



**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**10. VARIANTE ANTICIPATRICE DEL  
3. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
VIGENTE**

**Articoli modificati:**

articolo n. 9bis: Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali.

articolo n. 21: Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie previste all'articolo n. 2 comma 1. del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007 e di cui all'articolo n. 41, comma 5., 7. e 8. della L.R. n. 1/2005.

articolo n. 26: Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei storici.

articolo n. 27: Zone Omogenee "B": di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale.

articolo n. 28: Zone Omogenee "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale.

articolo n. 31: Zone omogenee "E" extraurbane (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).

articolo n. 40: Sottozona "E9"- Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti.

articolo n. 42: Aree boscate.

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

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



## 10. VARIANTE NORMATIVA ANTICIPATRICE DEL 3. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE: MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

### INDICE

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

# **10° VARIANTE NORMATIVA ANTICIPATRICE DEL 3. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE: MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI REGGELLO.**

## **1. PREMESSA**

La Variante 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 e/o dall'adeguamento a Leggi e Regolamenti sovraordinati.

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.

Conseguentemente al fine di poter recuperare e riqualificare parte del patrimonio edilizio esistente e per una migliore gestione del Piano, l'Amministrazione Comunale conferma la necessità di predisporre la Variante Normativa, allo scopo di definire, chiarire e/o integrare in tempi brevi alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione.

**Conseguentemente si predispose la redazione della 10° Variante anticipatrice al 3. Regolamento Urbanistico Comunale e si avvierà 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 della Normativa Tecnica di Attuazione Comunale vigente.**

## **2. INTRODUZIONE**

Il presente Studio è riferito alla 10. Variante anticipatrice al 3. Regolamento Urbanistico Comunale riguardante la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'Ufficio Tecnico durante la gestione del Piano prendendo in considerazione le istruttorie effettuate sui Piani ed i Progetti che hanno attuato le previsioni del Regolamento Urbanistico, sente la necessità di modificare ed integrare la Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e conseguentemente predisporre tale Variante.

L'obiettivo principale dell'Amministrazione Comunale con la 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 DEL PIANO DI RECUPERO**

### **4.1 MOTIVAZIONI DEL PROGETTO**

L'Amministrazione Comunale di Reggello, con la presente Variante, intende definire, chiarire e/o integrare in tempi brevi alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione, modifiche che si sono rese necessarie, come già detto, durante la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detta Variante non altera né modifica quanto già ammesso e previsto dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente; riconferma e rettifica le previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso anche dalle Norme di Attuazione dal Piano Strutturale vigente.

Pertanto, dopo un'attenta indagine del contesto e dell'urgenza di tale realizzazione, la suddetta Amministrazione intende redigere la 10° Variante anticipatrice al 3. Regolamento Urbanistico Comunale.

### **4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE**

#### **4.2.1 Stato attuale dei luoghi**

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

#### **Articolo n. 9bis: Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali.**

Le modifiche riguardano un chiarimento per la determinazione dell'altezza massima del fabbricato, specifica che si è resa necessaria onde evitare interpretazioni ambigue che avrebbero potuto determinare, di fatto, altezze ai fabbricati maggiori di quanto ammesso, instaurandosi un potere derogatorio che le Norme non devono consentire.

#### **Articolo n. 21 - Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari previste all'articolo n. 2 comma 1. del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007 e di cui all'articolo n. 41, comma 5., 7. e 8. della L.R. n. 1/2005.**

La modifica comprende la nuova riscrittura quasi completa dell'articolo, adeguandolo a quanto previsto dalle modifiche ed integrazioni subite dalla L.R. n. 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007.

#### **Articolo n. 26: Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei storici.**

Le modifiche riguardano:

- Il comma 3. in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, qualora queste comportino un aumento del carico urbanistico, per essere accolte dovranno verificare e dimostrare l'esistenza degli standard urbanistici di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'interno dell'U.T.O.E. di appartenenza del centro storico.

#### **Articolo n. 27: Zone Omogenee "B": di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale.**

Le modifiche riguardano:

- Il comma 2. in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, queste per essere accolte dovranno dimostrare il mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non sarà comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.
- Il comma 5., in cui si precisa che nella "Zona Omogenea B di saturazione", in deroga ai parametri urbanistici, è ammesso il rialzamento degli edifici, al fine di allinearsi ai fabbricati continui, purché tale intervento venga realizzato in aderenza ad entrambi i fabbricati e l'altezza massima si uniformi alla quota dell'edificio più basso.

#### **Articolo n. 28: Zone Omogenee "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale.**

Le modifiche riguardano:

- Il comma 3. in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, queste per essere accolte dovranno dimostrare il mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non sarà comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.

Tutto ciò al fine di rendere omogenea tale Norma con quella della "Zona Omogenea B di saturazione".

#### **Articolo n. 31: Zone omogenee "E" extraurbane (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).**

Le integrazioni riguardano:

- l'aggiunta al comma n. 2 di alcune precisazioni riguardanti il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, in quanto qualora tale cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, questo può essere ammesso purché si verifichi e dimostri che tale aumento è all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di appartenenza;
- l'aggiunta del comma n. 4bis, allo scopo di precisare il limite per la realizzazione di porticati e logge, mancando per detta Zona il parametro massimo del rapporto di copertura;
- l'aggiunta del comma 7. riguardante i "Rifugi per squadre di caccia" resosi necessario per regolamentare questa attrezzatura che attualmente ha anche un fine di interesse pubblico, in quanto permette di tenere sotto controllo la popolazione soprattutto di cinghiali e caprioli.

#### **Articolo n. 40: Sottozona "E9" - Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione.**

Le modifiche riguardano:

- l'aggiunta in tali zone della lavorazione e commercializzazione anche di materiali provenienti da cantieri edili, sia che si tratti di rocce e terre di scavo, o di materiali sterili risultanti da demolizioni.

In effetti tali aree appaiono le più adeguate per essere utilizzate temporaneamente a tale scopo, ritenendo che le zone artigianali ed industriali in cui potrebbero insediarsi tali attività, ancorché sottoutilizzate, non hanno pari caratteristiche per essere utilizzate a tali destinazioni d'uso.

#### **Articolo n. 42: Aree boscate.**

Le modifiche riguardano:

- la definizione vera e propria delle Aree Boscate che si adegua a quanto previsto dall'articolo n. 3 della specifica Legge Forestale della Toscana n. 39 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo n. 2 del relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.G.R. n. 48/2003.

Conseguentemente è intendimento dell'Amministrazione Comunale di redarre la 10° Variante al Regolamento Urbanistico vigente allo scopo di:

- Modificare alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione.

Questa Variante riveste un interesse particolare da parte dell'Amministrazione Comunale, vista la necessità e urgenza di definire, modificare, chiarire e/o integrare e adeguare in tempi brevi alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione, modifiche che si sono rese necessarie durante la gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detta Variante, quindi, non altera né modifica quanto già ammesso e previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, ma apporta modeste modifiche alla Normativa Tecnica di Attuazione, quindi né rettifica né altera le previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso dalle Norme di Attuazione del Piano Strutturale vigente.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione generale;

Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Vigente;

Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Modificato;

Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Sovrapposto;

#### **4.2.2 Obiettivi della Variante**

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

- Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n. 5 del 16 gennaio 1995 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 269 del 23 settembre 1997;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 7 maggio 1998, successiva 1a Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 27 giugno 2000 e successiva 2a Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 30 novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. n. 1 del 3 gennaio 2007 e quindi in vigore dal 3 gennaio 2007.

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.

Pertanto la 10° Variante al Regolamento Urbanistico vigente ha lo scopo di:

- dare chiarimenti per la definizione dell'altezza massima dei fabbricati al fine di allinearsi ai fabbricati contigui e per evitare interpretazioni ambigue;
- accogliere eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso di garage nelle Zone Omogenee "A", "B", "C";
- adeguare la disciplina per la realizzazione di annessi agricoli;
- dare alcune precisazioni riguardanti il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale;
- concedere la possibilità di realizzare attrezzature di supporto alla caccia al fine di tenere sotto controllo la popolazione soprattutto di cinghiali e caprioli.

La Variante non prevede la costruzione di nuovi volumi ma si limita solamente ad apportare chiarimenti, modifiche e/o integrazioni senza alterare le previsioni in fase di attuazione del Piano; qualora sia concesso cambio di destinazione d'uso il quale comporti un aumento del carico urbanistico, questo può essere ammesso purché si verifichi e si dimostri che tale aumento sia compreso all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di appartenenza.

Comunque tutti gli interventi possibili e concessi con l'attuazione del Piano devono essere realizzati a perfetta regola d'arte, secondo le regole di auto sostenibilità energetica mediante l'utilizzo di appositi impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica e pannello solare termico per acqua calda sanitaria e i materiali impiegati devono essere in sintonia con quelli tradizionali e con il contesto in cui è collocata l'opera.

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.	- Riutilizzo dei materiali da costruzione di recupero provenienti dallo smontaggio dei fabbricati esistenti. - Riutilizzo dell'acqua meteorica.
	b. Riduzione delle superfici impermeabilizzate.	- L'impermeabilizzazione della superficie sarà limitata.
	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.

## 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. (delibera n.72 del Consiglio Regionale del 24/07/2007). 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 potenziali 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 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

Tale studio verrà richiesto nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatorio la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

### **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 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente stesso.

Tale studio verrà richiesto nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatorio la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

### **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 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

Tale studio verrà richiesto nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatorio la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

## **6. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO**

Lo studio richiesto nel seguente capitolo potrà essere redatto solo nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale. In tal caso sarà possibile analizzare più da vicino il contesto ed il sistema ambientale al quale farà parte l'intervento al fine di far emergere le caratteristiche territoriali e non, e di conservare e salvaguardare le risorse dell'intero Comune.

## **7. SUOLO E SOTTOSUOLO**

Lo studio richiesto nel seguente capitolo potrà essere redatto solo nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale. In tal caso sarà possibile analizzare più da vicino il contesto ed il sistema ambientale al quale farà parte l'intervento al fine di far emergere le caratteristiche geomorfologiche ed idrauliche del suolo e sottosuolo, e di salvaguardare e ridurre il rischio idrogeologico dell'intero territorio comunale.

## **8. VEGETAZIONE E FLORA**

Lo studio richiesto nel seguente capitolo potrà essere redatto solo nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale. In tal caso sarà possibile analizzare più da vicino il contesto ed il sistema ambientale al quale farà parte l'intervento al fine di analizzare le principali unità vegetazionali presenti e valutare il loro stato conservativo ed eventuali fattori di rischio estinzione specie.

## **9. FAUNA**

Lo studio richiesto nel seguente capitolo potrà essere redatto solo nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale. In tal caso sarà possibile analizzare più da vicino il contesto ed il sistema ambientale al quale farà parte l'intervento al fine di analizzare le specie di fauna presenti sul territorio e valutare il loro stato conservativo ed eventuali fattori di rischio estinzione specie.

## **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, successivamente queste 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 collinare 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 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 potrà essere redatto solo nella fase successiva di attuazione del Piano qualora si presentino opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale. In tal caso sarà possibile analizzare più da vicino il contesto ed il sistema ambientale al quale farà parte l'intervento al fine di far emergere le caratteristiche territoriali e non, e di conservare e salvaguardare le risorse dell'intero Comune.

## **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, per quanto è possibile, si fa riferimento allo studio condotto con l'elaborato *All. G -Valutazione Integrata* e di seguito si riporta un estratto sintetico dei contenuti d'interesse.

**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 Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Gli unici interventi ammessi sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente o su zone artigianali ed industriali presenti sul territorio comunale, caratterizzati principalmente da cambi di destinazione d'uso; si fa eccezione per i "Rifugi per squadre di caccia" che attualmente ha un fine di interesse pubblico, in quanto permette di tenere sotto controllo la popolazione soprattutto di cinghiali e caprioli.

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

#### **Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito**

La Valutazione Integrata sulla classe di sensibilità viene condotta dal punto di vista:

- **Sistemico:** dove si va a valutare se la Variante riguarda sistemi paesistici di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- **Vedutistico:** dove si va a valutare la percepibilità degli interventi da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovralocale;

- **Simbolico:** dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5).

Gli elementi maggiormente qualificanti dell'intero territorio comunale sono costituiti dalla componente naturale: tutto il territorio, anche se parzialmente, ancora ha una destinazione prevalentemente agricola e la morfologia è quella di un territorio rurale.

La presenza di colture tipiche del territorio toscano costituisce un elemento qualificante del paesaggio, comunque antropizzato.

Non si riscontra l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari a 3 ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA.

#### **Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto**

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità della Variante Normativa sull'intero territorio comunale, l'incidenza della suddetta viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione:

- **Incidenza morfologica e tipologica:** dove si va a valutare se la Variante Normativa è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale, inoltre, dal punto di vista tipologico si va a verificare se le tipologie edilizie dei possibili interventi conserveranno una continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- **Incidenza linguistica (stile, materiali, colori):** coerenza della Variante Normativa rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico-culturale;
- **Incidenza visiva:** si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali possibili dall'attuazione della Variante;
- **Incidenza ambientale:** si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale;
- **Incidenza simbolica:** si valuta l'adeguatezza della Variante rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa (1);
- Incidenza paesistica bassa (2);
- Incidenza paesistica media (3);
- Incidenza paesistica alta (4);
- Incidenza paesistica molto alta (5).

Circa l'incidenza paesistica della Variante Normativa relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché la Variante stessa salvaguarda le caratteristiche dell'intero territorio comunale in quanto attuazione della volontà dell'Amministrazione Comunale spinta dall'interesse pubblico e da una migliore gestione del Piano.

Trattandosi di una Variante alla Normativa Tecnica di Attuazione 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 paesistica INCIDENZA PAESISTICA BASSA (2).

### **Impatto paesistico del progetto**

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza della Variante, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali proposti. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del territorio comunale con l'incidenza paesistica ottenendo così l'Impatto paesistico della Variante stessa

*Impatto paesistico della Variante = Sensibilità del territorio x Incidenza della Variante*

Classificazione dell'impatto paesistico:

- da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
- da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
- da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Dall'analisi condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito = 3

Grado di incidenza della Variante = 2

Ottenendo così un valore per l'Impatto paesistico della Variante pari a 6 che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza. Importante da sottolineare è il fatto che tale valutazione è sommaria e sarà necessario un apposito studio di impatto ambientale qualora l'intervento riguardi progetti ed opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

## **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 recupero e riconversione di fabbricati esistenti ammettendo cambi di destinazioni d'uso, limitando il consumo di nuovo suolo.

Comunque sulla base delle indagini effettuate a supporto della Variante Normativa al momento non è possibile valutare in maniera specifica tali aspetti territoriali, ma saranno stimati in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

##### **Riduzione delle superfici impermeabilizzate**

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.

Conseguentemente la valutazione della superficie permeabile degli interventi ammissibili risulta impossibile ma sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **Uso razionale delle materie prime**

L'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico hanno il compito di supervisionare e di garantire l'uso razionale delle materie prime soprattutto nella fase di cantiere di ciascun intervento, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra e l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, proponendo l'uso di quelli locali.

#### **Gestione dei rifiuti**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **14.1.2 Acqua**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **14.1.3 Atmosfera**

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

#### **Ambiente acustico**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **Contenimento dei consumi energetici**

L'Amministrazione Comunale durante l'attuazione del Piano fin dall'inizio è sempre stata sostenitrice del risparmio energetico tanto da prevedere agevolazioni a coloro che prevedono l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

Al momento, però non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **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 dei resede privati insieme alla messa a dimora di alberi, crea una protezione capace di aumentare l'assorbimento dei gas nocivi, oltre a contribuire all'abbattimento delle micro polveri.

Per ridurre l'inquinamento proveniente dalle aree di trasformazione si possono prevedere l'utilizzo di impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti, l'utilizzo di fonti rinnovabili come il solare, che applichino strategie per il contenimento dei consumi energetici.

Inoltre, per contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere progettati nell'ottica dei contenimenti energetici; a tale scopo si prevede, nei progetti esecutivi delle OO.UU.:

- l'uso di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari;
- l'alimentazioni da fonti energetiche alternative (solare, fotovoltaico).

### **Controllo dell'inquinamento luminoso**

Al fine di ridurre al massimo l'inquinamento luminoso dovranno utilizzati corpi illuminanti con schermature, in modo che l'emissione luminosa non interferisca negativamente con l'ambiente circostante. Inoltre dovranno essere evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dovranno essere previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa con diminuzione del 30% dopo le ore 24 in qualsiasi intervento.

### **Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza**

Sulla base delle indagini effettuate a supporto della Variante Normativa al momento non è possibile valutare la presenza di campi elettromagnetici, ma sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **14.1.4 Vegetazione, fauna ed ecosistemi**

Al momento non è possibile ipotizzare alcun impatto in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

## **14.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI**

### **14.2.1 Qualità degli spazi pubblici e/o aperti**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

### **14.2.2 Qualità delle opere di urbanizzazione**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

### **14.2.3 Qualità della edificazione**

Al momento non è possibile dare alcun giudizio in quanto la Variante Normativa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà stimata in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

## **15. ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Le potenzialità previste con la Variante Normativa devono scaturire da una oggettiva valutazione di una o più ipotesi alternative, che presentino una analisi costi benefici peggiore della Variante in oggetto. Il presente capitolo esamina sinteticamente le possibili alternative alla Variante Piano in esame.

Sono state prese in esame le principali alternative alla Variante Normativa con riferimento a:

- alternative strategiche, consistenti nell'individuazione di soluzioni differenti per realizzare lo stesso obiettivo;
- alternative di localizzazione;
- alternative di processo o strutturali, consistenti nell'esame di differenti tecnologie e processi costruttivi;
- alternativa zero, consistente nella scelta di non procedere con l'attuazione della Variante.

### **15.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE**

Le alternative strategiche consistono nell'individuare tutte le possibili soluzioni atte a prevenire la domanda e/o ad individuare i provvedimenti necessari per realizzare comunque gli obiettivi previsti. Nel caso della Variante l'individuazione della stessa deriva da una pianificazione comunale che propone e stabilisce la necessità di modificare e rettificare alcuni articoli della Normativa Tecnica del Regolamento Urbanistico Comunale vigente. Non esistono quindi alternative strategiche relativamente alla Variante oggetto del presente studio.

### **15.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE**

Non è possibile valutare alternative di localizzazione della presente Variante in quanto la Variante stessa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione e non prevede specifiche localizzazioni di nuovi impatti su cartografia.

### **15.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO**

Non esistono alternative di processo della presente Variante in quanto la Variante stessa riguarda la modifica di alcuni articoli di Normativa Tecnica di Attuazione. Ogni altra alternativa appare peggiorativa in quanto la Variante è espressione della volontà dell'Amministrazione Comunale spinta in ogni sua azione dall'interesse pubblico.

### **15.4 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.

### **15.5 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.

## **16. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Come esposto sopra, la Variante Normativa risulta la concretizzazione della 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 al momento non è possibile valutare la sua compatibilità con i vincoli territoriali ed ambientali in quanto tale analisi richiederebbe un livello di dettaglio

non raggiunto con la Variante in oggetto dal momento che propone solo la modifica di alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione.

Conseguentemente tale valutazione sarà possibile in ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

Comunque, qualora si preveda con tale Variante Normativa la possibilità di realizzare in territorio aperto alcune strutture necessarie per la conduzione dei fondi, queste non potranno essere realizzate:

*“...- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;*

*- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;*

*- nelle “Sottozone E2 – Riserva Biogenetica di Vallombrosa”, di cui all’articolo n. 33 delle presenti Norme, né nella “Area Naturale Protetta di interesse locale – A.N.P.I.L. – Parco delle Balze” di cui all’articolo n. 37bis delle presenti Norme;*

*- aree interessate da vegetazione ripariale;*

*- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell’argine di corsi d’acqua;*

*- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;*

*- fasce di rispetto dagli elettrodotti;*

*- fasce di rispetto cimiteriale;*

*- aree boscate.....”.*

## **18. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI**

La Variante Normativa in generale non presenta particolari problematiche di carattere urbanistico, naturalistico o paesaggistico, ma si ritiene opportuno rimandare tale valutazione di ciascun progetto ed opera durante la fase di procedura di verifica di assoggettabilità o in tutti i casi in cui è obbligatoria la redazione della Valutazione Ambientale Strategica e/o della Valutazione di Impatto Ambientale.

## **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.

Si tratta di “modifiche tecniche dell’opera, o adozione di nuovi elementi tecnologici (depuratori, filtri, ecc.) suggeriti dal SIA o dalle strutture di controllo per ridurre quantitativamente gli effetti negativi nell’ambito della ricettività ambientale e, quindi, nella reversibilità degli effetti stessi” (Antonelli e Onori, 1990).

Più in dettaglio 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 e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi 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 e/o dall'adeguamento a Leggi e Regolamenti sovraordinati.**

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. L' area di inserimento di eventuali nuovi annessi è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso allacciamento alla pubblica fognatura ove è possibile oppure a dispersione in territorio aperto.

## **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.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del documento a supporto del presente procedimento.

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 e/o dall'adeguamento a Leggi e Regolamenti sovraordinati.

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.**