OGGETTO: Piano Attuativo Località Massa dei Sabbioni

UBICAZIONE: Cavriglia (AR) Località “Poggio al Vento”
PROPRIETA’: Marcale srl

# RELAZIONE MOTIVATA PER ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE INTEGRATA (ai sensi della Delibera della Giunta Comunale n. 195 del 28 Agosto 2008)

# VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA‘ SEMPLIFICATA, RELAZIONE MOTIVATA

In riferimento alla legge regionale 17/2016 (Nuove disposizioni in materia di VAS, VIA, AIA e di AUA in attuazione della legge regionale 22/2015. Modifiche alla legge regionale 10/2010 e alla legge regionale 65/2014)

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Premessa

La presente relazione costituisce **relazione motivata** redatta ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art.5 comma 3-ter della L.R. n.10/2010, al fine di verificare che le previsioni oggetto del presente piano attuativo non comportino impatti sull'ambiente.

La Valutazione Ambientale Strategica è lo strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

La valutazione ambientale strategica è regolata a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE.

La normativa nazionale di attuazione della direttiva è costituita dal D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", modificato una prima volta dal D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale", ed ulteriormente modificato dal D.Lgs. 128/2010 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".
Come stabilito dall'articolo 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 "Norme In materia di VAS e VIA", e come previsto dal succitato D.Lgs. 4/2008, le Regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dalla L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e successive modifiche e integrazioni.

La Regione Toscana con legge 25 febbraio 2016, n. 17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di impatto ambientale VIA, di autorizzazione integrata ambientale AIA e di autorizzazione unica ambientale AUA", ha modificato la legge regionale n.10/2010 al fine adeguare la disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA) alle modifiche successivamente intervenute al D.lgs. 152/2006. Tale norma introduce forme di semplificazione resesi necessarie alla luce dell'esperienza maturata nell'applicazione della normativa regionale e provvede ad adeguare la stessa alle novità introdotte dalla L.R. n.65/2014; in particolare, per quanto riguarda le forme di semplificazione, è stata introdotta la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale, che non comportino impatti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Gli atti di governo del territorio vigenti del Comune di Cavriglia i risultano i seguenti:

- Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29.11.2000.
- Il Comune di Cavriglia è dotato altresì di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successiva Variante Generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007.
- 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 ai sensi della L.R. n° 1/2005. Adozione Consiliare n. 36 del 29/10/2013.
- Periodo di salvaguardia per nuovo piano strutturale

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Trattasi di Piano Attuativo, redatto in conformità a quanto disposto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cavriglia ed in particolare all'art. 31 delle vigenti N.T.A.

Il Piano Attuativo prevede il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ex uffici dirigenziali Enel , sito il Località Massa dei Sabbioni Cavriglia (AR), identificabile catastalmente al foglio di mappa n. 27 p.lle n. 124, n. 896
ed inserita nel vigente RU. in zona omogenea "F" sottozona "FTD1".

Nel redigere il Piano Attuativo si è tenuto conto delle N.T.A. che della scheda allegata al R.U. "Zone F" che per l'intervento di trasformazione urbanistica in sottozona zona "FTD1" prevede:

- Possibilità di cambio di destinazione d'uso;
- Aumento della SE esistente entro il 20 % della SE Attuale;

Quindi non si apportano modifiche al RU e ciò non comporta modifiche alla disciplina di piano.




ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO – Tav. B3 Castelnuovo – Massa Sabbioni

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

RIFERIMENTI NORMATIVI

Costituiscono i principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica:

Direttiva 2001/42/CE;

Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i.;

Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i.;

Legge Regionale 10/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza” e s.m.i.;

Legge Regionale n. 6/2012 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/99, alla L.R. 56/2000, alla L.R. 61/03 e alla L.R. 1/05” e s.m.i.;

Legge Regionale n. 17/2016 “Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014”

Legge Regionale n 25/2018 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 46/2013".

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

COERENZA ESTERNA -art. 18, c. 2, lett.a L.R. n. 65/2014

Verifica coerenza con il PIT –PPR

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 la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano."

Il PIT-PPR suddivide la Regione in macro-zone definite Ambiti di Paesaggio e definisce 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 invarianti validi per tutto il territorio Regionale.

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

"L'ambito Val D'Arno Superiore, strutturato attorno alla media Valle dell'Arno (cui al limite meridionale si aggiunge la Valle dell'Ambra), è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti. Entro la porzione montana (segnata da processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi) emergono, per pregio e unicità, importanti realtà boschive: la Riserva Statale di Vallombrosa, la Foresta di S. Antonio (ANPIL), le lande e brughiere di Montrago e Poggio Sarno. L'impianto insediativo storico è articolato sulla Cassia Vetus (oggi "Strada dei Sette Ponti") - antico percorso etrusco-romano, matrice di insediamenti plebani e di centri abitati pedemontani - e sulla viabilità storica di fondovalle (oggi SR n. 69 di Val d'Arno) sviluppatasi in corrispondenza di antichi mercatali, a partire dal XIII secolo. Le due strade-matrice longitudinali sono collegate fra loro da una serie di percorsi ortogonali che uniscono i centri pedemontani e collinari con gli abitati lungo l'Arno. In sinistra d'Arno, le vie ortogonali alla SR n. 69 raggiungono con percorsi più brevi castelli e complessi monastici medievali affacciati sulla valle. Ancora chiaramente leggibile, seppur modificata (soprattutto nel tratto di fondovalle tra Rignano sull'Arno e Levane e sui terrazzi quaternari del Margine), la struttura insediativa storica attorno ai centri abitati e, parzialmente, nei "rami" di connessione fra gli insediamenti pedemontani e collinari e i centri di pianura. Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall'oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico- testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico (tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, ecc).

Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l'intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. Per la rilevante qualità paesaggistica, da segnalarsi infine il sistema delle "balze", contraddistinto da fenomeni di straordinario valore scenico e geologico. (cfr PIT VAL D'ARNO SUPERIORE)".

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Sul versante chiantigano il sistema insediativo di collina si contraddistingue per un'articolazione più minuta, fatta di aggregati rurali minori, ville e case coloniche ed è strutturato da percorsi che, dal fondovalle, salgono a pettine verso il monte, attestandosi sui crinali delle vallecole secondarie e collegando castelli, borghi e complessi religiosi di origine medievale (Torre, Moncioni, Montegonzi,
Cavriglia, Castelnuovo dei Sabbioni, Meleto, La Pieve, Badia Montescalari, Ponte agli Stolli, Poggio La
Croce, organizzati nel "sistema a pettine del versante orientale dei Monti del Chianti").

Il mosaico agrario è più diversificato rispetto al versante orientale della valle e vede l'alternanza tra tessuti colturali d'impronta tradizionale e tessuti esito di trasformazioni più recenti. Spiccano, come esempi di particolare pregio, gli oliveti compresi tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, quelli situati nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, gli oliveti affiancati ai seminativi attorno a Cavriglia, che non di rado coincidono con nodi della rete degli agroecosistemi. Per gli importanti valori storico-testimoniali ed ecologici, per la consistenza e complessità dei sistemi di regimazione idraulico-agraria, per il carattere morfologicamente articolato della maglia e per la presenza di una rete di infra- strutturazione rurale articolata e continua, il paesaggio collinare dell'ambito si qualifica come territorio di notevole pregio paesistico.

Nella scheda di ambito al punto 6.1 tra gli obiettivi di qualità e direttive all'obiettivo 1 punto 1.3 si prescrive di evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici.

Il progetto proposto, opera su volumetrie esistenti con possibilità di interventi pertinenziali entro il 20% della SE esistente.

Non modifica l'assetto generale dei fabbricati e non incide in negativo sulle opere di urbanizzazione e sulla viabilità in uso.

La trasformazione dell'immobile in struttura turistico ricettiva del tipo "appartamenti ad uso turistico ricettivi", quindi con un numero limitato di persone residenti, garantirà un presidio dell'area in maniera continuativa, contribuendo alla rivitalizzazione di una porzione di territorio comunale che ha versato in condizione di abbandono per oltre 20 anni.
Viene proposto quindi il cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente con destinazione direzionale/uffici, a turistico ricettivo, senza alterazione delle aree esterne, fatta eccezione per la possibile installazione di una struttura pertinenziale con funzione di belvedere nella porzione posta a valle nel lotto e la realizzazione di una piscina.
Internamente al fabbricato verranno realizzate delle unità abitative autonome dal punto di vista funzionale.
Non sono previsti movimenti terra, se non quelli limitati alla predisposizione di una piscina posta nella porzione a monte nel lotto. La proposta è conforme a quanto prescritto tra gli obiettivi di qualità e direttive del PIT e con quanto indicato nella scheda di ambito al punto 6.1 tra gli obiettivi di qualità e direttive all'obiettivo 1 punto 1.5.

Si specifica che per quanto riguarda le aree tutelate per legge (art.142, comma 1 del Codice) l'area interessata dal progetto non risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Regione Toscana

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**




Estratto PIT – Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/04 art. 142, lett. g; lett. h) I territori coperti da foreste e da boschi; I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua.

PER LE RAGIONI SOPRA ESPOSTE, IL PROGETTO SI FORMA IN COERENZA CON LE DIRETTIVE E RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DEL PIT
(scheda di ambito 6.1 tra gli obiettivi di qualità e direttive all'obiettivo 1 punto 1.3 e 1.5)

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Verifica coerenza con il P.T.C.P.

La Variante Generale al Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 37 del 08.07.2022 e Pubblicata sul BURT n° 42 del 19/10/2022.

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.

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 coerenza con il P.T.C.P è verificata in quanto la proposta è finalizzata esclusivamente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile esistente e un possibile incremento di SE entro il limite del 20% della SE attuale.

Inoltre il cambio di destinazione d'uso non incide sulle risorse naturali; nello specifico il progetto prevede il riutilizzo e recupero di risorse naturali , quali acqua per uso irriguo e gestione aree verdi oltre l'utilizzo di energie rinnovabili.

Verifica coerenza con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)

ll Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') ed è stato recepito nell'ordinamento legislativo italiano con D. Lgs. n. 49/2010. Il PGRA costituisce, inoltre, lo stralcio del Piano di bacino distrettuale, previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 152/06, in materia di alluvioni.

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 di 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 decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con d.p.c.m. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7.02.2023.

Per ciò che concerne le problematiche idrauliche, l'area in oggetto è esclusa dalle zone di pericolosità individuate nella "Mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera" redatta dall'Autorità di Bacino del F. Arno.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

## Mappa della Pericolosità da alluvione




17/03/2025, 17:20:18

CTR 1:10000 - II Edizione

CTR_10K_WGS84

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

P2

P3

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3

1:2,257

0 0.01 0.03 0.05 mi

0 0.02 0.04 0.08 km

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user

AdB Distretto Appennino Settentrionale

Esri, NASA, NGA, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS |

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

COERENZA INTERNA -Art. 18, c.2, lett. b) L.R. n. 65/2014
Verifica con il Regolamento Urbanistico

L'area oggetto di Piano, normata dalle NTA all'articolo 26 e art 31, ricade in:
- Zona F - "Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F)"
-Sottozona FT "aree, già edificate, con vocazione turistico ricettive"
-Sottozona FTD1 (Massa - Poggio al Vento)

Nella Sottozona FTD1 è ammessa la realizzazione di struttura ricettiva attraverso il recupero dell'esistente e previa presentazione di piano attuativo è ammessa:

- Possibilità di cambio di destinazione d'uso;
- Aumento della SE esistente entro il 20 % della SE Attuale;

Verifica coerenza con il PCCA

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), variante approvata con Del.C.C. n. 13 del 29/03/2023, 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.

Le aree oggetto di piano attuativo sono inserite in Classe III e non risultano essere presenti ricettori sensibili e non differiscono dalle condizioni generate dalla presenza della originaria viabilità.
Le previsioni di progetto risultano quindi COERENTI con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE

Al fine di valutare se l'attuazione delle previsioni oggetto del piano attuativo possa comportare eventuali impatti sull'ambiente, sono stati analizzati i seguenti aspetti ambientali, tenendo conto, laddove possibile, anche del-
le indicazioni metodologiche e operative fornite dalle Linee Guida per l'analisi e la caratterizzazione delle componenti ambientali a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS, redatte dall'I- SPRA1: ( 1 1 ISPRA, Manuali e Linee Guida 148/2017.)

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

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

**Sistema aria**

L'aria quale bene non riproducibile è sottoposto a fenomeni di inquinamento quali risultato di una complessa interrelazione di molteplici fattori. L'entità e le modalità di emissione (sorgenti puntiformi, diffuse, altezza di emissione, ecc.), i tempi di persistenza degli inquinanti, il grado di mescolamento dell'aria, sono alcuni dei principali fattori che producono variazioni spazio-temporali della composizione dell'aria.

Il traffico veicolare esterno ed interno all'area non aumenterà in quantità da avere influenza sul bene sopra esposto, per migliorare il sistema aria sono state installate 2 colonnine di ricarica elettrica al fine di promuovere l'utilizzo di veicoli elettrici e/o ibridi, l'intero corpo di fabbrica è autoalimentato dai pannelli fotovoltaici che consentono di avere cucine esclusivamente ad induzione, il gas sarà utilizzato in minima parte e soltanto per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le aree verdi saranno nuovamente ripiantumate implementando la naturale filtrazione dell'aria da parte delle piante stesse ed attenuando inoltre l'aumento delle temperature estive.

Per quanto sopra esposto si ritiene che il progetto proposto nel piano attuativo produca un impatto positivo sulla componente aria rispetto alla condizione precedente ed esistente.

**Sistema acqua, suolo e 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 idrogeologico ne va promossa la corretta regimazione e tutela dei suoli e sottosuoli.

Per quanto concerne il sistema delle acque, particolare rilevanza ambientale assumono la corretta regimazione delle acque superficiali e la tutela di quelle di sottosuolo. Le opere che si andranno a realizzare, quasi totalmente interne non andranno ad alterare il sistema di regimazione delle acque esistente; sarà inoltre riorganizzato il sistema di smaltimento delle acque reflue e meteoriche attraverso l'installazione di un nuovo blocco depuratore e delle vasche di accumulo per consentire il riutilizzo delle acque trattate ad uso irriguo e la successiva messa in scarico dell'eventuale eccedenza direttamente nel pozzetto per le acque meteoriche collocato in prossimità della struttura.

Le acque meteoriche risultano tutte canalizzate attraverso caditoie e griglie già in uso, lo stesso sistema di convogliamento le raccoglie per poi essere pompate nelle vasche di accumulo per uso irriguo del giardino. Le acque reflue essendo già

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

convogliate in due pozzetti, saranno poi pompate nel depuratore e una volta trattate le convoglierà nelle vasche di accumulo dal quale saranno utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la proposta progettuale produca un impatto minimo su questa componente ambientale in quanto, lo smaltimento avverrà attraverso la depurazione delle acque, il successivo riutilizzo ad uso irriguo ed il rilascio in un pozzetto esterno alla proprietà che convoglia le acque stradali al canale posto a valle della struttura. L'eventuale maggior consumo di acqua potabile è comunque compensato dall'inserimento di un depuratore che consentirà il recupero delle acque trattate per l'irrigazione delle aree verdi.

**Sistema energia e inquinamento luminoso**

In riferimento alla componente energia e inquinamento luminoso, la proposta progettuale in oggetto avrà un impatto positivo sul sistema energia, anche a fronte dell'impianto fotovoltaico di nuova realizzazione presente nella struttura, che è in grado di fornire tutto il fabbisogno energetico necessario al funzionamento del blocco.

Di fatto è stato recuperato tutto il vecchio impianto di illuminazione ed è stato nuovamente cablato con luci di nuova tecnologia (LED) che consentono un risparmio energetico notevole rispetto ai vecchi corpi illuminanti a ioduri metallici. Sono state installate le lampade con flusso luminoso moderato al fine di contenere e attenuare l'incidenza luminosa dell'intera area, evitando così un impatto luminoso interno e verso le aree esterne.

L'intero complesso sarà dotato di cucine ad induzione e illuminazione led; l'illuminazione esterna sarà calibrata in modo da avere una costante riduzione fino al minimo di illuminazione notturna, questo sia internamente che esternamente, durante le ore pomeridiane i sistemi di climatizzazione saranno alimentati completamente dai pannelli fotovoltaici, riducendo al minimo il dispendio di energia elettrica che deriverà esclusivamente da autoconsumo.

**Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna**

Il paesaggio rappresenta una risorsa essenziale della collettività e costituisce risorsa fondamentale del territorio da preservare alle generazioni future attraverso tutte le componenti, geologiche, vegetazionali e, più in generale, di funzionalità ecologica, insediative, culturali, sociali ed economiche che lo determinano.

In merito al progetto, il verde esistente sarà rigenerato attraverso potature mirate ed abbattimenti di colture ormai danneggiate e vecchie, l'intero parco sarà integrato ed incrementato con colture autoctone e già presenti al fine di migliorare il complesso delle arre verdi. L'intervento cosi proposto non altera la condizione preesistente, ma ne migliora notevolmente il rapporto con il contesto circostante, di fatto a causa dello stato di abbandono si erano creati ricoveri di animali quali cinghiali, volpi ed altra fauna che non poche volte hanno creato incidenti sulla limitrofa strada, la strada stessa durante gli eventi atmosferici di maggiore entità risultava invasa da detriti, rami rotti e fogliame che creavano intasamenti e inondazione della viabilità in tratti ben definiti.

L'uso continuativo del complesso garantirà la corretta manutenzione delle caditoie interne ed esterne, cosi come le potature di media e grande vegetazione non che la pulizia dell'intere aree ha consentito attraverso il lavaggio delle condotte

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

presenti il naturale ripristino del sistema di scarico delle acque meteoriche, la raccolta del fogliame e la ritrovata permeabilità delle aree scoperte; tutto questo ha contribuito al ripristino del sistema ambiente interno ed esterno alla struttura che già prima era stato accuratamente predisposto, ma che l'abbandono lo aveva reso non piu sufficiente ed obsoleto.

**Produzione e smaltimento dei rifiuti**

Si ritiene che l'intervento in oggetto avrà un impatto modesto, sulla componente ambientale analizzata in quanto proprio per la tipologia di attività saranno adottate tecniche e materiali riciclabili e/o biodegradabili al fine di limitare la produzione di rifiuti che sono comunque assimilabili ai rifiuti domestici e potranno essere conferiti in una delle due isole ecologiche poste nelle immediate vicinanze, sia a monte che a valle del complesso oggetto di piano attuativo.

**Mobilità**

Il progetto non avrà effetti negativi sul sistema della mobilità esistente, in quanto verranno utilizzati gli accessi e la viabilità al lotto storicamente presenti. Inoltre il flusso viario di mezzi e persone sarà in numero contenuto e pertanto si ritiene che non ci saranno impatti negativi sull'area e sulla viabilità esistente.
Dal punto di vista quantitativo, tenendo presente che il complesso avrà 10 unità abitative, si ipotizza un afflusso di circa 10 autoveicoli, ed eventualmente un veicolo aggiuntivo per personale e/o manutentori.
Anche in caso di piccoli eventi, il complesso è dotato di aree a parcheggio di notevole capienza, per complessivi n°39 posto auto oltre alle aree di manovra. Sono inoltre previsti due posti auto dedicati a persone D.A e due colonnine elettriche al fine di incentivare il noleggio e l'utilizzo di auto elettriche e/o ibride.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Valutato quanto sopra 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 comportano ricadute negative sul patrimonio culturale e sul paesaggio riconosciuto come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle lievi variazioni introdotte dal progetto in esame e che non si determinano modifiche alla disciplina di piano, si ritiene possibile procedere con le modalità di cui all'articolo 5, comma 3-ter sopra citato, ritenendo che la modifica introdotta alla disciplina non si ponga in contrasto con l'art.2 della L.R. n.10/2010.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Alla luce delle valutazioni e delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la presente proposta di piano attuativo, possa essere esclusa dal procedimento di assoggettabilità a VAS e altresì di VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della L.R. n.10/2010, rimandando al provvedimento motivato dell'autorità competente.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804