

Arch. Lapo Lorenzetto Bologna
Via G.B.Niccolini 3/E 50121 –Firenze
Via del Ponte Rosso 9, 50129 -Firenze
email: lapolb@gmail.com
cell. +393409611446

PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD OPERE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER
LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN ANNESSO AGRICOLO CON CAMBIO D'USO
IN CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE DI PISCINA CON SISTEMAZIONI ESTERNE

COMUNE: MONTESPERTOLI (FI)
UBICAZIONE: STRADA VICINALE DI COMBERTOLI
PROPRIETA': MAURO SALVADORI

**RELAZIONE IMPATTO AMBIENTALE e
DOCUMENTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.**

Art. 5 comma 3ter e art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che:
“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montespertoli è stato assoggettato a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010 ed è stato approvato con D.C.C. 71 del 30/07/2015.

Tale relazione ha lo scopo di analizzare il contesto territoriale, urbanistico e normativo e dimostrare la conformità del Piano di Recupero al R.U.C. e agli altri strumenti urbanistici. Conseguentemente l'obiettivo finale è quello di predisporre l'accertamento dell'assoggettabilità a V.A.S.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'Intervento in oggetto ricade in un'area agricola ai piedi dell'edificato colonico denominato Combertoli (altitudine 190 mt s.l.m.) a cui si giunge provenendo dal centro di Montespertoli prendendo la Strada di Montelupo in direzione Montelupo Fiorentino e svoltando, dopo circa un km, sulla via delle Mandrie di Sotto che porta alla Fattoria delle Mandrie di Ribalta per poi deviare dopo 500 mt a sinistra lunga la Strada Vicinale di Combertoli.



Foto aerea con individuazione intervento

Si tratta quindi di una zona collinare sita nelle immediate vicinanze del centro urbano principale di Montespertoli, che domina il sito guardando verso sud, non lontano da Baccaiano, centro urbano di matrice produttiva, che si sviluppa poco più a est lungo la Via Volterrana. Si tratta di un'area collinare compresa tra la Via di Montelupo e il Torrente Virginio, caratterizzata da versanti dalle pendenze limitate, discendenti verso la piccola valle del torrente, e da un paesaggio agrario abbastanza integro e vario che alterna oliveti, vigneti, colture seminative e arbustive dove filari di cipressi evidenziano lo skyline dei profili collinari.

La tipologia insediativa di Combertoli è quella dell'edificato sparso, composto da una casa colonica dai caratteri architettonici tipici della tradizione locale e alcuni annessi, posto in quota in territorio aperto. In questo paesaggio di collina i capisaldi storici del panorama agricolo sono le ville o le fattorie che si stagliano con edifici imponenti nel panorama agricolo come, nelle vicinanze, il complesso della Fattoria Le Mandrie di Ribalta, che svetta a sud-est con la colonica Leopoldina.

Il territorio aperto di Montespertoli ha mantenuto sostanzialmente le sue caratteristiche storico paesaggistiche rispetto a molte altre realtà territoriali circostanti: ovvero il paesaggio antropico della campagna toscana, caratterizzato dal mosaico delle diverse colture agrarie, dai viali di cipressi, dai boschetti, e dai paesi aggrappati alle colline, che si fondono in una sintesi armonica di natura e cultura. I centri abitati del territorio comunale invece si presentano piuttosto degradati, inadeguati e con forti carenze infrastrutturali.

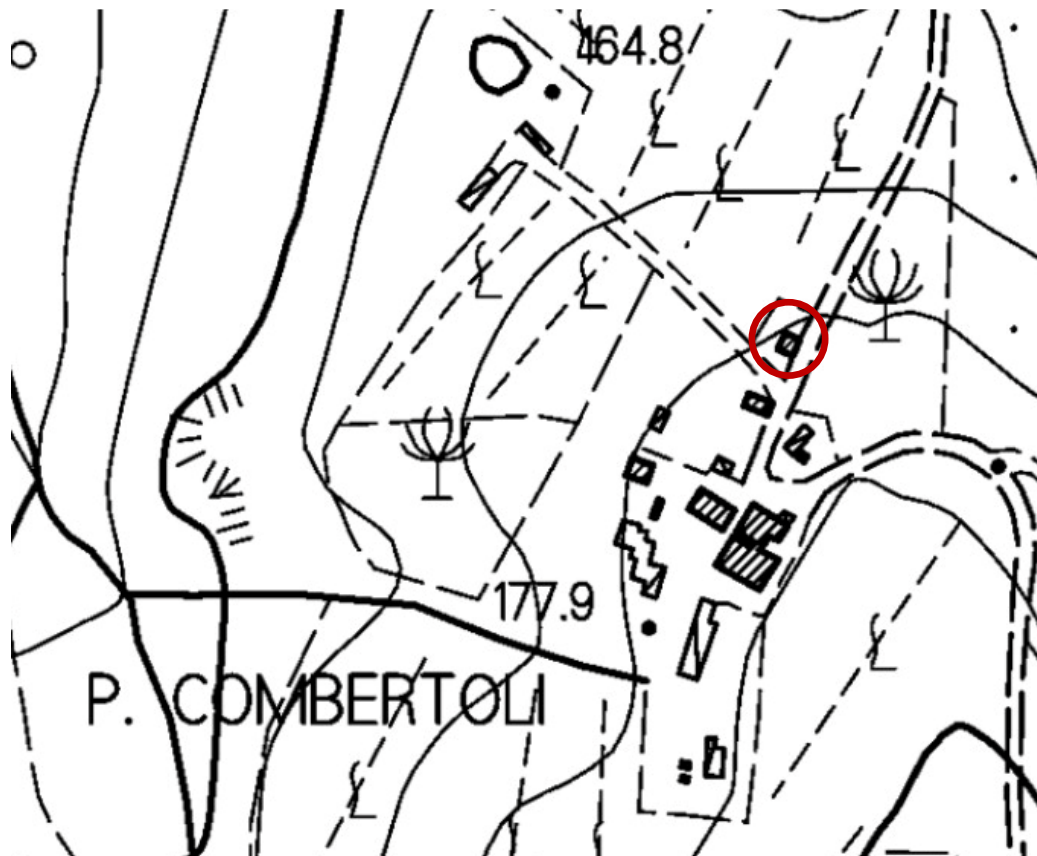


Estratto mappa topografica del 1873

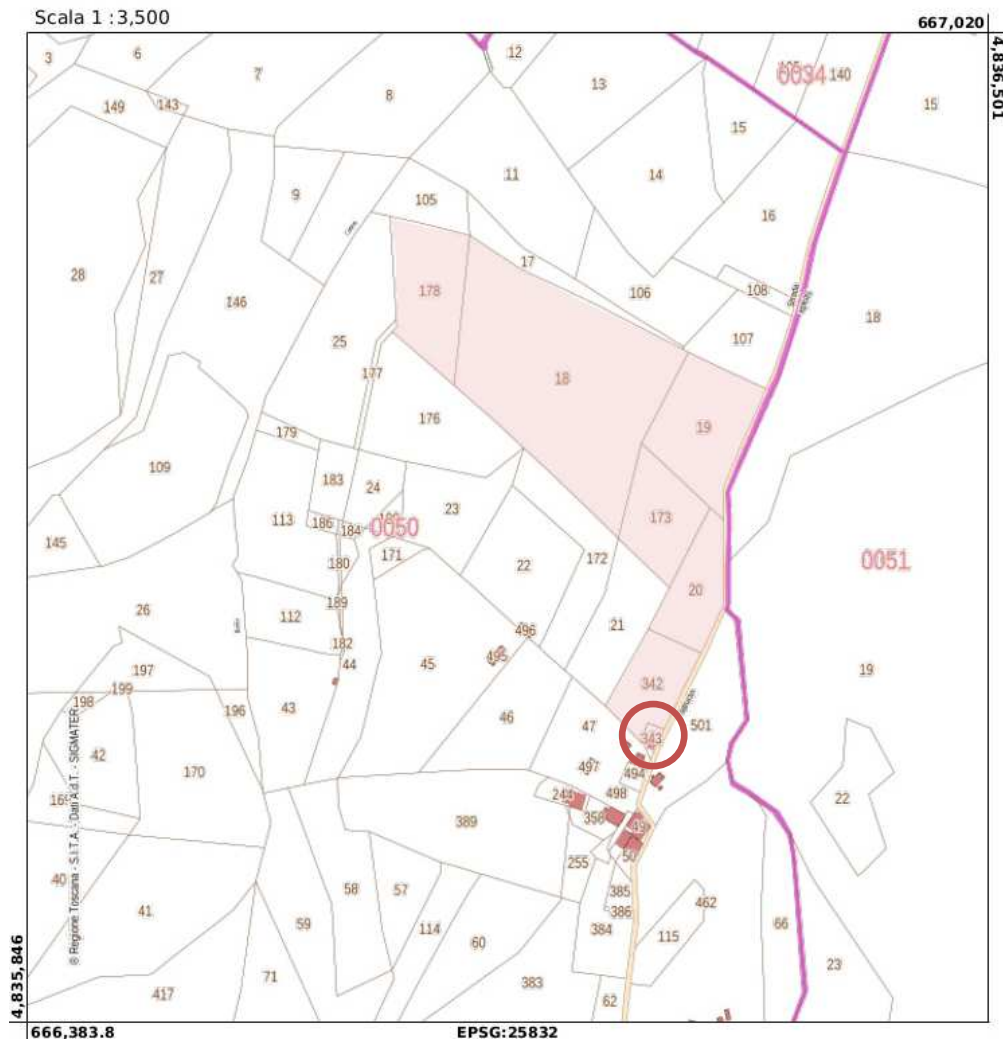
La situazione attuale risulta aggravata dalla scarsa disponibilità d'acqua in collina. Le riserve si trovano nel fondovalle mentre servono di più sui colli, dove purtroppo si è costruito molto in un territorio delicatissimo anche in ordine agli aspetti geomorfologici. La dorsale del crinale centrale, è circondata dalle frane, come del resto la gran parte di tutto il territorio montespertolese. Nel territorio aperto, hanno certamente contribuito all'erosione, la sostituzione delle sistemazioni idrauliche fatta da terrazzamenti e ciccioni, con lo spianamento effettuato per far posto a vigneti a ritto chino.



Foto aerea con individuazione edificato di Combertoli e area di intervento



Estratto carta tecnica con individuazione intervento



Estratto mappa catastale con individuazione del fondo agricolo

Il Piano di Recupero consiste in un progetto di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso su un annesso agricolo, di costruzione relativamente recente (anni '50), che sorge nei pressi dell'edificato di Combertoli, ma non nelle sue immediate vicinanze. Si presenta infatti di un fabbricato del tutto indipendente dall'edificato storico originario anche nei caratteri architettonici che non denotano valenze architettoniche e materiche ma anzi costituisce elemento di degrado del paesaggio circostante lungo la via vicinale. L'annesso è legato a un fondo agricolo di circa tre ettari che si sviluppa longitudinalmente verso nord ormai da tempo incolto per quanto riguarda le porzioni a seminativo, mentre le porzioni a oliveto e vigneto sono curate a livello amatoriale.

Fattoria delle Mandrie di Ribalta

Montespertoli

Combertoli



Montespertoli

Combertoli



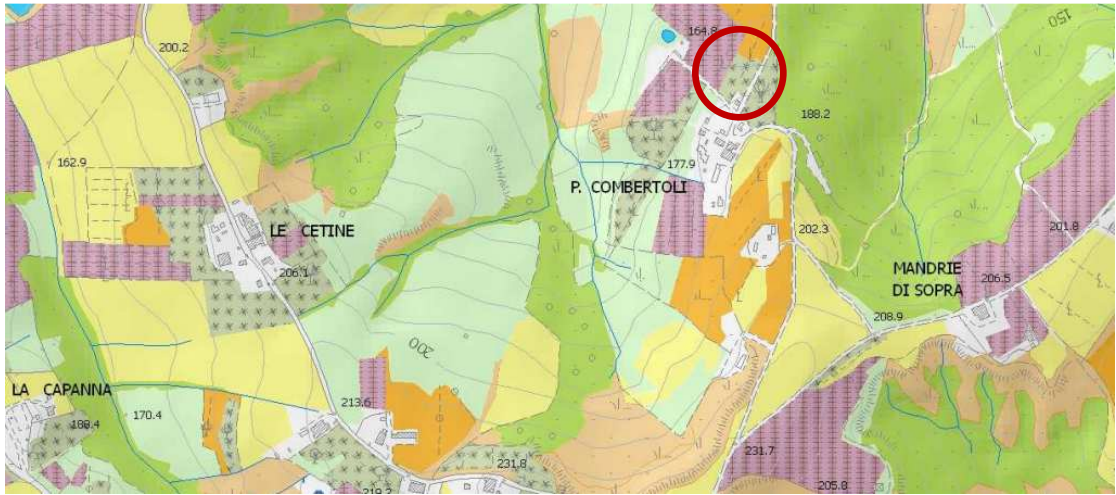
Montelupo Fiorentino

Combertoli

Baccaiano



Viste panoramiche del sito di Combertoli: le prime due in alto verso sud, quella in basso verso nord



Estratto carta "Uso del suolo" Piano Strutturale



Foto aerea con individuazione fondo agricolo

3. RIFERIMENTI URBANISTICI

3.1 Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con valenza di Piano Paesaggistico

All'interno del P.I.T. della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico, il Comune di Montespertoli rientra sia nell'Ambito n.17 del Valdarno Inferiore sia nell'Ambito n.31 della Val d'Elsa.

Il P.I.T. non individua Vincoli paesaggistici nella zona in cui ricade il P.d.R. e di seguito si riportano le specifiche relative all'Invariante strutturale IV, la più significativa a livello generale per l'intervento riguardante un'area agricola in territorio aperto, ovvero quella dei "Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", di cui all'art.11 della Disciplina, i cui obiettivi di salvaguardia dei caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani sono i seguenti:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;*
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;*
- c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*



Estratto carta caratteri del paesaggio PIT

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

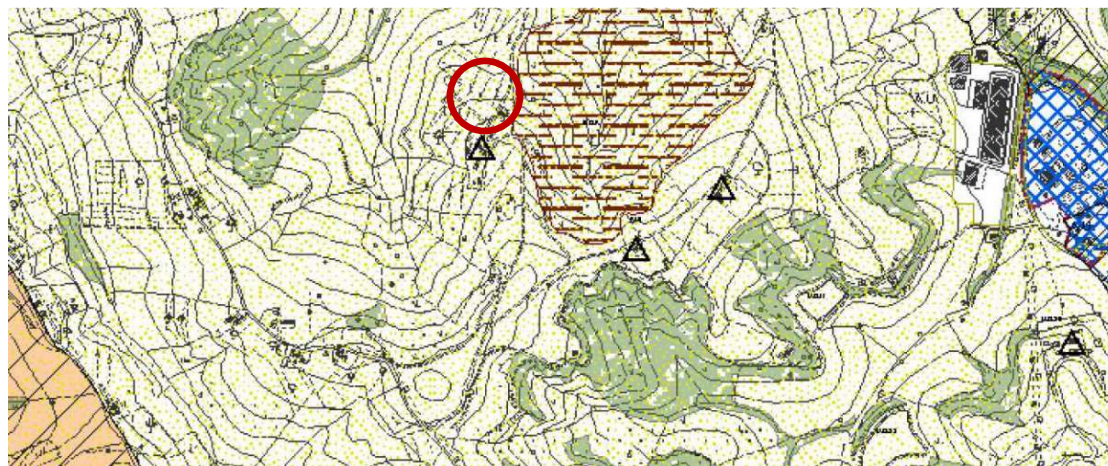
3.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

All'interno dello Statuto del P.T.C.P., l'area di progetto del P.d.R., è ricompreso nelle zone di "Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi" di cui all'art.7 delle Norme di Attuazione di cui si riporta uno stralcio relativo alle finalità:

2. All'interno del territorio aperto si devono tutelare e valorizzare le risorse più consone ai caratteri dell'ambiente, alle attività tradizionali ed a quelle nuove compatibili con tali caratteri, nonché il quadro paesistico d'insieme naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico, storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica.

3. In coerenza con i principi di cui al Titolo II dello Statuto del territorio, la perimetrazione del territorio aperto è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata:

- ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione della frange di transizione città-campagna;
- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale;
- alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti;
- alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

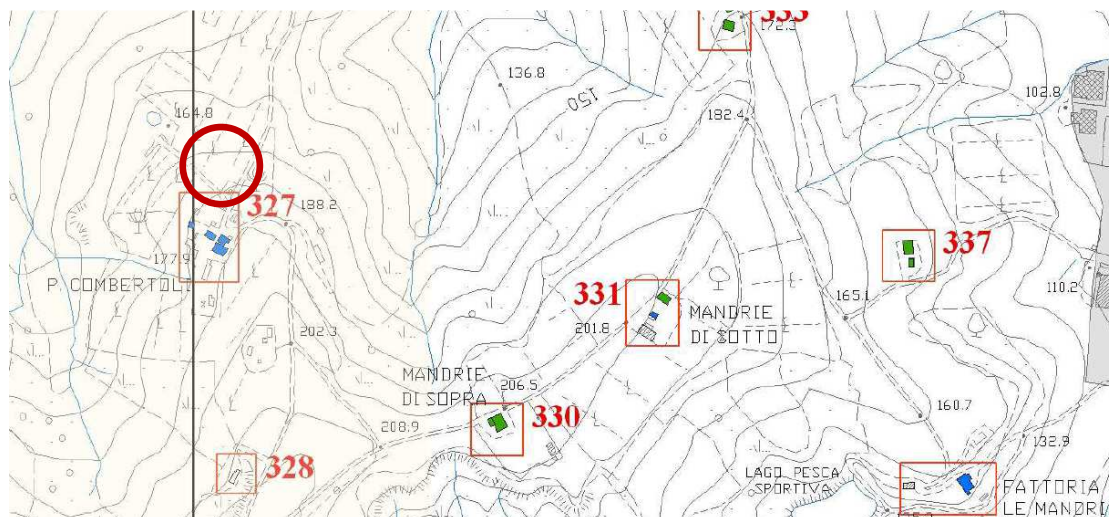


Estratto carta Tutela PTCP, Piano strutturale

3.3 Piano Strutturale del Comune di Montespertoli

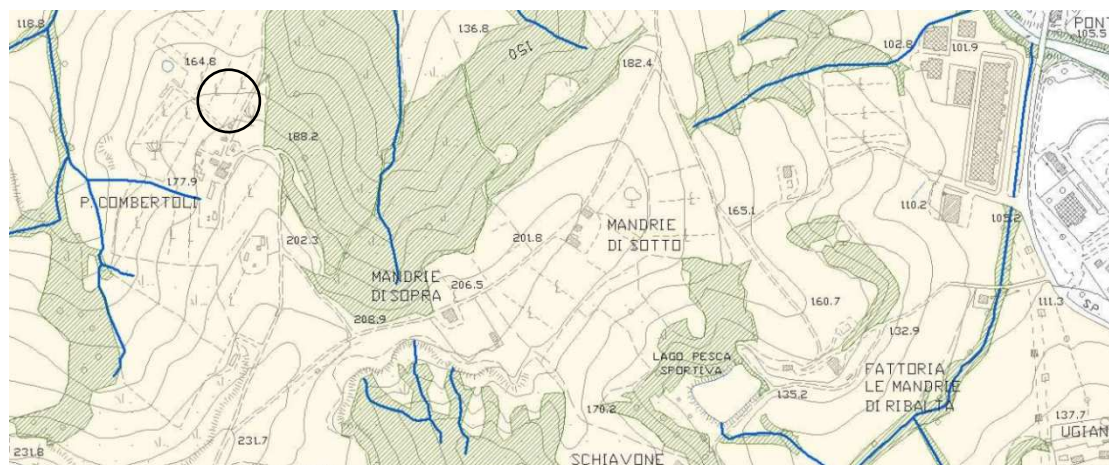
Sotto il profilo della pianificazione territoriale comunale, l'area oggetto del P.d.R. ricade all'interno delle seguenti indicazioni contenute nel quadro conoscitivo e progettuale del Piano Strutturale vigente (peraltro attualmente in scadenza):

- Nella Localizzazione degli edifici in territorio aperto il manufatto in oggetto non è compreso tra gli immobili afferenti al complesso del Podere di Combertoli, censito nella categoria edifici sparsi alla scheda 327, costituito da casa colonica, annesso e fornace, come edificio di valore per la presenza di caratteri tipici della tradizione locale (VT) ma risulta immobile autonomo di nessun valore (NV).



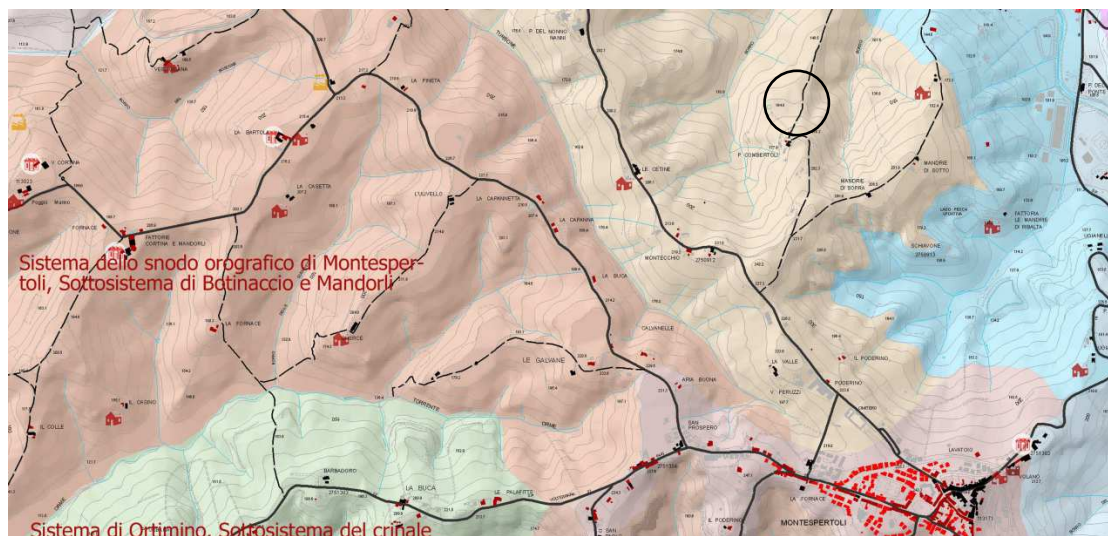
Estratto carta Localizzazione degli edifici in territorio aperto, Piano Strutturale

- Come la maggior parte del territorio comunale la zona è interessata dal Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923.



Estratto carta dei Vincoli sovraordinati, Vincolo idrogeologico, Piano Strutturale

- Nella carta del Sistema Territoriale l'area di progetto rientra all'interno della "Snodo orografico di Montespertoli" (art. 36.1), subsistema territoriale della Via di Montelupo (art. 36.1.1) ovvero il crinale spartiacque fra i torrenti Turbone e Virginio, sede di sviluppo della strada che si snoda fino al borgo omonimo. Si tratta di una dorsale molto ridotta a causa della presenza di numerose aree franose. Dà origine ad un numero ridotto di insediamenti rurali, che si intensificano a nord verso Poggio Capponi.



Estratto carta dei "Sistemi Territoriali", Piano Strutturale

- Nella carta del Sistema Ambientali, è classificato nel "Sistema delle colline permeabili" (art. 34.2), subsistema delle "argille del bacino dell'Arno" (art. 34.2.2) con la seguente descrizione:

L'area si estende dal confine comunale occidentale fin o a l capoluogo , su un territorio collinare caratterizzato da modeste pendenze che permettono esposizioni uniformi al soleggiamento. Le porzioni a nord e a sud del sistema sono esposte prevalentemente a NO-SE. Il basso grado di permeabilità all'infiltrazione delle acque negli strati inferiori del suolo eccetto sporadici episodi di aree con alto grado di permeabilità, rende l'area povera di risorse idriche. Pertanto sarebbe utile la realizzazione di bacini per la raccolta delle acque meteoriche a fini irrigui, nonché opere di regimazione idraulica dei versanti per limitare l'erosione dei terreni, per ridurre e consolidare i pendii interessati dai fenomeni franosi. Dal punto di vista naturalistico sarebbe utile tutelare le aree calanchive presenti, siti idonei alla nidificazione di numerose specie di volatili. Questo sistema ambientale, il meno densamente abitato, è caratterizzato da numerose aree incolte e dedicate al pascolo: si tratta di zone con notevoli opportunità alimentari per la fauna selvatica.

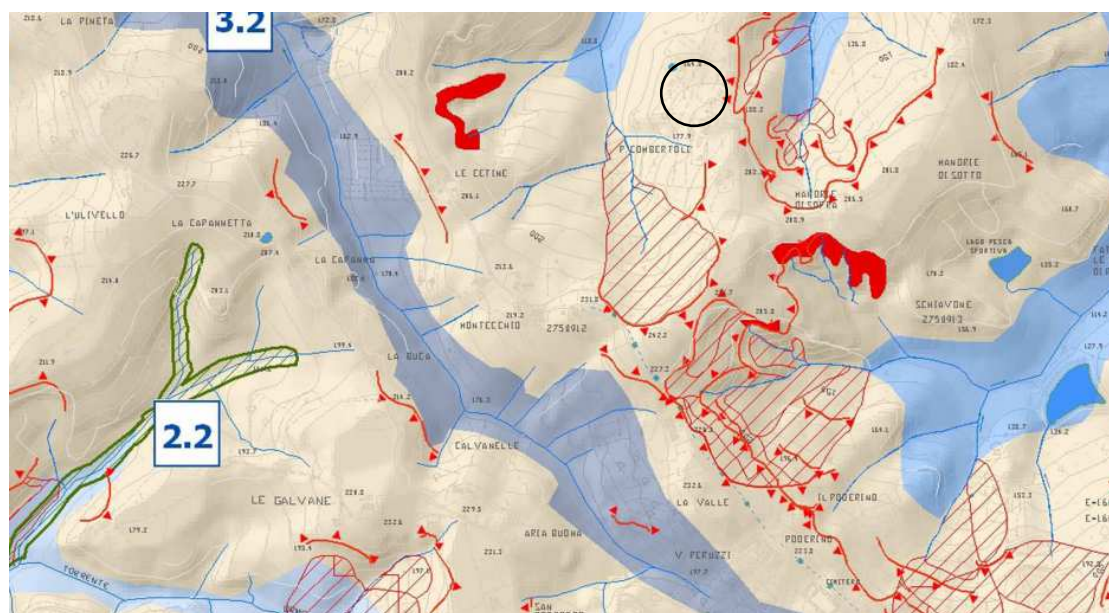
Direttive e prescrizioni specifiche

Le aree identificate dal codice 2.2 nel riquadro che illustra i Sistemi e Sottosistemi Ambientali, nella Tav. n. 37 nello Statuto del Territorio, sono interessate per la maggior parte da aree agricole, utilizzate prevalentemente a seminativo e pascolo. La porzione più a nord dell'area è occupata da oliveti e vigneti. L'area ha un grado di antropizzazione modesto. Dall'analisi approfondita dei caratteri geomorfologici locali si evince la necessità di limitare la formazione dei fenomeni di dissesto del territorio dovuti ad errate forme di lavorazioni del terreno, senza la previsione di adeguati sistemi di regimazione idraulica di versante. Più precisamente:

a. Per le aree agricole si prescrive che le coltivazioni siano realizzate nel rispetto della regimazione idraulica dei versanti, affinché non vengano innescati ed incrementati i processi di erosione che interessano grandi porzioni del territorio compreso in questo sottosistema.

b. Per le aree agricole con colture irrigue, si prescrive la formazione di bacini idrici per la raccolta delle acque meteoriche, laddove sono presenti compluvi di accumulo delle acque di versante.

c. Per gli insediamenti sparsi si prescrive che i sistemi di smaltimento delle acque reflue debbano essere conformi alle leggi vigenti, debitamente autorizzati.



Estratto carta dei “Sistemi Ambientali”, Piano Strutturale

Ai fini della salvaguardia del paesaggio rurale in cui si inserisce l'intervento, oltre alle Invarianti Strutturali territoriali e ambientali, lo Statuto del Territorio fa riferimento in primo luogo all'Invariante paesaggistica formativa di cui all'art.28 della Disciplina del Piano Strutturale:

Il paesaggio di Montespertoli si è formato storicamente in seguito all'apporto fondamentale dal sistema economico determinato dal contratto mezzadrile. Sistema che articolato secondo la gerarchia villa-fattoria-podere con casa colonica-mulino, ha determinato la ricchezza di una trama agraria fatta da coltivi di pregio, viti e olivi, alternati fra loro, e da aree lavorate a seminativi o adibite al pascolo. In concomitanza dei versanti con acclività accentuate lungo i corsi d'acqua permangono boschi e cespuglieti. Talvolta gli elementi che predominano il paesaggio, in luogo delle ville, si trovano castelli e pievi, che storicamente hanno assunto un ruolo funzionale assimilabile alle stesse ville come elemento gerarchico fondamentale del sistema mezzadrile. Elemento strutturale di questa organizzazione paesaggistica è la rete viaria che sostiene e rafforza il carattere mosaicale dell'assetto compositivo agrario. Essa è costituita dalla viabilità posta sui crinali e da quella interpoderale che permette la raggiungibilità di ogni parte del territorio nel rispetto dei suoi caratteri morfologici. Questa trama di paesaggio strutturata sul rapporto gerarchico tra ville-fattoriepoderi costituisce l'invariante paesaggistica fondativa del territorio di Montespertoli.

Il Piano Strutturale riporta inoltre, nella Disciplina del patrimonio territoriale, una serie di prescrizioni strategiche significative in relazione agli interventi sugli edifici esistenti in territorio aperto, di cui all'art. 63 della Disciplina, e di seguito si riportano quelle più inerenti il caso specifico dell'intervento oggetto di P.d.R.:

Art.63, comma1

Punto b. incentivazione al recupero del patrimonio edilizio classificato di non valore, attraverso azioni di sostituzione edilizia condizionate alla realizzazione di opere di mitigazione e di corretto inserimento

ambientale, con l'obbligo dell'adozione di tecniche costruttive sostenibili, accompagnate dall'impiego di materiali naturali e tradizionali, finalizzate ed assicurare il miglioramento delle caratteristiche degli immobili e del benessere abitativo;

Punto c. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire le modalità di recupero di volumetrie legittime ma incongrue con il contesto territoriale, assimilate agli edifici di non valore. Più precisamente il RU potrà prevedere le modalità di recupero dei manufatti con altezza interna minima non inferiore a m. 2,20 consentendone il recupero della SUL in maniera proporzionale al volume, introducendo anche eventuali coefficienti riduttivi.

Punto k. nella considerazione che il riuso del patrimonio immobiliare rurale per usi diversi dall'agricoltura, a seguito di mutamento della destinazione d'uso, è nuovo consumo di suolo, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 98 77 (Parte Quarta - Norme Temporanee e di salvaguardia), il RUC dovrà indicare puntualmente il patrimonio da recuperare, disciplinando le trasformazioni del patrimonio insediativo esistente nel territorio aperto con le seguenti linee guida:

- i. gli interventi siano verificati sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale;*
- ii. gli interventi siano verificati in relazione agli effetti che essi possono produrre nel lungo periodo; iii. gli interventi dovranno contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle risorse energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.*
- iii. iv. gli interventi situati nelle aree collinari dovranno evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana [PIT, art. 21, c.7].*

Punto l. le trasformazioni immobiliari, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali naturali traspiranti e compatibili con l'ambiente, l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua meteorica e depurata, dei dispositivi che riducano efficacemente il consumo idrico, l'adozione di impianti tecnologici ad alta efficienza accompagnati da sistemi passivi od attivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici. In ogni caso è necessario che siano rispettati i criteri dell'architettura bioclimatica finalizzati a garantire la salubrità dei locali trasformati in ordine all'areazione naturale e ponendo un limite all'utilizzo dei seminterrati ai fini abitativi.

Punto p. in relazione alle infrastrutture esistenti, non potranno essere consentite alterazioni alle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alle viabilità poderali, per cui lo spostamento di strade o la previsione di nuovi tracciati potranno essere ammessi solo a condizione che siano correttamente inseriti nel paesaggio, sulla base delle regole riconoscibili nella tradizione rurale;

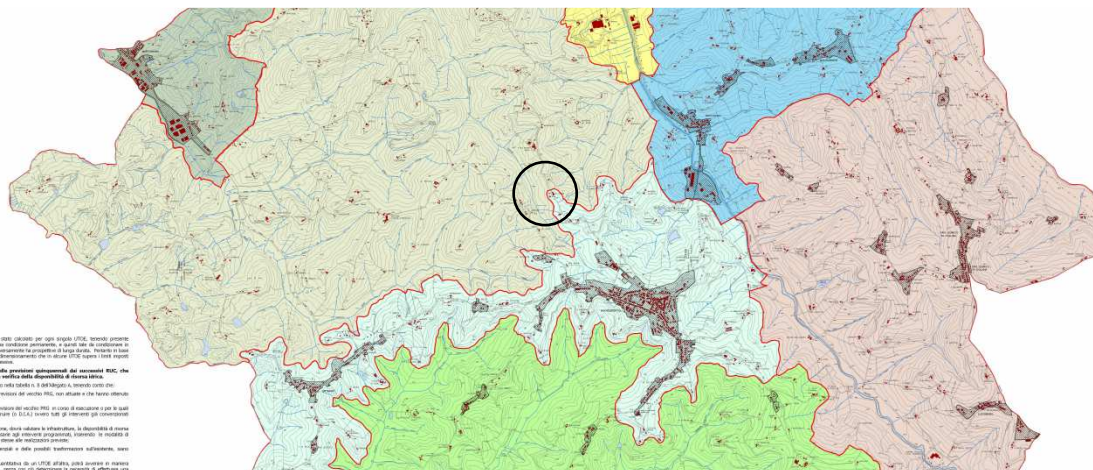
Punto q. le presenze vegetative di rilievo, adiacenti o nei pressi degli immobili del territorio aperto dovranno essere salvaguardate e tutelate. Nuove piantumazioni potranno essere previste impiegando essenze di tipo locale compatibili con l'ambiente di inserimento e posizionate tenendo conto, in base alle caratteristiche della specie vegetale, dell'orientamento e dei venti dominanti

In fine sempre a livello di pianificazione territoriale comunale, il Piano Strutturale inserisce l'area di oggetto del presente P.d.R. nelle frange marginali a nord dell'UTOE 03 – "Crinale centrale", ai sensi dell'art.86 della Disciplina di Piano, di cui si riporta la descrizione:

L'UTOE è compresa nei due sistemi territoriali che interessano il crinale spartiacque fra i bacini imbriferi dell'Arno e dell'Elsa: il Sistema dello snodo orografico di Montespertoli e il Sistema d'Ortimino.

Dal punto di vista geografico l'utoe è centrale rispetto ai confini comunali, ed è baricentrica riguardo alle attività sociali ed economiche. Comprende tutta la dorsale del crinale che si estende dal Capoluogo fino alla frazione di Ortimino posta al confine col comune di Castelfiorentino. Occupa un'area di poco inferiore al 10% dell'intero territorio comunale ed è caratterizzata da una forte antropizzazione, che vede la concentrazione di oltre il 40% della popolazione residente in maniera stabile nel comune.

Il crinale in questione è interessato da innumerevoli processi di frana, che contornano i perimetri dei centri urbani. Questo processo in atto determina di fatto l'impossibilità di prevedere ipotetiche espansioni, già oggi al limite della sostenibilità geomorfologia.



Estratto carta UTOE, Piano Strutturale

Si riportano inoltre gli indirizzi generali previsti per l'UTOE 3, all' art. 86.4.3, per il territorio aperto su cui il fabbricato di progetto insiste:

- a. *Promozione del parco agrario e valorizzazione delle attività agricole, in maniera inscindibile dallo sviluppo sostenibile del territorio, rispettoso della geomorfologia e dell'ambiente naturale;*
- b. *sia nell'attività agricola che nelle trasformazioni del patrimonio edilizio, uso corretto della risorsa idrica, eliminazione degli sprechi ed introduzione di sistemi per il recupero dell'acqua;*
- c. *recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini agricoli sulla base delle regole e prescrizioni stabilite dalla presente disciplina e nel rispetto dei principi statuari fissati dal piano;*
- d. *impiego delle energie rinnovabili nel rispetto dei presupposti generali stabiliti dal piano.*

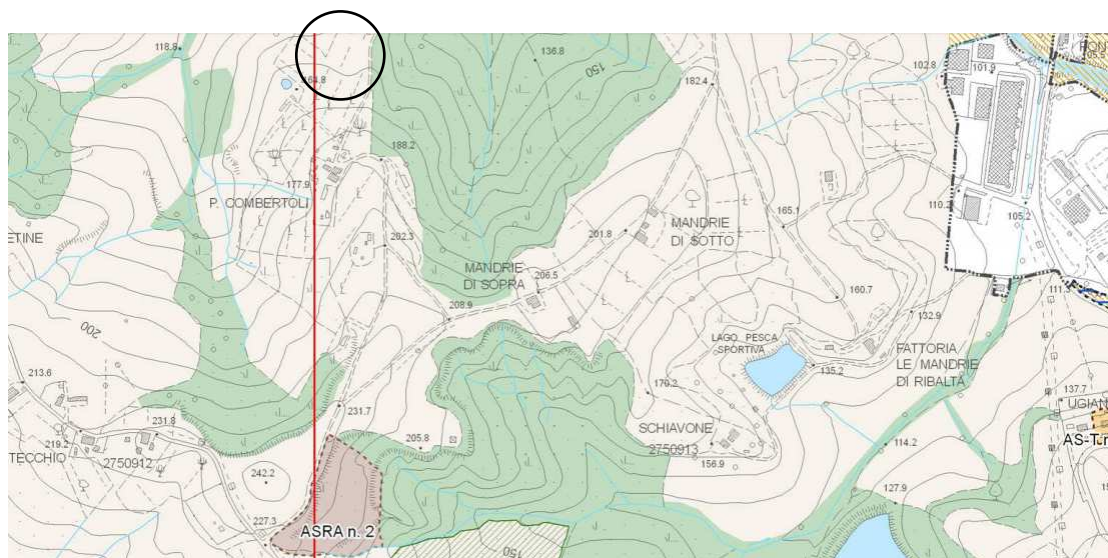


Estratto carta UTOE 3 - Crinale centrale, Piano Strutturale

3.4 Regolamento Urbanistico Comunale

Nel vigente Regolamento Urbanistico, che recepisce, traducendole in dettaglio, tutte le indicazioni dei piani sovra-ordinati, l'area interessata dal piano attuativo ricade all'interno di un "Area a prevalente funzione agricola", di cui all'art.25 delle N.T.A., quindi priva di particolare valore paesaggistico.

Il manufatto è classificato tra gli "edifici di nessun valore architettonico (NV) di tipo incongruo o ex produttivo", di cui all'art.42 delle N.T.A., in base al quale è consentito il recupero totale della consistenza edilizia attraverso lo strumento del Piano di Recupero (in quanto trattasi di una consistenza inferiore ai 200mq).



Estratto R.U., carta Territorio rurale

Nello specifico, lo stesso articolo prevede le seguenti prescrizioni, a cui il P.d.R. intende attenersi:

- a. *riqualificazione paesaggistica complessiva;*
- b. *per ogni nuovo edificio conseguimento della prestazione energetica → classe A;*
- c. *dotazione di impianti ad energia rinnovabile in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia totale degli edifici.*
6. *Nell'ambito degli interventi di cui al comma 2, laddove ammessa la demolizione del fabbricato preesistente, qualora possibile, è consentita la realizzazione di locali accessori interrati sotto l'edificio. Tali vani sono consentiti alle condizioni di cui all'art. 34, comma 8.*

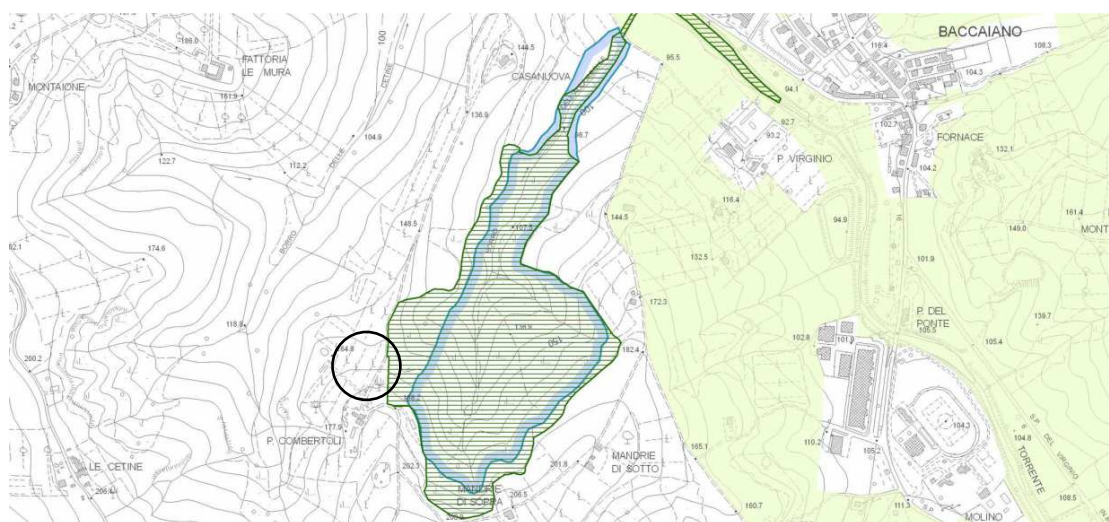
Dai precedenti articoli relativi agli interventi sugli edifici esistenti, si evince inoltre che è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza (art. 35) e si introducono una serie di interessanti prescrizioni legate alla sostenibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (art.34), ovvero:

5. *Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, è fatto obbligo di adottare tecniche costruttive sostenibili, accompagnate dall'impiego di materiali naturali e tradizionali, finalizzate ed assicurare il miglioramento delle caratteristiche degli immobili, delle loro prestazioni energetiche e del benessere abitativo. Tali prescrizioni sono commisurate al grado di intervento e devono essere adottate in*

relazione a quanto stabilito in base alla classificazione del singolo edificio (artt. 37-42). Per gli immobili classificati V, VT e NV, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa o categoria superiore, è fatto obbligo di recuperare le acque meteoriche per gli usi consentiti dalla legge. E' altresì prescritto l'uso di sistemi depurativi naturali per i reflui, con recupero delle acque usate per uso irriguo.

6. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente con previsione di incremento del carico urbanistico, è prescritta la ricognizione preventiva delle opere di urbanizzazione esistenti. Per quanto attiene la viabilità di accesso, è prescritto il recupero e la sistemazione dei tracciati preesistenti, evitando la realizzazione di nuovi tracciati. Per quanto concerne il fabbisogno energetico, eventuali carenze dovranno essere compensate, per quanto possibile, attraverso l'impiego di energie rinnovabili, senza con ciò, alterare gli assetti morfologico – insediativi – paesaggistici. In particolare non è consentito realizzare nuove linee aeree per portare corrente elettrica dalla rete di distribuzione, al fabbricato oggetto di intervento. La disposizione del presente comma, non si applica agli interventi di straordinaria manutenzione, ancorché attuati con incremento delle unità immobiliari o comunque con variazione del carico urbanistico.

Tra le altre cose l'area di intervento ha una peculiarità ambientale in quanto confina con una fascia di territorio sottoposta a tutela, ai sensi del P.T.C.P. nella categoria "Biotipi-geotipi, rete ecologica provinciale", per la presenza di un torrente caratterizzato dal fenomeno dell'acquabolla e che nelle strategie del Piano strutturale rientra nel parco fluviale del Torrente Virginio di cui è affluente.



Estratto R.U., carta Tutele del P.T.C.P.

4. IMPATTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL PIANO DI RECUPERO

4.1. Verifica di coerenza e conformità alla pianificazione urbanistica

In riferimento alle prescrizioni e agli obiettivi strategici dei vari strumenti di pianificazione urbanistica analizzati, dal regionale al provinciale fino alle norme comunali, in cui confluiscono i primi due livelli più generali di progettazione territoriale, si cercherà di verificare la coerenza del piano attuativo proposto in relazione ai molteplici aspetti inerenti la salvaguardia del territorio in esame.

Il P.d.R. proposto consiste in un intervento di rilevanza molto modesta, dal punto di vista architettonico,

urbanistico e paesaggistico, dato che interessa esclusivamente un annesso agricolo caduto in disuso di modeste dimensioni, di tipo incongruo rispetto ai caratteri tipologici tradizionali: si tratta di un manufatto di nessuna valenza architettonica e materica in sé e che di fatto costituisce elemento di degrado e disturbo visivo del panorama collinare sopradescritto trovandosi ben in vista lungo il percorso della viabilità vicinale.

Si prevede di recuperare la sua modesta consistenza volumetrica, ai sensi dell'art.42 delle N.T.A. del R.U., con cambio di destinazione d'uso in abitazione (ai sensi dell'art.35 N.T.A. del R.U.) attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione del volume in una posizione diversa dallo stato di fatto ovvero più interna rispetto alla via pubblica. Le opere di sistemazione degli spazi esterni si limitano alle sole pertinenze immediate, ricomprese nelle particelle catastali 342 e 343 (foglio 50), e non riguardano il resto del fondo agricolo legato all'annesso che manterrà le sue specificità culturali. All'interno del recede di pertinenza inoltre il progetto prevede la realizzazione di una piscina interrata secondo le prescrizioni delle norme urbanistiche comunali, il tutto come descritto dettagliatamente nella relazione tecnica allegata.



Fotoinserimento progetto Piano di Recupero

Di seguito si specificano le scelte progettuali e gli aspetti del P.d.R. che interferiscono con le valenze del paesaggio collinare circostante:

- Lo spostamento della volumetria in posizione più interna e nascosta rispetto alla Via di Combertoli sarà di per sé un intervento migliorativo della situazione attuale caratterizzata da un

fabbricato di scadente qualità architettonica e materica posizionato ben in vista lungo una strada secondaria ma comunque parte di un paesaggio agrario di pregio.

- Il P.d.R. punta anche a un notevole miglioramento in termini di decoro e valenza architettonica dell'area interessata. Trattandosi del recupero di un volume privo di valenze estetiche o storiche, del tutto slegato e piuttosto distante rispetto al complesso degli edifici colonici di tipo tradizionale del Podere di Combertoli, nel nuovo manufatto le scelte progettuali sono state indirizzate verso un linguaggio contemporaneo molto leggero e minimale pensato in funzione di un inserimento armonico nel contesto paesaggistico agricolo quindi con un impatto limitato sia dal punto di vista volumetrico ma anche nelle scelte dei materiali: sarà privilegiato infatti l'uso di materiali tradizionali e finiture in colori naturali.
- Inoltre saranno adottate tecniche costruttive sostenibili finalizzate ad assicurare all'immobile elevate prestazioni energetiche e il benessere abitativo.
- Le opere di sistemazione degli spazi esterni, sono progettate in un'ottica di mantenimento del valore del paesaggio agricolo circostante, allo scopo di non alterare le caratteristiche di ruralità della porzione del fondo su cui si interviene. In particolare, le movimentazioni del terreno saranno limitate allo stretto necessario per la realizzazione della parte interrata dell'immobile e per il raccordo delle quote e il collegamento esterno tra i due livelli: si cercherà di sfruttare al massimo la pendenza naturale del terreno e dove sarà necessario realizzare alcuni muri controterra in c.a. questi saranno rivestiti in pietra al fine di attenuare l'impatto visivo nel paesaggio.
- Saranno preservate la viabilità esistente e la sistemazione del terreno evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere tipico del sistema agrario; nuovi percorsi in stabilizzato saranno realizzati limitatamente alle necessità di accesso delle auto alle aree antistanti i due ingressi dell'edificio (all'abitazione a piano terra e alla rimessa nell'interrato) e ad un'area di parcheggio lungo la strada vicinale in cui sarà troverà posto una tettoia leggera in legno per il ricovero delle auto.
- La piscina in progetto sarà completamente interrata rispetto alla morfologia del luogo, con caratteristiche dimensionali e morfologiche rispondenti a quanto stabilito dall'art. 45 delle N.T.A.: la vasca sarà inserita in armonia con il paesaggio con particolare riferimento alle visuali apprezzabili dalla viabilità pubblica. Le finiture saranno in materiali naturali e colori chiari, mentre l'acqua di riempimento sarà approvvigionata dalla cisterna per il recupero delle acque meteoriche.
- La pavimentazione esterna sarà ridotta ai percorsi essenziali di collegamento esterno e realizzata in pietra locale. La superficie impermeabile pavimentata sarà limitata al rispetto del 25% della superficie del lotto.

- Per l'ombreggiatura dell'area esterna tra il fabbricato e la piscina sarà realizzato un pergolato di tipo leggero con struttura metallica in colori naturali, per la messa in opera di piante rampicanti in modo da migliorare la fruizioni degli spazi all'aperto ma anche mitigare l'impatto del volume costruito.
- L'intervento prevede idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche originate dalle coperture degli edifici, in apposite cisterne interrate, per uso irriguo. Anche lo smaltimento dei reflui fuori fognatura, che sarà costituito da un sistema di trattamento secondario la fitodepurazione, sarà realizzato in modo da permettere con recupero delle acque.
- Ai sensi dell'art.42, comma 5, delle N.T.A. l'edificio sarà dotato di impianti ad energia rinnovabile in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno totale.
- Si prevede l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici e termici) sulla copertura del pergolato in legno previsto in corrispondenza della zona a parcheggio.
- Non sono previsti interventi sul patrimonio arboreo esistente ad esclusione della ripiantumazione degli olivi che sarà necessario rimuovere per la costruzione del nuovo edificio. Si prevede semmai una reintegrazione dell'oliveto su cui insiste l'intervento, andando soprattutto a riempire gli spazi vuoti nella maglia dei filari esistenti, in modo da mitigare ulteriormente la vista del nuovo fabbricato dalla strada vicinale e dalle visuali circostanti.
- La delimitazione del resede di pertinenza sarà realizzata con sistemazioni arbustive di specie autoctone della zona e recinzioni con rete metallica zincata a maglia sciolta: si svilupperanno lungo il perimetro dell'intervento complessivo, in armonia con l'edificio e col paesaggio in modo da seguire la viabilità pubblica, l'andamento naturale del terreno e le presenze vegetative.

4.2. Abaco materiali e finiture

- intonaco civile esterno a base di calce per tutte le facciate con verniciatura in colori naturali dalle tonalità chiare;
- infissi e serramenti in legno;
- tetto piano con manto di copertura in ghiaia;
- pietra locale di recupero per la pavimentazioni esterne e marciapiedi;

5. ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. DEL PIANO DI RECUPERO

5.1. Criteri di assoggettabilità

Ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 152/06 s.m.i., per essere assoggettato a VAS, un piano o programma deve sottostare ai seguenti criteri, con riferimento alle caratteristiche dello strumento stesso in termini urbanistico-normativi:

- in quale misura il piano o il 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 il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o del 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).
- Con riferimento alle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, è necessario tenere conto 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.

5.2. Contenuti ed effetti ambientali del Piano di Recupero

Dal momento che il Piano di Recupero in oggetto è un piano attuativo conforme alle previsioni del R.U.C. vigente, in cui non si ravvisa alcun riferimento per progetti ed altre attività o comunque nessuna influenza rispetto altri piani o programmi gerarchicamente sovraordinati, sono state verificati i seguenti elementi di riferimento per valutare eventuali effetti sull'ambiente e sul territorio:

- 1 . Reti fognarie
- 2 . Tutela da contaminazione di acque sotterranee
- 3 . Controllo e stabilizzazione dei consumi energetici

4 . Rispetto del limite di impermeabilizzazione principale

5 . Smaltimento acque meteoriche

Ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 1/05 ed in merito alle prescrizioni contenute nel PIT (art. 19), sono state definite soluzioni progettuali che garantiscono che gli interventi di trasformazione previsti assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, con l'incremento dell'utilizzo di fonti energetiche ed idriche rinnovabili. Pertanto i risultati delle valutazioni effettuate hanno evidenziato quanto segue:

1. Verifica delle reti fognarie: è previsto lo smaltimento dei reflui fuori fognatura mediante un sistema di trattamento secondario a fanghi attivi che sarà realizzato in modo da permettere con recupero delle acque depurate.

2. Tutela da contaminazione di acque sotterranee: la realizzazione dell' edificio prevede un'impermeabilizzazione limitata del suolo. Il tipo di intervento previsto non comporta interazioni negative con la falda sotterranea.

3. Controllo e stabilizzazione dei consumi energetici: nella realizzazione dell' edificio sono previste soluzioni tecniche impiantistiche che consentiranno il controllo e la stabilizzazione di consumi energetici con impianti ad energia rinnovabile in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno totale.

4. Rispetto del limite di impermeabilizzazione principale: l'intervento non prevede un consumo di suolo maggiore rispetto all'insediamento esistente, se si esclude la realizzazione della piscina, viene mantenuta una superficie impermeabile inferiore al 25% della superficie di pertinenza dell'edificio.

5. Smaltimento acque meteoriche: è prevista l'installazione di una cisterna per il recupero delle acque meteoriche ad uso dell'irrigazione delle parti a verde.

Relativamente agli strumenti di pianificazione sovraordinati è stato verificato che il presente Piano di Recupero rispetta gli obiettivi del Piano Strutturale, in particolare è coerente con gli obiettivi e le prescrizioni dell'UTOE n°03, verifica il dimensionamento a destinazione residenziale della suddetta Utoe, non interessa sistemi di Invarianti strutturali. La coerenza con gli obiettivi specifici del PS determina di fatto coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, pertanto si può affermare che il presente PdR non comporta effetti territoriali, né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale e regionale. La zona in cui ricade il PdR non è sottoposta ad alcun vincolo di natura paesaggistica, ai sensi del PIT.

Riguardo le indagini geologiche allegare agli elaborati di variante l'intero intervento risulta coerente alle disposizioni del piano dell'assetto idrogeologico (PAI). Il Deposito delle indagini geologiche-idrauliche ai sensi dell'art. 62 della LR 1/2005 ed ai disposti del Regolamento d'attuazione, nonché il parere relativo, allegato, costituirà la verifica di coerenza necessaria riguardo all'integrità fisica del territorio con particolare riferimento al PTC e al PAI.

La verifica degli standard è pienamente soddisfatta con le previsioni già contenute nello strumento sovraordinato al Piano di Recupero. I parcheggi pertinenziali sono ricavati nel resede di pertinenza

dell'immobile, protetti da un semplice pergolato, senza prevedere il consumo di nuovo suolo rispetto all'esistente.

L'intervento è finalizzato ad una sostanziale riqualificazione architettonica ed urbanistica dell'area, senza particolari effetti sulle risorse essenziali del territorio.

5.3. Sintesi delle valutazioni in merito alla verifica di assoggettabilità

Art.12 del Dlgs. 152/06 s.m.i

Sulla base dei parametri di assoggettabilità di cui all'allegato I del Dlgs 152/2006 si rileva quanto segue:

- circa le caratteristiche del piano attuativo si rileva che per la sua ubicazione, natura e dimensioni, non stabilisce quadro di riferimento con altri progetti od altre attività e non influenza altri piani e programmi gerarchicamente ordinati in quanto verifica le previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- circa la relazione del piano attuativo con problematiche ambientali di vario genere e/o livello non si individua, per sua natura e dimensione, rilevanza tale da interagire con piani locali o con programmi comunitari che attendono alla promozione dello sviluppo sostenibile e, nello stesso tempo, non ha nessuna rilevanza rispetto a piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque.
- per le caratteristiche degli interventi previsti non si registra probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti e non è, comunque, rilevabile un carattere cumulativo degli impatti, così come alcun rischio per la salute umana o per l'ambiente .
- per la dimensione complessiva dell'intervento non si rilevano impatti dimensionali e di estensione nello spazio tenuto conto del fatto che trattasi di piano di recupero di volumetrie esistenti in un ambito completamente adeguato a sostenere il modesto aumento di carico urbanistico conseguente.

6. CONCLUSIONI

Dallo studio di coerenza del progetto rispetto ai diversi livelli della pianificazione urbanistica, sovra comunale P.I.T. e P.T.C.P. e comunale P.S. e R.U.C., si può affermare che il Piano di Recupero proposto non comporta elementi di contrasto ed è possibile riscontrare una forte coerenza tra gli obiettivi dell'intervento e gli indirizzi dell'impianto normativo vigente.

Il complesso delle scelte progettuali elencate, improntate a un approccio contemporaneo dal punto di vista architettonico e tecnologico, ma teso alla salvaguardia delle valenze ambientali del territorio. porteranno a un notevole miglioramento delle visuali rispetto alla viabilità circostante e quindi contribuiranno alla valorizzazione e conservazione del paesaggio agrario storicizzato.

Come già descritto, oltre alla cura della qualità architettonica del nuovo manufatto e del suo inserimento armonico in un contesto ambientale di pregio, particolare attenzione sarà dedicata anche alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza con l'intento realizzare un intervento integrato e migliorativo della situazione iniziale nel rispetto di tutte le prescrizioni paesaggistiche.

In relazione alla valutazione di assoggettabilità alla V.A.S. il Piano di Recupero in questione si configura come piano attuativo che non comporta nuovo impegno di suolo inedificato né sostanziale incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente R.U.; si ritiene pertanto che, per l'approvazione del presente strumento urbanistico, si possa applicarsi la procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Inoltre, sulla base dei dati desumibili dalla precedente analisi, si reputa che al P.d.R. in questione si possano applicare le disposizioni di all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 (procedura di verifica di assoggettabilità semplificata) in quanto strumento urbanistico che:

- ha per oggetto la semplice specificazione delle prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi già previsti sul patrimonio edilizio esistente,
- non modifica le pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini valorizzazione del patrimonio storico-paesaggistico;
- rappresenta pertanto solo una modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Alla luce delle considerazioni effettuate, si ritiene pertanto che esistano le condizioni per richiedere l'emissione di un provvedimento di **non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica** del presente piano attuativo, ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Firenze, 17 luglio 2020

Il progettista

Arch. Lapo Lorenzetto Bologna