

DOCUMENTO PRELIMINARE

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELL'ART.22
DELLA L.R.10/2010**

**Piano di lottizzazione con contestuale variante
al Regolamento Urbanistico del Comparto C1.17 – Gaville C**

Giugno 2013



Arch. Rosario PAGLIARO
Via Enrico De Nicola, 7
52025 Montevarchi AR
studiopagliaro@gmail.com
Tel/Fax : 055.9850104

INDICE

- 1. Premessa: la verifica di assoggettabilità a VAS
nel quadro normativo vigente**
- 2. Caratteristiche del Piano di Lottizzazione**
- 3. Inquadramento normativo del Comparto C1.17 – Gaville C**
- 4. La Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto**
 - 4.1. I contenuti della proposta di modifica
 - 4.2 Le caratteristiche progettuali del Piano di Lottizzazione
 - 4.3 La verifica di coerenza con gli altri piani
 - 4.4 La verifica dei vincoli sovraordinati
 - 4.5 “Caratteristiche del piano” ai sensi dell’Allegato 1 della L.R.10/2010
 - 4.6 “Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate”
ai sensi dell’Allegato 1 della L.R.10/2010
- 5. Soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità a V.A.S.**
- 6. Conclusioni**

1.

PREMESSA: LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS NEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Con l'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di *“valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”* sono state indicate le necessità di introdurre un cambiamento di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione.

La ricerca di uno sviluppo più “sostenibile” ha spinto la dottrina e gli stati europei a tentare di rendere efficace l'integrazione di obiettivi e criteri di “sostenibilità ambientale” nei processi decisionali strategici, nelle opere di pianificazione e di programmazione, attraverso nuovi criteri di valutazione ambientale che, nel corso degli studi e degli iter legislativi sono indicati come criteri di “Valutazione Ambientale Strategica”.

Una interessante innovazione della direttiva riguarda il momento di applicazione della valutazione stessa che *“deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma”* in modo da consentire l'analisi degli effetti potenziali delle trasformazioni sull'ambiente, tenendone conto già in fase di redazione e orientandone, quando necessario, i contenuti. Altro elemento innovativo è la partecipazione del “pubblico” nel processo valutativo, nonché le misure previste per il “monitoraggio” durante l'attuazione del piano al fine di contrastare gli effetti negativi derivanti dall'attuazione degli stessi e con ciò consentendo di effettuare delle correzioni al processo in atto.

L'Italia ha recepito tale normativa europea nel 2006 con l'approvazione del D.Lgs.n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”*. Successivamente tale decreto è stato modificato ed integrato dal D.Lgs.n.4/2008, con il quale il legislatore nazionale ha demandato alle Regioni la disciplina delle competenze proprie e degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale di piani e programmi.

La Regione Toscana aveva già dato attuazione alle previsioni della direttiva 2001/42/CE, con la L.R. n.1/2005 che, all'art. 11, statuiva: *“I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale [e, salva diversa previsione del Piano Strutturale, gli atti di governo del territorio], provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti*

territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana” e con il relativo Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata D.P.G.R. n.4/R/2007. Tuttavia, a seguito del D.Lgs.n.4/2008, la Regione ha dovuto rivedere la propria disciplina in materia. Con la L.R. n.10/2010 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*” e successive integrazioni e modificazioni, la Regione Toscana si è quindi dotata di una propria normativa in materia di VAS, che dà attuazione alla regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia.

La direttiva europea e le norme statali e regionali specificano l'ambito di applicazione della VAS, indicando gli adempimenti necessari per i piani e i programmi prevedono l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori dei piani e dei programmi già sottoposti a VAS; in questo caso la valutazione ambientale è necessaria qualora *l'autorità competente* valuti che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente. La procedura di valutazione, denominata “**Verifica di assoggettabilità alla VAS**”, è svolta a livello di normativa regionale secondo le disposizioni di cui all'art.22 della L.R. n.10/2010 e prevede l'elaborazione di un **Documento Preliminare** da parte del *proponente* dell'ipotesi di Variante al piano che contenga le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante stessa, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa legge regionale che sono:

A - Caratteristiche del piano, o programma, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi :

- in quale misura il piano o programma 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;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;

- la rilevanza del piano o programma 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);

B - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

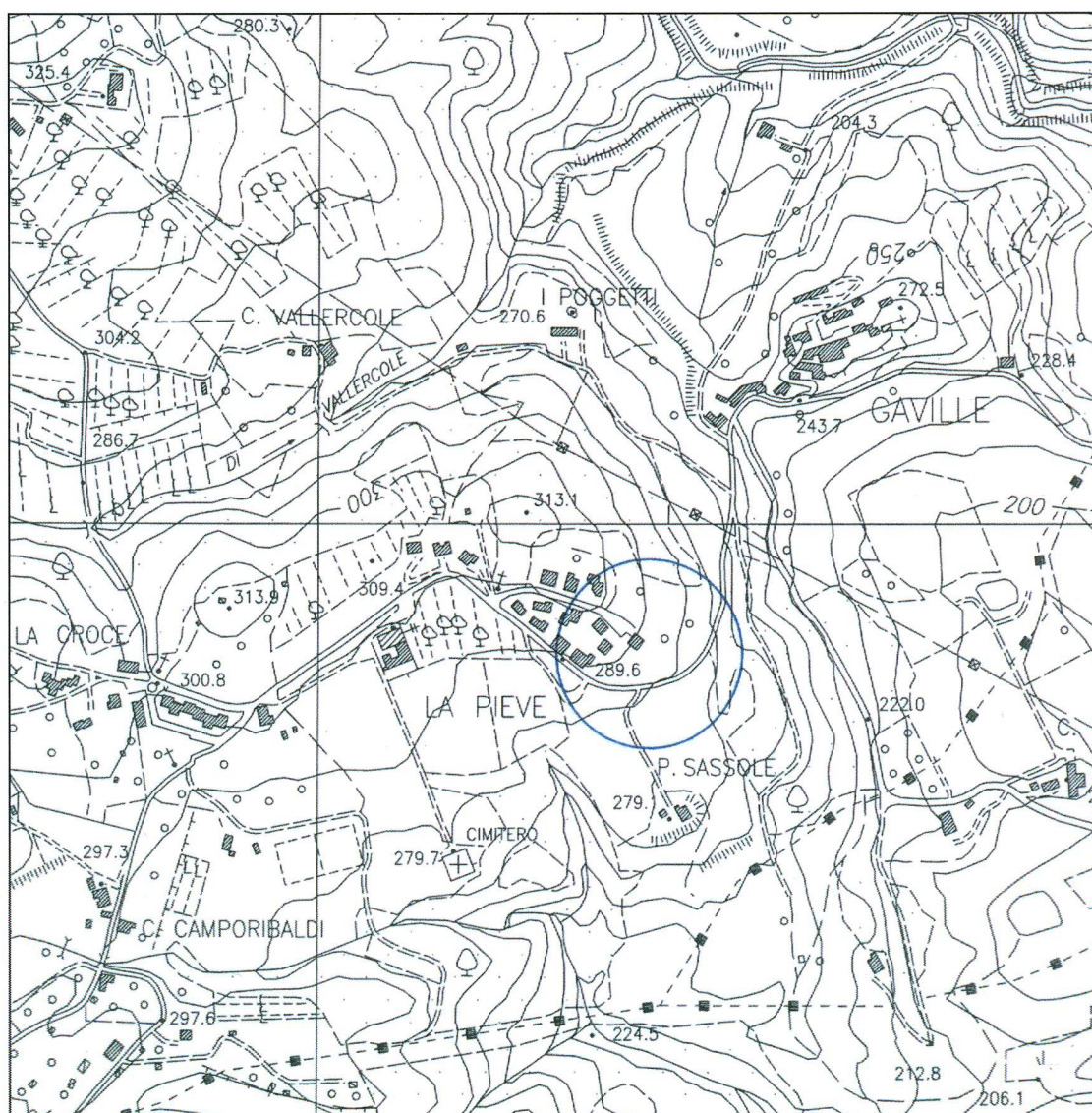
Inquadramento territoriale e ambientale del comparto C1.17 – Gaville C



Regione Toscana. Foto aerea. Volo del 28.04.1987. Fot. 276. "Figline Valdarno. Gaville"



Foto aerea. Maggio 2012. Veduta dell'area del Comparto C1.17



Archivio cartografico R.T.- Comune di Figline. Inquadramento 276140. Estratto scala 1:10.000

La frazione di **Gaville** si trova a pochi chilometri da Figline in direzione di Caviglia, posta in un'area collinare che sovrasta una parte dell'ex area mineraria di S. Barbara. L'abitato della frazione è diviso in tre aree poste tutte su via di Gaville; il primo nucleo che troviamo salendo dal capoluogo è rappresentato dal "nucleo storico", le cui case arroccate su un irto sperone sono state costruite sull'area di un antico castello appartenuto agli Ubertini. Il secondo ed il terzo nucleo sono caratterizzati da edifici molto recenti, frutto di espansioni edilizie verificatesi negli ultimi trent'anni e caratterizzate da tipologie residenziali monofamiliari o a schiera. Tra a queste due aree si trova la Pieve di S. Romolo, risalente al XII secolo e costruita su ordine del vescovo di Fiesole a fianco di una torre preesistente e sui resti di un luogo di culto di cui è documentata l'esistenza.

Il comparto in oggetto è attualmente un campo adibito a pascolo e oliveto, adiacente al locale Circolo ricreativo e ad una villetta realizzata negli anni '80. Quest'ultima rappresenta la testata finale di una espansione edilizia che si è sviluppata lungo Via del Colombaio e che si conclude con un parcheggio a servizio dei residenti; a tal proposito, e con ottime ragioni, la Commissione Edilizia ha prescritto la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via del Colombaio e la nuova area di lottizzazione (Comparto C1.17), in modo da facilitare l'accesso pedonale e pubblico al Circolo e al negozio di alimentari che rappresentano le uniche attività commerciali della frazione.

Dal punto di vista geologico e idrogeologico la morfologia dell'area in esame, posta a ca. 280 m. ad est della Pieve, su un versante collinare che scende da est-sud/est, è caratterizzata da terreni appartenenti alla formazione del "Macigno", con arenarie torbiditiche a granulometria grossolana in strati di spessore fino a 4 metri.

L'assetto risulta dotato di un buono strato di stabilità e non presenta evidenze che possano far presumere situazioni di rischio connesse a fenomeni geomorfologici. Gli studi e le analisi geomorfologiche della coltre superficiale dell'area dimostrano l'improbabilità della presenza di una "falda" acquifera superficiale; il deflusso delle acque è affidato, allo stato attuale, alla presenza di fossi e sistemi idraulici già realizzati dall'opera dell'uomo per favorire il deflusso idrico, pertanto si ritiene che l'intervento in progetto non comporterà particolari problematiche di natura idrogeologica.

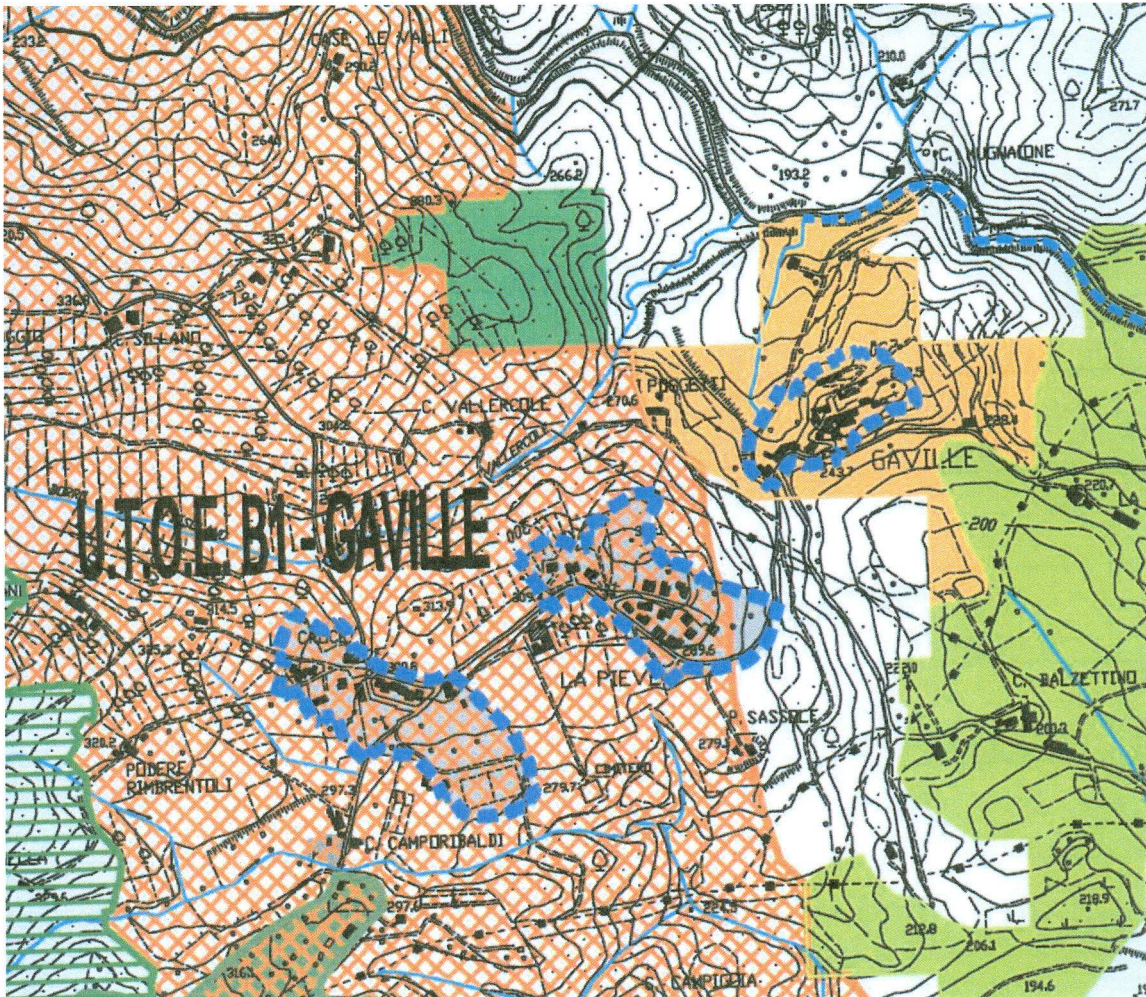
Dal punto di vista ambientale il territorio dell'area di Gaville è collinare, caratterizzato in parte da boschi e pascoli ed in parte da coltivazioni tipiche (vite e olivo) che mantengono i segni dell'antica struttura agricola.

Gli insediamenti sparsi e la presenza di numerose case coloniche isolate, all'interno di ampi poderi, testimoniano ancora la conformazione caratteristica del paesaggio toscano sette-ottocentesco, che in alcuni casi è arrivata immutata fino ai giorni nostri.

Le ampie aree coltivate a vite ed olivo sulle pendici collinari circostanti rappresentano quindi, oltre ad una risorsa economica, anche il valore testimoniale degli antichi assetti agrari e rivestono, insieme alla maglia viaria e ai manufatti storici, un grande valore paesaggistico.

Le frange boscate presenti nell'area, esterne alla superficie delimitata dal Comparto C1.17, costituiscono un importante sistema di continuità e di connessione paesaggistica sia rispetto ai versanti montuosi che la congiungono con il Chianti, che verso valle e l'abitato di Figline.

3.

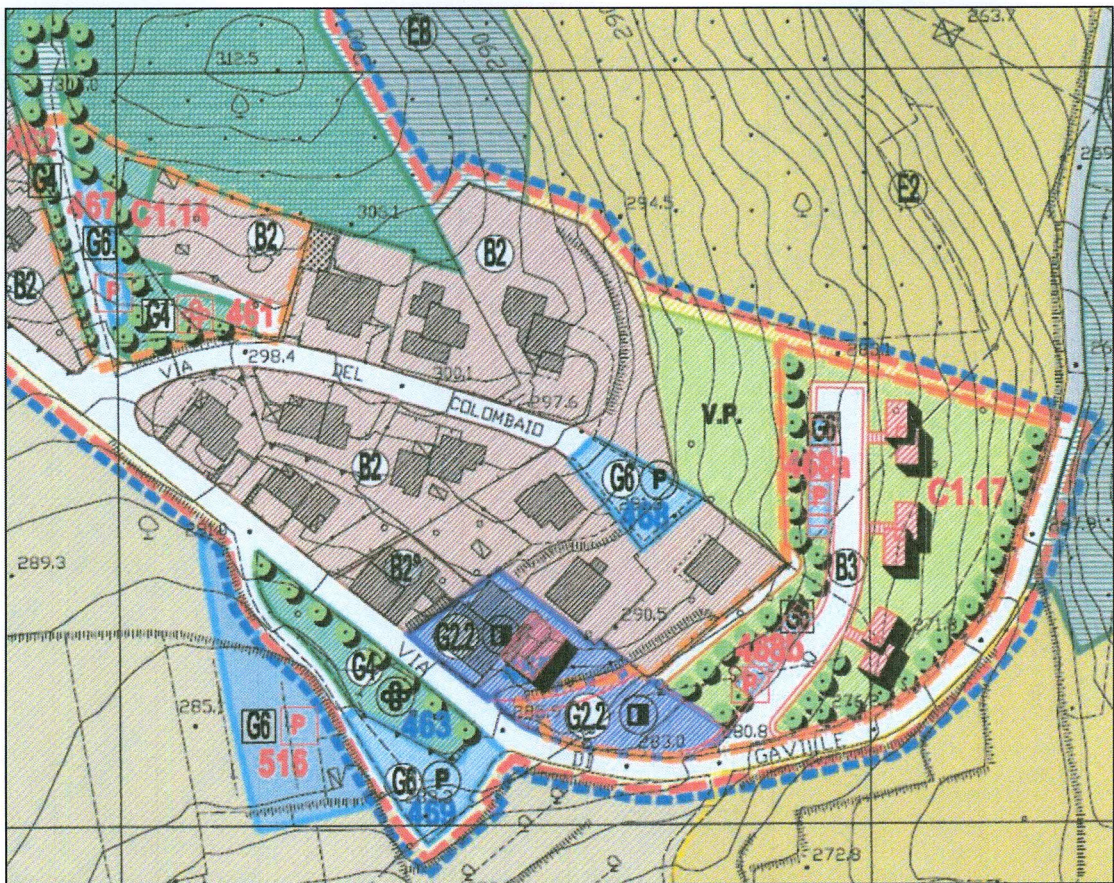


Estratto da :

P.R.G. – VAS – Carta di sintesi

Indicazioni del “Sistema Insediativo – UTOE”

U.T.O.E. B1 – Gaville e contestuale “perimetrazione di P.T.C.P. – Reti ecologiche”



PRG. Variante al R.U.- Tav.C-U10 Gaville – Estratto della Variante Generale (2011)

All'interno del Regolamento Urbanistico del comune di Figline Valdarno, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.1 del 20 gennaio 2010, il Comparto edilizio in oggetto è normato dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione, come segue:

UTOE B1 – Gaville: C1.17 - Comparto Gaville C

Definizione e Obiettivi

L'area ad ovest del centro abitato di Gaville, completa il centro stesso, occupando un'area tra l'edificato esistente e via di Gaville. L'intervento edilizio é subordinato alla cessione di un'area per l'ampliamento dell'area "G2.2: centro culturale e ricreativo".

Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale	mq.	6.956
Aree pubbliche	mq.	792
Lotto 1= destinazioni d'uso delle zone "B3"	S.F.= mq.	1.800
Tipologia mono e bifamiliari		
R.C. = %		30 %
H.M. = ml		7,5
Piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		720

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- si dovrà valutare la possibilità di disimpegnare l'intervento attraverso la viabilità esistente, qualora questo non fosse possibile, si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, parallela alle curve di livello, che partendo da via di Gaville, disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati;
- l'edificato dovrà concentrarsi nelle adiacenze dell'attuale tessuto edilizio e dovrà disporsi parallelamente alla vecchia e/o nuova viabilità a valle e seguire l'andamento delle curve di livello del terreno in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari, preferibilmente a gradoni, adottando la tipologia edilizia della casa mono e/o bifamiliare;
- a monte della vecchia e/o nuova viabilità dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati esterni; i garages privati dovranno essere completamente interrati;
- si dovrà prevedere, in ampliamento del centro sociale esistente, la cessione di un'area "**G2.2: centro culturale e ricreativo**", in adiacenza di quest'ultimo; così come si dovrà prevedere la cessione dell'area "**G6: area a parcheggio pubblico**", a valle di via di Gaville, in ampliamento del parcheggio pubblico esistente;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati secondo le curve di livello, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e non è espressa la pericolosità idraulica nel Piano di Assetto Idrogeologico. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema di scorrimento delle acque superficiali esistente.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Nuovo Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 della L.R. n° 1/2005, essendo caratterizzata da un substrato roccioso affiorante o con modesti spessori di coltri di alterazione dello stesso substrato roccioso, è stata classificata, per gran parte della sua estensione, in **Classe [S1] Pericolosità Sismica bassa**; solo la fascia di territorio classificata [zona 2B] nella Carta ZMPLS è stata inserita in **Classe [S3] Pericolosità Sismica elevata**.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area essendo caratterizzata da terreni lapidei con pendenze superiori al 10% e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità, è stata classificata in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media**; mentre sono state inserite in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** la fascia di territorio con pendenze superiori al 35%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del nuovo Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 della L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone "B3: aree libere di completamento edilizio" (aree di nuova edificazione con destinazione prevalentemente residenziale) ed alla zona con destinazione "G2.2: centro culturale e ricreativo", posta ad ovest dell'area di Comparto, ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologia ed in Classe S1 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**;
- Alle zone "B3: aree libere di completamento edilizio" ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle geometrie delle coltri di alterazione del substrato ed alla loro parametrizzazione geomeccanica. La progettazione del Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti.

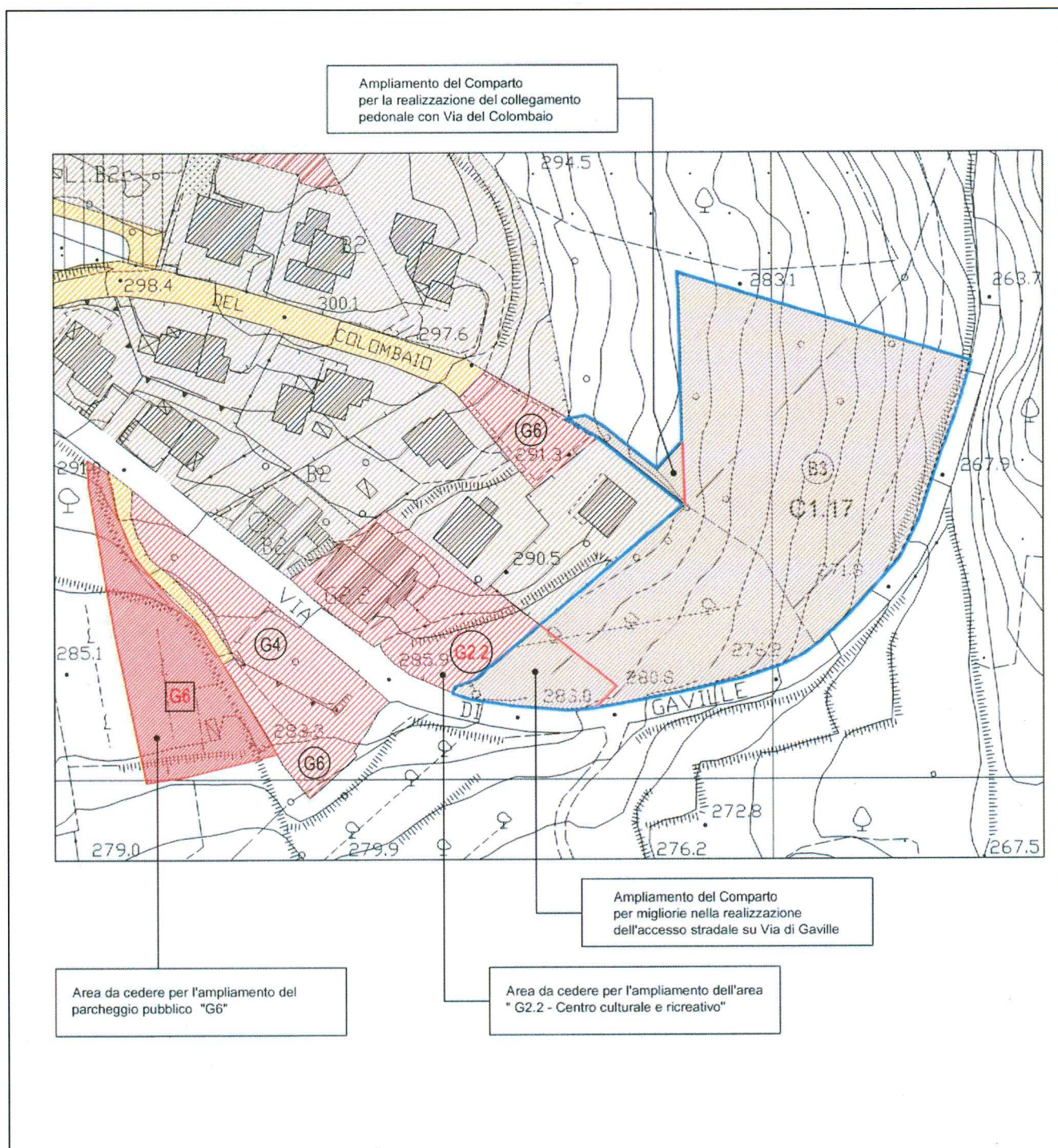
La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 della L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 della L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti indagini geognostiche mirate alla valutazione degli spessori delle coltri detriche di alterazione del substrato roccioso ed alla determinazione dei parametri geomeccanici di tali terreni (sondaggi con prelievo di campioni indisturbati e prove di laboratorio). Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (Vs30).

4. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN OGGETTO

4.1 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA



Prima di specificare il contenuto della proposta di Variante, occorre precisare che le **VARIANTI GENERALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO** del Comune di Figline Valdarno, approvate nel **gennaio 2011**, sono state sottoposte alla **Valutazione Ambientale Strategica**, secondo le procedure ed i contenuti descritti nel paragrafo precedente.

La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata a modificare leggermente la perimetrazione del Comparto in oggetto, senza modificare nessuno dei parametri previsti dalla scheda normativa e in coerenza con le richieste espresse dalla Commissione Edilizia, che nelle sedute del 06.04.2011 e del 05.09.2012 esprimeva, in sintesi, le seguenti indicazioni:

- riduzione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria
- accorpamento dei garage privati nell'area a monte della strada interna e completamente interrati
- orientamento dei fabbricati in coerenza con l'andamento orografico del terreno
- cessione dell'area G2.2 in adiacenza al Centro Culturale e ricreativo
- cessione dell'area G6 destinata all'ampliamento del parcheggio pubblico
- realizzazione della nuova viabilità interna alla lottizzazione con sezione stradale minima di ml.5,80 e parcheggi in linea con larghezza minima ml.2,20



La Variante al R.U. che si propone è tesa a realizzare quanto già espresso dalle indicazioni della C.E. menzionata. Le modifiche, visibili nello schema planimetrico allegato, realizzano quanto segue :

- ✓ Nuovo posizionamento dell'accesso e della sede stradale, con percorso parallelo alle curve di livello e in posizione di accesso più vicina al tabernacolo esistente, cioè prossima all'edificio del Centro ricreativo. La strada di lottizzazione avrà una larghezza della sede stradale di m. 5,80, con un lato disponibile per il parcheggio di m.2,20 di larghezza. Tale variazione consentirà di creare un'area di Verde Pubblico in continuità con le aree pubbliche dell'attiguo Circolo Ricreativo di Gaville.
- ✓ La posizione della strada interna di lottizzazione permette di individuare 5 lotti edificabili a valle della strada e 2 lotti edificabili a monte della stessa. La distribuzione del nuovo edificato con ubicazioni più distanti tra gli edifici offre l'opportunità di non realizzare un fronte costruito compatto posizionato sul lato della strada di lottizzazione.
- ✓ Realizzazione delle superfici da destinare a Verde Pubblico concentrate in una posizione attigua alle aree da cedere al Comune per l'ampliamento del Circolo ricreativo di Gaville.
- ✓ Correzione delle indicazioni della ST (superficie territoriale): nella Variante si considera l'area effettiva delimitata dalla perimetrazione cartografica (Tav. U10-Gaville 9) del Comparto, cioè mq. 6.827,00.
- ✓ I parametri relativi agli Standard derivanti dal D.M. 1444/68 sono verificati nella tav. 5 ed evidenziano la maggiore disponibilità di superfici per parcheggio pubblico e una sufficiente dotazione di aree per Verde Pubblico.
- ✓ Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con Via del Colombaio. Tale percorso supererà il dislivello esistente con tre rampe di scale dotate di pubblica illuminazione.
- ✓ In Posizione mediana della strada di lottizzazione si individuano i garages interrati (n. 5 garages) di pertinenza delle unità immobiliari poste a valle della strada stessa (lotti 1, 2, 3, 4 e 5).
- ✓ Il Piano , in attuazione delle indicazioni del R.U., prevede la realizzazione di edifici mono e bifamiliari, con configurazione volumetrica sfalsata per meglio adeguarsi all'orografia del luogo e per limitare le altezze dei nuovi fabbricati.

In merito alle destinazioni d'uso previste dalla proposta di Variante si ritiene di confermare l'articolazione delle funzioni ammesse nella zona B3 dal vigente Regolamento Urbanistico, che consente l'insediamento delle funzioni residenziale, commerciale, direzionale e artigianale, purché compatibile con la residenza, lasciando alla fase attuativa la definizione specifica delle destinazioni d'uso da collocare nell'intervento.

Tuttavia, nell'ambito urbano circostante all'area di lottizzazione del "Comparto C1.17- Gaville C", è evidente la prevalenza della funzione residenziale, la cui presenza connota indiscutibilmente quest'area. In questo senso la previsione di un nuovo intervento residenziale avrebbe la funzione di definire e dare completezza all'espansione edilizia che si è sviluppata su Via del Colombaio, in modo da facilitare, con il collegamento richiesto, l'accesso delle persone al Circolo Ricreativo e all'attigua attività commerciale, uniche attività di pubblico interesse nella frazione.

Complessivamente l'area inclusa nel perimetro del Piano di Lottizzazione (Comparto C1.17) avrà estensione pari a mq. 6.827,00.

Le Aree da cedere al Comune avranno le seguenti superfici:

- G2.2 : mq. 420,00
- G6 : mq. 230,00
-

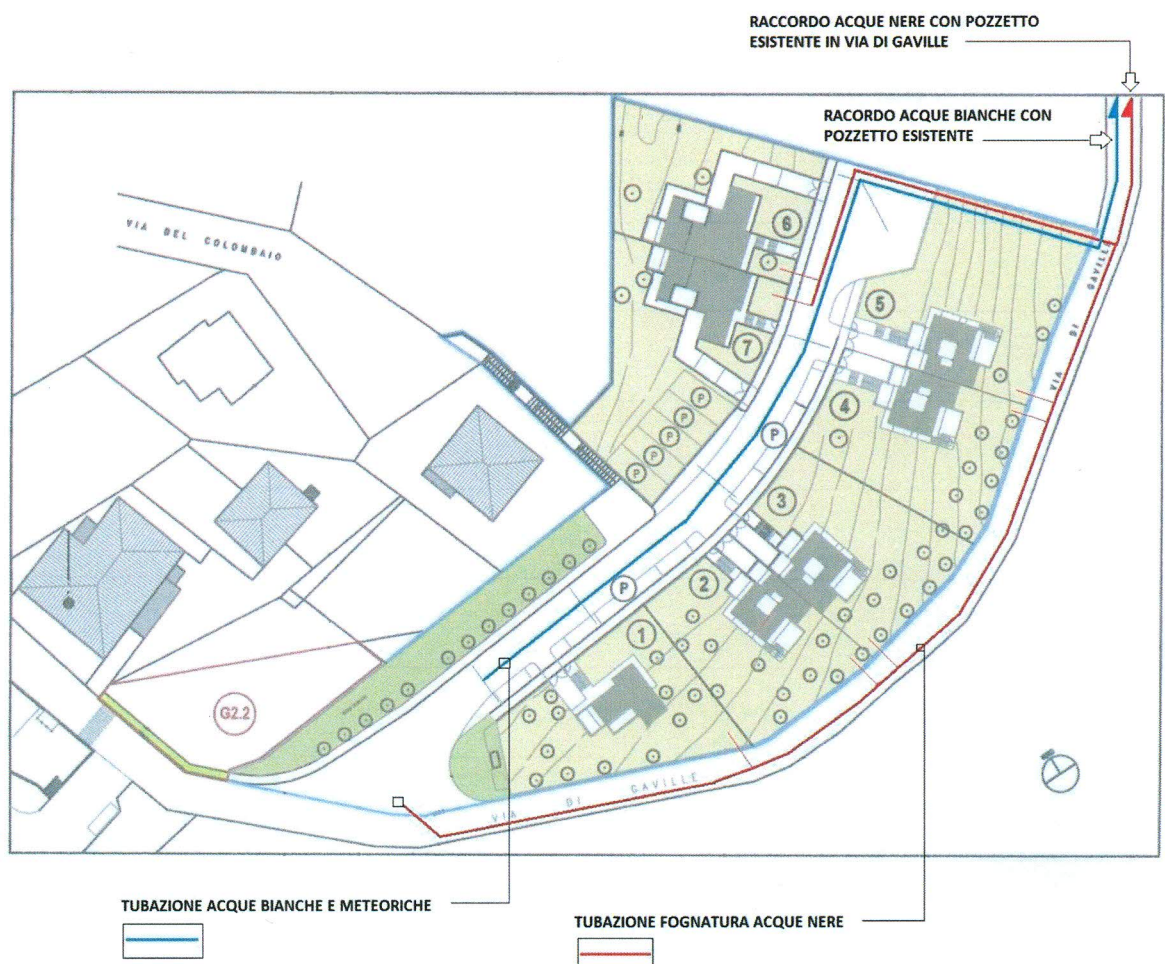
4.2 LE CARATTERISTICHE PROGETTUALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

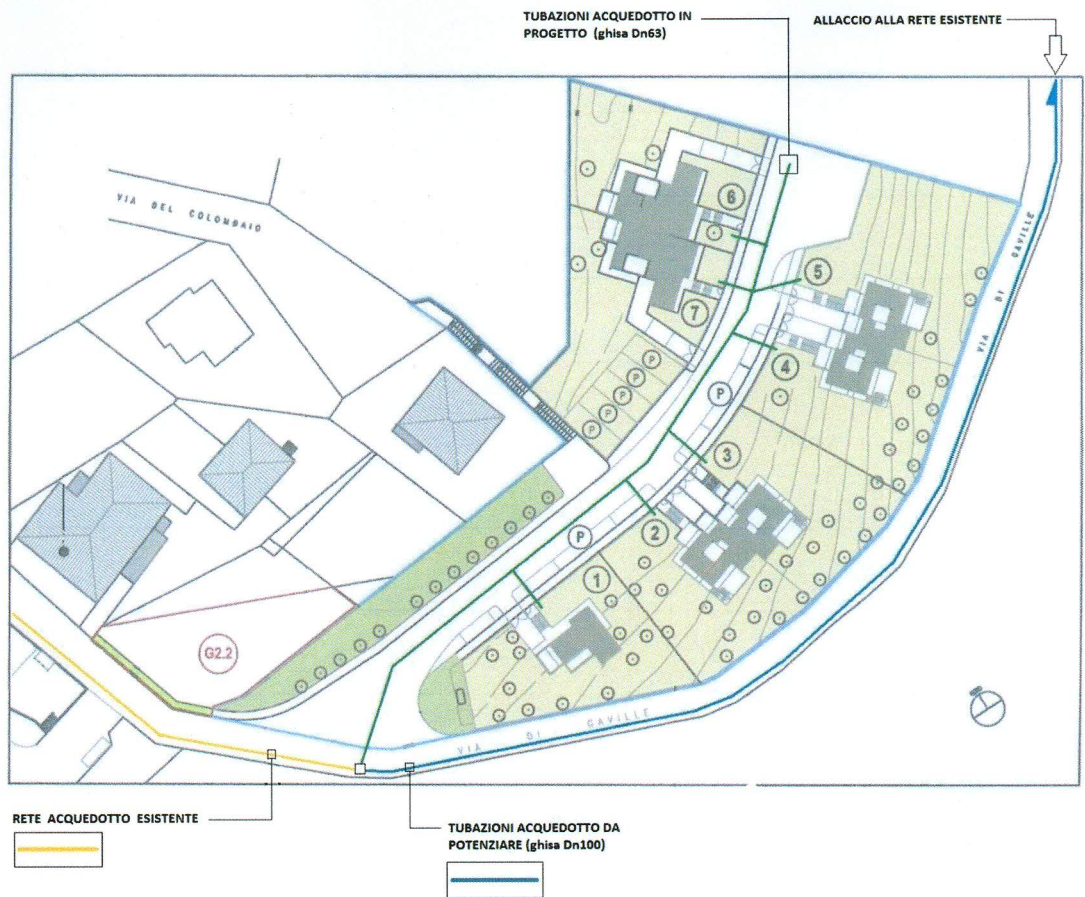
Il Piano di Lottizzazione che si propone, considerando i pareri già espressi dalla C.E., indica e dettaglia, in Variante alle vigenti indicazioni degli strumenti urbanistici comunali, le seguenti opere:

- Nuovo posizionamento dell'accesso e della sede stradale, con percorso parallelo alle curve di livello e in posizione di accesso più vicina al tabernacolo esistente, cioè prossima all'edificio del Centro ricreativo. La strada di lottizzazione avrà una larghezza della sede stradale di m. 5,80, con un lato disponibile per il parcheggio di m.2,20 di larghezza.
- La posizione della strada interna di lottizzazione permette di individuare 5 lotti edificabili a valle della strada e 2 lotti edificabili a monte della stessa.
- Realizzazione delle superfici da destinare a Verde Pubblico concentrate in una posizione attigua alle aree da cedere al Comune per l'ampliamento del Circolo ricreativo di Gaville.
- Correzione delle indicazioni della ST (superficie territoriale): nella Variante si considera l'area effettiva delimitata dalla perimetrazione cartografica (Tav. U10-Gaville 9) del Comparto, cioè mq. 6.827,00.

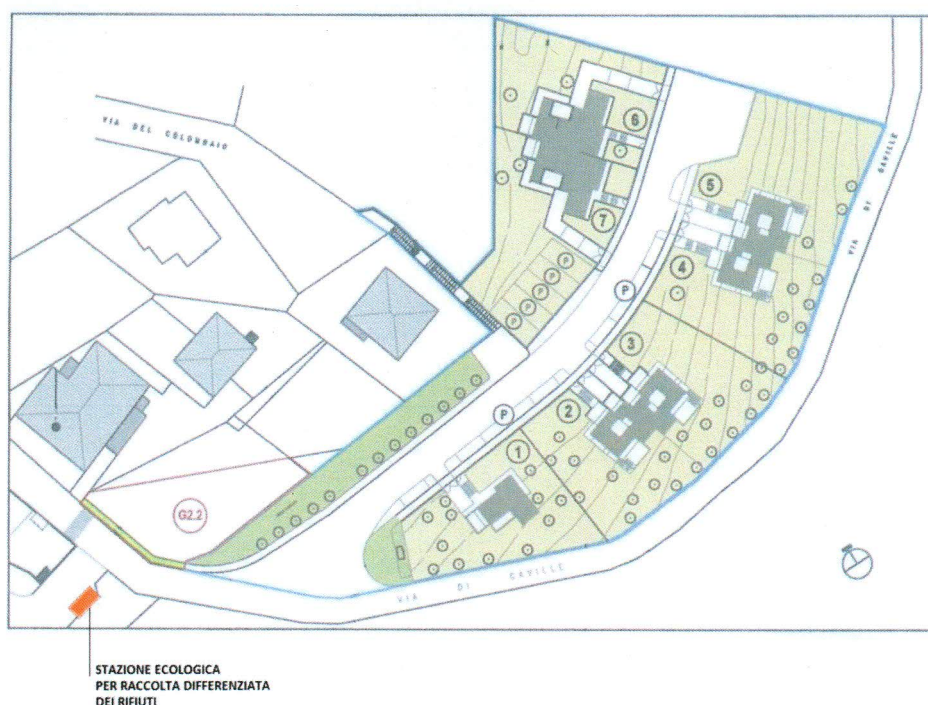
- I parametri relativi agli Standard derivanti dal D.M. 1444/68 sono verificati nella tav. 5 ed evidenziano la maggiore disponibilità di superfici per parcheggio pubblico e una sufficiente dotazione di aree per Verde Pubblico.
- Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con Via del Colombaio.
- Il Piano prevede la realizzazione di edifici mono e bifamiliari (7 unità immobiliari ad uso residenziale), con configurazione volumetrica sfalsata per meglio adeguarsi all'orografia del luogo e per limitare le altezze dei nuovi fabbricati. Si realizzeranno S.U.L. per complessivi mq.720 e ove possibile (per es. negli alloggi posti a monte della strada di lottizzazione: lotti 6 e 7)) si potranno realizzare garages/cantine interrati. Le unità immobiliari dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5 avranno garages interrati dislocati in posizione mediana nella strada interna del Comparto
- Opere di urbanizzazione primaria, già discusse con gli enti erogatori dei servizi (Publiacqua, Coingas, Telecom, Enel), che terranno conto delle norme tecniche e delle disposizioni dettate dall'ufficio Lavori Pubblici.

Le opere del Piano di Lottizzazione relative agli impianti fognari, alla rete idrica (acquedotto) e alle superfici adibite a Verde Pubblico sono evidenziate nelle illustrazioni che seguono :





Si individua inoltre, nello schema planimetrico che segue, la posizione della “*stazione ecologica*” attigua al Comparto C1.17 :



4.3 LA VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI PIANI

La verifica della coerenza e della non contraddittorietà delle previsioni all'interno dei vari piani si incardina in una logica di perseguimento di obiettivi comuni tra i vari enti (Regione e governi locali), e quindi ogni qualvolta si intenda proporre una modifica al Regolamento Urbanistico, occorre verificare che la nuova disciplina non si ponga in contrasto con le previsioni dei piani sovraordinati, ossia con il Piano Strutturale, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) e il Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT), o con piani di settore selezionati in funzione della modifica che si intende proporre.

La modifica proposta con la presente variante consiste di fatto in un piccolo ampliamento dell'area di intervento per creare un collegamento pedonale con via del Colombaio, senza intaccare in alcun modo gli obbiettivi strategici della scheda che norma il Comparto C1.17 – Gaville C; è perciò evidente che la valutazione di coerenza in questo caso non può che essere la stessa che è stata fatta in occasione dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Ad ogni modo, per completezza, si riportano i parametri di comparazione ed i risultati della verifica con i seguenti piani:

- Verifica Conformità con il PIT

Nell'ambito regionale il PIT individua quattro sistemi territoriali e conseguentemente, per ognuno di essi, gli obiettivi e le strategie di programma riferite a :

- città ed insediamenti urbani
- territorio aperto ed insediamenti rurali
- rete delle infrastrutture

Gli obiettivi definiti dal PIT saranno in sintonia con i "sistemi funzionali" e il disegno territoriale specifico, con l'obiettivo di raggiungere un equilibrio del tessuto connettivo regionale.

I meta obiettivi si articolano in 3 opzioni, con lo scopo di individuare la possibilità di intervenire sulle risorse del territorio.

L'area oggetto dell'intervento si pone nel 3° meta-obiettivo : *"Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana"*. La proposta del piano attuativo, infatti, è anche quella di riqualificare l'area e i luoghi circostanti, mantenendone l'identità storica e ambientale, la fruibilità, il profilo paesaggistico. Pertanto si ritiene che l'intervento previsto sia da considerarsi conforme al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale.

- Verifica Conformità con il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze ha l'obiettivo di indicare e perseguire lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale e, a tal fine, ne tutela l'identità culturale e fisica come condizione essenziale per ogni scelta di trasformazione ambientale, promuovendo la valorizzazione delle caratteristiche e delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano e il ripristino delle qualità deteriorate.

Gli obiettivi del PTCP sono:

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

Il Comune di Figline Valdarno, nelle indicazioni del PTCP, è stato suddiviso in più "tipi" e "varianti" del paesaggio agrario, anche in relazione alle tipiche conformazioni geomorfologiche che lo costituiscono.

Valutato l'ambito territoriale in cui ricade l'area del Comparto, si ritiene che il Piano di Lottizzazione sia conforme a quanto previsto dal PTCP.

- Verifica Conformità con il PS

Lo strumento urbanistico vigente inserisce la zona in esame tra le "Aree C1 di completamento urbanistico", definite come : *"(...) aree non urbanizzate adiacenti l'edificato dove il P.S. prevede l'opportunità di completare la città con l'obiettivo di un riequilibrio funzionale e la ricerca della forma urbana e della costruzione del limite della città"*.

Il Comparto "C1.17- Gaville C" è disciplinato dall'art. 24 del R.U. (Testo coordinato con tutte le Varianti apportate alla Normativa del Regolamento Urbanistico originario, comprese quelle approvate definitivamente con D.C.C.n.43/2006); il confronto con le previsioni del Piano e l'esame di dettaglio delle indicazioni progettuali dimostrano che il Piano di Lottizzazione è conforme al Piano Strutturale.

- Verifica Conformità con il P.C.C.A.

L'applicazione delle norme che regolamentano l'inquinamento acustico è inquadrata e disciplinata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, che vincola l'uso del territorio e ne vincola lo sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

Nel D.P.C.M. del 14/11/1997 si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno degli ambienti abitativi, oltre all'introduzione dei valori di qualità, di attenzione e di emissione.

La classificazione acustica del territorio è effettuata dai Comuni sulla base delle indicazioni della Delib. Del Cons. Reg.le n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. 14/11/1997.

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è inserita in Classe III, in aree di tipo misto, nelle quali rientrano aree urbane interessate al traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Si tratta, inoltre, di un'area rurale interessata anche da attività che impiegano macchine operatrici.

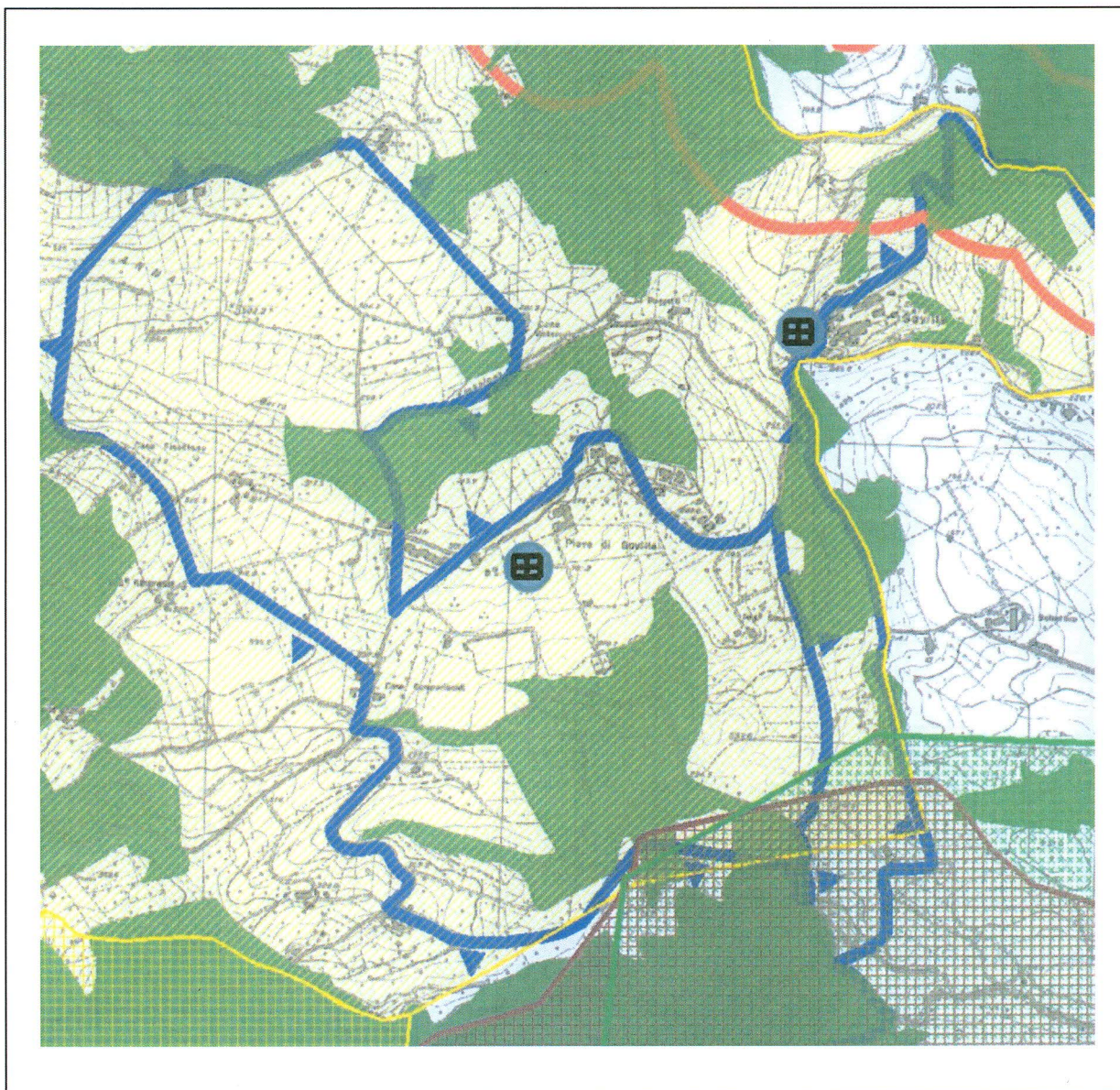
- Verifica Conformità P.A.I.

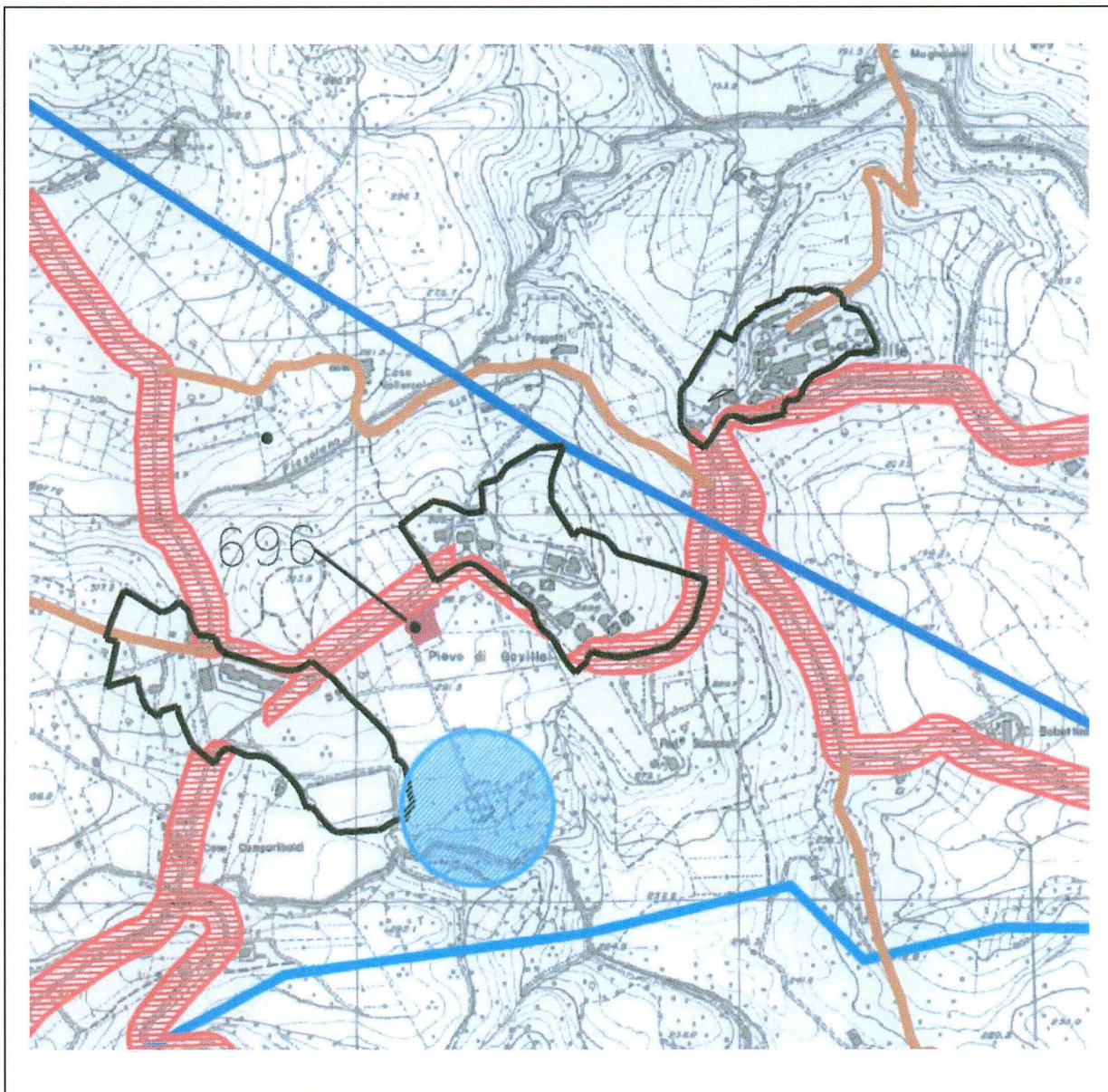
La cartografia del P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico redatto ai sensi della legge n.183/1989 e del D.L. 180/1998) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, inserisce il Comparto edificatorio in esame all'interno della zona definita in Classe I – *Pericolosità idraulica moderata*.

In riferimento alla nuova classificazione del D.P.G.R. n.26/r, l'area risulta classificata in Classe I.1, per la quale non risultano pericoli di inondazioni e si indica una situazione morfologica favorevole.

4.4 LA VERIFICA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area di lottizzazione "Gaville C" è soggetta al vincolo di cui al R.D.3267/1923 - Vincolo idrogeologico

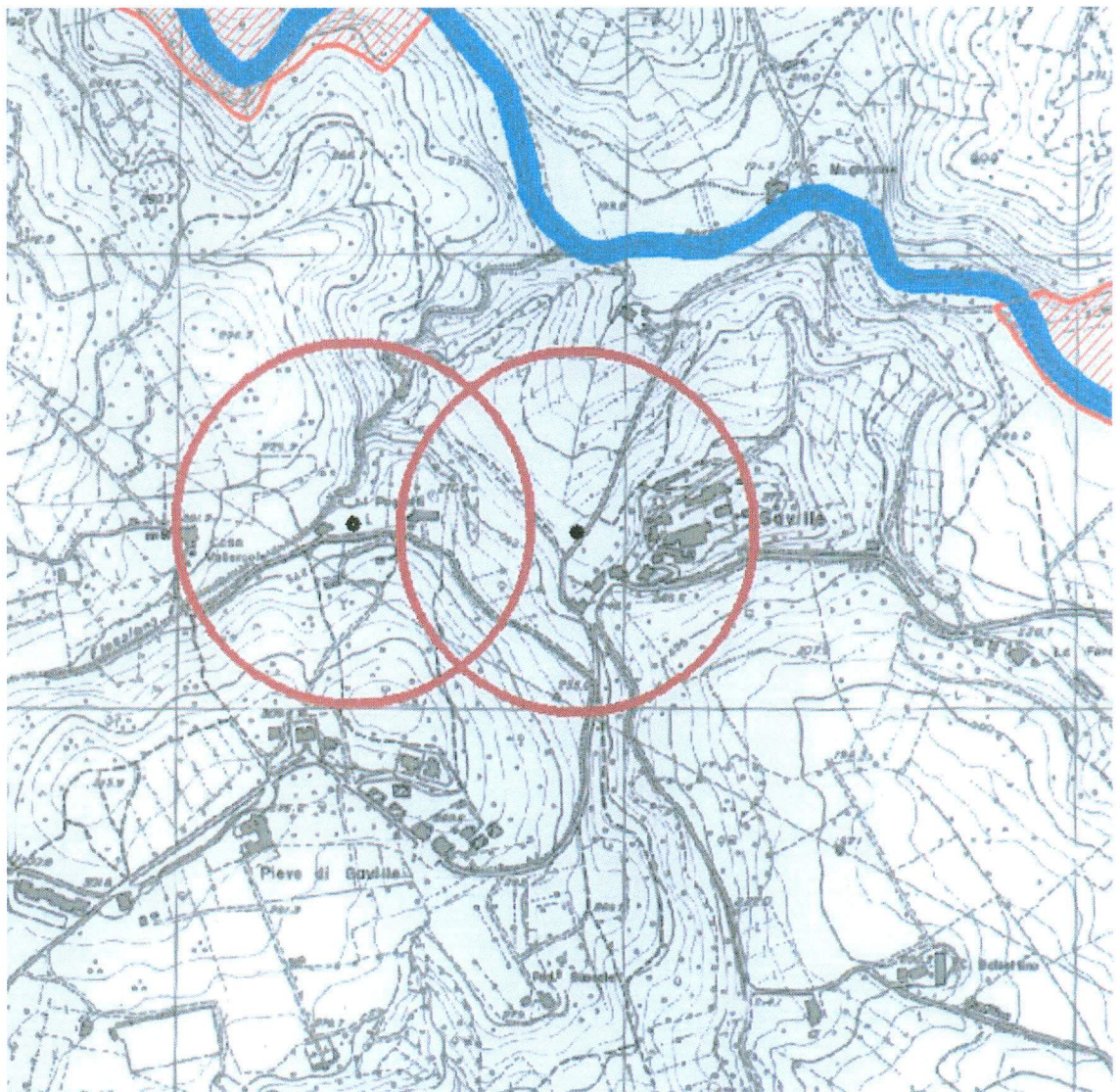




Estratto da :

Piano Strutturale. Tav. 28.7c

Indicazioni sul "vincolo stradale" : strade extraurbane (statali e provinciali fuori dei centri abitati), con dettagli sulla fascia di rispetto.



Estratto da :

Piano Strutturale. Tav. 28.7a

Localizzazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche potabili , D.P.R. 25/5/88, punto 6..

4.5 “CARATTERISTICHE DEL PIANO” AI SENSI DELL’ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010

Il Piano di Lottizzazione prevede un sistema di nuove opere di urbanizzazione e di insediamento residenziale in attuazione di scelte pianificatorie operate in sede di regolamento urbanistico vigente. Lo strumento attuativo in esame pone l’occasione di riqualificazione delle potenzialità paesaggistiche dell’area, sottoposta negli ultimi decenni ad una serie di interventi edilizi lungo Via del Colombaio, ampliando l’area urbanizzata con opere architettoniche connaturate alle caratteristiche morfologiche dell’area e con interventi sostenibili.

Le opere previste dal Piano di Lottizzazione sono pienamente compatibili con il Vincolo Idrogeologico esteso nell’area in esame e, come rilevano le foto aeree allegate e la realtà di fatto, non insistono nel contesto paesaggistico aree boscate prossime al Comparto C1.17.

Col Piano si prevedono opere di urbanizzazione compatibili col sistema paesaggistico e ambientale : la strada in progetto conserverà l’andamento orografico collinare, articolandosi parallelamente ai piani scoscesi esistenti e la quota del nuovo piano stradale potrà essere raggiungibile con la realizzazione di un collegamento pedonale che raggiungerà via soprastante Via del Colombaio. L’accesso alla nuova strada interna del Comparto avverrà lungo Via di Gaville nell’area in cui esiste attualmente un tabernacolo votivo. Tale manufatto potrà essere ricostruito in corrispondenza del nuovo accesso da realizzare con le opere stradali, con opere che migliorano la sosta e il transito veicolare e pedonale (illuminazione pubblica, pavimentazioni del marciapiede, nuova piantumazione di alberatura nell’area di sosta nei pressi del tabernacolo).

Il Piano di Lottizzazione si inserisce integralmente nel quadro disciplinare della strumentazione urbanistica comunale; le limitate variazioni rispetto a quanto indicato dal R.U. vigente riguardano il nuovo collegamento pedonale descritto e la differente indicazione dei lotti edificabili e delle superfici di parcheggio pubblico. Non si introducono innovazioni contrastanti con le indicazioni dei piani urbanistici sovraordinati del PTCP e del PIT e si indicano opere progettuali che non introducono sostanziali modifiche in rapporto allo sviluppo sostenibile dell’area.

4.6 “CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE” AI SENSI DELL’ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010

ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

L'analisi preliminare si svolge sulla base dei criteri fissati nell'allegato I della L.R.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni; per tale analisi si propone lo strumento della checklist, che consente di rendere evidenti in maniera sintetica le principali problematiche da affrontare ed il loro grado di incidenza.

Sistema acqua :

La zona è servita dalla rete dell'acquedotto. Viene realizzata una nuova condotta per l'approvvigionamento idrico all'interno dell'area.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche verranno posizionate delle caditoie che convoglieranno le acque raccolte alla condotta fognaria principale. Per lo smaltimento delle acque nere provenienti dai lotti, le stesse verranno convogliate verso la nuova rete fognaria interna al comparto, fino ad immettersi nella rete fognaria principale.

Sistema aria :

La viabilità interna all'intervento è caratterizzata da un limitato flusso di traffico, di tipo prevalentemente residenziale e di servizio, in quanto è prevista la realizzazione di una strada senza sfondo, perpendicolare a via di Gaville, che disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati;

Trattandosi di intervento a carattere locale, si presume che le emissioni in atmosfera siano generate principalmente dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda.

Sistema suolo e sottosuolo :

Le fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica non vengono interessate dalla modifica.

Sistema energia :

La zona è servita da una linea elettrica di media tensione.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica lungo la viabilità carrabile, nell'area a parcheggio e nel verde pubblico saranno posizionali corpi illuminanti a basso consumo.

La zona è servita dalla rete del gas metano. L'intervento inciderà in maniera irrilevante sul fabbisogno.

Sistema rifiuti :

La zona risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani. È prevista la localizzazione dell'isola ecologica, di dimensioni idonee ad alloggiare i cassonetti della raccolta differenziata.

Sistema della viabilità, dei parcheggi e della mobilità :

E' prevista la realizzazione di una strada senza sfondo, perpendicolare a via di Gaville e parallela alle curve di livello, che disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati. Inoltre si prevedere la cessione dell'area di proprietà dei lottizzanti a valle di via di Gaville, ricadente nella zona "G6: area a parcheggio pubblico", per l' ampliamento del parcheggio pubblico esistente. Il tutto, conformemente alle prescrizioni della scheda che norma il comparto.

Sistema degli spazi pubblici (aree verdi e piazze) :

E' previsto lo spostamento del tabernacolo su via di Gaville, in un'area verde e pedonale posta all'inizio della lottizzazione; il verde pubblico è stato localizzato nella zona adiacente all'area da cedere per l'ampliamento circolo ricreativo, in modo da essere ad esso connesso.

Sistema paesaggistico e naturale :

Il Piano Attuativo prevede la messa a dimora di alberature di alto fusto autoctone, in modo da raccordarsi con la trama della campagna adiacente.

Sistema della vegetazione e della fauna :

Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

6. SOGGETTI COINVOLTI NELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

A V.A.S.

Soggetti istituzionali individuati per esprimere il competente parere sulla *verifica di assoggettabilità* a Valutazione Ambientale Strategica sono :

- ✓ Regione Toscana (nei suoi specifici dipartimenti)
- ✓ Provincia di Firenze
- ✓ ASL (dipartimento prevenzione)
- ✓ Autorità di Ambito Territoriale Ottimale - Medio Valdarno (AATO3)
- ✓ Agenzia regionale per la Protezione Ambientale della Toscana - Dipartimento provinciale (ARPAT)
- ✓ Ambiente Energia Risorse S.p.A. (AER S.p.A.)

6. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si ritiene che la presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a modificare leggermente la sola perimetrazione del comparto, non abbia impatti significativi sull'ambiente tali da motivare la Valutazione Ambientale Strategica.

Montevarchi, 15 Luglio 2013

