



COMUNE DI REGGELLO

Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DELLE TAVOLE CARTOGRAFICHE RELATIVE

Articoli modificati:

articolo n. 25: Divisione del territorio comunale in zone omogenee ed aree

articolo n. 30: Zone omogenee "D": Produttive

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

ai sensi dell'articolo n.5 della L.R. n. 10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE: MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DELLE TAVOLE CARTO- GRAFICHE RELATIVE

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INTRODUZIONE.....	3
3. METODOLOGIA.....	3
4. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	3
4.1 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	3
4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE.....	4
5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI.....	7
5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.).....	8
5.2 IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)	8
5.3 REGOLAMENTO URBANISTICO	8
5.4 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.).....	8
6. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO.....	8
7. SUOLO E SOTTOSUOLO	8
8. VEGETAZIONE E FLORA.....	8
9. FAUNA.....	8
10. ASPETTI PAESAGGISTICI.....	9
11. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI	9
12. AMBIENTE ACUSTICO.....	9
13. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	9
14. EFFETTI ATTESI	10
14.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)	10
14.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI	11
15. ANALISI DELLE ALTERNATIVE.....	11
15.1 ALTERNATIVA ZERO.....	11
15.2 CONCLUSIONI	11
16. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	11
17. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI	11
18. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI	11
19. MISURE DI MITIGAZIONE	11
20. CONCLUSIONI	12
21. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	12
22. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	14

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE: MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLE TAVOLE CARTOGRAFICHE RELATIVE DEL COMUNE DI REGGELLO.

1. PREMESSA

La Variante in questione prevede la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente e delle relative tavole cartografiche.

Tali modifiche e/o integrazioni sono dettate dalle necessità del richiedente di poter attuare quanto previsto nel parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui al verbale del 21.04.2017.

Conseguentemente è stata predisposta la Variante al Regolamento Urbanistico Comunale per l'avvio con apposita Delibera di Giunta Comunale ai sensi dell'articolo n.22 della L.R. n.10/2010, la "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica", ai sensi dell'articolo n.5 della L.R. n.10/2010, relativa alla Modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione Comunale.

2. INTRODUZIONE

Il presente Studio è riferito alla richiesta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale riguardante la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e delle tavole cartografiche interessate.

Il Proponente a seguito del parere favorevole della Conferenza di Copianificazione del 21.04.2017 chiede di modificare ed integrare la Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed alcune tavole dello stesso per procedere alla Variante.

L'obiettivo principale della presente variante è quello di non alterare né modificare quanto già ammesso e previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, né rettifica né altera le previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso dalle Norme di Attuazione del Piano Strutturale vigente.

3. METODOLOGIA

Il presente Studio di Compatibilità è stato redatto, fin dalle fasi preliminari, secondo un'attenta valutazione dei caratteri sociali ed ambientali della Variante e quanto predisposto e dettato dalla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione di impatto ambientale.

Di certo lo Studio è stato elaborato ai sensi della L.R. Toscana 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 delle successive modifiche, in quanto la Variante in esame, quale modifica, seppur modesta, della Normativa di piani e programmi, rientra tra le Varianti da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità di competenza comunale.

Nell'Allegato D della medesima Legge Regionale si elencano i contenuti e gli elementi di verifica che devono essere presi in considerazione nella redazione del presente documento.

Pertanto, per una maggiore comprensione della Variante in oggetto e dove è possibile, si elabora un primo inquadramento geografico ed amministrativo seguito da un'analisi approfondita, per questo le modifiche possono interessare siti, attraverso la quale si evidenziano gli aspetti fisici, quali geologia, idrogeologia, paesaggio, ambiente acustico, gli aspetti biologici, quali vegetazione, flora, fauna e gli aspetti urbanistici e vincolistici.

Lo studio si conclude con la previsione dell'impatto ambientale possibile prodotto dall'attuazione della Normativa del Piano e si individuano gli opportuni interventi di ottimizzazione e di mitigazione.

4. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE

4.1 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Il Proponente, con la presente Variante, intende definire, chiarire e/o integrare in tempi brevi alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, modifiche che si sono rese necessarie, come già detto, al fine di poter attuare quanto previsto nel parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui al verbale del 21.04.2017.

Detta Variante non altera né modifica quanto già ammesso e previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, ma intende specificare meglio le previsioni dello stesso strumento urbanistico.

4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

4.2.1 Stato attuale dei luoghi

La Variante in questione modifica alcuni articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, in particolare i seguenti articoli.

Articolo n. 25: Divisione del Territorio Comunale in zone omogenee ed aree

La variante si sostanzia nella modifica e/o eliminazione di alcune parti dell'articolo in particolare al punto:

Zone D: Industriali ed artigianali, divise nelle sottozone:

~~"D4 – costituite da aree oggetto dei Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare"~~

e al punto:

~~"4. Le aree da destinare alla localizzazione delle medie e/o grandi strutture di vendita sono individuate nel R.U. nelle seguenti tavole:~~

~~TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: "AREA INDUSTRIALE";~~

~~TAV. 17.1 – AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: EX "AREA INDUSTRIALE LEONE" in tutte le zone "D4", purché compatibili con le previsioni del vigente P.S."~~

Tutto ciò al fine di allineare lo strumento urbanistico alla determinazione della conferenza di Copianificazione del 21.04.2017.

Articolo n. 30 - ZONE OMOGENEE "D": PRODUTTIVE

La variante si sostanzia nella modifica e/o eliminazione di alcune parti dell'articolo in particolare al comma 2:

~~"Sottozona D4 - costituita da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare."~~

al comma 3:

~~"Destinazioni d'uso:~~

~~Nelle sottozone D1 sature e nelle sottozone D3, salvo norme specifiche per ciascuna delle aree di intervento, sono consentite indifferentemente le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) e b), così come residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ciascuna azienda; è obbligatorio il Convenzionamento ogni qual volta si recuperi o realizzi volumetrie oltre i 1.500 mc.; i mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 65/2014."~~

al comma 11:

~~"Disposizioni specifiche per le sottozone D4 Tali sottozone sono caratterizzate da complessi edilizi esistenti, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente Strumento Urbanistico (in parte in iter); all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti o quelli specificatamente assegnati dalle successive specifiche relative alle singole aree di intervento e in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare."~~

~~Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di Intervento: l'attuazione edilizia dovrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di Piano Urbanistico Attuativo convenzionato."~~

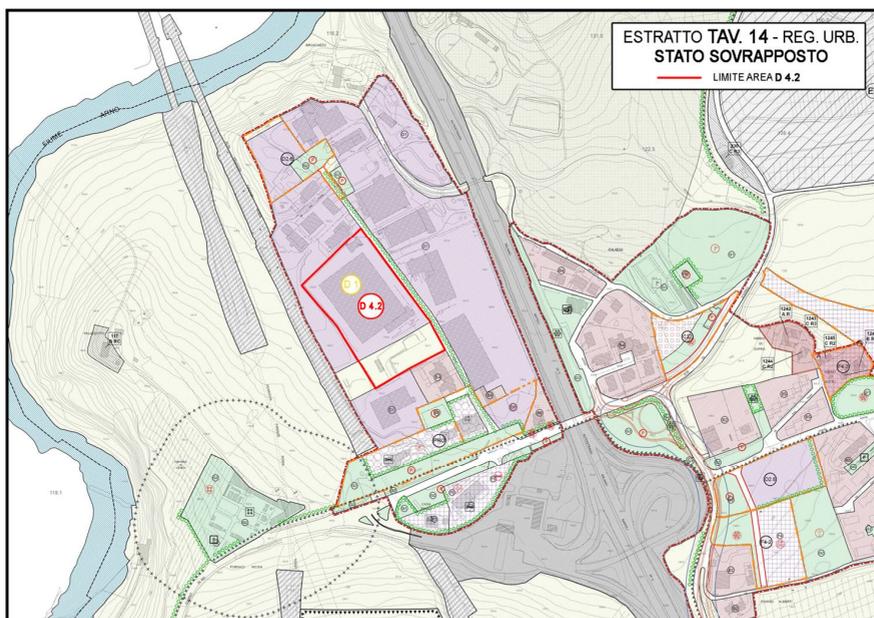
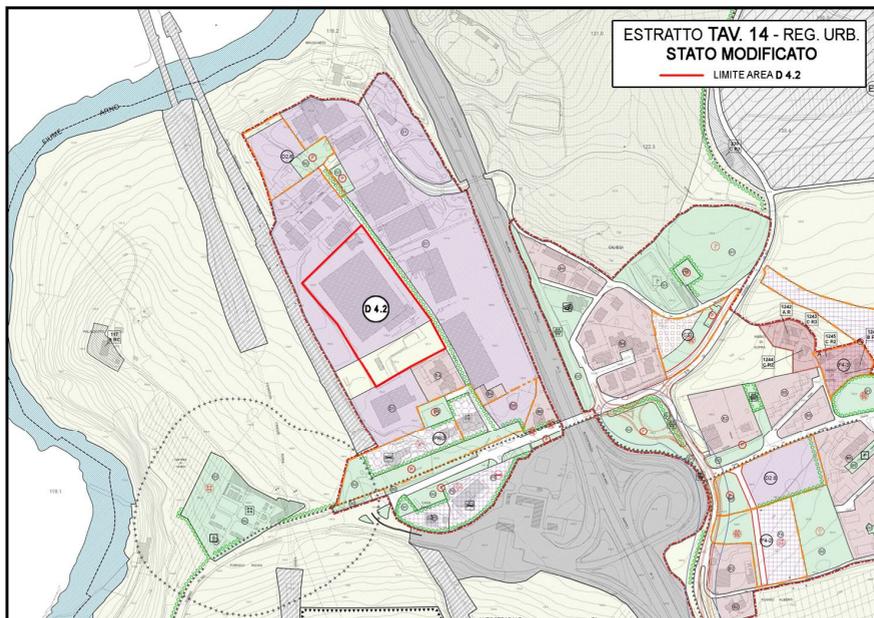
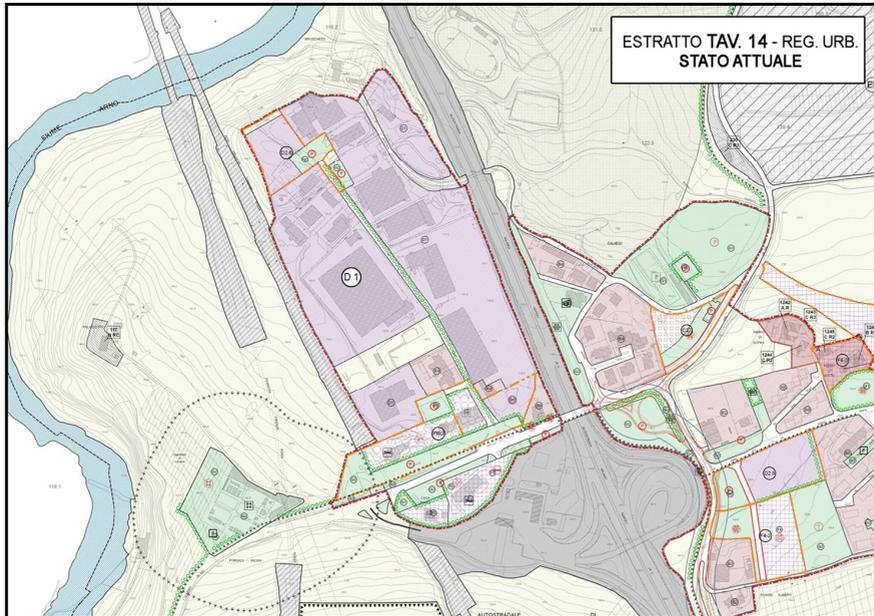
Si individuano le seguenti aree di intervento:

“D4.1” - TAV. 13.29 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE – SETTORE MODA

~~PIANO ATTUATIVO APPROVATO~~

“D4.2” - TAV. 14 – AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI – CETINA – RICA VO: INSEDIAMENTO PRODUT- TIVO/COMMERCIALE VIA DEI CILIEGI (EX FIP EM)

La modifica all'articolo si rende necessaria per adeguare le NTA alla determinazione alla conferenza di Copia- nificazione del 21.04.2017.



4.2.2 Obiettivi della Variante

L'Amministrazione Comunale di Reggello attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 28/03/2018 e successivamente pubblicato nel BURT n. 26 del 27.06.2018
- Regolamento Urbanistico approvato 1° Approvazione - Delibera Consiglio Comunale n. 40 del 07.05.1998, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 75 del 27.06.2000, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 28 del 28.02.2002, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 34 del 28.02.2002, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 92 del 30.11.2006, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 94 del 18.10.2011, modificate con Delibera Consiglio Comunale n. 143 del 11.12.2013

La Variante non prevede la costruzione di nuovi volumi ma si limita solamente ad apportare chiarimenti, modifiche e/o integrazioni adeguando la zona omogenea in oggetto alla determinazione alla Conferenza di Copianificazione.

Di seguito si riporta uno schema che sintetizza gli obiettivi da perseguire durante gli interventi ammessi:

Allegato A "Linee guida per le trasformazioni edilizie – Sintesi delle attività di valutazione

Obiettivi strategici	Sub-obiettivi	Azioni
Tutelare le risorse e l'ambiente.	a. Uso razionale del suolo e delle materie prime.	- Non è previsto l'uso di nuovo suolo ma il riuso di parte dell'edificio esistente
	b. Riduzione delle superfici impermeabilizzate.	- L'impermeabilizzazione della superficie sarà ridotta rispetto a quella attuale.
	c. Controllo dell'inquinamento acustico.	- I fabbricati saranno recuperati nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997.
	d. Contenimento dei consumi energetici.	- I fabbricati saranno recuperati nel rispetto della Normativa vigente in materia di risparmio energetico. - Nella copertura esiste già un impianto fotovoltaico

5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI

5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)

La Regione Toscana ha approvato il nuovo P.I.T. con delibera C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 e successiva integrazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico con Delibera C.R.T. n. 37 del 27/03/2015. Nel nuovo P.I.T., la valorizzazione del paesaggio è perseguitata in modo specifico attraverso misure di riqualificazione delle aree rurali e urbane in condizioni di degrado ambientale, funzionale e relativo alla qualità edilizia.

La coerenza della Variante nei confronti del P.I.T. sarà valutata in relazione ai metaobiettivi individuati al capitolo 6.3 del Documento di Piano "il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende".

I metaobiettivi del Piano sono costituiti dalle opzioni di una Regione che costruisce il suo sviluppo attorno ad una combinazione di scelte che hanno la duplice valenza: normativa e propositiva. Indicano cosa e quando "si può" fare utilizzando le risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in "atto o in potenza".

La Regione Toscana ha individuato i seguenti metaobiettivi:

- 1. metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.
- 2. metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.
- 3. metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Uno studio della Variante in oggetto ci porta a considerare i contenuti del terzo metaobiettivo.

Il terzo metaobiettivo, si riferisce infatti, alla "conservazione del valore patrimoniale del territorio della Toscana", considerando il territorio sia come "patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana" che come "fattore costitutivo del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e po-

tenziali cittadini della nostra realtà regionale. La Variante mira alla valorizzazione ed alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche preesistenti del territorio comunale.

Non si ridurranno le potenzialità paesistiche e ambientali ma al contrario verranno potenziate con l'obbligo alla manutenzione delle aree a verde e l'impianto di essenze arboree autoctone.

La coerenza della Variante con il PIT è da ritenersi soddisfatta.

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

In questo caso non è possibile valutare la coerenza della Variante Normativa in relazione agli obiettivi di risanamento geologico ed idraulico in quanto tale variante riguarda la sola modifica ad alcuni articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale vigente per il riuso di parte dell'edificio esistente.

5.3 REGOLAMENTO URBANISTICO

In questo caso non è possibile valutare la coerenza della Variante Normativa in quanto tale variante riguarda la sola modifica ad alcuni articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale vigente stesso per il riuso di parte dell'edificio esistente.

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

In questo caso non è possibile valutare la coerenza della Variante Normativa in relazione al rispetto delle regole dettate dal Piano Comunale di Classificazione Acustica in quanto tale variante riguarda la sola modifica ad alcuni articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale vigente per il riuso di parte dell'edificio esistente.

6. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO

Lo studio richiesto nel seguente capitolo non è necessario, in questo caso necessario in quanto si tratta del riuso di parte dell'edificio esistente.

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

Lo studio richiesto nel seguente capitolo non è necessario, in questo caso necessario in quanto si tratta del riuso di parte dell'edificio esistente. Non è prevista la realizzazione di nuove opere interrato o fuori terra.

8. VEGETAZIONE E FLORA

Lo studio richiesto nel seguente capitolo non è necessario, in questo caso sono già state messe a dimora le essenze arboree atte a soddisfare le previsioni.

9. FAUNA

Lo studio richiesto nel seguente capitolo non è necessario in quanto la variante prevede solo il riuso parziale dell'edificio esistente.

10. ASPETTI PAESAGGISTICI

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

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

Tutto è stato pensato e "progettato" fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria ecc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina.

La peculiarità di tale paesaggio sta nella qualità e numerosità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche di centro storico diffuso. E' nato qui il classico paesaggio collinare fiorentino ricco di poderi, di case coloniche, di dimore signorili, di borghi fortificati, di colture varie arborate e non, di terrazzamenti, di giardini, di residenze prestigiose.

Sui rilievi il paesaggio registra una decisa dominanza delle formazioni forestali, che si riducono progressivamente al diminuire dell'altitudine, alternandosi a colture agrarie miste. Gran parte delle colture agrarie specializzate e degli insediamenti risultano concentrate nelle aree a morfologia più dolce. L'ambiente agrario collina-

re è caratterizzato da colture arboree, specializzate ad oliveto e a vigneto, con permanenza di numerose testimonianze di piantate storiche, ma sono diffuse anche piantagioni recenti.

11. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

La dinamica demografica dell'intero Comune di Reggello presenta negli ultimi decenni un andamento in decisa e costante crescita.

Infatti nell'immediato dopoguerra fino al 1971 anche se la popolazione dell'intero Comune vede una progressiva decrescita, dal 1971 assiste ad una netta ripresa demografica confermata a maggior ragione dai dati del censimento dell'anno 2011. Infatti Reggello assieme a Rignano è assimilabile alle cosiddette "aree emergenti", caratterizzate da Comuni oggi in netta ripresa demografica, che risentono del decentramento in atto delle aree urbane più densamente popolate. Infatti tutto ciò è stato reso possibile dal fatto che a partire dagli anni '70, il Comune di Reggello è andato progressivamente saldandosi in un sistema integrato, con fortissime connessioni sociali ed economiche all'Area Metropolitana Fiorentina. All'interno di questo sistema Reggello è uno dei comuni dove si sia rilevata la più intensa attività edilizia.

Oggi Reggello appare un Comune con potenzialità economiche assai elevate, accresciute dalla buona accessibilità mantenuta nel tempo; in particolare la zona di fondovalle, percorsa da infrastrutture viarie di collegamento nazionale, presenta condizioni favorevoli alla localizzazione di attrezzature e servizi che necessitano di facile accessibilità. Il tessuto produttivo secondario appare solido, ma bisognoso di servizi alle imprese, anche in sede locale. Anche l'agricoltura conserva un ruolo economico non indifferente, e tuttavia inferiore a quello insostituibile di preservazione degli equilibri paesaggistici ed ambientali. Tale settore si caratterizza per la diffusione della piccola proprietà e la conseguente frammentazione fondiaria, dove la modernizzazione degli impianti ed una maggior dinamicità imprenditoriale consentono una accettabile redditività. Le principali aziende si collocano prevalentemente nella fascia collinare intermedia, mentre nel fondovalle, dove la morfologia del suolo consentirebbe coltivazioni razionali e fortemente meccanizzate, intrusioni industriali ed aspettative edificatorie hanno ridotto tali potenzialità agricole.

12. AMBIENTE ACUSTICO

Lo studio richiesto nel seguente capitolo non è necessario, in quanto si tratta del riuso di parte dell'edificio esistente.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione della Normativa modificata del Piano in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio si precisa quanto segue.

13.1 Consumo e usi del suolo – La Variante Normativa proposta non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto riguarda la sola modifica di alcuni articoli della NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

Gli unici interventi ammessi sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente costituito da edifici industriali e sono caratterizzati principalmente da cambi di destinazione d'uso per altro già consentiti dalle norme vigenti.

13.2 Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico)

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

Si tratta solo del riuso di parte dell'edificio esistente che sarà sottoposto a miglioramenti estetici.

Pertanto si esprime una SENSIBILITA' BASSA.

Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto

Trattandosi di una Variante alle NTA e soprattutto di modifiche ad alcuni suoi articoli senza la rettifica o l'alterazione delle previsioni e del carico urbanistico ammesso dal Piano Strutturale, non saranno create particolari alterazioni dello skyline, inoltre, la piantumazione di alcuni alberi di specie autoctone faciliterà la schermatura delle porzioni di territorio maggiormente urbanizzate.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe di INCIDENZA PAESISTICA BASSA (2).

Impatto paesistico del progetto

Trattandosi del parziale riuso di un edificio esistente con modifiche ad alcuni articoli delle NTA l'impatto paesistico della variante è certamente sotto la soglia di rilevanza.

14. EFFETTI ATTESI

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

14.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)

La valutazione ambientale di una Variante Normativa deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che gli interventi ammissibili hanno di incidere sull'ambiente. A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

14.1.1 Suolo e sottosuolo

Aspetti geologici, geomorfologici e sismici

Per la morfologia collinare e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrologiche, la Variante Normativa in oggetto prevede azioni di riuso di fabbricati esistenti ammettendo cambi di destinazioni d'uso, evitando il consumo di nuovo suolo.

Riduzione delle superfici impermeabilizzate

La Variante Normativa in questione modifica alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

L'intervento prevede la riduzione della superficie impermeabilizzante.

Uso razionale delle materie prime

Non è previsto l'uso di materie prime se non per le opere di finitura e per la sistemazione di alcune porzioni di piazzali. Tali interventi saranno realizzati utilizzando materiali uguali a quelli esistenti.

Gestione dei rifiuti

Non sono previsti movimenti di terra.

14.1.2 Acqua

La Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli delle NTA.

L'approvvigionamento idrico è già garantito per cui si prevede solo il parziale adeguamento dell'impianto.

14.1.3 Atmosfera

Non sono previsti scarichi in atmosfera né incremento delle emissioni acustiche.

Ambiente acustico

La Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli delle NTA.

Non è previsto l'incremento delle emissioni acustiche.

incremento delle emissioni acustiche.

Contenimento dei consumi energetici

Sulla intera copertura dell'edificio è stato a suo tempo installato un impianto fotovoltaico.

Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

Nell'intero territorio comunale la fonte principale di inquinamento è quella dovuta al traffico veicolare lungo la viabilità principale. Il volume di traffico indotto dalla Variante Normativa è nullo in quanto non prevede trasformazioni sostanziale del terreno e non genera livelli di traffico tale da influire in modo significativo sull'inquinamento.

Comunque la sistemazione a verde del resede insieme agli alberi già messi a dimora nel corso del precedente intervento per l'insediamento di due medie strutture di vendita, creano una protezione capace di aumentare l'assorbimento dei gas nocivi, oltre a contribuire all'abbattimento delle micro polveri.

Sulla copertura è già stato installato un impianto fotovoltaico. L'illuminazione avviene attraverso l'impiego di LED.

Controllo dell'inquinamento luminoso

Non è prevista l'installazione di nuovi corpi illuminanti all'esterno del fabbricato.

Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza

L'intervento per cui si prevede la modifica di alcuni articoli delle NTA non comporterà la presenza di campi elettromagnetici.

14.1.4 Vegetazione, fauna ed ecosistemi

La Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli delle NTA. Dalle verifiche effettuate risulta soddisfatta la richiesta di alberature.

14.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI

14.2.1 Qualità degli spazi pubblici e/o aperti

La Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli delle NTA. L'unico spazio aperto è rappresentato dal parcheggio che verrà realizzato secondo la normativa vigente.

14.2.2 Qualità delle opere di urbanizzazione

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre a quelle già esistenti.

14.2.3 Qualità della edificazione

La Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli delle NTA per recepire il parere della Conferenza di Copianificazione per il riuso di parte del fabbricato esistente.

15. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

La Variante ad alcuni articoli delle NTA scaturisce dalla necessità di recepire il parere della Conferenza di Copianificazione del 21.04.2017 per cui non è possibile valutare alternative strategiche, di localizzazione o di processo.

15.1 ALTERNATIVA ZERO

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di non approvare la Variante Normativa. Tale alternativa non appare pertanto praticabile in quanto contrasta con la volontà dell'Amministrazione Comunale.

15.2 CONCLUSIONI

In base alle considerazioni soprastanti, non sono state ritenute praticabili e in alcuni casi valutabili alternative strategiche, di localizzazione e l'alternativa zero. L'attuale Variante Normativa rappresenta la migliore alternativa di processo per migliorare, integrare e adeguare la vigente Normativa Tecnica di Attuazione al parere della Conferenza di Copianificazione.

16. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Come esposto sopra, la Variante Normativa risulta conforme con la pianificazione comunale e l'applicazione dei principi sostenuti dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Reggello.

Fin dalle prime elaborazioni della Variante Normativa sono stati presi in considerazione principi di tutela e rispetto dell'ambiente naturale ed urbanizzato, quali la riqualificazione del territorio, la minimizzazione del consumo del suolo, l'uso responsabile delle risorse naturali.

Tutte le scelte progettuali si basano su un sapiente uso delle risorse del territorio e sul principio del risparmio energetico e dell'uso di fonti di energia alternativa.

17. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

Sulla base delle indagini effettuate a supporto della Variante Normativa si può affermare la compatibilità con i vincoli territoriali ed ambientali in quanto si tratta del riuso parziale di un edificio esistente senza previsioni di ampliamenti.

18. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI

La Variante Normativa in generale non presenta particolari problematiche di carattere urbanistico, naturalistico o paesaggistico in quanto non sono previsti ampliamento dell'edificio esistente.

19. MISURE DI MITIGAZIONE

Le misure di mitigazione e di compensazione individuate all'interno della procedura di VAS costituiscono, assieme alle misure di monitoraggio, gli elementi principali della fase di gestione e di controllo dei possibili impatti negativi generati dall'attuazione della Variante sull'ambiente.

Con i termini mitigazioni e compensazioni si intendono:

- *"misure di mitigazione"*, quelle misure necessarie a ridurre o contenere gli impatti ambientali previsti;
- *"misure di compensazione"*, quelle misure necessarie a migliorare le condizioni dell'ambiente interessato, ma che non riducono gli impatti attribuibili specificamente ai progetti.

Di seguito si individuano alcune misure di mitigazione da prendere in considerazione durante l'intero svolgimento dell'attività di cantiere degli interventi ammessi.

Misure di mitigazione per localizzazione spaziale: le attività rumorose che non sono vincolate alle operazioni di scavo o alle operazioni artigianali saranno localizzate il più possibile lontano dalle abitazioni.

Misure di mitigazione per localizzazione temporale: saranno utilizzati per il minor tempo possibile tutti i macchinari più rumorosi.

Misure di mitigazione per tecnologia utilizzata: saranno impiegati macchinari dotati di idonei silenziatori e carterature; per ridurre la polverosità e rispettare i limiti di Legge, le macchine per il movimento terra saranno utilizzate su terreno inumidito, il tutto per abbattere la maggior parte delle emissioni prima che le stesse si propaghino fuori dall'area d'intervento; gli automezzi all'interno dell'area saranno utilizzati a bassi regimi motore e saranno tenuti spenti nei momenti di non utilizzo;

Misure di mitigazione in base ad azioni di controllo in tempo reale: realizzazione di un controllo acustico che consenta di verificare in modo più accurato il clima acustico ambientale.

Misure di mitigazione in base alla realizzazione di opere per la riduzione delle interferenze: a seguito del controllo acustico, nel caso se ne ravvisi la necessità, saranno installate barriere fonoisolanti, fisse o mobili a seconda della esigenze riscontrate;

20. CONCLUSIONI

Le misure di mitigazione previste e il piano di ripristino finale permetterà di limitare ulteriormente gli effetti ambientali negativi ipotizzati, in particolare sull'ambiente idrico e sull'atmosfera.

A seguito degli interventi di ripristino ambientale finale proposti emergeranno inoltre impatti positivi irreversibili sul suolo e sul paesaggio.

21. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

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

1 - Caratteristiche della Variante

1.1. Caratteristiche della Variante Normativa, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La Variante Normativa costituisce un quadro di riferimento per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del territorio comunale.

Pertanto la Variante costituisce il quadro di riferimento per progetti o altre attività all'interno del territorio comunale.

1.2. Caratteristiche della Variante Normativa, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura la Variante influenza altri Piani o Programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La Variante Normativa in questione modifica alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, tali modifiche e/o integrazioni sono dettate dalle necessità che si sono determinate durante la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico per l'adeguamento al parere della Conferenza di Copianificazione del 21.04.2017.

Non vi sono altri Piani o Programmi gerarchicamente subordinati alla Variante.

Per quanto riguarda i Piani o i Programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che la Variante è pienamente coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con gli altri Piani e Programmi, non si ravvisa alcun tipo di influenza.

1.3. Caratteristiche della Variante Normativa, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito si rimanda al documento di cui al procedimento di Valutazione Integrata redatta ai sensi del DPGR 9 febbraio 2007 n.4/R, ove sono state individuate le strategie e le azioni sia per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione sullo sviluppo sostenibile, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

1.4. Caratteristiche della Variante Normativa, tengono conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti alla Variante.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti della Variante sull'ambiente sono: Paesaggio (sensibilità, incidenza e impatto paesistico), suolo e sottosuolo (aspetti geologici - geomorfologici e sismici - permeabilità - uso razionale delle materie prime - gestione dei rifiuti), acqua (aspetti idraulici - contenimento dei consumi - trattamento e riduzione delle acque da depurare), atmosfera (acustica - protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti - controllo inquinamento luminoso - protezione dall'inquinamento elettromagnetico), mobilità e traffico, energia, aspetti sociali ed economici, salute umana.

Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti alla Variante.

1.5. Caratteristiche della Variante Normativa, tengono conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e Programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso la Variante Normativa non ha alcuna rilevanza. Lo smaltimento delle acque reflue avviene già attraverso allacciamento alla pubblica fognatura.

2 - Caratteristiche degli impatti

2.1. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

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

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati descritti e valutati, ove è stato possibile, nell'ambito del presente documento.

Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

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

La Variante in oggetto riguarda la Normativa, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero.

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

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

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

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

22. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La Variante Normativa, che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S. con il presente documento preliminare, riguarda la modifica di alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, tali modifiche e/o integrazioni sono dettate dalle necessità che si sono determinate durante la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico per l'adeguamento al parere della Conferenza di Copianificazione del 21.04.2017.

Le istruttorie effettuate sui Piani ed i Progetti che hanno attuato le previsioni del Regolamento Urbanistico, hanno evidenziato la necessità di apportare modifiche ad alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione. Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che tale Variante Normativa non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non interferisce né ha alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla Variante Normativa e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi anche rispetto all'attuale disciplina urbanistica e, pertanto, che nel suo complesso la proposta non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.