

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

* * *

FATTORIA I COLLAZZI Società Agricola s.s.

PAPMAA ex art. 74 LRT 65/2014 – Pratica SUAP 36/2023 –SUE 1/2023

DOCUMENTO PRELIMINARE DI ASSOGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA V.A.S.

(Valutazione Ambientale Strategica)

ai sensi dell'art. 22 L.R.T. n° 10/2010

INDICE

1. Introduzione e riferimenti legislativi
2. Descrizione dello stato attuale
3. Descrizione dell'intervento
4. Caratteristiche del P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo
5. Valutazione degli impatti
6. Misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti sull'ambiente
7. Valutazione degli effetti ambientali

Allegati al P.A.P.M.A.A. esplicitivi dell'intervento:

- Tavola 4.a – Planimetria generale/Inquadramento/Sistema Scolante
- Tavola 4.b – Piante
- Tavola 4.c – Prospetto e Sezioni
- Tavola 4.f – Documentazione Fotografica

1 – Introduzione e riferimenti legislativi

La Valutazione Ambientale Strategica è regolamentata a livello regionale dalla L.R. 10/2010 e s.m.i., essa recepisce la Direttiva europea 42/2001/CE e il D.lgs 152/06 e s.m.i.

Si tratta di un processo che riguarda i piani e i programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale e viene effettuata affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo.

La normativa nazionale e quella regionale definiscono l'ambito di applicazione della V.A.S. all'interno del quale rientrano i piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente alla disciplina relativa e quelli invece che, pur esclusi da tale obbligo, sono comunque subordinati ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali a loro connessi, attraverso una procedura definita Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Ai sensi della normativa regionale (L.R.T. n° 10/2010), la VAS viene effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e programmi *“elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA” o “per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357”*.

Sempre ai sensi della normativa regionale, l'effettuazione della VAS è soggetta alla preventiva procedura di verifica di assoggettabilità, per i piani e programmi *“che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti”* oltre alle modifiche minori di piani e programmi, o per i piani e programmi diversi (e loro modifiche), di cui al periodo precedente che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Pertanto nel presente Documento Preliminare è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria, sul sistema di mobilità e accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali ed illustrerà pertanto il progetto fornendo le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi, tenendo anche conto della seguente legislazione:

Comunitaria Europea

- *Direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*

Nazionale Italiana

- *D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69"*
- *D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale"*
- *D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale"*

Regionale Toscana

- *L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (Vas), di valutazione di impatto ambientale (Via) e di valutazione di incidenza" come modificata dalla L.R. 17 febbraio 2012 n.6*

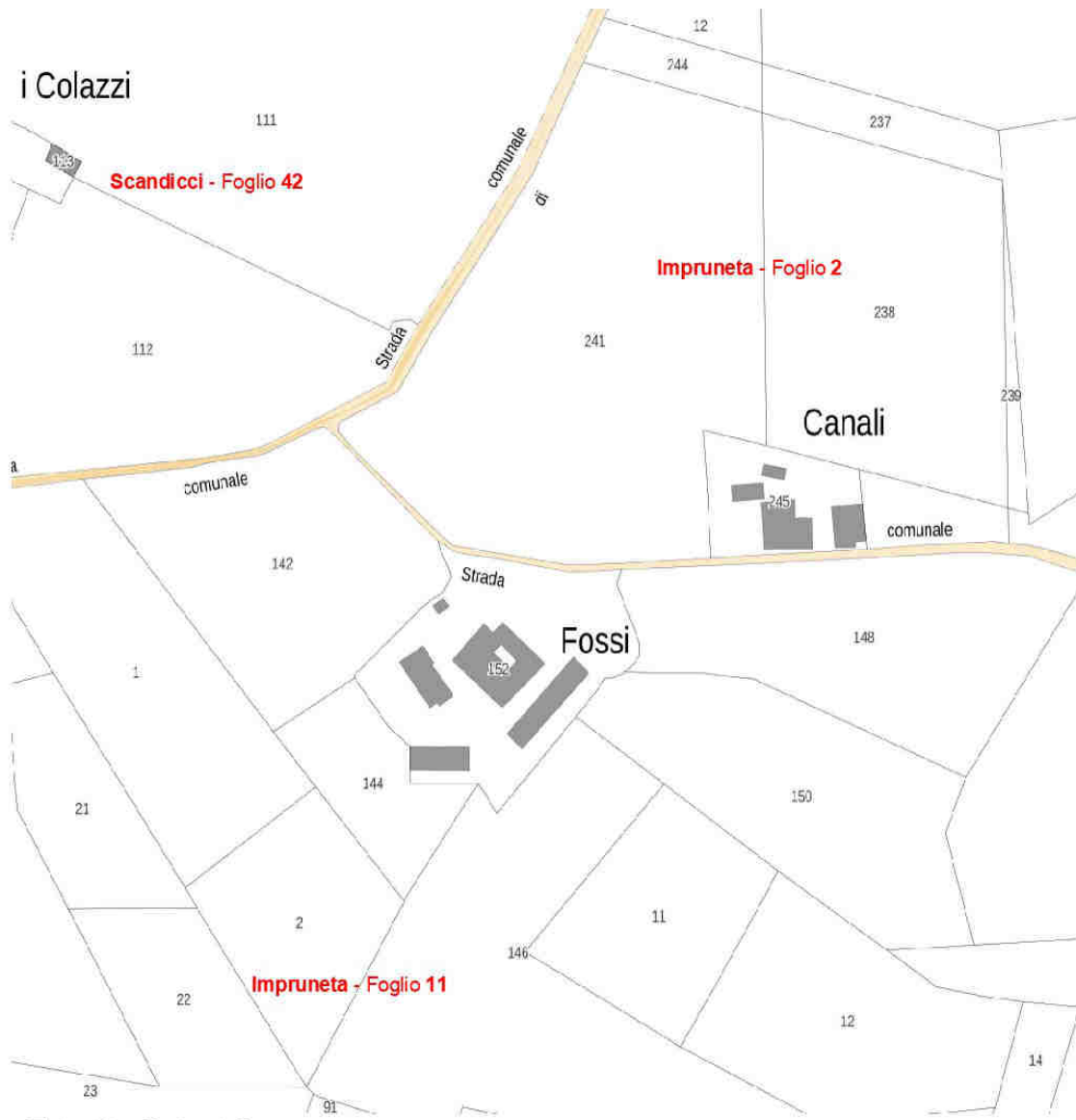
Normativa specifica per gli Enti Locali

- *L.R. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio"*

2 – Descrizione dello stato attuale

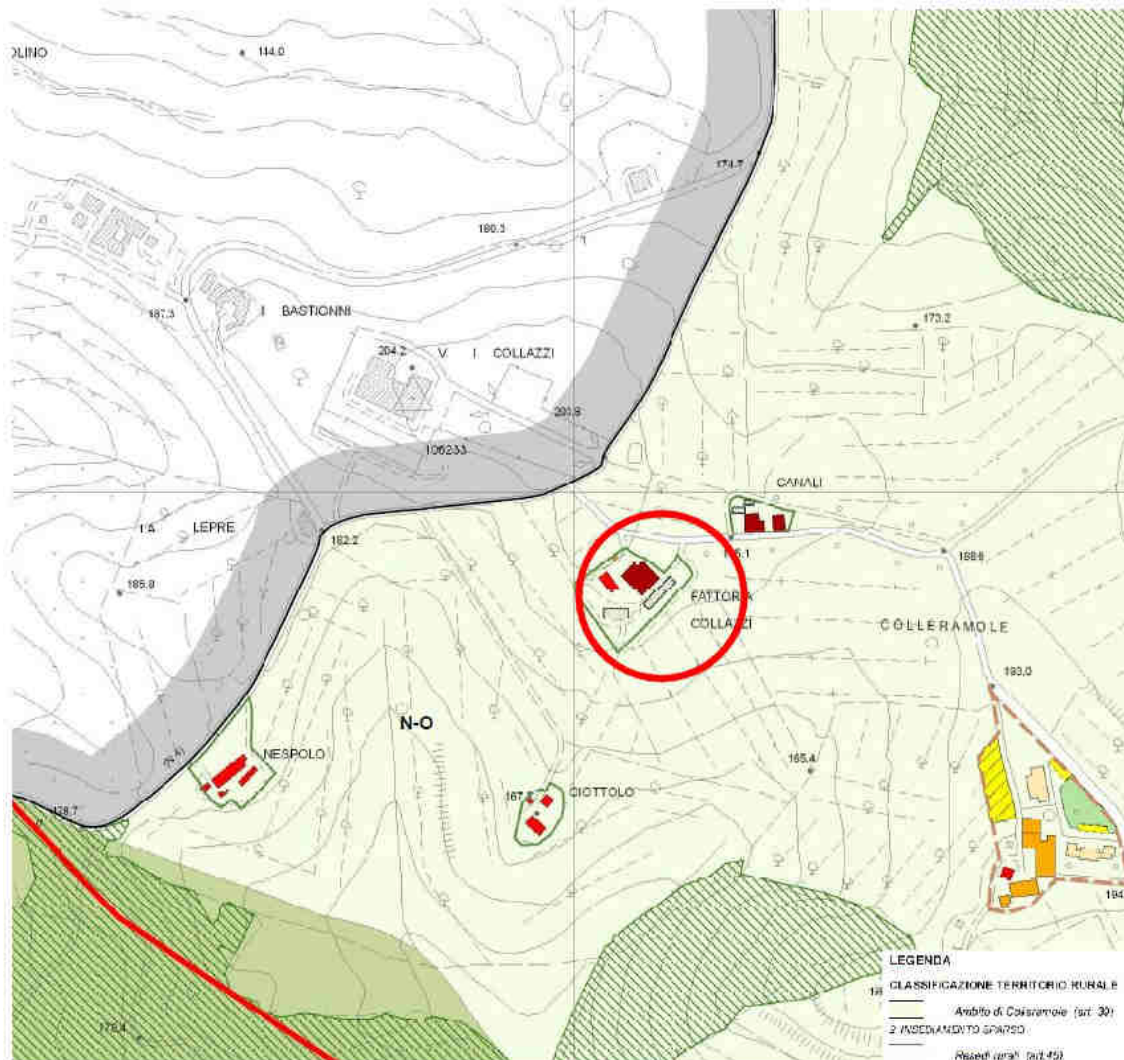
L'intervento di **ampliamento della cantina vinicola**, è previsto a Sud-Est del Centro Aziendale in Comune di Impruneta, Via Colleramole n.c. 101, e si colloca nella sede aziendale che si trova, in linea d'aria, a circa 2 km ad Ovest dell'abitato di Tavarnuzze, a circa 1 km a Nord di Chiesanuova, a circa 2,5 km ad Est di Poggio Valicaia ed a circa 2,5 km Sud di Vingone di Scandicci, nella zona collinare tipica della prima cerchia dei comuni intorno a Firenze, con quota media di 220 ml s.l.m..

Catastalmente è rappresentata al Catasto **Terreni**, del Comune di **Impruneta**, nel Foglio di Mappa n° **11**, dalle particelle n° **144-146-150-152**, di proprietà dell'azienda agricola proponente.



Urbanisticamente è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico - Tav. E1 del Comune di Impruneta nel *Territorio Rurale – Ambito di Colleramole* (art. 39 delle N.T.A.) come *Insediamen-to Sparso – Resedi Rurali* (art. 45 delle N.T.A.) in parte, tutto - Tav. V2 in *Aree di Interesse Pano-ramico e di Protezione Paesistica e Storico Ambientale* (art. 22 delle N.T.A.); la zona è soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267/1923.

Di seguito sono inseriti gli estratti cartografici a gli articoli delle N.T.A. sopra citati.



Estratto R.U.C. (Tav. E1)

NTA Art. 39 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse

Per “territorio rurale” si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione delle “aree urbane”, individuate come UTOE dal Piano Strutturale e dal presente RU. Esso è costituito per la quasi totalità dalle “aree a prevalente funzione agricola”. Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico nelle Tavv.E in scala 1:5.000 - aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori - aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale - aree a destinazione Parco - aree cimiteriali - aree estrattive - aree con funzioni turistico ricettive Il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio rurale in ambiti derivanti dai sub sistemi definiti dal Piano Strutturale:

- 1-ambito di Collesuore
- 2-ambito di Mezzomonte
- 3-ambito della Greve
- 4-ambito del Grassano
- 5-ambito di Poggio alle Carraie

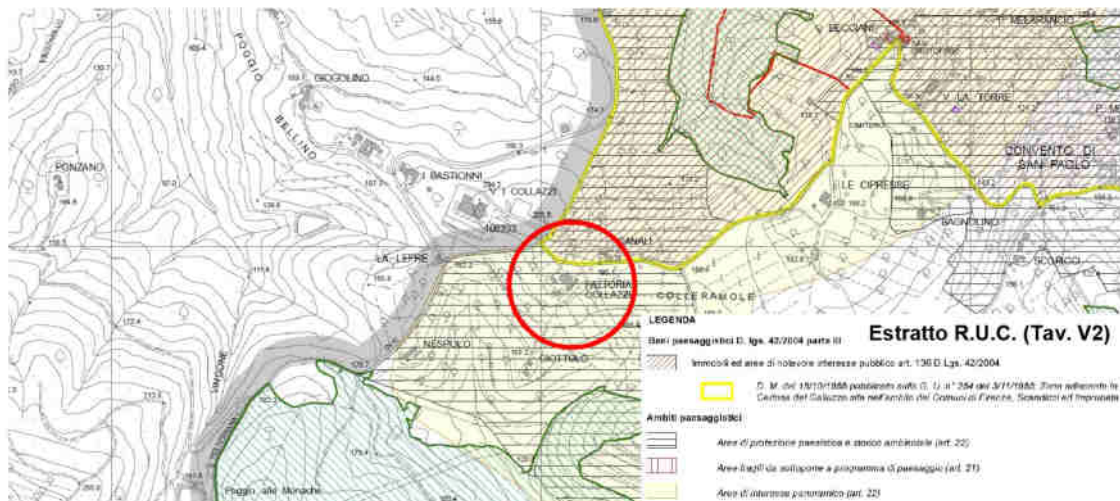
1-Ambito di Collesuore

L'ambito di Collesuore è costituito dalla parte di territorio collinare confinante con i Comuni di Scandicci, Firenze e San Casciano. L'area è caratterizzata da una rilevante presenza insediativa, costituita prevalentemente da case sparse ad uso residenziale. L'area, come tutto il versante fiorentino, è interessata prevalentemente da colture arboree tradizionali costituite da oliveti ed in minor parte da vigneti, con la presenza nella parte più meridionale, di aree boscate. In tale ambito sono ammesse le

seguenti funzioni: - residenziale (agricola e non) - agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili - turistico-ricettiva - attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale - attività Pubbliche o di interesse pubblico Non sono ammesse nuove costruzioni ai fini residenziali anche se rurali. All'interno di tale ambito si trova il " Parco culturale delle cave", disciplinato dall'art.24 delle presenti NTA

NTA Art. 45 - Resedi rurali

Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio rurale aree di resede degli immobili di interesse tipologico classificato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente fino al valore ambientale, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso. I resede sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso. Nei "resedi rurali" sono consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area, previa salvaguardia delle coltivazioni ad olivo esistenti al suo interno. In caso di esistenza di muretti, terrazzamenti è obbligatorio il loro ripristino e manutenzione. All'interno di tali aree è altresì consentita la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.16. Nelle aree a resede non è consentita la realizzazione di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato. La loro recinzione è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale. Il frazionamento di tali aree, se consentito dal presente RU, deve avvenire sulla base di uno studio che definisca le linee di divisione in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale. E' possibile la modifica della consistenza dei resede attraverso un progetto che comprenda la ricognizione dei caratteri tipologici del suddetto resede le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree esprimono il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Nel caso in cui sia stata definita con apposito atto d'obbligo una diversa area "pertinenziale" dell'edificio, tale "resede" potrà essere modificato senza che la modifica costituisca variante al RU.



NTA Art. 22 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

Sono le parti del territorio ritenute di interesse paesistico e storico-ambientale disciplinate dall'art.12 delle NTA del PTCP e individuate dal Piano Strutturale vigente. Coincidono con le aree di maggior interesse paesaggistico all'interno delle quali ricadono gli insediamenti storici presenti in gran parte nel versante settentrionale del territorio comunale, coincidente con il sistema della collina Metropolitana. All'interno di tali aree, perimetrata nella TAV V2 del Regolamento urbanistico è vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui al comma successivo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Sono consentiti annessi precari qualora l'intera proprietà ricada all'interno dell'area di protezione paesistica e/o storico ambientale alla data dell'approvazione del

RUC. E' consentita la realizzazione di opere pertinenziali e accessorie in numero non superiore ad uno per complesso tipologico unitario (villa, colonica, fattoria,..) a condizione che l'intervento rispetti le norme di tutela ambientale di cui al presente capo. Sono inoltre consentiti impianti tecnologici per pubblica utilità, impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività agricola purché adiacenti a manufatti agricoli esistenti o nelle immediate vicinanze degli stessi di cui sia dimostrata la necessità tramite PAPMAA. E' consentita la realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità tramite PAPMAA in adiacenza o nelle vicinanze del centro aziendale o di altri manufatti agricoli esistenti necessari per lo svolgimento delle attività agricole e dei quali non sia possibile la localizzazione fuori dal centro aziendale perché connessi all'attività ivi presente. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi riportati nei relativi elaborati grafici. In caso di ammissibilità di ampliamenti funzionali (ristrutturazione edilizia r2 e r3) sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 10% della volumetria esistente e comunque non oltre i limiti previsti dall'art.11 . Gli interventi consentiti nel rispetto del presente articolo e delle funzioni previste dagli specifici ambiti territoriali, dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali, indicando possibili alternative.

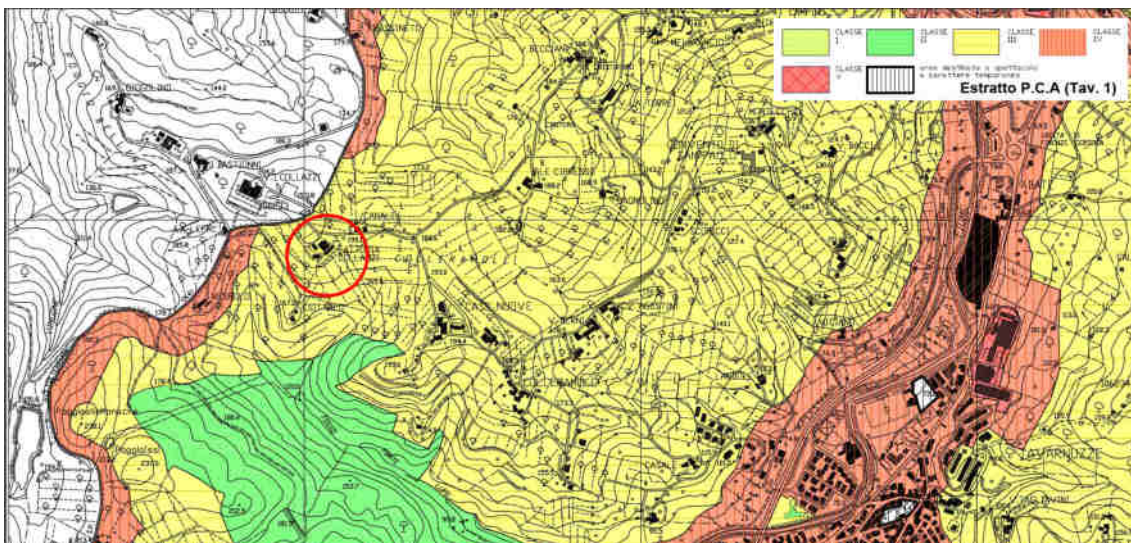
Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) Regionale: la valorizzazione del paesaggio è perseguita in modo specifico attraverso misure di riqualificazione delle aree rurali ed urbane in condizioni di degrado ambientale, funzionale e relativo alla qualità edilizia. La coerenza del presente piano nei confronti del P.I.T. sarà valutata in relazione ai meta obiettivi individuati al Cap. 6.3 del Documento di Piano (Allegato A – Elaborato 1 alla Delibera n. 72 del Consiglio Regionale del 24/07/2007) “Il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende”. I meta-obiettivi del Piano sono costituiti dalle opzioni di una ragione che costituisce il suo sviluppo, attorno ad una combinazione di scelte che hanno la duplice valenza: normativa e propositiva, cioè 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 3 meta obiettivi:

- 1° meta obiettivi – integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attorno ad uno “statuto” condiviso;
- 2° meta obiettivo – sviluppare e consolidare la presenza “industriale” della Toscana;
- 3° meta obiettivo – conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Dallo studio dell'area in oggetto ci porta a considerare i contenuti del secondo e terzo meta obiettivo, ovvero lo sviluppo e consolidamento della presenza “industriale” e la conservazione del valore del patrimonio della Toscana.

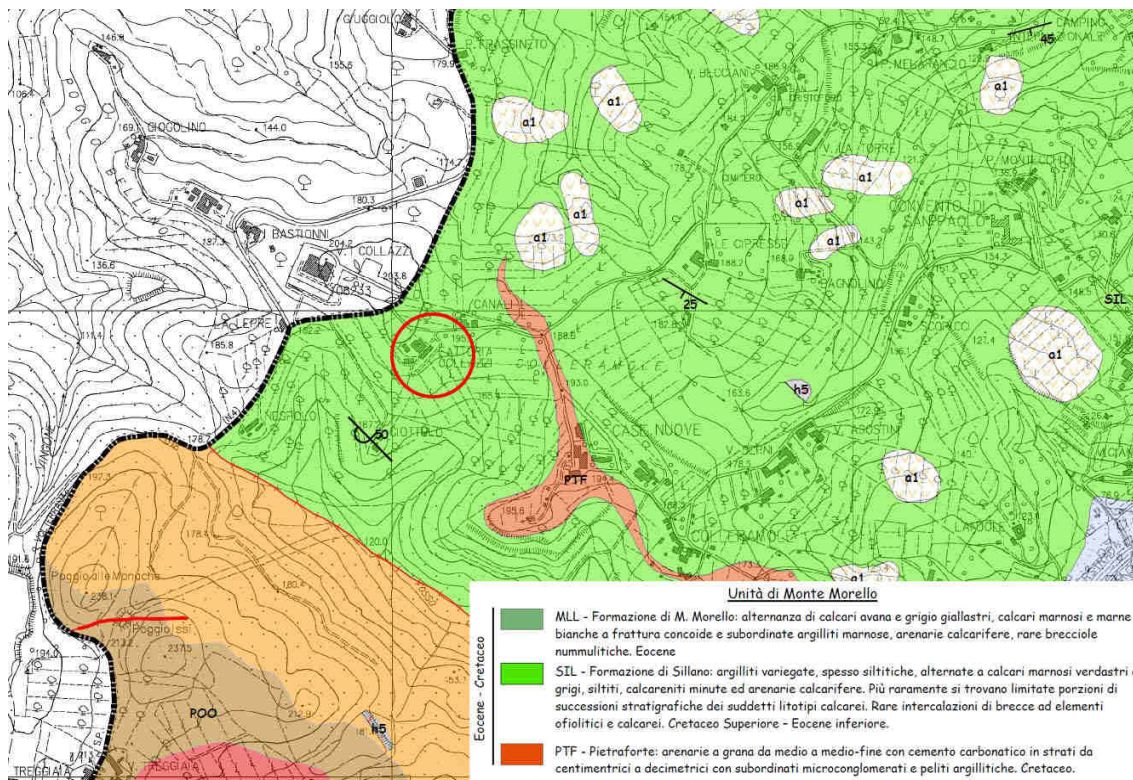
Piano di Classificazione Acustica (approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 28/9/2006 e variante deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 data 25/07/2016), l'area oggetto di intervento ricade in **Classe III** definita dall'art. 4 delle N.T.A., come Aree di tipo misto, urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità

di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici. Di conseguenza, secondo il Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n. 285/1992 è definito il traffico locale: “il traffico interno a quartieri o rioni, senza traffico di attraversamento, basso flusso veicolare e assenza o quasi di mezzi pesanti (solo pochi bus urbani per ora); corrisponde tipicamente al traffico presente nelle strade di tipo E ed F”; ed il traffico di attraversamento: “il traffico in strade di scorrimento e/o collegamento tra quartieri, frazioni e aree diverse del centro urbano, con elevato flusso di veicoli leggeri, limitato flusso di mezzi pesanti e traffico medio-basso nel periodo notturno; tipicamente è il traffico presente nelle strade di tipo D, ma anche in alcune C non eccessivamente trafficate”, ma la Via comunale Colleramole, che si deve percorrere per arrivare al Centro Aziendale, ha un traffico veicolare modesto e pressoché privo di mezzi pesanti e comunque con l’attuazione del presente piano, l’aumento del carico del traffico sarà sicuramente trascurabile; comunque all'intervento diretto sul fabbricato saranno utilizzati degli infissi fono isolanti ed i limiti previsti dal P.C.A. saranno rispettati.



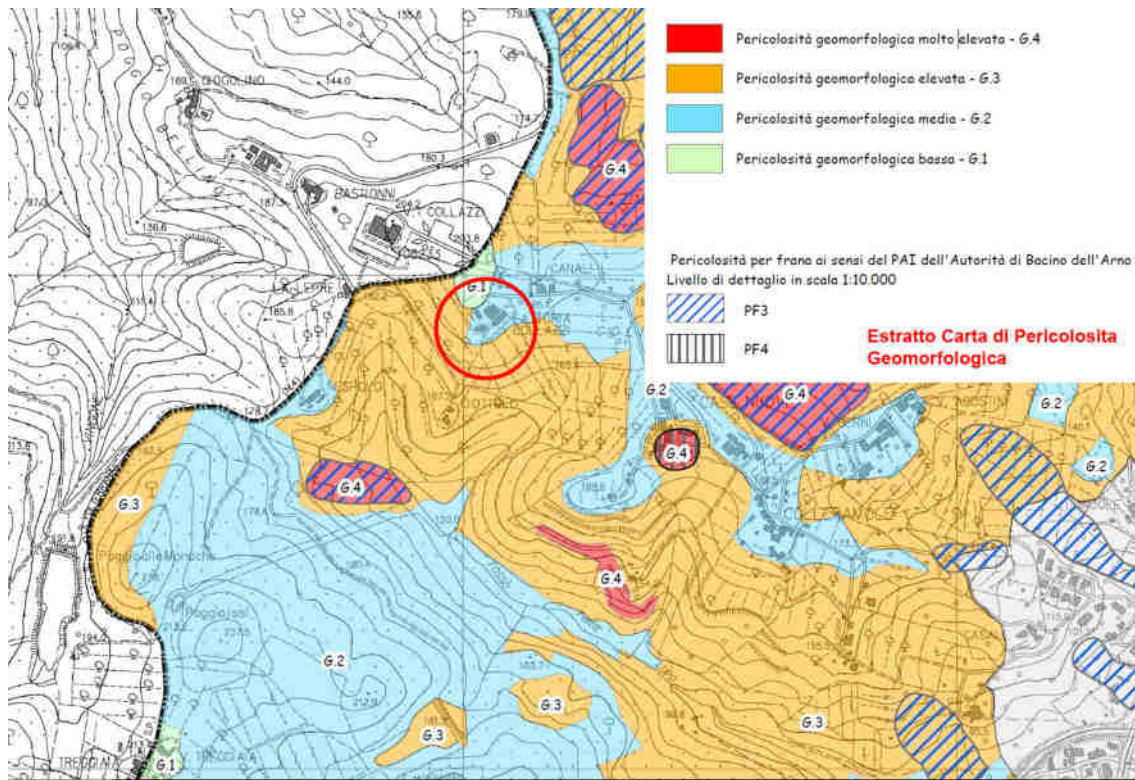
Geologia: Formazione di Sillano (SIL) – Argilliti e siltiti fogliettate, di colore grigio scuro, nerastro, marrone, ocre o verdastro, talora rossastro, intercalate a calcari, spesso silicei, e calcari marnosi a grana fine e finissima, in strati da sottili a molto spessi, di colore nocciola, giallastri o verdini in superficie alterata, grigio chiari in superficie fresca. I livelli calcarei si presentano talora con fratturazione ad incudine. Sono frequenti anche strati gradati calcarenitici, da sottili a spessi, di colore grigio scuro e marrone all'alterazione. Rapporto argilla/calcare >1 o $\gg 1$. Tutti i litotipi presenti sono intensamente deformati con una foliazione estremamente pervasiva nelle argilliti, mentre i livelli più competenti si presentano sottoforma

di cerniere sradicate. La potenza geometrica rilevata a scala regionale è circa 800 metri. Il contatto stratigrafico inferiore non è preservato. Depositi pelagici e torbiditici di piana bacinale. La porzione basale è solitamente caoticizzata ed i termini litoidi si ritrovano spezzettati e immersi in una massa argillitica. Per tale motivo parte del Complesso caotico della precedente carta geologica è stata accorpato nella Formazione di Sillano. E' la formazione geologica arealmente più rappresentata nel territorio comunale. *Cretaceo sup- Eocene inf.*

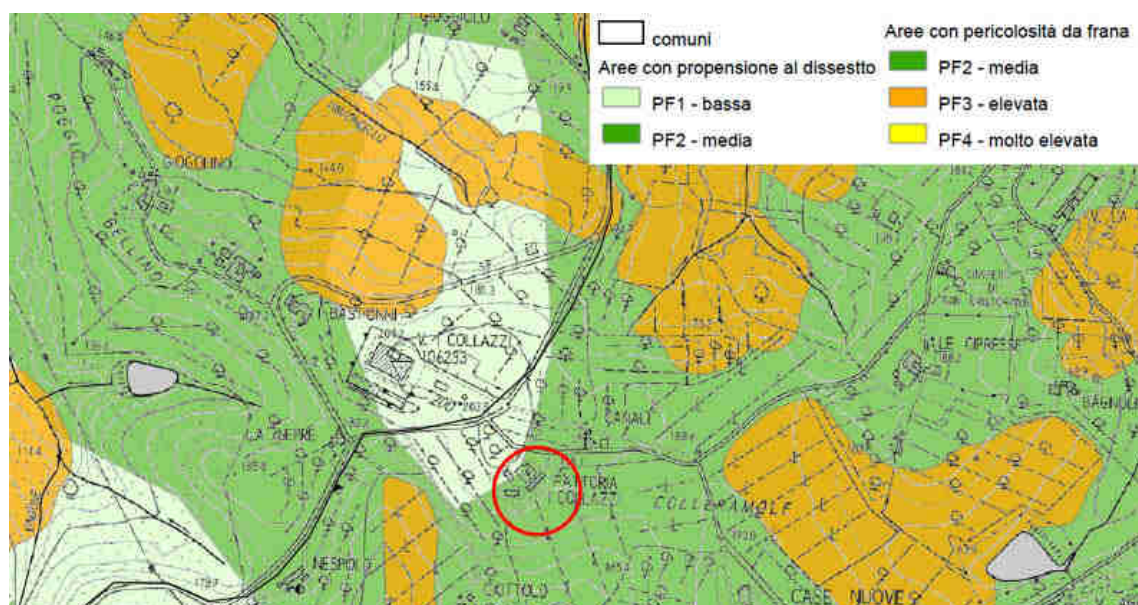


Geomorfologia, Pericolosità media G.2 (senza franso inattivo) che prescrive secondo l'art. 27 delle N.T.A. del R.U.C.: *Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media (G.2) individuate e perimetrare dalle tavole della "carta della pericolosità geomorfologica" (tavole 3, 9, 15, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:10.000 e 1:2.000) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. In particolare ove la attribuzione di classe di pericolosità geomorfologica media G.2 derivi dalla presenza di identificato "fenomeno franso inattivo naturalmente o artificialmente stabilizzato" si applicano gli accorgimenti e le prescrizioni del precedente comma 2, relativo alle aree classificate in classe di pericolosità geomorfologica elevata G.3.*

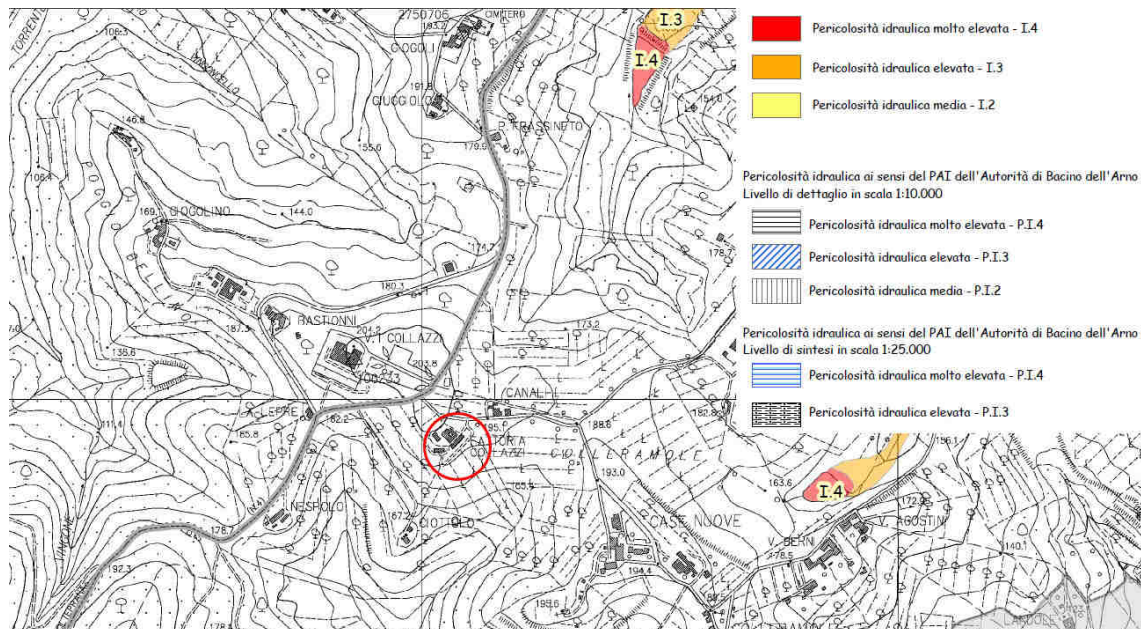
Oltre allo R.U. comunale, sono stati presi in considerazione gli elaborati cartografici redatti



dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – P.A.I., adottato con DPCM del 06/05/2005 riguardante la “Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana e propensione al dissesto derivate dall’inventario dei fenomeni franosi del bacino del fiume Arno” dalla quale risulta che l’area interessata dall’intervento in progetto si colloca in un’area classificata con la sigla P.F.2, indicante le aree a pericolosità media (VEDERE ESTRATTO).



Idraulica, in quanto area collinare, il lotto in oggetto è inserito nella classe di pericolosità idraulica bassa I.1, secondo la cartografia della pericolosità idraulica allegata al R.U.C. (VEDERE ESTRATTO DI SEGUITO).



In base a quanto sopra scritto si rileva la coerenza del piano in oggetto con gli strumenti urbanistici esaminati, difatti in relazione alle condizioni riscontrate, non si rilevano particolari problematiche.

Gli interventi in progetto dovranno essere realizzati comunque nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza alla normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.LGS. 152/06 e s.m.i.. In particolare, dovranno essere evitati sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque superficiali e sotterranee, realizzati adeguati sistemi di smaltimento liquami (conformi alla normativa vigente), nonché prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

3 - Descrizione dell'intervento

L'azienda agricola ha deciso di cercare di mantenere ed incrementare gli aspetti tipici legati al "territorio toscano", valorizzando ulteriormente il vino prodotto dai propri vigneti nel perseguimento degli obiettivi aziendali e che rappresentano l'attività principale sulla quale si concentrano tutti gli investimenti e attenzioni.

L'ampliamento della cantina odierna verrà realizzato attraverso la costruzione di un nuovo fabbricato disposto prevalentemente su un unico livello - ad eccezione di una piccola porzione al piano primo - che nel lato Nord-Ovest sarà parzialmente addossato alla cantina esistente ed in parte controterra, mentre nei lati Nord-Est e Sud sarà completamente fuori terra e provvisto di accessi direttamente dall'esterno. Il lato Sud-Est sarà interrato seguendo l'attuale andamento del terreno.

La nuova cantina verrà realizzata in adiacenza alla Barriccaia esistente, con accesso indipendente dall'esterno, mantenendo comunque collegate la porzione vecchia con quella nuova.

La superficie maggiore dell'ampliamento sarà destinata alla nuova barriccaia, collegata a quella esistente, che rappresenta il cuore e lo snodo logistico della nuova cantina, che prevede la parte dell'affinamento e dell'invecchiamento con la conseguente sistemazione di barriques, botti e tini in acciaio e cemento.

Dalla nuova barriccaia, subito all'ingresso, si accede da un lato alla Wine Library dove sarà sistemata una selezione di bottiglie divise per anno ed etichetta, e dall'altro alla zona dell'imbottigliamento, ricavata dalla riorganizzazione anche di porzioni della volumetria esistente. L'imbottigliamento a sua volta si collega ai magazzini per lo stoccaggio del prodotto, quello dell'olio nell'orciaia esistente proveniente da frantoio esterno, e quello del vino in un nuovo locale aggiuntivo. Per logistica di filiera la zona dell'imbottigliato avrà un collegamento indipendente dall'esterno per il carico del materiale e la successiva distribuzione.

Dalla parte opposta, nella parte finale della barriccaia, è prevista la zona di lavaggio delle barriques in uso e lo stivaggio di quelle nuove e dei prodotti di cantina. Di fianco alla parte finale della barriccaia, si trova una porzione dei locali di vinificazione e fermentazione del mosto, come prosecuzione di quella superiore al piano soprastante, dove è previsto l'arrivo delle uve direttamente dalla vendemmia. L'ultima parte del nuovo corpo di fabbrica, nella zona a Sud-Ovest, sarà destinato alla rimessa dei macchinari agricoli (attualmente in sosta all'aperto con il degrado che ne consegue), attrezzature, fertilizzanti e fitosanitari (in locale protetto), oltre ad una porzione a servizio degli operai dell'azienda con locale refettorio con dispensa, spogliatoi con docce e servizi igienici.

Sopra la copertura piana del nuovo volume della cantina, in prossimità del locale destinato alla vinificazione - unico volume previsto a questo livello - ci sarà uno spazio di sosta per i trattori, davanti all'officina esistente, e per l'arrivo dei macchinari e delle uve durante la vendemmia. Tra il 'box' vinificazione e l'edificio esistente della fattoria sono sistemati i vasi in

acciaio inox, adibiti alla fermentazione e macerazione.

Così come il nuovo volume segue l'andamento del terreno, anche la copertura sarà interrotta da dislivelli che seguiranno l'andamento del piano sottostante, dove la prima parte verso valle sarà piantumata a prato ed arbusti per mitigare il surriscaldamento estivo della cantina sottostante, e per armonizzare l'inserimento nel contesto paesaggistico. La restante zona adiacente la copertura e la rimessa trattori sarà finita a ghiaia e terra battuta, sia per l'aspetto architettonico sia per la carrabilità dei mezzi agricoli.

Il nuovo corpo di fabbrica verrà realizzato con struttura in cemento armato gettato in opera, escludendo porzioni prefabbricate di grandi dimensioni data la difficile accessibilità di mezzi pesanti, tamponato con parete ventilata per migliorare il raffrescamento degli ambienti interni - visto l'orientamento della prospetto principale prevalentemente a Sud – e rivestito con materiali naturali tipo listelli e/o formelle di cotto imprunetino colorato in pasta, secondo un approccio architettonico che garantisca il corretto inserimento ed un minore impatto visivo nel paesaggio. Così come in copertura, oltre agli aspetti di mitigazione del volume nel contesto, oltre alla parete ventilata, sul prospetto saranno intervallate delle 'quinte' verdi realizzate con una struttura in profilati metallici e rete elettrosaldata a supporto di piante rampicanti, per schermare la cantina dal calore estivo e di conseguenza alleggerire il carico energetico sull'impianto di condizionamento interno.

Come detto, lo sviluppo della nuova struttura seguirà l'andamento naturale del terreno ed avrà dei dislivelli interni.

La viabilità esterna alla cantina sarà uguale a quella esistente, avrà lo stesso tracciato, leggermente traslato, e realizzata in terra battuta analogamente a quella esistente.

I necessari interventi sulla viabilità esistente di accesso al sito saranno finalizzati a consentire l'accesso alla cantina da parte dei mezzi necessari al suo rifornimento e al suo funzionamento, utilizzando, migliorando e risistemando il tracciato esistente, sia per il tratto di accesso dalla Via di Colleramole che la viabilità di circolazione intorno al nuovo impianto.

Nell'area è da prevedersi un globale riordino delle regimazioni superficiali con incremento mediante opere di ingegneria idraulica naturalistica, con opere di regimazione che saranno eseguite con materiali sia naturali che sintetici o in elementi prefabbricati a condizione che siano funzionali alla mitigazione dell'erosione superficiale; potranno essere previste e predisposte canalizzazioni nuove per la regimazione della zona da collegarsi alla rete naturale di scolo esistente mediante manufatti (ricorrendo ove possibile a manufatti interrati o seminterrati per adattarsi quanto più possibile alla morfologia del terreno esistente) e impianti

inerenti il trasporto/trattamento/depurazione delle acque reflue prodotte dalla cantina vinicola e delle acque meteoriche raccolte nell'area della medesima e del suo immediato intorno.

In tale area potrà essere prevista la realizzazione di recinzioni al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

Involucro edilizio

Per l'involucro di facciata sono previsti materiali dal basso tenore riflettente, preferibilmente di tipo naturale, cotto imprunetino (ad esclusione delle eventuali parti vetrate), con colorazioni compatibili con il contesto ambientale e tradizionale.

Tettoie, aggetti e pensiline

Gli elementi a sbalzo, per incentivare effetti di schermatura solare delle parti verticali finestrate o vetrate e per generare spazi di lavoro esterni protetti dalle intemperie e simili, costituiti da strutture metalliche con elementi lineari orizzontali e verticali (sul principio costruttivo dei pergolati) atti a sostenere elementi ombreggianti o elementi impermeabili provvisori da utilizzarsi a supporto di determinate attività al coperto (vendemmia, eventi all'aperto, ecc.).

Strade di accesso, piazzali scoperti e tetti piani

Sono previsti rivestimenti carrabili in cemento architettonico, pietra naturale o artificiale o similari, atti a generare superfici con grane e colorazioni compatibili con il contesto ambientale (terra, vegetazione), utilizzando maggiormente tecnologie e materiali che riducano l'impermeabilizzazione dei suoli per evitare l'effetto "isola di calore".

Nei piazzali saranno realizzate fioriere, atte a promuovere la presenza di verde, così come la realizzazione di parti di tetti piani verdi, atti a meglio integrare il fabbricato nel contesto ambientale.

Recinzioni e parapetti

In pali di legno e/o in ferro tipo corten e rete metallica, abbinati o meno a camminamenti in grigliato metallico o similari, ad accesso e a protezione di percorsi di manutenzione, accessi alle aree verdi circostanti, agli sbalzi, ecc.

Verde

In fioriere, elementi di facciata, scarpate artificialmente predisposte, ecc. saranno adottate specie verdi tipiche della zona e dal basso fabbisogno idrico.

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti da installarsi perseguiranno i seguenti obiettivi:

- qualità e sicurezza dell'ambiente lavorativo esterno/interno;
- risparmio energetico e riutilizzo delle materie prime;

- riduzione inquinamento;
- produzione di fluidi caldi e freddi con ricorso a sistemi alimentati da fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

4 – Caratteristiche del P.AP.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

(Allegato 1 comma 1 L.R.T. n° 10/2010)

Il P.A.P.M.A.A. in oggetto ha valore di Piano Attuativo in quanto prevede l'**ampliamento di un annesso agricolo ad uso cantina** da destinare alla ricezione e successiva trasformazione dell'uva ed imbottigliamento del vino prodotto nei Comuni di Impruneta, Scandicci e San Casciano in Val di Pesa, nella zona dove sono ubicati i vigneti che compongono l'azienda, oltre alle **opere di miglioramento ambientale** consistenti nella ripristino dei muri in pietra laterali di contenimento stradale, pulizia e sistemazione delle zanelle, presenti sulla vecchia Via Volterrana di pertinenza dell'Azienda Agricola e **recupero di porzione del Centro Aziendale** al piano primo/secondo dell'immobile principale, per la realizzazione delle 3 piccole Unità Immobiliari per dare eventuale ospitalità a stagisti e/o avventizi che, consistendo esclusivamente nella conservazione e manutenzione ordinaria di elementi preesistenti della viabilità, senza alterarne forma, tipologia costruttiva od aspetto, si ritiene che non costituiscono opera soggetta a VAS.

⌚ 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; ⌚

L'azienda agricola si è prefissa, e gli ultimi anni lo dimostrano, un continuo miglioramento in tutti i settori in cui opera; in quest'ottica il presente piano si fa cardine delle intenzioni della proprietà, dandole la possibilità di un'accelerazione ai miglioramenti da operare; quest'accelerazione vuole essere da stimolo per le altre aziende agricole presenti nella zona di Scandicci ed Impruneta, e prendersi la responsabilità anche (eventualmente) di fare da "apripista" per i progetti ed i piani di sviluppo delle altre realtà agricole del territorio.

La struttura, comunque, costituisce quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del piano; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è limitata.

🕒 in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati; 🕒

La Fattoria I Collazzi è una realtà rinomata sul territorio, per valore, storia e cultura, ma un altro obiettivo è quello di espandere tale conoscenza, facendone apprezzare anche l'aspetto innovativo e migliorativo proposto col presente Piano; quest'operazione (si spera) che avrà un impatto positivo sulle altre attività agricole, dando lo stimolo alle stesse di migliorarsi, per il benessere del territorio, ma per quanto riguarda i piani o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che il presente piano è pienamente coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con gli altri piani o programmi, non si ravvisa alcun tipo di influenza.

🕒 la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile; 🕒

Nel perseguimento degli obiettivi qualitativi desiderati con la costruzione del nuovo fabbricato, l'azienda agricola si prefigge, oltre che alla sostenibilità ambientale, anche di creare opportunità lavorative, culturali e sociali sul territorio cui è storicamente e profondamente legata, ampliando l'attività e migliorando anche il welfare aziendale, in termini di iniziative, benefit e benessere.

🕒 problemi ambientali relativi al piano o programma; 🕒

Nella politica di "miglioramento della situazione esistente", col presente programma, la conduzione aziendale sarà volta a risolvere eventuali problematiche di carattere ambientale/paesaggistico che si incontrassero relative a suolo, sottosuolo, acqua, atmosfera, mobilità, energia, salute umana, aspetti socio-economici, ma che al momento non si ravvisano, agendo compatibilmente con il contesto in cui si trova.

🕒 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); 🕒

In tal senso il P.U.A. non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente alle disposizioni contenute nella "Autorizzazione allo scarico fuori fognatura" che si andrà ad integrare con i nuovi impianti a servizio del nuovo edificio.

5 – Valutazione degli impatti

(Allegato 1 comma 2 L.R.T. n° 10/2010)

Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale, è da ritenersi trascurabile in termini di impatto, anche gli impatti sulle componenti ambientali, sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento e non risultano condizioni significative non mitigabili.

L'ambito territoriale in cui si interviene, è in una zona rurale limitrofa all'abitato delle più vicine frazioni e tutti gli impatti di scala locale e di limitata estensione, possono ritenersi di bassa entità.

⌚ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; ⌚

Nella programmazione aziendale, gli interventi di natura edilizia per la realizzazione delle nuove volumetrie, vedranno l'inizio appena ultimati gli iter burocratici e quindi i lavori troveranno la partenza nel primo anno di validità del Piano, ipoteticamente nel 3° semestre della validità del Piano (1° semestre del 2026) e terminerà auspicabilmente nel 8° semestre della validità del Piano (2° semestre del 2028).

La struttura avrà carattere permanente e sarà animata dalle attività lavorative, durante tutto il corso dell'anno solare, con maggiore intensificazione nelle stagioni di vendemmia.

La vita dell'immobile è ipotizzata, auspicabilmente, nella normale durata materiale delle strutture edilizie che la comporranno, con i necessari interventi di manutenzione/ristrutturazione necessari nel corso del tempo, e decisa dall'andamento economico dell'azienda con eventuali implementazioni, oppure potrebbe essere ridotta od addirittura eliminata, con le normali ed attuali tecnologie edilizie di demolizione e riutilizzo dei materiali di risulta.

⌚ carattere cumulativo degli impatti; ⌚

Il miglioramento richiesto col PAPMAA può caratterizzarsi come "intervento unitario", che interessa il solo aspetto edilizio, anche se, a ricaduta, si ipotizzano una serie di benefici per tutto il territorio, come ampiamente specificato in precedenza (miglioramento ambientale, sociale, economico, benessere ecc.).

🕒 natura transfrontaliera degli impatti; 🕒

L'azienda agricola non confina con altre nazioni della Comunità Europea, quindi non si ravvisa alcuna problematica in merito.

🕒 rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti); 🕒

Il presente piano non modifica la attuale destinazione agricola né la finalità dell'azienda che, per natura e legislazione, non potrebbero essere modificate che con radicali trasformazioni causate da cessioni aziendali o modifiche alla strumentazione urbanistica comunale, quindi l'azienda non si configura con una incidenza negativa per il paesaggio o la popolazione del territorio di influenza o per la restante cittadinanza, adottando le necessarie precauzioni per tutelare l'ambiente da inquinamento od improbabili incidenti di carattere rilevante, che non sono previsti per la fattispecie in oggetto.

🕒 entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate); 🕒

Come già descritto in precedenza nel capitolo della Descrizione dello stato attuale, l'area interessata dall'intervento è prevista in Comune di Impruneta, Via Colleramole n.c. 101, nella sede aziendale che si trova, in linea d'aria, a circa 2 km ad Ovest dell'abitato di Tavarnuzze, a circa 1 km a Nord di Chiesanuova, a circa 2,5 km ad Est di Poggio Valicaia ed a circa 2,5 km a Sud di Vingone di Scandicci, nella zona collinare tipica della prima cerchia dei comuni intorno a Firenze, con quota media di 220 ml s.l.m..

Ipotizzano una serie di benefici per tutto il territorio circostante, anch'essi già descritti in precedenza, ne consegue una ricaduta positiva sulle popolazioni dei centri abitativi suddetti anche in termini socio-economici.

🕒 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; 🕒

Si evidenzia, in zona, la presenza di insediamenti di eccellenza storico-architettonica, come la vicina Villa dei Collazzi, oltre alle splendide visuali verso la fascia meridionale delle colline di Firenze e verso le valli sottostanti, ma in questo caso si ricade sul lato opposto, al confine della zona vincolata, con una visibilità limitata al paesaggio agrario circostante.

L'azienda è attraversata da una viabilità storica mista provinciale, comunale, vicinale, poderale ed una rete capillare di viabilità rurale atta a raggiungere le varie colture viticole, oli-vari ed anche boschive, molto presenti nel territorio e caratterizzanti la maglia agraria dell'area collinare, che comunque non sarà minimamente intaccata dagli interventi previsti che saranno limitati nel contesto in cui sono inseriti e nelle dimensioni, come esposto nel precedente capitolo Descrizione dell'intervento.

🕒 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale; 🕒

L'area non è interessata da vincoli protettivi di natura paesaggistico/ambientale di tipo nazionale, europeo od internazionale, anche se ricade in *Aree di Interesse Panoramico e di Protezione Paesistica e Storico Ambientale* (art. 22 delle N.T.A. - Tav. V2) del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Impruneta, ma la qualità e le quantità degli interventi di tutela ambientale, di mantenimento delle sistemazioni agrarie, di rilevanza paesaggistica, sono tenute presenti nella conduzione agraria dell'azienda e tenderanno a garantire e valorizzare le risorse ambientali e la fertilità agronomica dei terreni interessati, a garantire altresì il mantenimento delle sistemazioni idraulico – agrarie e delle vegetazioni, siano queste arboree che arbustive, con particolare riguardo all'impatto che l'intervento di ampliamento avrà, cercando di mantenere il più possibile quell'equilibrio ecologico ormai storico.

6 – Misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti sull'ambiente

Le soluzioni progettuali e architettoniche, come descritte, riprendono le forme e i colori del contesto e mirano a mitigare l'impatto dell'intervento sull'area, attraverso aspetti estetici, compositivi e tecnologici.

La nuova volumetria cantina/magazzini sarà addossata ai fabbricati seminterrati esistenti e per la parte visibile, come detto in precedenza, sarà trattata esternamente con materiali naturali tipo terra cruda o listelli e/o formelle di cotto imprunetino colorato in pasta, per ridurne l'impatto visivo nel paesaggio.

Lo sviluppo della nuova struttura, per seguire l'andamento naturale del terreno, avrà dei dislivelli interni; al prospetto verso valle (l'unico che si noterà), sarà addossata una scarpata in terra di riporto inerbita e piantumata per ridurre la porzione visibile del prospetto.

Grande importanza hanno inoltre gli aspetti tecnologici e impiantistici per i caratteri di sostenibilità ed efficienza energetica. Nella progettazione dell'edificio sono stati previsti aspetti

per la salvaguardia delle energie necessarie all'utilizzo dell'edificio ed in particolare per cercare di ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico, ed elettromagnetico, cercando di incentivare il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed attraverso il corretto uso e riutilizzo delle risorse idriche.

Per l'approvvigionamento idrico sarà valutato in accordo con i gestori della rete un eventuale rinnovamento della rete di distribuzione nonché del miglioramento della sua funzionalità. Il consumo sarà ridotto mediante la realizzazione di reti idriche duali fra utilizzo potabile ed altri usi dove saranno reimpiegate le acque meteoriche.

8 – Valutazione degli effetti ambientali

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del piano in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, si è provveduto ad un bilancio dell'opera così condotto:

Consumo e usi del suolo – l'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo.

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

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

La valutazione integrata sulla classe di sensibilità viene condotto dal punto di vista:

- **Sistemico:** dove si va a valutare se il piano riguarda sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- **Vedutistico:** dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovra locale;
- **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 rappresentatività 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 in questa parte del territorio del comune sono costituiti dalla componente naturale: la zona mantiene, anche se parzialmente, ancora una destinazione

prevalentemente agricola e la morfologia è ancora quella del territorio rurale.

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

Non si riscontra l'appartenenza dell'area 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 eseguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione.

- Incidenza morfologica e tipologica: dove si va a valutare se il piano 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 conservano una continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- Incidenza linguistica (stili, materiali, colori): coerenza del progetto 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 del progetto;
- 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 del progetto 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 del progetto relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti. Trattandosi sostanzialmente di un ampliamento di fabbricato seminterrato

esistente, sulla pendice degradante della collina non si altera in alcun modo lo skyline, che è comunque schermato da piantumazioni e vigneti esistenti. L'intervento inoltre non avrà conseguenze sul paesaggio e sull'ambiente in quanto il fabbricato che verrà realizzato e ubicato in una zona studiata e scelta in modo da avere il minore impatto ambientale e avrà caratteristiche strutturali tali da non creare ulteriore impatti negativo né sull'ambiente né su sul paesaggio.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe paesistica **2, INCIDENZA PAESISTICA BASSA**.

Impatto paesistico del progetto

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerate, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'impatto paesistico.

$$\text{Impatto paesistico del progetto} = \text{Sensibilità del sito} \times \text{Incidenza del progetto}$$

Classificazione dell'impatto paesistico:

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

Dalle analisi condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito 3 x = Grado di incidenza del progetto 2

Ottenendo così un valore per l'impatto paesistico del progetto 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.

EFFETTI ATTESI.

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

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

La valutazione ambientale deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che l'intervento stesso ha di incidere sull'ambiente. A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

SUOLO E SOTTOSUOLO.**Aspetti geologici, geomorfologici e sismici.**

Per la morfologia collinare e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrogeologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile. L'attuazione limita alla realizzazione di una nuova volumetria per la cantina il consumo di nuovo suolo.

Riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Nell'elaborazione, la superficie permeabile del progetto, risulterà largamente verificata. Infatti le nuove opere prevederanno aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa.

Uso razionale delle materie prime.

Nelle trasformazioni previste, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, limitandosi esclusivamente allo scavo necessario alla realizzazione dell'area su cui si amplierà il fabbricato. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

Gestione dei rifiuti.

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva come già l'area sia servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera sul territorio.

Per quanto riguarda invece i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione dell'opera saranno, dove possibile, reimpiegati, altrimenti portate alle discariche autorizzate.

ACQUA.

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto pubblico già presente nella struttura esistente. Il piano prevede sistemi naturali per lo smaltimento dei reflui nonché per la raccolta delle acque piovane ed il loro recupero ad integrare il sistema di raccolta con cisterne interrato.

Aspetti idraulici.

Per quanto concerne il rischio idraulico, come precedentemente descritto, non si rilevano fenomeni di esondazione che coinvolgano l'area di intervento né per eventi due centennali né per eventi più frequenti.

Contenimento dei consumi di acqua potabile.

Sia nella fase di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, che nella fase di utilizzazione degli edifici, ad intervento edilizio realizzato, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere

ridotti anche grazie all'uso di apparecchiature inserite nei rubinetti o ai water, come presenti in commercio.

Sarà creata una rete duale per il recupero delle acque meteoriche.

Riduzione del volume delle acque da depurare.

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Impruneta, in ottemperanza alla "Autorizzazione Unica Ambientale" che verrà richiesta in variante a quella già rilasciata.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

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.

Per salvaguardare il fabbricato dall'inquinamento sonoro, si prevede che le pareti esterne e gli infissi siano progettate tenendo conto anche della protezione acustica, mentre per le aperture, l'uso di infissi fono isolanti.

La viabilità interna all'area non presenta, come già detto, nessun problema poiché le velocità di percorrenza sono più che rallentate a causa dei dislivelli e del fondo sterrato esistente.

Contenimento dei consumi energetici.

Per favorire il risparmio energetico, si prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. Per ridurre le esigenze di climatizzazione invernale e estiva, l'involucro esterno del fabbricato sarà adeguatamente coibentato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

Protezioni dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti.

Nell'area oggetto di intervento non risultano fonti di inquinamento.

Controllo ed inquinamento luminoso.

I corpi illuminanti non interferiranno con l'ambiente circostante. Saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa con diminuzione del 30% dopo le ore 24.00.

Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza.

Nell'area in esame non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico.

VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI.

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche tipologiche significative e quindi da preservare, comunque è prevista la sistemazione delle aree a verde integrando con la piantumazione di essenze autoctone già presenti in zona.

INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.

Qualità dell'edificazione.

Nella progettazione di massima è previsto che la struttura della cantina sarà realizzata con una struttura portante (pilastri-travi-solai) e tamponamenti laterali in muratura tradizionale e con le finiture già descritte in precedenza, mantenendo sempre il principio del colore integrato con l'ambiente.

IN CONCLUSIONE

I P.A.P.M.A.A. che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S. con il presente documento preliminare, riguarda una piccola area a livello locale e dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che l'intervento 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 dal P.U.A. 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.

Firenze, 30 settembre 2024

I TECNICI

(Dott.Arch. Neri Andreoli)

(Dott.Agr. Alessandro Arretini)