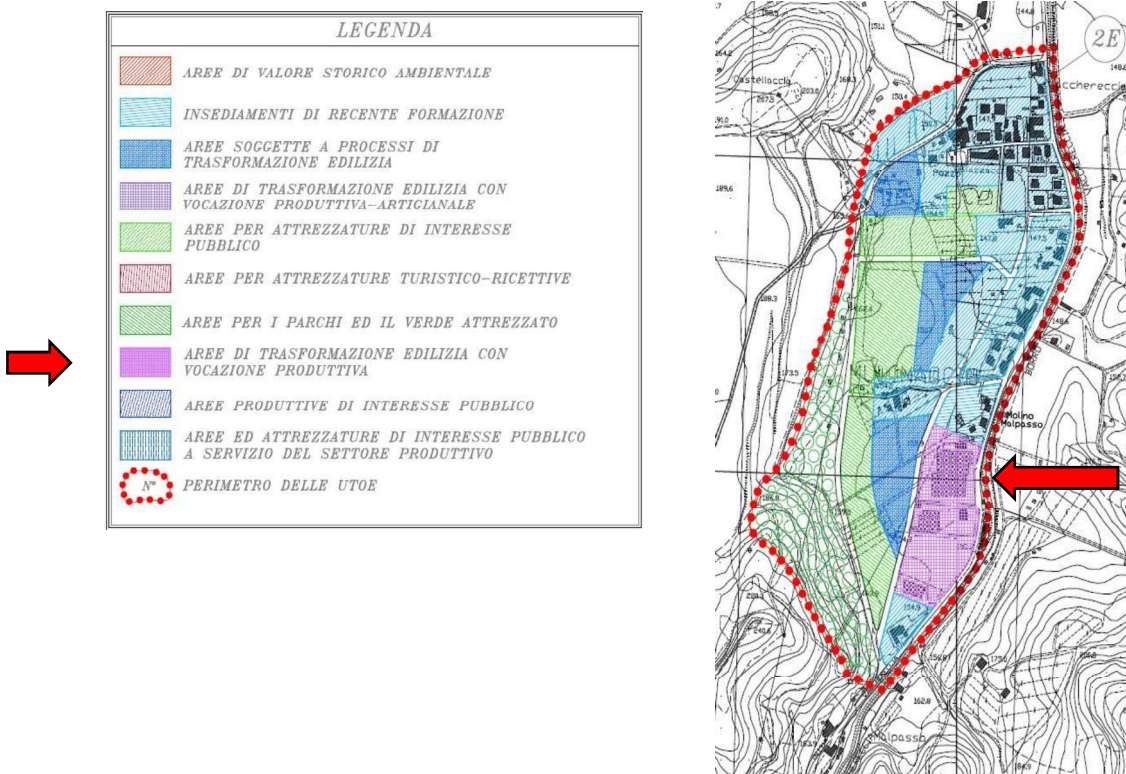
originarie crollate o rimosse a seguito dell'intervento di bonifica da amianto in copertura al quale l'edificio è stato soggetto.

L'intervento previsto quindi mira ad un recupero dell'edificio e delle volumetrie originarie mediante opere di straordinaria manutenzione e di Ristrutturazione Edilizia che interesserà anche le strutture portanti attuali ai fini del miglioramento sismico oltre alla dotazione dell'edificio, e quindi della nuova attività produttiva, di tutti gli impianti tecnologici necessari per la climatizzazione invernale ed estiva, impianti elettrici e telematici ed impianto fotovoltaico in copertura.

Il prodotto del progetto sarà un edificio ad elevate prestazioni energetiche ed esteticamente diverso da quello attuale mirando ad un alto grado di finitura mediante il rivestimento coibentato dell'involucro originario.

### Analisi degli strumenti urbanistici vigenti.

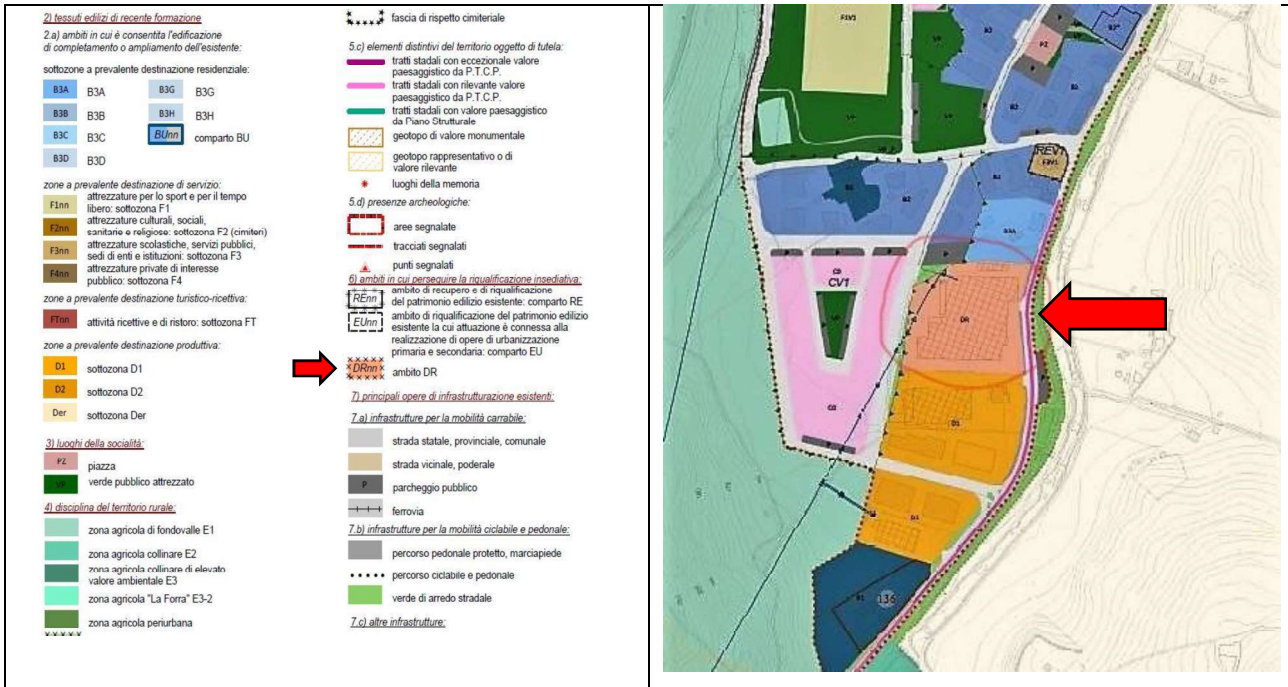
Il Piano Strutturale vigente individua l'area di variante all'interno dell'UTOE "Vacchereccia" fra le *aree di trasformazione edilizia con vocazione produttiva* per le quali, coerentemente alle invarianti e secondo le regole e le linee programmatiche dello statuto dei luoghi indica la direttiva del consolidamento e della infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale. Viene rimandato al RU l'individuazione delle aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico ed edilizio.



Estratto PS \_tavola S73 \_Vacchereccia

Il Regolamento Urbanistico vigente, coerentemente al PS, individua l'area ex Mobilextra, quale "Ambito Dr", art. 35 delle NTA, che riguarda le aree produttive adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione

residenziale. La norma vigente ammette l'intervento diretto sugli edifici esistenti ad uso produttivo limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria o per superamento delle barriere architettoniche rimandando al piano di recupero interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia.



Estratto RU stato attuale – Tav. B7

L'ambito **DRV1** conferma la delimitazione di ambito indicata come DR, introducendo la relativa scheda norma ad essa riferita al nuovo punto g) dell'art. 35 delle NTA del Regolamento Urbanistico

L'ambito DRV1 si colloca internamente al territorio urbanizzato della frazione di Vacchereccia e risulta compreso fra la viabilità Provinciale N. 13 Vacchereccia ad est, un'ampia zona residenziale a nord e ovest e una zona artigianale a sud.

La scheda dell'ambito **DRV1** si basa su indicazioni, parametri e prescrizioni normative dell'art.35, disciplinando le modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione, i volumi originari che potranno essere recuperati ovvero, in assenza di Piano Attuativo nella sottozona DRV1 saranno ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione conservativa (art.135, comma 2 lettera d) L.R. 65/2014)
- ristrutturazione ricostruttiva (art.134, comma 1 lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014)

## Estratto NTA : art.35 **Stato attuale**

### art. 35 - Ambiti DR

1. Gli ambiti "DR" sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.

2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani

attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.

4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;
- la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.

5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.

6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III.

13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3



dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.

.....  
a) Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia 1)

.....  
b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)

.....  
c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

.....  
d) Ambito "DRH1" (Cetinale – via E. Fermi)

.....  
e) Ambito "DRH2" (Cetinale – pressi rotatoria S.P. 14)

.....  
f) Ambiti "DRH3" - "DRH4" - "DRH5" (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)

## **Estratto NTA : art.35 Stato modificato**

1. Gli ambiti "DR" sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.

2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.

4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;
- la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.

5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.

6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre,

ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.

9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.

12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III.

13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3 dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.

.....

.....

a) Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia 1)

.....

b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)

.....

c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

.....

d) Ambito "DRH1" (Cetinale – via E. Fermi)

.....

e) Ambito "DRH2" (Cetinale – pressi rotonda S.P. 14)

.....

f) Ambiti “DRH3” - “DRH4”- “DRH5” (San Cipriano-Cetinale –pressi stabilimento Casprini)

## **g) DRV1 \_AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTARE A RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA - EX MOBILEXTRA)**

### **a.1. Descrizione dell'area.**

Trattasi di un'area interna al centro abitato di Vacchereccia posta lungo la viabilità comunale, interessata da un'attività industriale in abbandono e caratterizzata da un generale degrado edilizio ed urbanistico che determina una forte compromissione del decoro urbano e degli aspetti igienico sanitari dell'intera area circostante.

### **a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.**

È previsto il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare esistente con la riqualificazione dell'intero ambito, al fine di una rigenerazione funzionale, architettonica ed infrastrutturale dell'area.

Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire, comunque esteso alla totalità della sottozona.

L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale con particolare attenzione alla qualità e integrazione al contesto paesaggistico, in particolare sul lato prospiciente la viabilità principale della frazione e verso le limitrofe aree residenziali.

Le soluzioni progettuali di finitura delle facciate dovranno valutare soluzioni di bioingegneria.

### **a.3. Dati generali**

Modalità di intervento:

Intervento diretto ammettendo:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione conservativa
- ristrutturazione ricostruttiva (art. 134, lett. h) punto 1) e 2) L.R. 65/2014)

### **a.4. Elementi prescrittivi**

Numero di Piani: n. 2

Altezza massima: non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente

Indice di Copertura (I.C.): non potrà essere superato l'I.C. del lotto esistente

Distanza minima dalle strade: 5 mt

Destinazioni ammesse: artigianale industriale

### **a.5. Altre prescrizioni:**

- Il progetto dovrà contenere uno studio sul clima acustico dell'area, tenuto conto della confinante area residenziale e prevedere eventuali mitigazioni da mettere in opera.
- Nella porzione di area confinante con la zona residenziale dovrà comunque essere inserita una fascia di verde, con essenze tipiche locali, che faccia da filtro fra le due aree a diversa destinazione.
- Il Comune potrà richiedere la realizzazione di opere pubbliche o benefici pubblici legati alla realizzazione dell'intervento al fine di migliorare l'inserimento e la funzionalità del medesimo, come, per esempio, l'adeguamento di infrastrutture esistenti o di progetto, per i quali il proponente si impegnerà alla realizzazione attraverso atto unilaterale d'obbligo.

## **INVARIABILITÀ DEL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)**

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli

strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14.11.1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione. I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Del. Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14.11.1997.

La variante a vigente R.U. conferma l'attuale destinazione produttiva dell'area.



Estratto PCCA stato attuale

L'area produttiva ricade in classe acustica V che riguarda aree nella quale rientrano insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni con valori limite come di seguito,

**TABELLA A** Valori limite di emissione – Leq in dB(A)

<i>Classi di destinazione d'uso del territorio</i>		<i>Tempi di riferimento:</i> diurno (6.00-22.00) notturno (22.00-6.00)	
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 1.1:** Valore limite di emissione : il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora.

**TABELLA B** Valori limite assoluti di immissione - Leq in dB(A)

<i>Classi di destinazione d'uso del territorio</i>		<i>Tempi di riferimento:</i> diurno (6.00-22.00) notturno (22.00-6.00)	
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 1.2:** Valore limite assoluti di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori

**TABELLA C** Valori limite di qualità - Leq in dB(A)

<i>Classi di destinazione d'uso del territorio</i>		<i>Tempi di riferimento:</i> diurno (6.00-22.00) notturno (22.00-6.00)	
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

**Tabella 1.3:** Valore limite di qualità: i valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla L. 447/95.



#### **4. - CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO- PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

Il comune di Cavriglia fa parte dei comuni assoggettati alle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della L.R. n. 65/2014, con Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27/11/2014. Come tale, detta norma al comma 1) prevede che *“Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale”*. Attualmente sono in fase di revisione gli strumenti di governo del territorio ed è stato effettuato l'avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019, redatta dal comune di San Giovanni Valdarno, come capofila e l'avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020.

La Variante disciplina un intervento su area a destinazione d'uso artigianale e produttivo e per tale motivo si riconduce alla fattispecie delle Varianti urbanistiche di cui all'art. 252 ter della L.R. 65/2014 comma 1 lettera a) *“varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti”*.

La variante risulta interna al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14 e pertanto non è previsto di procedere alla conferenza di Coopianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, non interessa aree soggette a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/04 e pertanto non è previsto lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 del PIT.

Il presente Documento preliminare è strutturato:

- 1. Fase Preliminare della Variante**, che ha per oggetto l'illustrazione dei contenuti e delle finalità della Variante e la definizione ed individuazione degli obiettivi, delle azioni e degli effetti;

2. Come la Variante si inserisce ed analizza il rapporto di **coerenza** e di continuità strategica tra la Variante al R.U. ed il PS ed i **piani sovraordinati** (PTCP e PIT/PPR) evidenziando, in via preliminare, i principali obiettivi e strategie che la Variante contribuisce a perseguire;
3. **Analisi di coerenza interna** con gli strumenti di governo del territorio comunali;
4. **Aspetti ambientali e pressioni sulle risorse**, finalizzata alla comprensione preliminare dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale e all'esplicitazione della metodologia di stima degli impatti che le previsioni della Variante potranno presumibilmente provocare.
5. **Valutazione delle caratteristiche degli impatti attesi.**
6. **Struttura del Rapporto Ambientale**, metodologia di valutazione e prime informazioni di contenuto.

## 5. - FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'adozione della Variante sono i seguenti:

- la messa in sicurezza di un'area, interna alla frazione Vacchereccia destinata ad attività produttiva attualmente in totale abbandono ed in pieno degrado;
- la riqualificazione dell'area ristabilendo le condizioni igienico sanitarie ed il decoro urbano.

Le principali **azioni** previste intervengono nella integrazione delle NTA del RU e nella variazione della cartografia del RU:

- integrazione dell'art. 35 delle NTA del RU "Ambito DR", introducendo la scheda riferita all'ambito "DRV1";
- modifica alla Tav. B6 – Vacchereccia – scala 1:2000, con l'individuazione dell'ambito DRV1

### POSSIBILI EFFETTI

- riqualificazione e risanamento igienico sanitario dell'ambito individuato con conseguente ricostituzione del decoro urbano per la frazione di Vacchereccia;
- riassetto funzionale dell'insediamento produttivo con possibilità occupazionali nel settore artigianale.

## 6. - VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

### P.I.T. - P.P.R.

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: *"... persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio economiche"*

fra cui la *"disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta residenziale urbana, di formazione e ricerca di infrastrutture di trasporto e mobilità e di commercio"*;

La variante introduce la disciplina di dettaglio per un ambito che trova i suoi obiettivi nello strumento vigente "Ambito DR" - aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale.

Il PIT suddivide la Regione in macro zone definite Ambiti di Paesaggio e stabilisce le linee di indirizzo per la pianificazione a livello locale.

Gli obiettivi di qualità individuati per ogni singolo ambito completano quelli contenuti negli abachi delle invariati validi per tutto il territorio Regionale.

L'ambito cui fare riferimento è il n. 11 Val d'Arno Superiore, nel quale, dall'esame dei rapporti strutturali e delle relazioni che si instaurano tra le quattro invariati, scaturiscono obiettivi di qualità e direttive volti alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

*Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano le varianti agli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.*

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante nel quadro strategico regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto necessario verificare la conformità delle variazioni proposte con la Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 11 Valdarno Superiore.

Dall'analisi della Scheda, in particolare degli **indirizzi per le politiche** nelle aree riferibili ai sistemi di Fondovalle ove si colloca la variante prevista, emerge che:

- al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle garantire azioni e programmi volti a:

- limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;
- evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare varchi inedificati, spazi aperti residui e le direttrici di connettività esistenti;
- .....

La variante interviene in un ambito totalmente impermeabilizzato e non modifica l'attuale assetto territoriale ed urbanistico dell'area in quanto si limita esclusivamente al recupero sotto il profilo edilizio di un insediamento produttivo mantenendone la destinazione d'uso prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.

Relativamente alla *disciplina d'uso*, in particolare agli **obiettivi di qualità e direttive**, la Variante ha la finalità di recupero di un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato attraverso l'introduzione di una specifica scheda norma disciplinando gli interventi ammessi per il recupero dell'area produttiva.

#### **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:

(...)“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”.

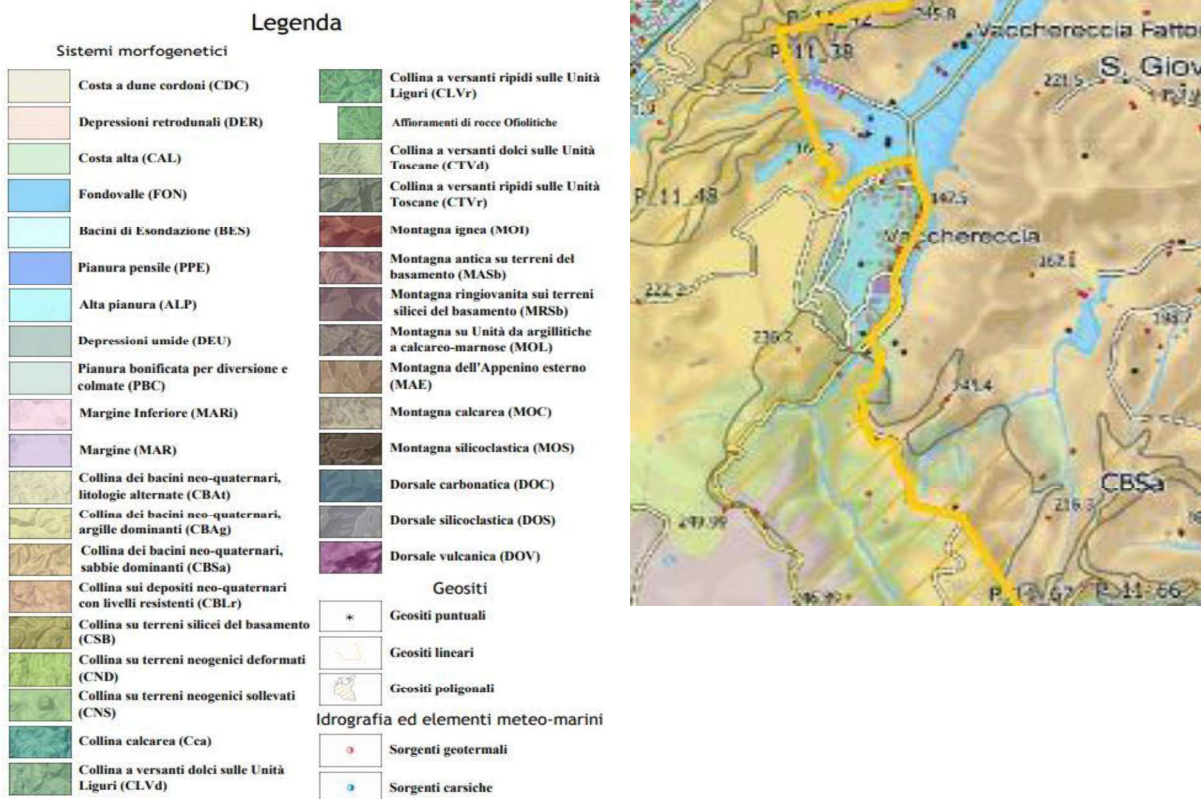
Le previsioni introdotte dalla scheda norma riguardano un'area interna al territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014 e contribuiscono a perseguire gli obiettivi di qualità in continuità con il tessuto urbano adiacente. La finalità della variante urbanistica è quella di recuperare l'insediamento produttivo originario riqualificandolo sotto il profilo igienico sanitario, funzionale, estetico ed energetico.

## Invariante I – Sistema Morfogenetico: Fondovalle

La carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT riporta l'area interessata dalla Variante fra i territori trasformati e già interessati da edificazione comunque riconducibile al sistema morfogenetico del fondovalle.

Tra le dinamiche di trasformazione e criticità che il PIT riporta si trova:

*“In seguito alle acquisite capacità di difesa idraulica, la pressione insediativa è molto cresciuta in tempi recenti. Il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. .... Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi. Consumo di suolo e presenza di siti estrattivi abbandonati e allagati tendono ad aumentare il rischio di inquinamento delle falde. Il Fondovalle è luogo tipico di realizzazione delle casse di espansione.”*



Estratto PIT -Abaco Invarianti-Sistema Morfogenetico



A tal fine si rileva che l'area in questione nel quadro conoscitivo del PS vigente presenta una pericolosità geologica G2, pericolosità idraulica P1-P2 e ricade in pericolosità e rischio alluvioni dell'autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale P1 (ai sensi della direttiva 2007/60/CE).

### Indicazioni per le azioni

- Contenere l'esposizione di persone e beni al rischio idraulico;
- Salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.

L'area di intervento risulta ricadere in pericolosità idraulica e di alluvione bassa.

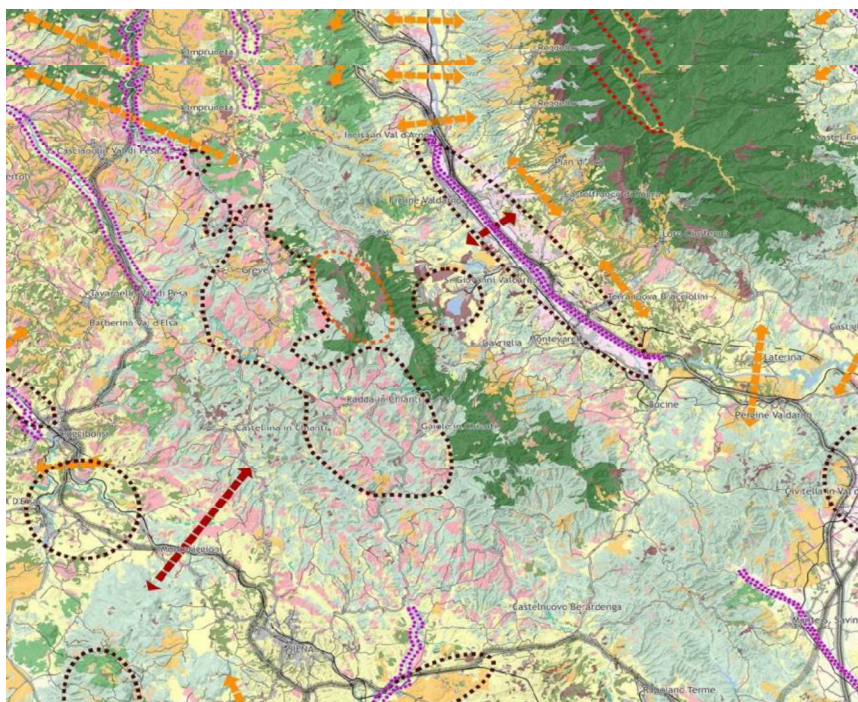
La variante urbanistica non modifica l'attuale assetto territoriale e paesaggistico/ambientale dell'area.

### Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio: Matrice - superficie artificiale -area urbanizzata

La carta della rete ecologica del PIT localizza l'area in questione fra le aree urbanizzate.

#### Indicazioni per le azioni:

Si ritiene che la Variante non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate nella seconda invariante dal PIT-PPR poiché le azioni previste non intervengono direttamente rispetto alle criticità in essa evidenziate.



Estratto Pit- Abaco Invarianti -Rete Ecologica

### Invariante III – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale

#### Articolazioni territoriali del morfotipo: 2.1 Valdarno superiore

La carta delle figure componenti i morfotipi insediativi riconosce il sistema insediativo della frazione di Vacchereccia nel “Sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta”.

Le caratteristiche strutturali dell'insediamento riconducono ai valori del “*Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*” e alle indicazioni per le azioni.

I morfotipi urbani legati alle urbanizzazioni contemporanee individuano nella frazione di Vacchereccia i seguenti tessuti:

T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

T.R.8. Tessuto lineare

T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

L'area interessata dalla variante è riconducibile al tessuto T.P.S.1. Per il quale nelle linee guida fra le ipotesi di interventi migliorativi vengono espressi i seguenti obiettivi di qualità:

- *Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;*
- *Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;*
- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;*
- ***Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;***
- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;*
- .....

La variante disciplina un ambito occupato da un edificio dismesso con la finalità di una riqualificazione complessiva sotto il profilo ambientale ed architettonico dell'insediamento produttivo originario.

#### **Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.**

##### **Morfotipo dei seminativi semplificati in area a bassa pressione insediativa**

La Variante interessa aree che non risultano ad esclusiva o prevalente funzione agricola, pertanto non interferisce direttamente con il territorio rurale.

#### DISCIPLINA RELATIVA AI BENI PAESAGGISTICI

In merito al PIT/PPR si evidenzia inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, lo stesso ha effettuato la ricognizione dei beni paesaggistici, individuando sia gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 che le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del medesimo D.Lgs 42/2004.

Relativamente all'ambito interessato dalla presente Variante risulta che nessuna di queste ricade all'interno di aree tutelate ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004, né fra le aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004.

La variante proposta per gli aspetti introdotti con la scheda norma che ne conferma l'attuale assetto urbanistico, si forma quindi **CONFORMITÀ al PIT-PPR**, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

### P.T.C.P.

Il **P.T.C.P. della Provincia di Arezzo** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.37 del 08.07.2022.

Il piano persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale.

Gli obiettivi generali di tale piano sono:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

La Variante risponde agli obiettivi generali del PTCP proponendo la riqualificazione di un insediamento produttivo eliminando le fonti di degrado attuali, promuovendo un intervento di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano.

### VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Con DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e attualmente lo stesso costituisce riferimento per la disciplina inerente all'assetto geomorfologico dei territori.

L'area di variante non risulta fra quelle interessate da pericolosità, rischio da frana e fenomeni morfologici di versante.



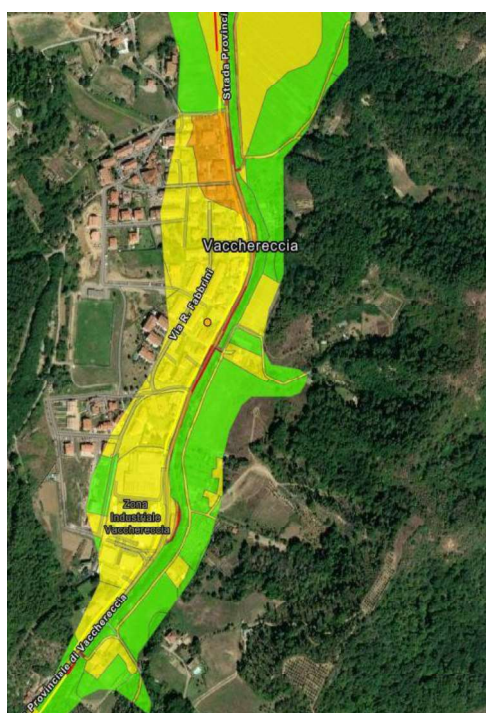
*Estratto Progetto PAI Dissesti geomorfologici*

### VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Il PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, con Delibera n. 26 del 20 dicembre 2021 la Conferenza Istituzionale Permanente, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs 152/2006 ha adottato il

primo aggiornamento del piano di gestione del rischio alluvioni 2021-2027- secondo ciclo di gestione- del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, che è stato successivamente approvato, ai sensi degli articoli 57, 65 e 66 del D.Lgs 152/2006, con DPCM 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 31 del 07.02.2023.

Il PGRA è previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni'). Nell'ordinamento italiano la Direttiva è stata recepita con il D.Lgs. n. 49/2010 che ha individuato nelle *Autorità di bacino distrettuali* le autorità competenti per gli adempimenti legati alla Direttiva stessa e nelle *Regioni*, in coordinamento tra loro e col Dipartimento Nazionale della Protezione Civile, gli enti incaricati di predisporre ed attuare, per il territorio del distretto a cui afferiscono, il sistema di allertamento per il rischio idraulico ai fini di protezione civile.



Est. mappa rischio alluvione D.Lgs.49/2010, rischio medio R2      Est.mappa rischio alluvione Dir.2007/60/CE, in pericolosità bassa P1

- la mappa di rischio alluvioni ai sensi della Direttiva 2007/60/CE, individua l'area in pericolosità bassa P1
- la mappa di rischio alluvione ai sensi del D.Lgs. 49/2010, individua l'area in rischio medio R2

**La variante urbanistica non altera l'attuale assetto territoriale.**

## VERIFICA RISPETTO AL RETICOLO IDROGRAFICO E DI GESTIONE

Il reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n. 81/2021,



Il borro di Vacchereccia scorre oltre la strada provinciale e non evidenzia criticità ed interferenze con l'area di variante.

## **7 - ANALISI DI COERENZA INTERNA**

### **VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO STRUTTURALE**

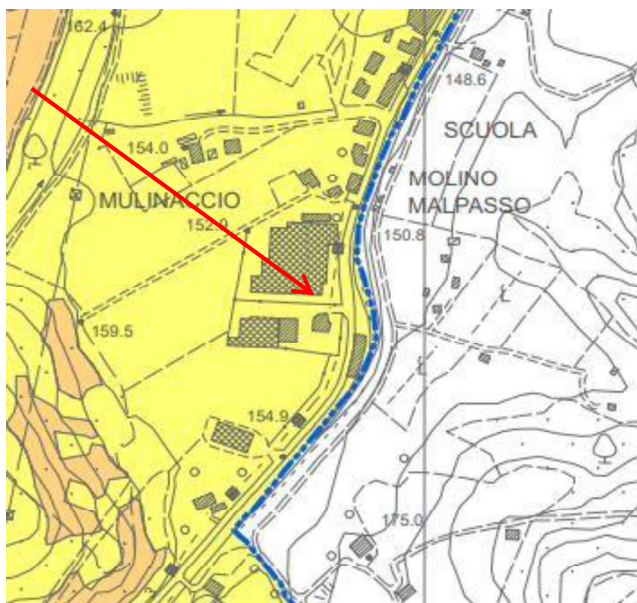
Il vigente Piano Strutturale individua l'area interessata da Variante come *Area di trasformazione edilizia a vocazione produttiva artigianale* per le quali prevede: “*Per le zone esistenti il Piano Strutturale, coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva del consolidamento e della infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale. IL R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio*”.

Coerentemente ai contenuti del PS la variante trova riscontro nella normativa generale del RU vigente e sviluppa gli obiettivi e linee programmatiche in esso contenute.

Inoltre, come già detto con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019 del comune capofila è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno. Il comune di Cavriglia nella nuova pianificazione ha confermato gli obiettivi del PS vigente.

La Variante risulta, pertanto, COERENTE e rispondente agli INDIRIZZI del piano comunale di indirizzo, potendosi di fatto considerare uno “strumento” utile per la concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale vigente e del Piano Strutturale Intercomunale avviato con Del. G.C. n.262 del 31/12/2021.

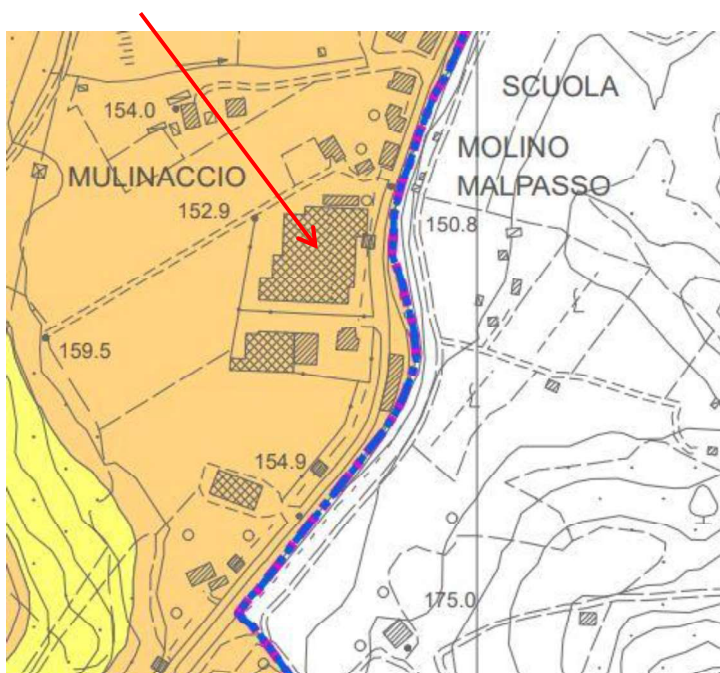
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA/SISMICA



**Legenda**

- G.1 - Pericolosità geologica bassa
- G.2 - Pericolosità geologica media
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- Limite comunale

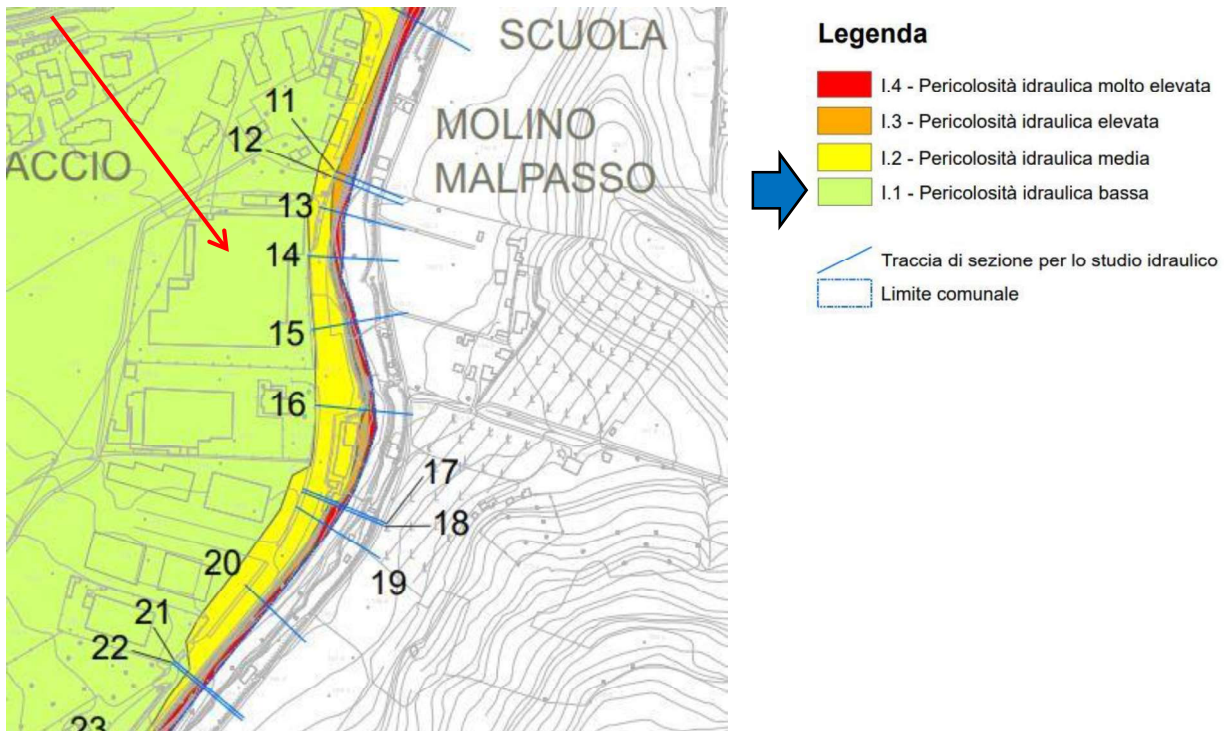
*Carta delle aree a pericolosità geologica del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale*



**Legenda**

- Area non cartografabile
- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa
- S.2 - Pericolosità sismica locale media
- S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata
- Limite di studio
- Confine comunale

*Carta delle aree a pericolosità sismica del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale*



Carta delle aree a pericolosità idraulica del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

### AREE PROTETTE E SITI NATURA 2000

Nel Comune di Cavriglia ricade una **Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC “Monti del Chianti”** designato con D.M. del 24-05-2016 (G.U. 139 del 16-06-2016).

Ai sensi della normativa di riferimento ed in particolare la L.R. 19 marzo 2015 n. 30/2015 “*Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla L.R. 24/1994, alla L.R. 65/1997, alla L.R. 24/2000 ed alla L.R. 10/2010*”, all'art. 87 “*valutazione di incidenza di piani e programmi*” stabilisce che:

*“Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, **qualora interessino in tutto o in parte SIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi**, contengono, ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del d.p.r. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo”.*

La Variante interessa un'area puntuale interna al territorio urbanizzato della frazione Vacchereccia, che si localizza in linea d'aria ad oltre 7 km dal Sito “*monti del Chianti*” con una morfologia dei territori che vede l'area di intervento ad una quota di 160 mt s.l.m. ed il sito Natura 2000 che va da 530 mt a 660 mt s.l.m.

**Si ritiene pertanto che la previsione oggetto di variante non vada ad interferire e non determini effetti sull'area protetta.**

## 8 - ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE

### IL TERRITORIO COMUNALE - CARATTERISTICHE E DINAMICHE

Il Comune di Cavriglia si estende per una superficie di 60,91 Km<sup>2</sup> e confina con i comuni di Montevarchi, San Giovanni Valdarno, Figline e Incisa Valdarno, Greve in Chianti, Gaiole in Chianti.

### ASPETTI DEMOGRAFICI

Al 1° gennaio 2019, secondo i dati ISTAT, la popolazione residente nel Comune risulta pari a 9.554 unità.

La popolazione nel tempo ha avuto un importante incremento, maggiormente concentrato nel primo decennio del '2000 e la frazione di Vacchereccia ha seguito il trend comunale anche negli anni più recenti, sicuramente per accogliere la richiesta determinata della vicina San Giovanni Valdarno.

### CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Al fine di valutare se l'attuazione delle previsioni oggetto della Variante possa comportare eventuali impatti sull'ambiente sono state analizzati i seguenti aspetti ambientali:

- **Sistema aria**
- **Sistema delle acque del suolo e del sottosuolo**
- **Sistema energia e inquinamento luminoso**
- **Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna**
- **Produzione e smaltimento rifiuti**
- **Mobilità**
- **Salute umana**

La variante interviene promuovendo la riqualificazione di un'area produttiva abbandonata, attraverso un intervento di ristrutturazione con riqualificazione funzionale ed energetica dell'insediamento produttivo preesistente in "Ambito DRV1" in coerenza con gli obiettivi espressi dal PS e dal vigente RU.

Gli interventi programmati con la scheda di variante sono tesi a ridurre il degrado ed abbandono promuovendo l'insediamento di una nuova attività artigianale.

Occorre ricordare che entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n.1/2005) e sono, altresì, stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (parere motivato espresso dall'autorità competente Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014 "*Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013*").

In quella occasione è stata valutata la sostenibilità delle pressioni ambientali determinate dalle previsioni ed in particolare il PS nello statuto dei luoghi e il RU con la norma riferita all'ambito DR (art. 35 delle NTA) che



oltre agli interventi diretti sul patrimonio esistente rimanda a piani di recupero per trasformazioni e modifica degli assetti urbanistici preesistenti.

La previsione risulta pertanto valutata in fase di approvazione degli strumenti urbanistici vigenti in quanto la nuova scheda di intervento introdotta DVR1 non modifica l'originaria previsione.

### SISTEMA ARIA

Sul territorio comunale sono assenti centraline per la rilevazione della qualità dell'aria su basi chimico fisiche. E' stato, pertanto, preso a riferimento l'inquadramento generale fornito dall'Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana, redatto da A.R.P.A.T. che, per l'intero territorio regionale, ha provveduto a fornire una raccolta coerente di dati sulle emissioni e stato della composizione chimica dell'aria.

La qualità dell'aria in Toscana viene monitorata attraverso la rete regionale di rilevamento gestita da Arpat, con la Del.G.R. n. 1025/2010 è stata collegata la rete di rilevamento alla suddivisione del territorio regionale in zone omogenee. Il Comune di Cavriglia è inserito nella Zona Valdarno Aretino e Valdichiana dai quali risulta che i dati più critici attengono alle emissioni di PM10 e PM 2,5.

La DGRT 1182/2015 individua in Allegato 1 le aree di superamento (art. 2, comma 1, lettera g del D.Lgs. 155/2010) definendole quali “porzioni del territorio regionale toscano comprendenti parte del territorio di uno o più comuni anche non contigui, rappresentate da una stazione di misura della qualità dell'aria che ha registrato nell'ultimo quinquennio *almeno un superamento del valore limite o del valore obiettivo di un inquinante*”. Il Comune di Cavriglia non rientra in questo elenco.

La centralina di riferimento, nella rete regionale di monitoraggio della qualità, risulta essere quella localizzata nel comune di Figline e Incisa Valdarno e a partire dal marzo 2019 è stata introdotta la stazione ENEL, di Castelnuovo dei Sabbioni, fra quelle di interesse provinciale, con gestione tecnica di ARPATt.

La strumentazione degli inquinanti gassosi installata nelle stazioni della rete ENEL è conforme ai metodi di riferimento previsti dalle norme che disciplinano la qualità dell'aria ed è stata affiancata a quella esistente, relativa al monitoraggio del materiale particolato PM10 e PM2,5.

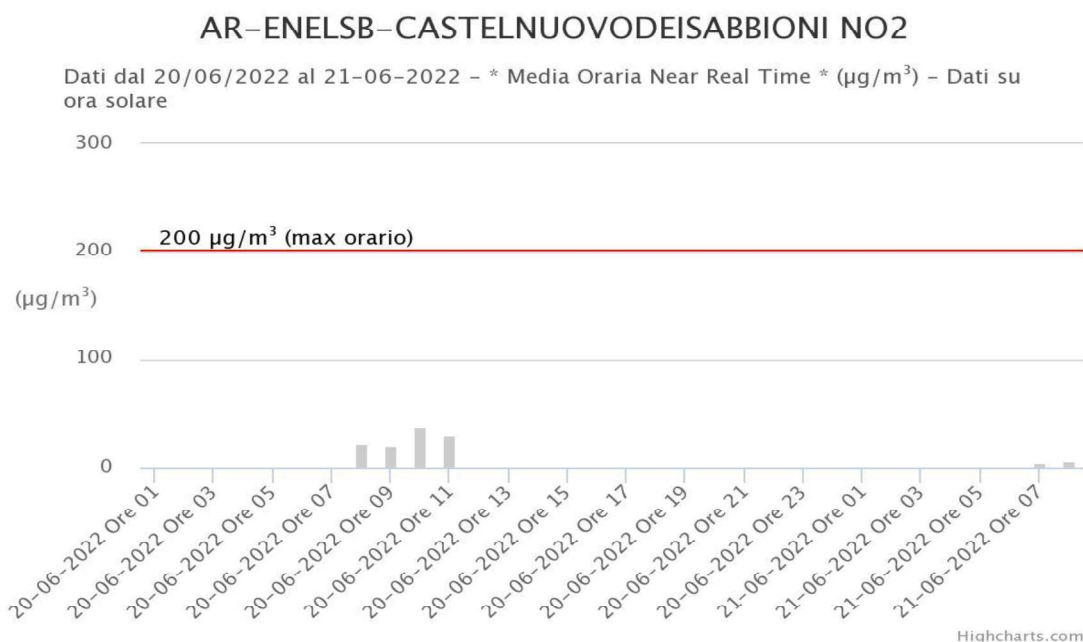


Stazioni di monitoraggio della qualità dell'aria (Fonte: <http://sira.arpat.toscana.it/sira/mappe.php>)

Le letture effettuate nella centralina di Castelnuovo dei Sabbioni, fornite da Enel per gli anni 2013/2018 precisano quanto segue:

*"I valori estratti dal sistema di elaborazione dati della rete QA sono da considerarsi puramente a titolo informativo poiché sono stati calcolati non considerando la raccolta minima di dati validi che li rendono confrontabili con i limiti di Legge (D.Lgs.155/2010), anche se tali limiti sono riportati a fianco nelle tabelle riepilogative allegate. Si tratta di semplici medie annuali delle medie orarie/giornaliere rilevate."*

Successivamente al 2018 la Centralina di Castelnuovo dei Sabbioni è stata messa a disposizione di Arpat e di seguito si riporta la lettura estratta dal sito dell'Agenzia per il periodo di osservazione dal 20/06/2022 al 21/06/2022 e riguarda i valori del biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), che risultano molto più bassi della limite massimo orario:



Restano comunque prescrittivi i seguenti obiettivi, validi per tutto il territorio comunale, anche per le aree non critiche, presenti nel Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano:

### **Obiettivo specifico A.3) RIDURRE LE EMISSIONI DEI PRECURSORI DEL PM<sub>10</sub> SULL'INTERO TERRITORIO REGIONALE :**

*"Come indicato la componente secondaria del particolato, cioè quella che si forma in atmosfera a seguito di complesse reazioni chimiche a partire da varie sostanze inquinanti detti precursori, non ha una correlazione spaziale con le aree di superamento. Infatti le cinetiche in gioco per l'effettivo verificarsi di queste reazioni chimiche, peraltro non tutte conosciute, sono tali per cui è ragionevole ipotizzare che i contributi al particolato di origine secondaria misurati da una stazione in un'area di superamento possano provenire anche da decine se non centinaia di chilometri di distanza. D'altra parte, la componente secondaria contribuisce ai livelli di concentrazione di particolato misurati, sostanzialmente, in egual misura rispetto alla componente primaria. Per quanto premesso quindi è necessario prevedere azioni per la riduzione delle emissioni dei precursori di particolato su tutto il territorio regionale, senza differenziazione rispetto a aree di superamento e aree di mantenimento. Gli inquinanti principali emessi che contribuiscono alla produzione del particolato secondario sono:*

- L'ammoniaca NH<sub>3</sub> è emessa principalmente dalle attività di coltivazione della risorsa geotermica (il 51%), dal settore agricolo per le attività zootecniche (34%), dalla combustione delle biomasse (8%).
- L'acido solfidrico H<sub>2</sub>S è emesso per quasi il 100% dalle attività di coltivazione della risorsa geotermica.
- Gli ossidi di zolfo SO<sub>x</sub> sono emessi per l'84% dal comparto industriale e per il 10% dal settore della mobilità.

modo differenziato al materiale particolato fine secondario in base ovviamente alle quantità effettivamente emesse e alle specifiche capacità del singolo elemento a partecipare alle reazioni sopra indicate. Una indicazione quantitativa sul contributo a questo inquinamento dai vari settori potrà essere stimata solo attraverso un'applicazione modellistica sulla base di un inventario IRSE aggiornato che contenga il modulo "Source Apportionment" che rappresenta uno delle azioni del PRQA di approfondimento del quadro conoscitivo. Utilizzando dei fattori correttivi per le emissioni delle singole sostanze inquinanti che tengono conto, seppur in modo grossolano, dello specifico contributo al materiale particolato fine secondario [*de Leeuw, F. (2002)*], è possibile stimare le emissioni complessive di precursori di PM10 per macrosettore. I dati mostrano come siano maggiormente incisivi il settore uso di solventi per l'applicazione di vernici e industria conciaria con il 29%, della mobilità con il 28%, il comparto industriale con il 10%, il riscaldamento domestico con il 9% e le attività di coltivazione della risorsa geotermica con il 9%. La stima della riduzione dei precursori di PM10 non può prescindere dalla modellizzazione delle reazioni chimiche, altamente non lineari coinvolte nel processo di trasformazione dei precursori in particolato. Rispetto ai precedenti obiettivi specifici non è possibile quindi definire una stima anche "grossolana" del risultato atteso per questo obiettivo. Come indicato nella sezione valutativa, tale stima sarà effettuata nell'ambito del primo documento di monitoraggio previsto dopo 2 anni l'adozione del piano una volta, una volta disponibili gli aggiornamenti degli scenari emissivi di Piano al 2020 basati su IRSE 2015 e attivato il modulo "Source Apportionment" (previsto nell'intervento QC7) all'interno della catena modellistica WRF-CAMx implementata dal LaMMA."

### **Obiettivo Generale C) MANTENERE UNA BUONA QUALITÀ DELL'ARIA NELLE ZONE E NEGLI AGGLOMERATI IN CUI I LIVELLI DEGLI INQUINAMENTI SIANO STABILMENTE AL DI SOTTO DEI VALORI LIMITE**

*"In coerenza con quanto indicato nella norma (D.Lgs 155/2010 art. 9 comma 3), nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma, le regioni adottano misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile."*

### **Obiettivo Specifico C.1) CONTENERE LE EMISSIONI DI MATERIALE PARTICOLATO FINE PM10 PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NOX NELLE AREE NON CRITICHE.**

*"Il raggiungimento dell'obiettivo generale si esplica attraverso un contenimento delle emissioni di materiale particolato fine PM10 primario e di ossidi di azoto NOx nelle aree non critiche del territorio regionale. Si ricorda che la riduzione delle emissioni dei precursori di particolato e ozono sono infatti già previste negli obiettivi specifici A 3 e B 1 che già valgono sull'intero territorio regionale. Nelle aree con una qualità dell'aria valutata non critica si dovranno prevedere azioni tese a non incrementare il quadro emissivo al fine di non determinare un peggioramento del livello di qualità dell'aria. In particolare, gli atti di governo del territorio e i piani settoriali, in tema di mobilità, attività produttive e condizionamento degli edifici, devono tendere a migliorare l'efficienza negli usi finali dell'energia, a una riduzione dei consumi e, in generale, al contenimento delle emissioni inquinanti. In sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio per l'inserimento di nuove previsioni che comportino aggravio del quadro emissivo esistente, le amministrazioni locali procedenti dovranno valutarne gli effetti sulla qualità dell'aria. In caso di incidenza negativa, l'amministrazione procedente dovrà individuare adeguate misure di mitigazione e di compensazione. In tal senso le Amministrazioni procedenti verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA. Risultato atteso: nessun incremento delle emissioni del materiale particolato fine PM10 primario e ossidi di azoto NOx ".*

L'attuazione della Variante prevede interventi di risanamento complessivo dell'area produttiva che attualmente costituisce una fonte di degrado ambientale a causa dell'abbandono della struttura con parziali cedimenti della struttura di elevazione e degli elementi di copertura, con propagazione di polveri dalle murature deteriorate nell'ambiente circostante.

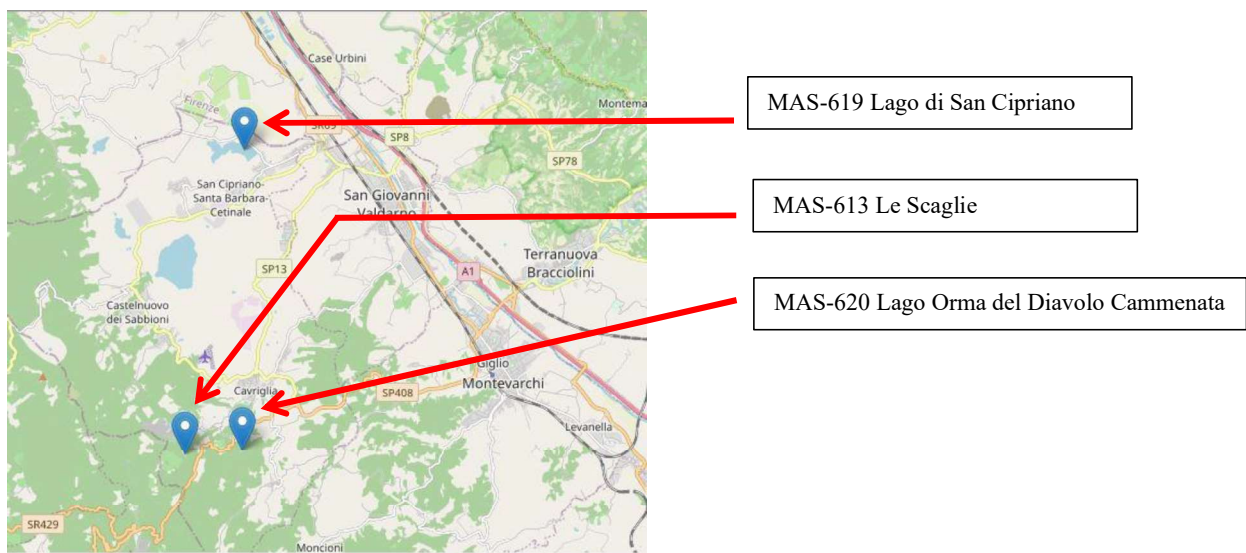
La nuova attività produttiva che si andrà ad insediare non prevede l'emissione in atmosfera di alcun tipo di fumi o vapori, inoltre trattandosi di un ciclo produttivo di assemblaggio di accessori di pelletteria, gli scarti industriali riguardano esclusivamente scarti di taglio di stoffe e di pelli escludendo categoricamente l'uso di colle a solventi e vernici

### **SISTEMA DELLE ACQUE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

L'acqua in natura è tra i principali costituenti degli ecosistemi ed è alla base di tutte le forme di vita conosciute, quale bene primario non riproducibile va preservato e tutelato, inoltre quale sistema idro-geologico ne va promossa la corretta regimazione e tutela dei suoli e sottosuoli.

#### ***Stato delle acque superficiali***

(Fonti dati: SIRA, <http://sira.arpat.toscana.it/sira/mappe.php>; ARPAT, “*Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 2019*”. ARPAT, “*Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 8*”; ARPAT, *Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana* della Provincia di Arezzo; ARPAT, <http://www.arpat.toscana.it/>)  
 Cavriglia fa parte del Bacino Arno -*Localizzazione bacini*. Fonte: *Annuario dei dati ambientali- ARPAT 2018. Provincia di Arezzo*



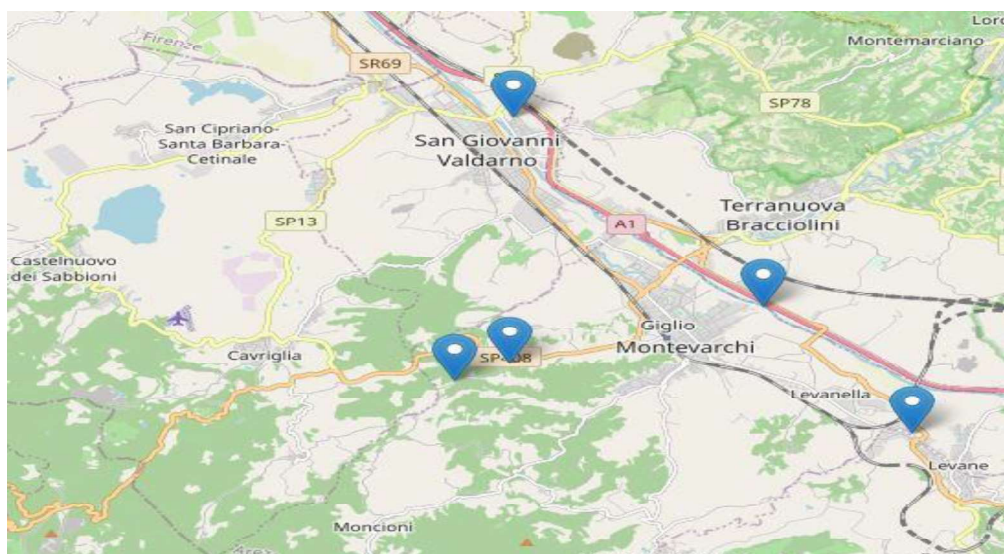
Comune di Cavriglia- Mappa Stato della qualità delle acque superficiali-(Fonte: <http://sira.arpat.toscana.it/sira/mappe.php>)

Come emerge nella mappa del SIRA “*Stato della qualità delle acque superficiali*”, nel Comune di Cavriglia sono presenti stazioni di prelievo e monitoraggio per le acque superficiali

### Stato delle acque sotterranee

(Fonti dati: SIRA, <http://sira.arpat.toscana.it/sira/mappe.php>; ARPAT, “*Annuario dei Dati Ambientali della Toscana2019*”. ARPAT, “*Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 8*”; ARPAT, *Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana* della Provincia di Arezzo; ARPAT, <http://www.arpat.toscana.it/>)

Nel territorio dei Comuni di Cavriglia non è presente alcun pozzo di controllo finalizzato al monitoraggio delle acque sotterranee. Risultano presenti pozzi nei territori dei comuni vicini che è riassunto nella tavola che si riporta di seguito.



Estratto mappa *Qualità dei corpi idrici sotterranei - Stato chimico. Annuario 2019 dei dati ambientali della Toscana*

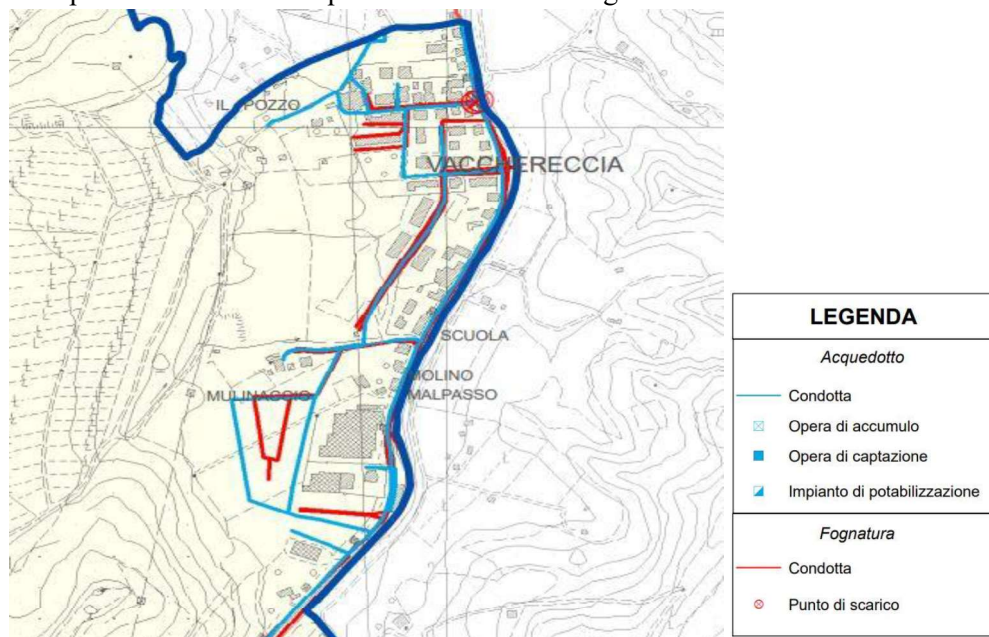
### ***Rete acquedottistica, rete fognaria, impianti di depurazione***

Per quanto riguarda il servizio acquedotto nel comune di Cavriglia ha come soggetto gestore Publicacqua S.P.A.

L'edificio artigianale e produttivo in argomento risulta già allacciato alla rete acquedottistica pubblica gestita dalla suddetta Società con *codice utenza n. 7001725365*.

La nuova attività artigianale e produttiva che si insedierà presso l'immobile non prevede l'impiego di acqua nei propri cicli produttivi, la stessa sarà utilizzata esclusivamente per i servizi igienici.

La nuova previsione interessa un'area urbanizzata e come si può verificare dal quadro conoscitivo del vigente PS è presente il sistema acquedottistico e la rete fognaria:



Estratto Piano Strutturale. Tavola A4. I Sistemi infrastrutturali. Le Opere a rete esistenti

Premesso che la rete fognaria pubblica è gestita dalla società Publicacqua S.p.a., che l'attività da insediarsi non prevede la gestione di materiale inquinante o pericoloso sotto il profilo degli scarichi al suolo ed in atmosfera, l'intervento andrà ad adeguare l'attuale impianto di trattamento degli scarichi assimilabili a domestici provenienti dai bagni e dagli spogliatoi mediante la sostituzione dell'attuale sistema di trattamento primario con l'inserimento di fosse biologiche bicamerali e pozzetti sgrassatori, con caratteristiche e dimensioni nel rispetto del Regolamento Idrico Integrato di Publicacqua S.p.a.

L'immissione nella pubblica fognatura delle acque reflue avverrà attraverso una tubazione in pvc e l'impatto sarà realizzato direttamente dalla suddetta Società, giusto *Preventivo Lavori n. 110329485 – cod. rintracciabilità n. 8006580292* già pagato dalla Committenza.

La variante urbanistica promossa conferma l'attuale vocazione produttiva dell'area e non prevede alterazioni dell'assetto urbano pertanto la rete preesistente si ritiene adeguata al fabbisogno previsto.

### **SISTEMA ENERGIA E INQUINAMENTO LUMINOSO**

La variante urbanistica mira alla riqualificazione del complesso produttivo anche sotto il profilo energetico dotando l'edificio di impianti a fonti energetiche rinnovabili quali pannelli fotovoltaici in copertura e coibentazione dell'involucro per un contenimento dei consumi.

Gli impianti di illuminazione interna ed esterna saranno dotati di ottica luminosa a LED, comandate ove possibile da sensori presenza e sistemi di dimmerazione intelligenti;

Il ricambio d'aria e la climatizzazione invernale/estiva saranno affidati a pompe di calore ad alta efficienza energetica.

Ai fini dell'inquinamento luminoso si considera che la fonte può essere individuata nella tipologia di impianto di illuminazione esterna del fabbricato e del piazzale di pertinenza. A tal proposito saranno previsti corpi illuminanti a LED a bassa emissione luminosa disposti limitatamente nelle aree strettamente connesse con il fabbricato e nei parcheggi privati.

#### PRODUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

La Variante urbanistica non altera l'attuale assetto urbanistico dell'area in quanto sarà conservata e confermata la vocazione artigianale produttiva del fabbricato esistente.

L'attività che si andrà ad insediare consiste nell'assemblaggio e finitura di accessori di alta moda ed il ciclo produttivo non prevede emissioni in atmosfera di fumi o sostanze pericolose e non tratta inquinanti catalogabili in "rifiuti speciali".

#### MOBILITA'

L'area risulta compresa fra la viabilità Provinciale n. 13 di Vacchereccia e la viabilità comunale che raccorda la distribuzione interna della frazione.

La variante urbanistica proposta conferma le previsioni del vigente Strumento Urbanistico relativamente alla destinazione dell'Area in esame pertanto si ritengono inalterati i valori che scaturiranno in merito al volume di traffico veicolare già previsto in fase di pianificazione per dette aree.

Si specifica comunque che il flusso di traffico prodotto dalla nuova attività produttiva è dovuto dagli addetti e dalla logistica per arrivo e partenza dei mezzi dal fabbricato.

L'Azienda intende istituire un servizio di navetta giornaliera a proprie cure e spese destinato al trasporto del personale dipendente al fine di limitare l'uso dei mezzi privati e di ridurre il carico veicolare sulla viabilità ordinaria e sui parcheggi preesistenti all'interno ed all'esterno dell'insediamento produttivo.

#### SALUTE UMANA

Non si prevedono impatti significativi rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sulla salute umana si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

### **9 - LE CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI**

A seguito delle analisi riportate nei precedenti paragrafi, si può ritenere che gli impatti ambientali relativi all'intervento:

- **non comportano** effetto cumulativo significante;
- **non rivestono** natura intercomunale significativa;
- **non comportano** rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- **non presentano** aspetti di vulnerabilità a causa di caratteristiche ambientali e o del patrimonio culturale, e del superamento dei livelli di qualità ambientale;
- **non comporta** ricadute negative sul patrimonio culturale e sul paesaggio riconosciuto come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## 10. - CONCLUSIONI

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati con Del.C.C. n. 9 del 03/04/2014 divenuti efficaci con pubblicazioni sul BURT del 07/05/2014.

Tali strumenti urbanistici sono stati assoggettati a VAS con parere motivato espresso dall'autorità competente Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014 "*Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013* .

La VAS ha analizzato gli impatti e la sostenibilità delle pressioni ambientali determinate dalle previsioni:

- il P.S. vigente individua l'area di variante fra le "*Aree di trasformazione edilizia a vocazione produttiva - artigianale*" per le quali è previsto il *consolidamento e l'infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale*. Viene rimandato al RU l'individuazione delle aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico ed edilizio.
- Il Regolamento Urbanistico, ha operato in ottemperanza al PS ed ha individuato la perimetrazione degli ambiti DR, per i quali attraverso introduzione di scheda norma sviluppa le condizioni di trasformazione per l'area.

**In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla variante e soprattutto tenuto conto delle verifiche effettuate al PS ed al RU vigenti, si ritiene che la proposta di variante in oggetto non presenti impatti significativi ai fini ambientali tali da motivare il processo di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006.**

*Figline e Incisa Valdarno, 20 aprile 2023*

**Il Progettista**  
**Arch. Oronzo CITO**

