

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

DOCUMENTO PRELIMINARE

Ai sensi dell'art.22 della L.R. n. 10 del 12/02/2010

**COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA (FI)
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO
NI 7 - Via Spicciano**

**Arch. Federico Soffici
Arch. Stefano Galgani
Geom. Luigi Galanti
Geom. Valentina Petreni
Ing. Fabio Corsinovi**

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. ESTRATTI
3. CARATTERISTICHE E FINALITA' DEL PIANO
 - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO
 - 2.2 VIABILITA' E OPERE DI URBANIZZAZIONE
4. VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 - 3.1 COERENZA CON IL P.I.T.
 - 3.2 COERENZA CON IL P.T.C.P.
 - 3.3 COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE, R.U. E P.O. ADOTTATO
5. COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - 5.1 ARIA
 - 5.2 ACQUA
 - 5.3 RISPARMIO ENERGETICO E PRODUZIONE DA FONTI RINNOVABILI
 - 5.4 CLIMA ACUSTICO
 - 5.5 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E LUMINOSO
 - 5.6 GESTIONE DEI RIFIUTI
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. PREMESSA

Il documento preliminare è stato redatto al fine di verificare se per la variante al Piano Attuativo approvato, sito nel territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa e ricadente in zona **NI "Aree di nuovo impianto"** (scheda **NI – n.7 Via Spicciano Tavarnelle**), ricorrano le condizioni per l'assoggettabilità a V.A.S..

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008, pubblicato sul BURT il 3 settembre 2008 e variante 2013 ad oggi vigente, e di Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2018;

Nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa è situata un'area contraddistinta al Catasto Terreni del Comune medesimo al Foglio **44** particelle **517-518**, su cui vigeva la previsione di Piano Attuativo; In conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e del Piano Operativo del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, la realizzazione degli interventi previsti nelle aree di ubicazione dell'immobile di cui sopra, con modifiche alla conformazione del lotto, è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo. Tale piano è stato presentato in data 13/02/2012 prot. n. 1350, il quale, con deliberazione del Comune di Tavarnelle V.P. n. 65 del 20/12/2012, è stato adottato e reso efficace, dopo aver percorso l'iter burocratico di approvazione, con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2013. In data 25/06/2013 è stato stipulato l'atto di convenzione con il comune di Tavarnelle Val di Pesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. (atto Notaio Stefano Faucci del 25/06/2013 rep. 40787, raccolta n. 9092, registrato a Firenze 1 il 17/07/2013 n. 12574 serie 1T);

La Regione assicura che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale secondo i principi dell'articolo 3 quater del d.lgs. 152/2006.

L'Art. 5 comma 2, della L.R.10/2010, prevede che siano obbligatoriamente soggetti a VAS:

a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 ;

b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla

conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, attraverso la procedura di Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, nei seguenti casi:

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

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale 10/2010, predisponendo un documento preliminare che illustri il piano, o programma, e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010 e secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 12 del D.lvo 152 /2006 e richiamati nella legge regionale.

In particolare viene richiesto che nel documento preliminare siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana, attraverso apposite analisi che evidenzino la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti.

2. ESTRATTI

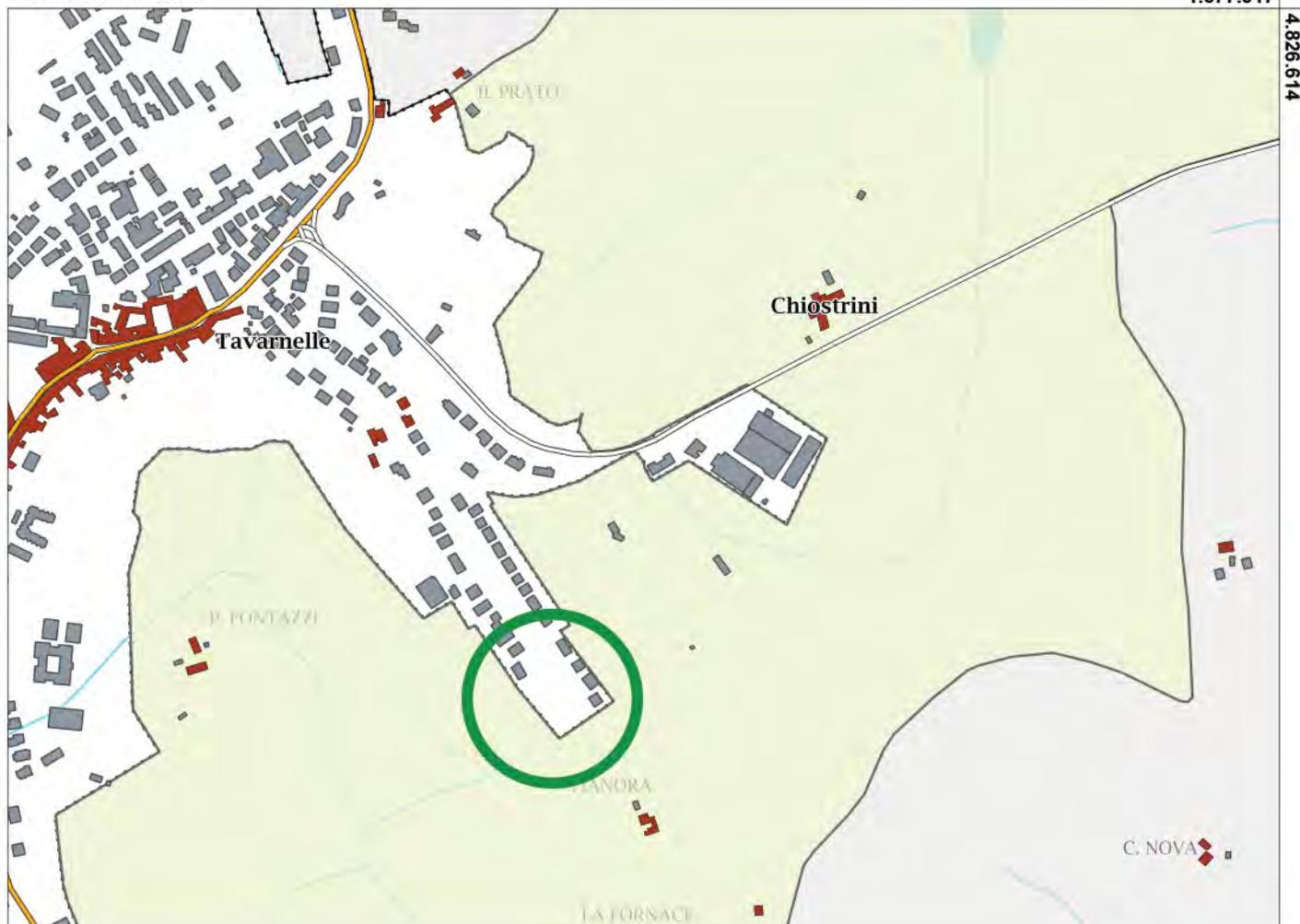


CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) - Statuto del Territorio

Scala 1 : 10.000

1.677.917



Legenda

confine comunale



parchi, riserve e aree naturali di interesse locale



aree sensibili



ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi,
riserve e ANPIL



aree fragili



tutela del territorio aperto



insediamenti



idrografia areale



idrografia lineare



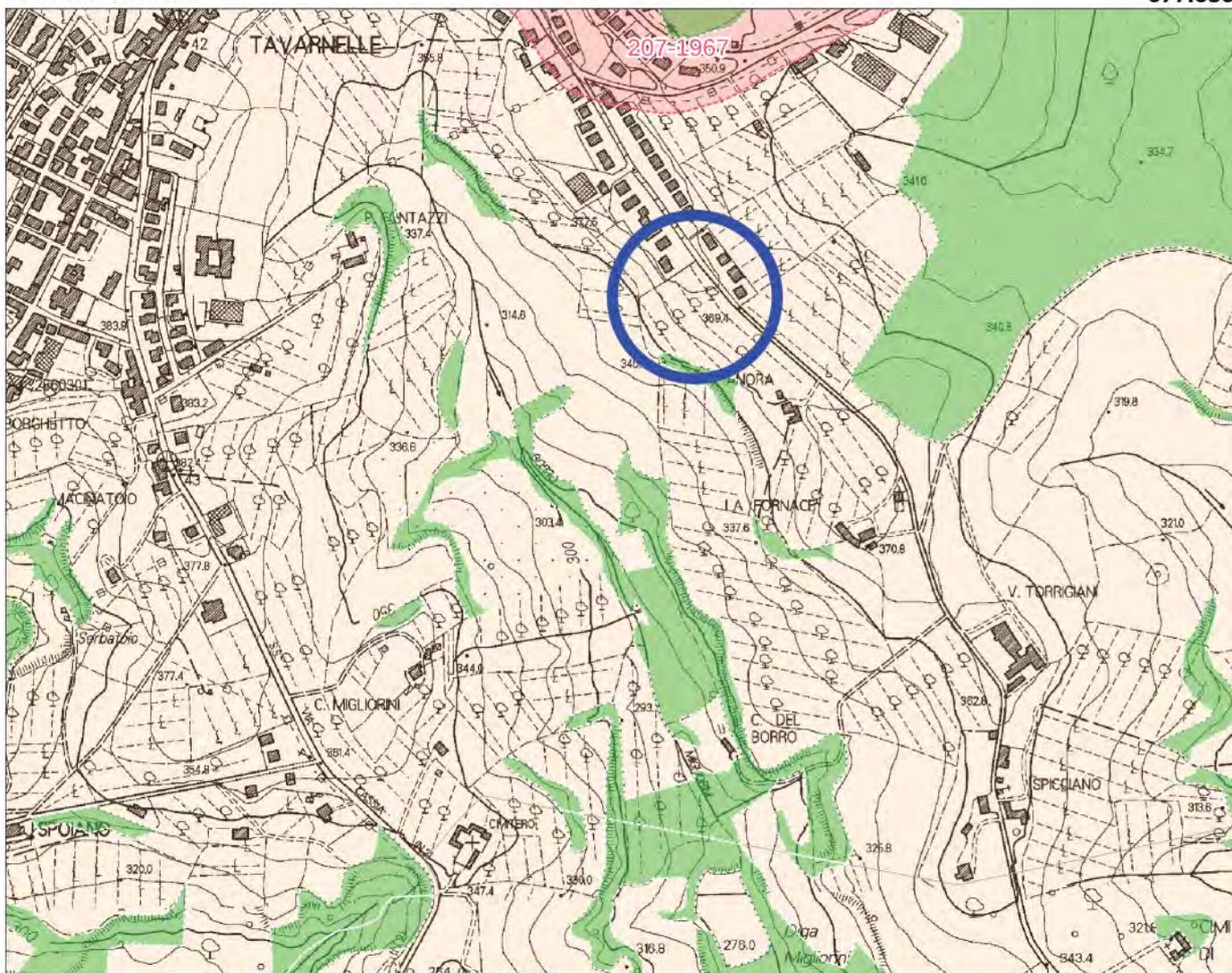


Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 10.000

677.050

4.825.413



Legenda

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Aree tutelate

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
Strade in aree boscate

Comuni

-  Comuni con presenza accertata di usi civici
-  Comuni con assenza accertata di usi civici
-  Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita
-  Comuni con istruttoria di accertamento interrotta o con iter procedurale non completato



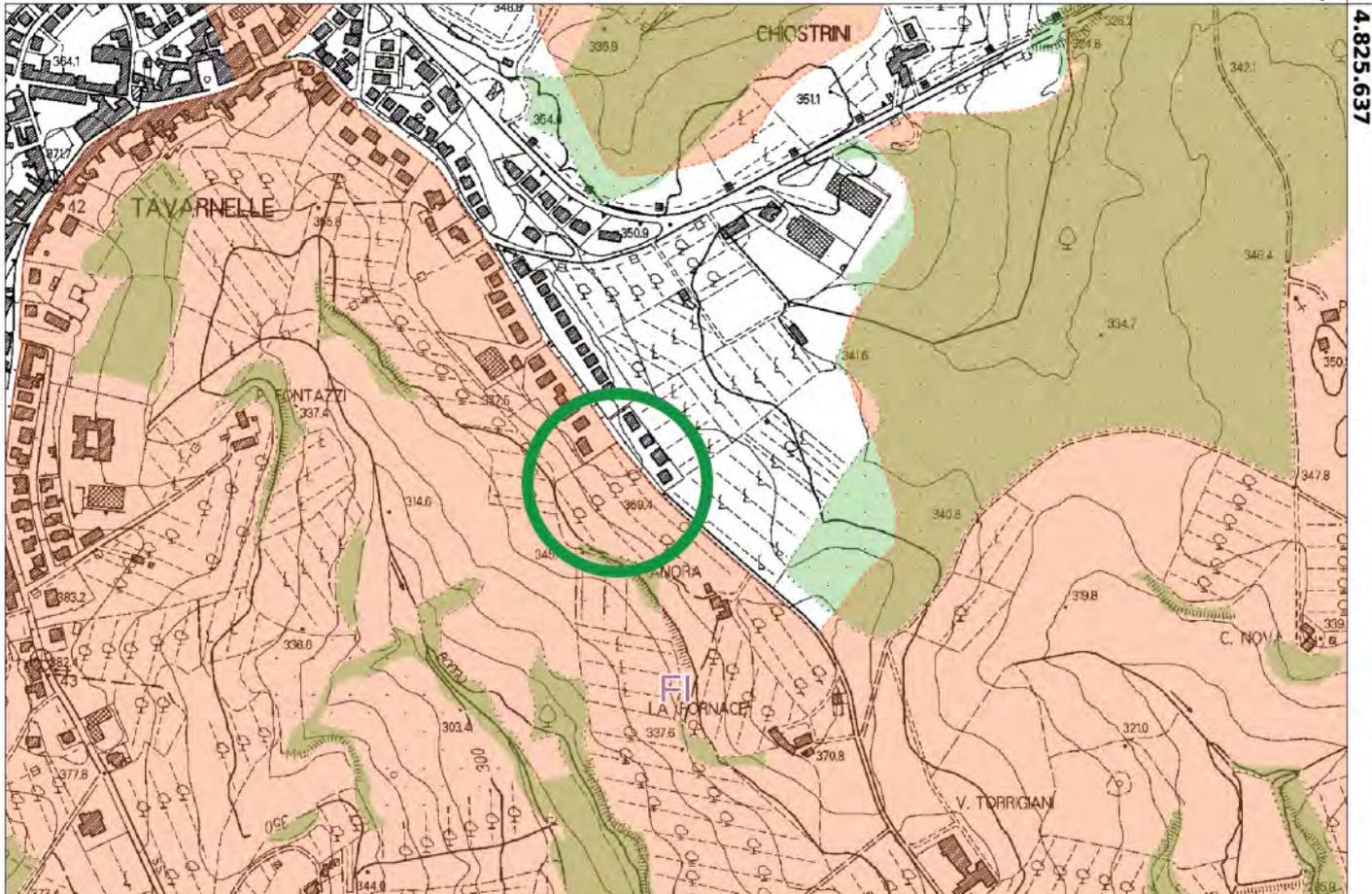
Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico

Scala 1 : 10.000

677.239,4



Legenda

Province

 confine provinciale

Regio Decreto 3267/1923 (Fonte Amministrazioni Provinciali)

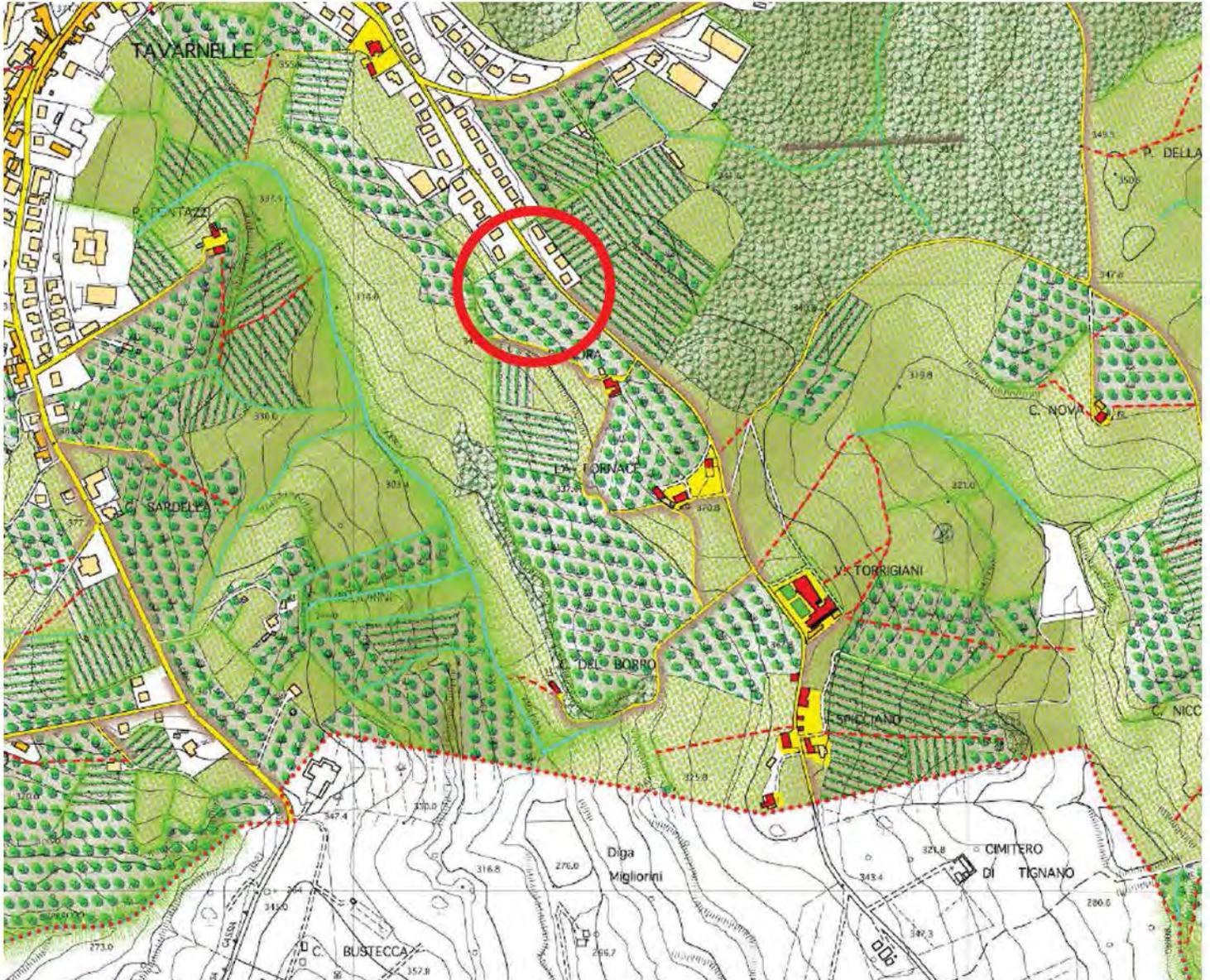
 R.D. n.3267/1923

Areie boscate (Fonte Uso del suolo 2016_RT)

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
Strade in aree boscate

CTR 1:10.000 black

PIANO STRUTTURALE - Statuto dei luoghi

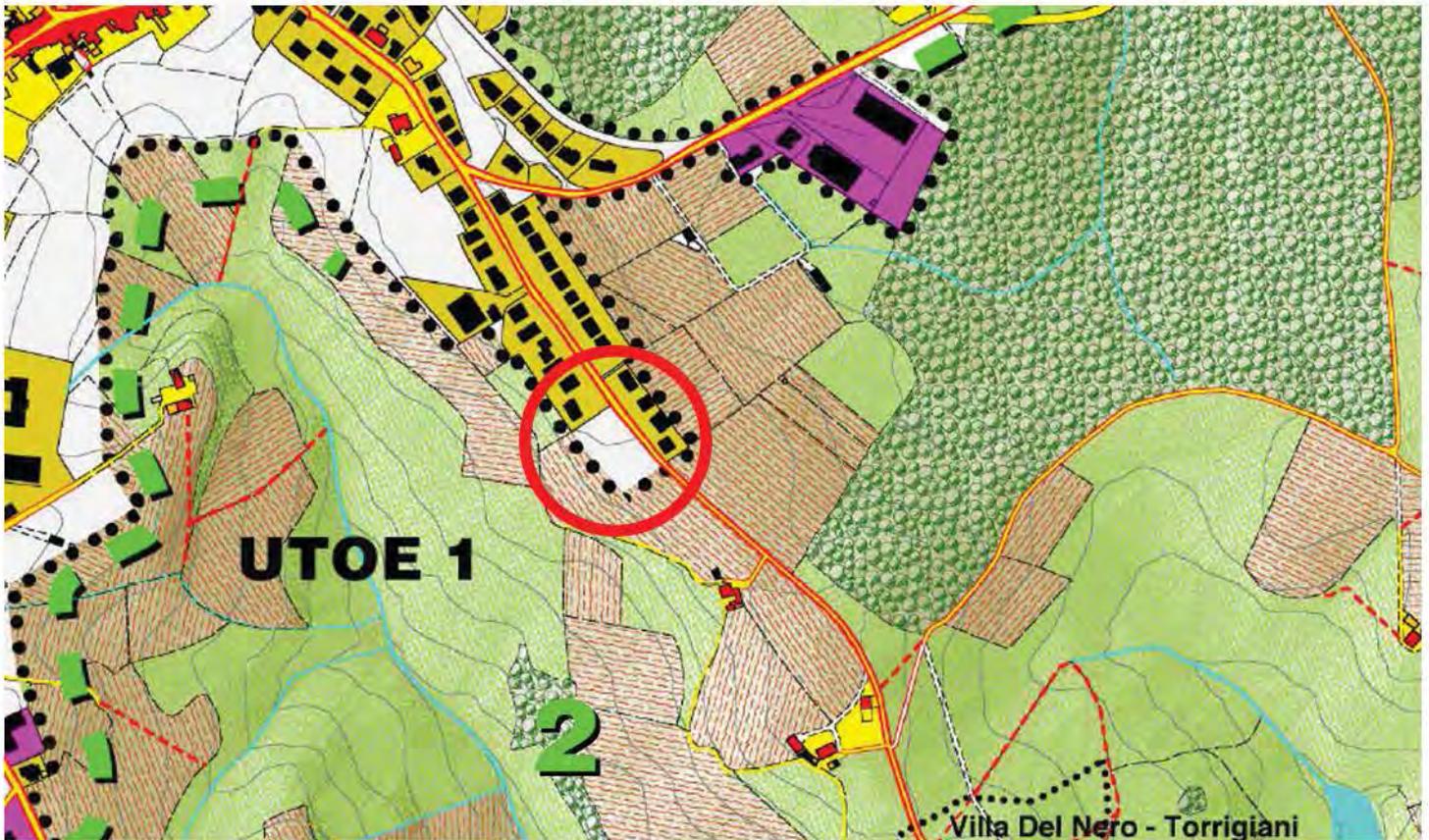


Legenda

-  EDIFICI ESISTENTI AL 1825
-  CHIESE e CONVENTI
-  VILLE e CASTELLI
-  MULINI
-  EDIFICI ESISTENTI AL 1939
-  EDIFICI COSTRUITI DOPO IL 1939
-  AREE TRASFORMATE NEL CONTESTO URBANIZZATO
- PARTI DI TERRITORIO SIMILI AL 1825**
(confronto catasto 1825 / CTR 2000)
-  VIABILITÀ PRINCIPALE
-  VIABILITÀ SECONDARIA E PODERALE
-  PERCORSI COLLINARI scomparsi o non rilevati sulla cartografia attuale

-  FIUMI E CANALI PRINCIPALI
-  FOSSI E CANALI SECONDARI
-  FOSSETTI, CAPEZZAGNE e/o LIMITI DI PROPRIETÀ AL 1825
-  OLIVETI e FRUTTETI
-  VIGNETI
-  PRATI, SEMINATIVO, INCOLTO
-  MURI A SECCO, TERRAZZAMENTI
-  AREE BOSCADE
-  LIMITE AREE BOSCADE al 1954 (rif. volo G.A.I.)
-  RILIEVI E CRINALI PRINCIPALI
-  LIMITE COMUNALE

PIANO STRUTTURALE - Planimetria generale



Legenda

SUBSISTEMI

- 1** CRINALI E FONDOVALLI DELLA PESA (art. 4.1 e 10)
- 2** CRINALI E FONDOVALLI DELL'ELSA (art. 4.1 e 10)

AMBITI

- 1A** AMBITO DEL VIRGINIO (art. 4.1)
 - a** IL CRINALE DI NOCE
 - b** IL CRINALE DI BONAZZA
 - c** IL CRINALE DELLA ROMITA
- 1** UTOE 1: L'AREA URBANA DI TAVARNELLE (art. 11)
- 1B** AMBITO DELLA PESA (art. 4.1)
 - d** BADIA A PASSIGNANO E I CRINALI DI LEVANTE
 - e** I CRINALI DI SAN DONATO E MATRIOLO
- 2** UTOE 2: SAMBUCA E L'AREA PRODUTTIVA (art. 12.1)
- 3** UTOE 3: SAN DONATO IN POGGIO (art. 12.2)

LE STRUTTURE E LE RISORSE ACQUIFERE (art. 4.3 / 6.1)

- FIUME PESA
- BORRI e FOSSI
- SPECCHI D'ACQUA

IL LIMITE URBANO (art. 8)

- AREA INTERNA AL LIMITE URBANO (art. 8)
- AREA STORICA, CAPOSALDI (art. 6.3)
- TESSUTO CONSOLIDATO (art. 11 / 12.1 / 12.2)
- AREE PRODUTTIVE (art. 11 / 12.1 / 12.2)

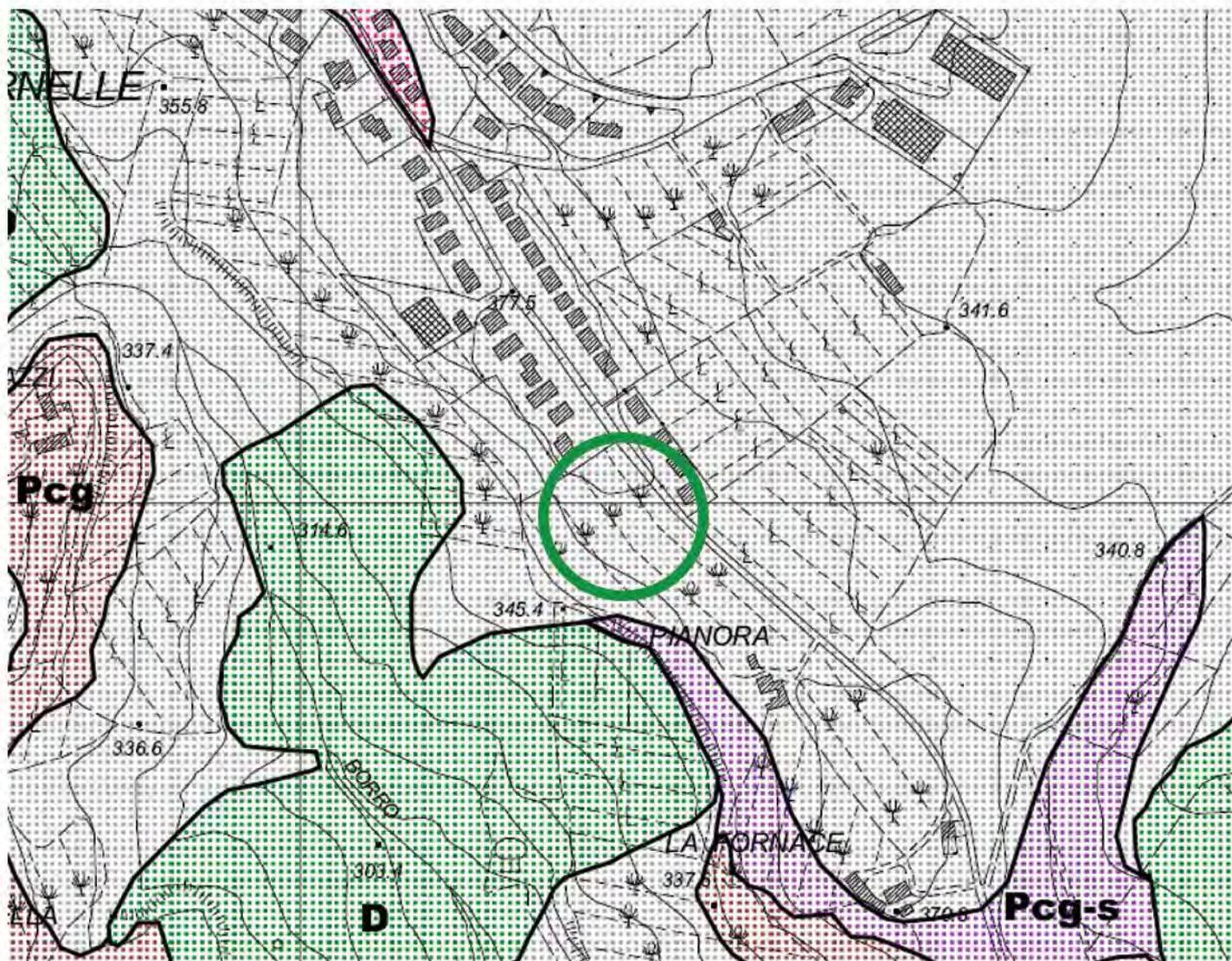
- EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1825
- CHIESE e CONVENTI
- VILLE e CASTELLI
- MULINI
- EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1939
- EDIFICI SPARSI COSTRUITI DOPO IL 1939
- CIMITERI e RELATIVA AREA DI RISPETTO
- CASCINALI DI RIFERIMENTO TERMINALE
- VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE E DI CRINALE
- VIABILITÀ STORICA SECONDARIA E PODERALE
- VIABILITÀ STORICA NON RILEVATA IN CARTOGRAFIA o SCOMPARSA DA RIPRISTINARE

IL PAESAGGIO AGRARIO / IL TERRITORIO RURALE (art. 4.3 / 6.2)

- VIGNETI, OLIVETI, COLTIVAZIONI ARBOREE
- PRATI SEMINATIVO, INCOLTO
- BOSCHI
- AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA c/o STORICO / AMBIENTALE (art. 6.4)
- AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (art. 6.6)
- AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE (art. 6.7)
- AREA A.N.P.I.L. DI BADIA A PASSIGNANO (art. 6.8)

INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE (art. 7)

- VIABILITÀ PRINCIPALE RECENTE
- RACCORDO AUTOSTRADALE
- VIABILITÀ DI PROGETTO



Legenda

 **AL** - Depositi alluvionali, costituiti da ciottoli, sabbie ed argille sabbiose.

 **D** - detriti per accumuli di frana e di versante.

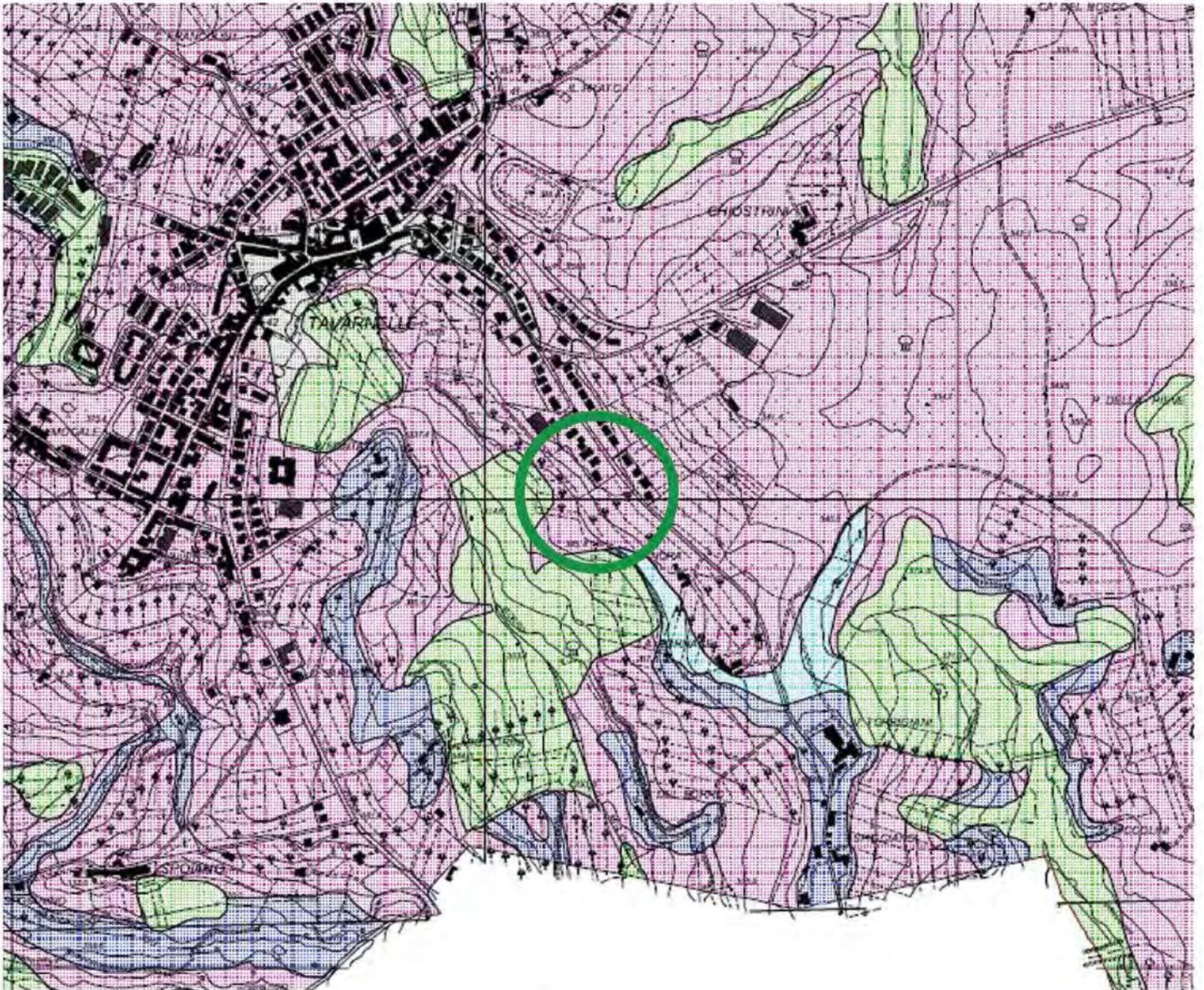
Ciclo Neogenico

 **Pcg** - Ciottolami e ghiaie. Depositi di origine marina grossolani, composti da elementi prevalentemente calcarei con matrice sabbioso-limosa, talora ben cementati, con struttura lentiforme e spessori variabili (in prevalenza 2-5 m.). Passano lateralmente o si intercalano a livelli sabbiosi. E sabbioso-ghiaiosi. Nei livelli più coerenti si sviluppano fessurazioni con andamento sub-verticale. (Pliocene superiore).

 **Pcg-s** - Ghiaie e sabbie. Alternanza di depositi di origine marina, ghiaioso-sabbiosi, per lo più incoerenti. Sono presenti lenti di ciottolame, talora ben cementate, con sviluppo di una fessurazione di variabile entità. (Pliocene sup.).

 **Ps** - Sabbie. Depositi di origine marina a tessitura sabbioso-limosa, di colore giallastro, stratificati in banchi talora ben cementati di spessore variabile (0,5-2m), intercalati a sottili livelli (0,05-0,1 m) limoso-argillosi di colore grigio. Sono presenti lenti ghiaiose nelle porzioni più alte degli affioramenti. (Pliocene superiore).

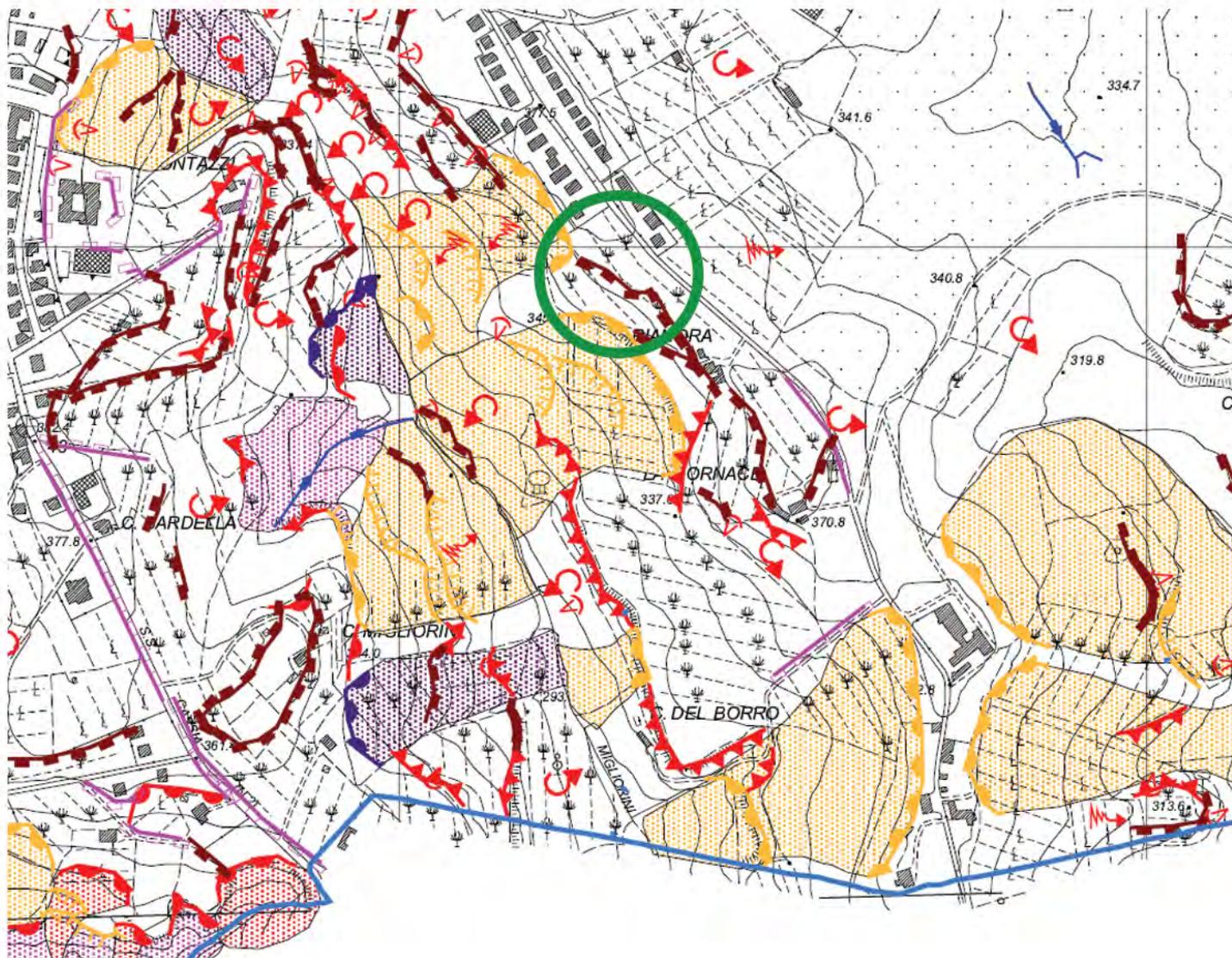
PIANO STRUTTURALE Tavola 02 - Carta Litotecnica



Legenda

- | | |
|---|---|
| <p> 1 - Unità dei depositi alluvionali recenti a granulometria eterogenea in prevalenza con buone caratteristiche geotecniche, localmente dove prevale il materiale fine il comportamento geotecnico è più scadente.</p> <p> 2 - Unità dei terreni detritici di versante, costituiti da materiale granulare prevalentemente fine, e talora nel caso dei versanti dei flysch e del complesso caotico con elementi più grossolani. Tali coltri detritiche di spessore variabile sono il prodotto sia di processi di trasporto colluviale e subordinatamente eluvi, che di fenomeni gravitativi, fortemente rmaneggiati dai processi delle acque di scorrimento superficiale e dalle lavorazioni antropiche. In generale le caratteristiche geotecniche sono molto variabili e spesso scadenti.</p> <p> 3 - Unità dei ciottolami e delle ghiaie, costituiti da materiale granulare grossolano, con numerose lenti e livelli cementati (conglomerati), allorquando fessurato è sede di locali alde. Il materiale è dotato di discrete caratteristiche geotecniche, ma che variano in relazione al grado di cementazione, alla variazioni ed intercalazioni di differente litologia, all'assetto morfologico (rilassamenti ai bordi di scarpata).</p> <p> 4 - Unità dei depositi ciottoloso-ghiaioso-sabbiosi, costituita in prevalente da materiale grossolano, in genere con più rari livelli "conglomeratici", e con prevalenti ghiaie, con abbondante matrice sabbiosa e lenti di sabbia e talora intercalazioni di limi argillosi. Le caratteristiche geotecniche molto variabili in funzione del grado di cementazione, della permeabilità e delle falde.</p> <p> 5 - Unità dei depositi sabbiosi. Costituita da sabbie da grossolane a fini, talora limo-argillose, con intercalazioni e lenti di ghiaie. Le caratteristiche geotecniche variano in funzione del grado di addensamento, cementazione e della presenza di intercalazioni limo-argillose e di falde in situazioni di variabilità di permeabilità (in particolare per le falde sospese o confinate).</p> | <p> 6 - Unità dei depositi sabbioso-argillosi ed argillosi. Costituita in prevalenza da materiale fine, di limi-argillosi, sabbie argillose, argille di colore grigio azzurro allorquando non alterate. Numerose le intercalazioni sabbiose. Caratteristiche geotecniche scadenti.</p> <p> 7 - Unità a prevalenza argillosa ed argillitica strutturalmente complessa e caoticizzata costituita da argilliti, marne e siltiti con intercalazioni di calcarei marnosi calcareniti, arenarie, breccie. L'assetto è molto disturbato, scompaginato e caoticizzato, con formazioni di argille inglobanti le varie litologie. Le caratteristiche geotecniche sono estremamente variabili, ma nel complesso risultano fortemente scadenti per la presenza di argille di differente grado di consolidazione, cementazione e fessurazione, talora di medio-alta plasticità, in particolare nelle fasce di alterazione più superficiali ed al contatto con i materiali lapidei fratturati e scompaginati. Costituiscono terreni ad elevata instabilità ed a resistenza meccanica variabile, prevalentemente bassa.</p> <p> 8 - Unità dei flysch calcareo-marnosi. Costituita da calcarei marnosi, e da marne, con intercalazioni di argilliti. E stratificata con comportamento meccanico intermedio tra rocce dure e rocce tenere, buone in generale le caratteristiche geotecniche.</p> <p> 9 - Unità strutturalmente complessa di flysch arenaceo. Unità costituita da strati e banchi arenacei torbiditici intercalati a siltiti e talora argilliti. La resistenza meccanica è variabile in relazione alla degradabilità, in genere se non presenti coperture, è dotata di elevate caratteristiche geotecniche.</p> |
|---|---|

PIANO STRUTTURALE Tavola 03 - Carta Geomorfologica



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Corona di frana non attiva stabilizzata | | Movimento franoso non fedelmente cartografabile |
| | Corona di frana quiescente | | Movimento di massa generalizzato (soliflusso) |
| | Corona di frana attiva | | Area soggetta ad erosione superficiale |
| | Orlo di scarpata strutturale e litologica rimodellata da processi di versante | FORME E PROCESSI DOVUTI AD ACQUA INCANALATE | |
| | Orlo di scarpata di degradazione in genere controllata da variazioni litologiche | | Fosso di ruscellamento concentrato |
| | Orlo di scarpata di frana | | Orlo di scarpata fluviale o di terrazzo |
| | Orlo di scarpata artificiale o naturale rimodellata dall'uomo | | Erosione laterale di sponda |
| | Accumuli di frana non attiva stabilizzata | | |
| | Accumuli di frana quiescente | | |
| | Accumuli di frana attiva | | |
| | Area instabile con fenomeni franosi superficiali e deformazioni di versante | | |

AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE O COMPLETATE

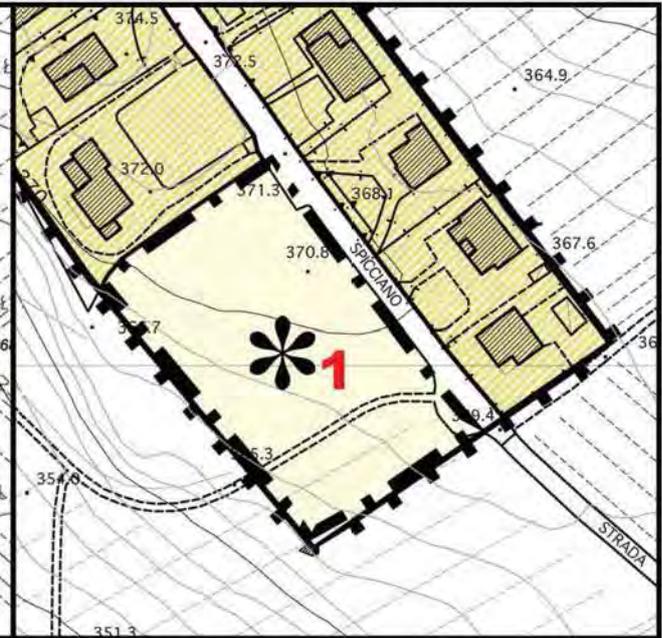
I - VIA DI SPICCIANO (ART. 40.C.2.I)

- si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.
- Ai fini del dimensionamento si considerano mc 1.200 di edilizia residenziale.

REGOLAMENTO URBANISTICO



PIANO OPERATIVO



NI n.7 Via di Spicciano - Tavarnelle

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

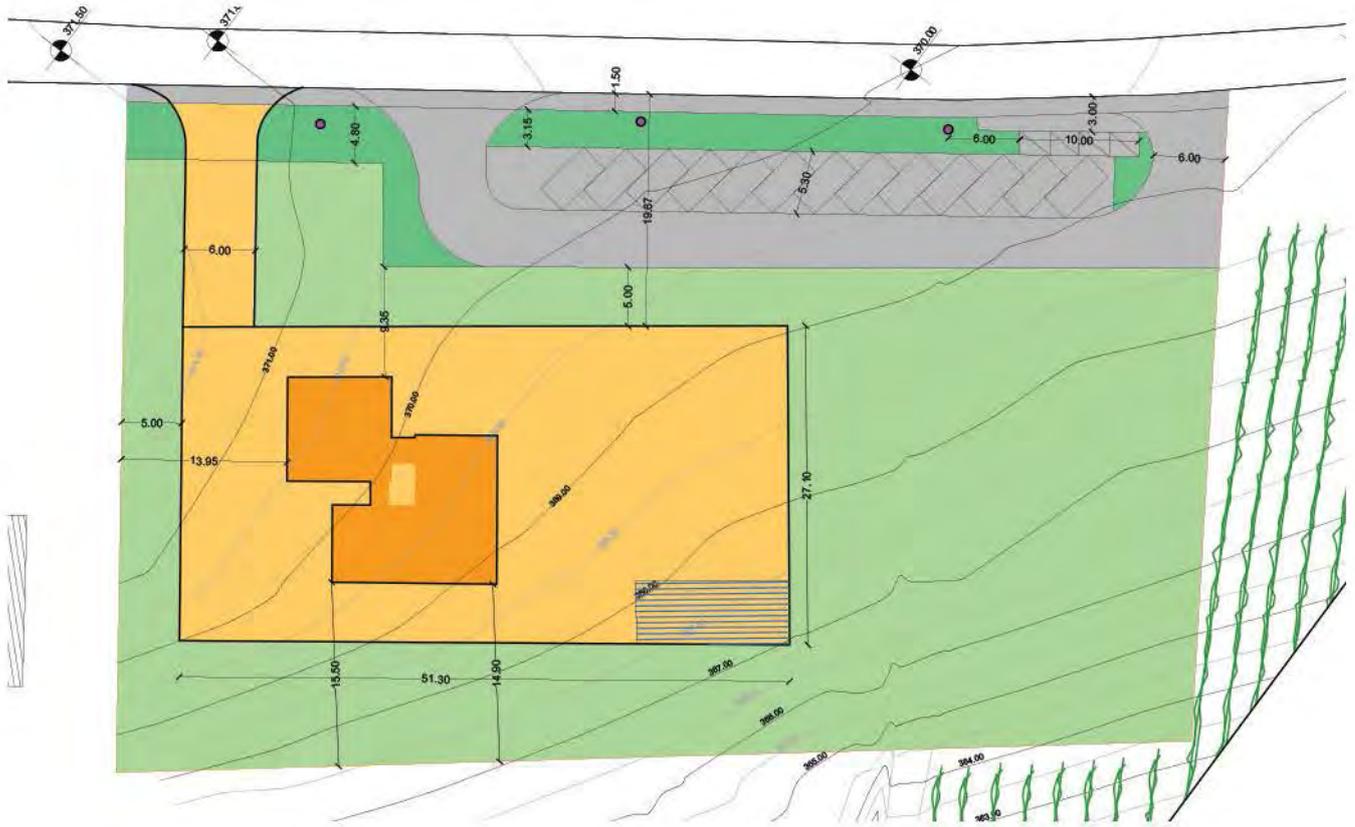
Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
 - volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
 - h max = 2 piani
 - h ambientale = m 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
 - distanza minima tra edifici = m 10,00
 - Area a verde pubblico = mq 275
 - Area a parcheggio pubblico = mq 570
 - Area per viabilità pubblica = mq 270

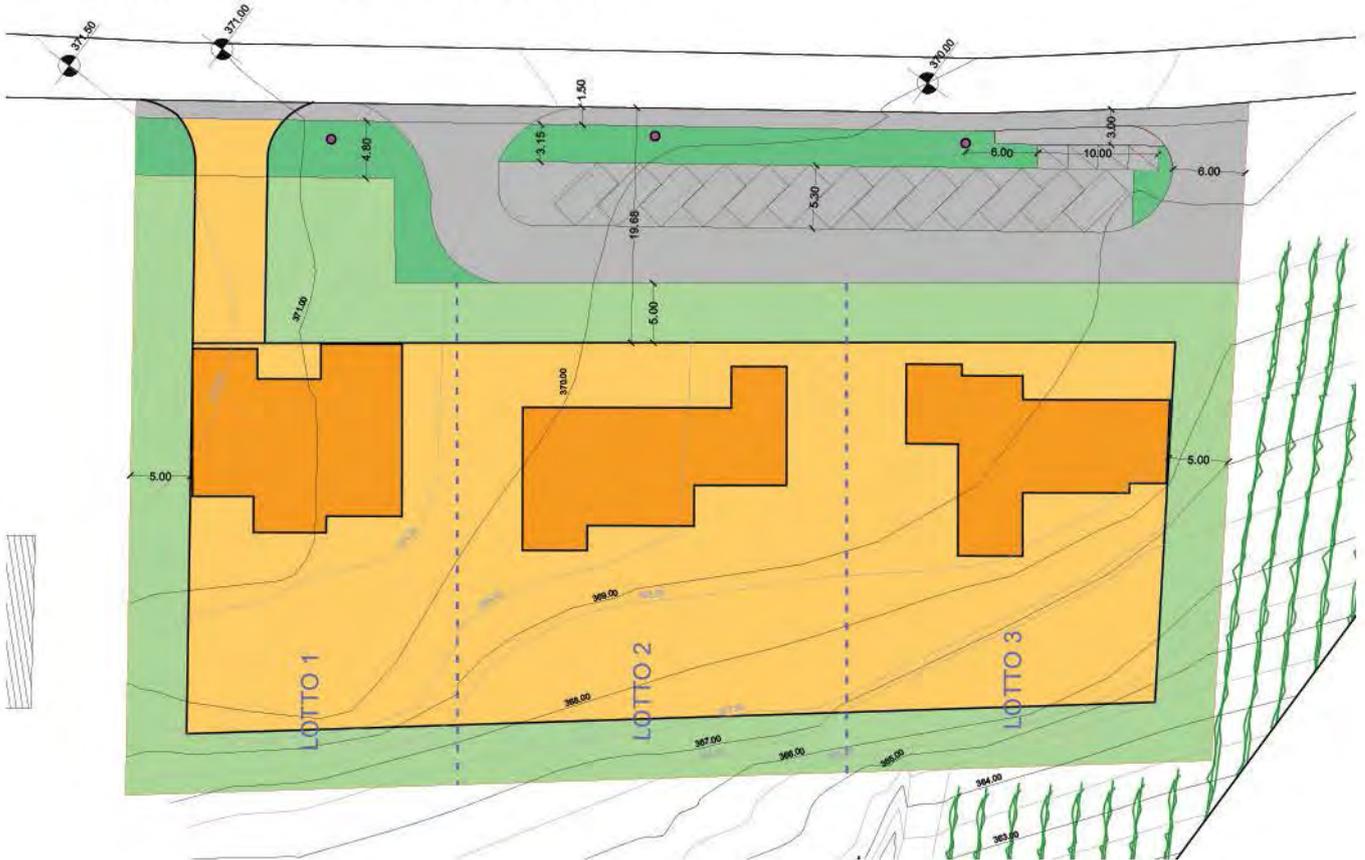
Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.

PIANO ATTUATIVO APPROVATO 2013



PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE



3. CARATTERISTICHE E FINALITA' DEL PIANO

3.1 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO

Il comparto oggetto del presente Piano Attuativo è identificato nel Comune di Tavarnelle come **NI n.7 Via Spicciano – Tavarnelle**.

La relativa scheda estratta dalle N.T.A. Vigenti e adottate indica i seguenti parametri:

Destinazione d'uso consentite:

- Residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso

Categorie di interventi consentite:

- Nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri urbanistici:

Volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

distanza minima tra edifici = m 10,00

Area a verde pubblico = mq 275

Area a parcheggio pubblico = mq 570

Area per viabilità pubblica = mq 270

Prescrizioni particolari:

- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al R.U.

Il Piano Attuativo approvato prevedeva la modifica delle aree che dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza alterare la sagoma del lotto.

La variante in oggetto, conferma la disposizione e la quantità delle superfici da destinare a viabilità, parcheggi e verde pubblico; la modifica riguarda esclusivamente la ridefinizione dell'area di sedime dei fabbricati e dell'area a verde privato.

La nuova edificazione consisterà nella realizzazione di tre fabbricati monofamiliari costituiti da un piano fuori terra, posizionati come riportato in planimetria, rispettando i parametri già presenti nella scheda NI n.7 di cui sopra.

Il nuovo intervento rispetterà le caratteristiche del luogo inteso come architetture preesistenti e del patrimonio paesaggistico, nella sua consistenza storica, culturale ed antropica. Il progetto si pone come obiettivo alti standard di qualità residenziale, quali pareti finestrate, buona illuminazione, uso di tecnologie per il risparmio energetico e minor impatto ambientale.

Gli edifici si articoleranno come composizione di forme semplici aggregate, creando ambienti architettonici raccolti e completati con la disposizione del verde. Le forme potranno subire variazioni in ragione dello spostamento dei volumi tra i vari lotti.

La linea guida della progettazione dovrà essere quella di avere continuità e omogeneità fra i tre

lotti del piano, nel rispetto del rapporto con l'abitato ed il non abitato adiacente, in termini di altezza, posizione, materiali e inserimento paesaggistico.

Le coperture saranno realizzate piane con la possibilità di creare coperture verdi. Eventuali coperture a capanna o a falda singola dovranno essere perlopiù perpendicolari rispetto a via Spicciano e con manto di copertura in cotto o in lamiera metallica.

Il disegno ed i materiali usati per le recinzioni e gli spazi verdi privati che si affacciano sulla nuova viabilità pubblica dovranno essere omogenei e coordinati per i tre edifici.

Per le aree a verde privato verranno piantumate specie spontanee e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento, ossia quelle che assicurano la maggiore resistenza, la minore manutenzione e il migliore inserimento e adattamento nel contesto ambientale.

Per le siepi perimetrali saranno usate specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, mantenute ad un'altezza limitata. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra fiori ed il fogliame e con un avvicendamento dei periodi di fioritura, presenza di macchie verdi e fiori anche durante il periodo invernale. Un elenco di specie arbustive consigliabili, che rispondono alle caratteristiche citate, comprende: cisto, lavanda, ginestra, ramerino, erica (erica arborea), corbezzolo (arbustus chiedo), lentisco (pistascia lentiscus), lillirea (phillirea variabilis), terebinto (pistascia terebinthus).

Saranno ammesse alberature, purchè non si creino dei disegni rigidi e rettilinei, con varietà tipiche della vegetazione toscana, quali ad esempio Roverella, Olivo, Acero, Leccio, Cipresso. Sono inoltre ammessi alberi da frutto ed in piccola percentuale altre specie non autoctone. Le dimensioni in altezza non dovranno superare i 15-20 metri.

L'impianto di specie differenti è da prediligere per l'integrazione con il contesto rurale e per l'utilizzo ai fini del risparmio energetico. La prescrizione è quella di favorire l'utilizzo di alberature a foglia caduca nelle zone adiacenti ai prospetti esposti a sud e favorire le varietà sempreverdi nei prospetti a nord.

3.2 VIABILITA' E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le superfici da destinare a viabilità, parcheggi e verde pubblico ammontano a 890 mq, distribuite sul fronte strada come da planimetria del piano approvato e piano in variante che precede; in dettaglio sarà presente un camminamento pedonale a confine con Via Spicciano di profondità 1,50 m ed i posti auto, (circa 13) saranno disposti a lisca di pesce con viabilità a senso unico interna all'area di sosta.

Il verde pubblico sarà invece inserito in una striscia posizionata tra il camminamento pedonale ed i posti auto, la rimanente parte prosegue oltre l'accesso al pubblico parcheggio, tra marciapiede e proprietà privata.

4. VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

4.1 COERENZA CON IL P.I.T.

L'area ed il relativo intervento, nel piano paesaggistico della Regione, ricadono nella scheda d'ambito "n.10 Chianti".

Il Chianti è contraddistinto da una relazione profonda tra sistema insediativo storico, coltivazioni e morfologia del luoghi, modellato nel tempo dal lavoro dell'uomo con il sistema poderale connesso con i centri abitati distribuiti perlopiù sui crinali e sommità collinari.

Il P.I.T. della regione Toscana, come indicato nella Disciplina di Piano, *"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"*

4.1.1 INVARIANTI STRUTTURALI

Al fine di verificare la coerenza con gli obiettivi, si procede all'analisi ed al confronto con le invarianti strutturali:

- Caratteri idro-geo-morfologici
- Caratteri ecosistemici del paesaggio
- Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani infrastrutturali
- Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale per il paesaggio rurale, come indicato all'art. 11 nel Capo II della Disciplina di Piano, *"è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agro-forestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico"*.

Dal punto di vista geomorfologico e idrologico le trasformazioni apportate all'uso del suolo degli ultimi anni, quali conversioni a colture specializzate e aumento di dimensioni delle unità colturali, hanno comportato la necessità di modifica e adeguamento del sistema di protezione del suolo e di gestione delle acque.

I centri abitati e produttivi dell'ambito sono da sempre legati a particolari situazioni di crinale o a ristretti fondovalle. Le necessità di espansione hanno portato all'occupazione sempre più completa delle superfici adiacenti ai centri storici e facilmente accessibili, lungo i crinali, su superfici sommitali fortemente smantellate e nei fondovalle.

L'obiettivo precedentemente esplicito, nell'intervento di nuova edificazione, è perseguito mediante:

- Il minimo uso possibile dei movimenti di terra per le costruzioni, in quanto verranno limitati al massimo o non eseguite porzioni interrato.
- Il mantenimento della relazione tra paesaggio rurale e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica degli elementi costitutivi.

CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

La matrice agricola del settore nord-occidentale e della pianura della Val di Pesa, comprensiva di elementi forestali, prosegue nel settore collinare con un caratteristico mosaico di aree agricole e forestali, con dominanza della coltura della vite e dei boschi di latifoglie termofile (querreti di roverella).

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, e ai processi di artificializzazione del territorio collinare e di fondovalle.

Pur prendendo atto del contributo positivo della diffusione di colture specializzate, che ha consentito di arginare i fenomeni di abbandono in un contesto di elevato valore naturalistico e paesaggistico, questa ha tuttavia determinato, nei casi di impianti vitivinicoli di grande estensione, la modifica della maglia agraria e delle caratteristiche sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzo, con una riduzione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e degli agroecosistemi tradizionali e di alto valore naturalistico.

Nei fondovalle, o nei versanti collinari, ulteriori territori agricoli risultano persi per l'ampliamento dell'edificato residenziale (ad es. a Greve, a San Casciano Val di Pesa, a Castellina in Chianti e a Strada in Chianti) e industriale/artigianale (Il Ferrone, il Meleto, Sambuca, Testi, zone industriali lungo il fiume Elsa).

L'intervento, posto sul crinale di Tavarnelle, non apporterà la trasformazione di superfici colturali, in quanto il terreno da edificare è incolto.

CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI INFRASTRUTTURALI

I maggiori insediamenti del sistema policentrico a maglia, come Tavarnelle Val di Pesa, sorgono lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità dei colli dai quali dominano i territori circostanti, mantenendo tra loro rapporti reciproci di intervisibilità.

Caratteristico inoltre è il sistema a pettine delle ville fattoria con la viabilità di crinale collegata alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la Villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.

Il paesaggio ha un aspetto che è insieme agricolo e urbano, caratterizzato dall'agricoltura specializzata nell'olivo e nella vite, e da un diffuso insediamento sparso e centri abitati maggiori sulle alture, organizzato secondo un sistema che, nonostante le trasformazioni attuali che hanno investito in modo consistente soprattutto le aree pianeggianti e quelle collinari limitrofe a Firenze,

è ancora chiaramente leggibile e costituisce l'organizzazione fondamentale del paesaggio chiantigiano.

L'espansione degli insediamenti ha seguito la regola della continuità con l'esistente, con addizioni che si sviluppano come estensioni o come ampliamenti areali intorno ad un nucleo.

Le principali criticità sono costituite dall'urbanizzazione e industrializzazione delle zone di margine del centro urbano e dei fondovalle con tipologie di fabbricato o con lottizzazioni non coerenti con il contesto paesaggistico.

L'intervento in oggetto si sviluppa in un'area posta su di un crinale, con una lottizzazione di modeste dimensioni, a completamento della zona edificata esistente posta dall'altro lato della strada. Il limite tra urbano e rurale trarrà beneficio da tale inserimento per le opere di sistemazione del verde e per la piccola dimensione dei fabbricati.

CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

I rilievi collinari sono caratterizzati dalla prevalenza di mosaici colturali a prevalenza di oliveto e vigneto (morfotipo 18), variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel territorio confinante con le colline fiorentine e la Valdelsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo e il bosco è limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta.

I mosaici a oliveto e vigneto presentano alcune varianti dipendenti dall'ampiezza della maglia agraria - che può essere fitta o medio-ampia - e dalla presenza di un particolare rapporto fra colture e forme del suolo. In certe parti dell'ambito, infatti, il mosaico agricolo collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra morfologia del rilievo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno.

Le criticità legate alla semplificazione del tessuto agrario, all'esaurimento delle pratiche agricole e alla manutenzione dei boschi non sono interessate dall'intervento di lottizzazione in oggetto.

4.1.2 OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale.

Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario.

L'intervento migliorerà la leggibilità del margine insediativo di crinale, conserverà le visuali ed i rapporti di reciproca intervisibilità, tramite il completamento dell'edificato con elementi di

maggior pregio e migliore sistemazione del verde, con coerenza di materiali, colori, altezze ed incremento di spazi pubblici e sistema a supporto della viabilità.

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico.

La nuova edificazione sarà coerente con il contesto paesaggistico circostante e non vi è interessamento del sistema di manufatti e infrastrutture di impianto storico, di aree boscate o di direttrici di connettività ecologica.

4.2 COERENZA CON IL P.T.C.P.

La verifica di coerenza al PTC della Provincia di Firenze viene condotta in riferimento allo Statuto, alle Invarianti Strutturali, alle Tavole dei Valori Paesaggistici, alle Norme tecniche Attuazione in funzione degli obiettivi e delle finalità del Piano e in relazione all'intervento in oggetto.

Lo Statuto del territorio nella sezione dedicata alle aree di frangia e marginali traccia le caratteristiche a cui si devono conformare le scelte progettuali e gli strumenti di pianificazione urbana. Nella descrizione: *"Uno degli aspetti di maggiore e indubbia difficoltà posti in essere, oggi, dai prodotti quantitativi e dagli esiti qualitativi della recente crescita urbana è quello rappresentato dai confini fra la città e il territorio: ovvero, dal problema di individuare quella linea di demarcazione fra ciò che si può considerare l'area già urbanizzata e il cosiddetto territorio aperto"*

Nei criteri di intervento: *"Il problema di definire i confini della città contemporanea si sovrappone, oggi, a quello di comprendere, valutare e avviare a soluzione, riqualificandole, quelle estreme periferie che ne costituiscono i margini. Esse, con le loro forme sfrangiate, casuali e senza più geometrie riconoscibili, contengono molte delle contraddizioni espresse dalle fasi più intense della crescita urbana: dalla confusa frammistione di funzioni spesso incompatibili fra loro, alle scarsissime qualità spaziali e della vita, agli incerti o sconvolti rapporti col territorio, a sua volta degradato e nelle precarie condizioni di essere continuamente trasformato in nuove aree urbanizzate. Un tale problema non è tanto morfologico, quanto strutturale: la sua soluzione consiste, soprattutto, nell'arrestare i processi e i meccanismi di progressiva dilatazione del costruito e, quindi, discontinuo o residuo consumo di suolo."*

L'intervento si pone in un'area attualmente incolta e luogo di degrado, il modesto aumento di uso di suolo permette di completare il fronte strada dell'edificato migliorando la fruibilità ed il decoro del margine urbano.

Nelle NTA del PTCP vengono definite le Invarianti Strutturali quali i *"caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; tali caratteri sono la consistenza, la forma e le specificità degli elementi territoriali, ..."*.

All'interno di ciascun sistema territoriale, costituiscono invarianti strutturali:

- a) le aree sensibili di fondovalle;
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento;
- c) le aree fragili;
- d) le aree di protezione storico ambientale;

L'area oggetto di intervento ricade nell'area urbana del Comune di Tavarnelle Val di Pesa non compresa nella "AF13 Barberino Val d'Elsa-Fiano" adiacente, individuata nella tav. QC00 - Inquadramento territoriale dei documenti di piano del PTCP.

In conclusione dall'analisi della congruenza degli interventi previsti nel Piano Attuativo con gli strumenti di pianificazione sovraordinati – Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, PTCP, non emerge alcuna incompatibilità con gli interventi proposti.

4.2 COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE, R.U. E P.O APDOTTATO

Il Piano Strutturale individua per le risorse territoriali obiettivi di tutela e valorizzazione necessari ad indirizzare le future utilizzazioni del territorio e definisce la disciplina cui dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo e di pianificazione di competenza comunale.

L'area è identificata nel subsistema 2 Crinali e fondovalle dell'Elsa, "I CRINALI DI TAVARNELLE" e tra le strutture e le risorse ambientali e paesaggistiche vi sono "I crinali insediati" come invariante strutturale, con indicati di seguito gli elementi da tutelare:

Sono invarianti strutturali la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari, i loro elementi e le relazioni fondative. E in particolare:

- *la qualità visiva dei crinali*
- *la viabilità di collegamento, matrice dei sistemi insediativi, compresi i manufatti (muri, ponti, fossi, ecc.) e gli elementi arborei (filari, emergenze isolate);*
- *gli edifici che si dispongono lungo la viabilità matrice, presentandosi come emergenze puntuali: pievi, chiese, cimiteri e altri manufatti religiosi; castelli, rocche e torri; ville e fattorie, opifici, mulini, fornaci, ecc.*
- *i sistemi ed elementi minori connessi direttamente alla viabilità matrice o nei suoi intorni. i centri e i nuclei abitati che costituiscono i nodi della viabilità matrice;*
- *gli insediamenti di riferimento al termine dei crinali secondari;*
- *le relazioni fra crinali e fondovalle*

L'area ricade nell'UTOE1 identificata nella Tavola n.11 del Regolamento Urbanistico all'art.99 – aree di nuovo impianto e nell'UTOE1 nella Tavola n.2p del Piano Operativo Adottato all'art. 12 Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati.

Di seguito si riporta l'art. 99 delle N.T.A. Del R.U. per le Aree di nuovo impianto:

Sono le aree che pur essendo comprese all'interno del perimetro delle UTOE si configurano come espansione dell'edificato. Le schede relative ad ogni area di nuovo impianto contengono la

quantificazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli interventi. Gli interventi di nuova edificazione previsti nel presente articolo che non ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico si attuano con intervento diretto convenzionato a condizione che il progetto rispetti fedelmente, oltre ai parametri urbanistico-edilizi stabiliti nel presente articolo, la configurazione urbanistica rappresentata nelle tavole in scala 1:2000 del R.U.. Per quanto riguarda la forma e la posizione degli edifici, si intende che la configurazione urbanistica sia rispettata quando essi vengono collocati all'interno delle aree denominate "Area di pertinenza dei nuovi edifici" nelle sopra richiamate tavole del R.U..

Soluzioni progettuali diverse da quelle di cui sopra potranno essere proposte, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui al presente articolo, mediante la presentazione di apposito piano di Lottizzazione.

Gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico sono sempre soggetti a Piano di Lottizzazione.

Di seguito si riporta l'art. 12 delle N.T.A. Del P.O. per le Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati:

1) Definizione. Le aree, i lotti e i complessi immobiliari individuati in cartografia alla scala 1/10.000 e 1/2.000 con un apposito perimetro e simbolo sono regolati da uno strumento attuativo, da un permesso precedentemente approvato o da una previsione previgente confermata. Restano vincolate ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nel RU, nello strumento attuativo stesso e nella convenzione approvata, salvo le parti eventualmente modificate dal Piano Operativo per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

2) Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati nel perimetro del territorio urbanizzato. Le aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati nel perimetro del territorio urbanizzato e confermate sono individuate nella cartografia in scala 1/2.000 e i parametri urbanistici vigenti sono richiamati nelle Schede progettuali.

Il Piano Attuativo non comporta modifiche alla normativa urbanistica vigente in quanto conforme agli strumenti urbanistici comunali.

5. COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla L.R. n. 10/2010, vengono anche verificati i criteri contenuti nell'Appendice 3c al PTCP - *Disposizioni relative ai profili ambientali, e valutati gli effetti prodotti dall'intervento.*

5.1 ARIA

Vista l'ubicazione e le caratteristiche dei nuovi edifici, gli elementi che possono incidere sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente in:

- emissioni indirette in atmosfera provenienti dal traffico veicolare indotto;
- emissioni dirette dell'eventuale uso di caldaia utilizzata per il riscaldamento

L'azione di piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria date dalle modeste dimensioni dell'intervento. Inoltre sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria non sarà previsto l'uso di caldaie ma di pompe di calore ad alta efficienza con l'ausilio di fonti energetiche rinnovabili.

5.2 ACQUA

L'area è servita da acquedotto pubblico a cui verranno allacciate le unità abitative.

In conformità all'Allegato B del R.E. e dell'art.38 del P.O. adottato, è previsto il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate in cisterne di capienza equivalente ad almeno 60 litri per ogni mq di superficie coperta, con distribuzione idrica delle stesse per usi compatibili. Eventuali eccedenze verranno smaltite tramite tubazioni, al vicino fosso campestre a valle delle future costruzioni che attraversa i terreni fino al borro di fondovalle.

5.3 RISPARMIO ENERGETICO

Per i nuovi edifici verranno adottati tutti quegli accorgimenti previsti dalle norme in materia di contenimento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili.

La realizzazione degli edifici sarà eseguita nel pieno rispetto di quanto previsto nell'allegato "B" (paragrafo 2) del regolamento edilizio comunale di Tavarnelle Val di Pesa per l'accesso agli incentivi volumetrici come previsto nelle NTA.

5.3 CLIMA ACUSTICO

Gli interventi di progetto sono edifici destinati ad abitazione, non sono quindi previste fonti rumorose inquinanti.

Nel piano di classificazione acustica l'area in questione ricade in Classe III. Le aree in classe III sono aree di tipo misto con limite diurno 60 dB(A) e limite notturno 50 dB(A). Sono interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici.

In merito al Piano Comunale di Classificazione Acustica la variante al Piano Attuativo non modifica

la destinazione d'uso; ricadendo l'area in Classe III, idonea alla destinazione residenziale, si può dunque affermare la conformità alle previsioni del P.C.C.A..

5.3 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E LUMINOSO

L'area in oggetto non è attraversata da elettrodotti o da fonti di inquinamento elettromagnetico.

E' prevista l'installazione di illuminazione stradale.

5.3 GESTIONE DEI RIFIUTI

La zona è servita da pubblica fognatura, posta lungo la strada adiacente al lotto. L'impianto di smaltimento della lottizzazione, costituito da fosse e degrassatori, sarà allacciato alla rete pubblica.

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli effetti, che l'attuazione del Piano Attuativo, ed in particolare per la costruzione dei nuovi edifici si può affermare che l'intervento non interferisce né con gli ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né ha alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario zone di protezione speciale o habitat protetti. Non si hanno poi incrementi percettibili di carico sulla mobilità su strade pubbliche né altri effetti significativi sui sistemi di riferimento soprarichiamati. L'intervento è quindi in totale osservanza delle previsioni urbanistiche vigenti trattandosi di intervento già programmato di cui al regolamento urbanistico. Le scelte progettuali, che nascono da una attenta valutazione complessiva, permettono di attenuare sensibilmente gli effetti negativi sull'ambiente: ad esempio la mitigazione dell'edificato grazie all'impianto di specie autoctone già presenti nel contesto ambientale e la modesta altezza degli edifici.

L'azione proposta è quindi coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale.

In considerazione della natura e dell'entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, illustrati nelle pagine precedenti, si ritiene pertanto che nel suo complesso, la realizzazione del Piano Attuativo con la costruzione dei nuovi edifici, non produca effetti tali da richiedere ulteriori approfondimenti da essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto non descritto nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici della variante al Piano Attuativo.

Arch. Federico Soffici

Arch. Stefano Galgani

Geom. Luigi Galanti

Geom. Valentina Petreni

Ing. Fabio Corsinovi