

**PIANO DI RECUPERO  
PER DERURALIZZAZIONE E FRAZIONAMENTO  
VIA DI BASCIANO 1**



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

**Documento Preliminare, Verifica di Coerenza  
e Studio di Incidenza**

**Ai sensi della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e s.m.i.**

	data: febbraio 2025	aggiornamento: 01	<b>PROGETTO</b>  DOC. <b>B</b>
<i>la Proprietà</i>	<i>il Tecnico</i> <b>Arch. Federico Franci</b> 50131 Firenze - Viale dei Mille, 103 tel/fax 055/283041 mail: federico.franci@libero.it <b>Arch. Vito Palma</b> 50134 Firenze - Via G. Barbera, 5 tel/fax 055/283041 mail: vitopalma@tin.it		

## **Piano di recupero di iniziativa privata per deruralizzazione di immobile, ubicato in Fiesole località Caldine via di Basciano n. 1, finalizzato al mutamento della destinazione d'uso agricola verso la funzione residenziale e al conseguente frazionamento della preesistente unità immobiliare.**

### **Valutazione Ambientale Strategica (VAS): documento preliminare ai sensi dell'art. 22 L.R.10/2010 e s.m.i.**

#### **Premessa**

Il piano operativo all'art. 72 comma 6 delle norme tecniche di attuazione prevede che *ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq 300, il mutamento è soggetto... omissis...ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:*

- a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;*
- b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.*

Il Documento Preliminare è stato redatto al fine di verificare se per il “Piano di Recupero” per la deruralizzazione e frazionamento del complesso immobiliare in Via di Basciano 1 ricorrano le condizioni per l'assoggettabilità a VAS.

Il piano di recupero (piano attuativo), non essendo stato oggetto di valutazione in sede di formazione del Piano Operativo, deve essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. n. 10/2010.

Attraverso tale norma, la Regione assicura che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale secondo i principi dell'articolo 3 quater del d.lgs. 152/2006.

L'Art. 5 comma 2, della L.R.10/2010, prevede che siano obbligatoriamente soggetti a VAS:

- a) i piani e i 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, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 ;*

*b) i piani e i programmi 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 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).*

*b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.*

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, attraverso la procedura di Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, nei seguenti casi:

*a) per i piani e programmi di cui al comma 2, 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;*

*b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2*

*c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.*

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale 10/2010, predisponendo un documento preliminare che illustri il piano, o programma, e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010 e secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 12 del D.lvo 152 /206 e richiamati nella legge regionale.

In particolare viene richiesto che nel documento preliminare siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana, attraverso apposite analisi che evidenzino la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti.

## Soggetti coinvolti

Ai fini del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. sono individuati i seguenti soggetti e Enti competenti per quanto riguarda gli effetti territoriali e ambientali delle trasformazioni proposte

1. proponenti: sig.ri Del Bianco Beatrice, Mannini Alessandra, Samorè Massimo, Tempestini Andrea e Tempestini Sara;
2. Autorità procedente: Comune di Fiesole (consiglio comunale);
3. Autorità competente: Città Metropolitana di Firenze (Ufficio Pianificazione Strategica, della Direzione Progetti Strategici);
4. Soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai sensi dell'art. 22 c.3 L.R.T. 10/2010:
  - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile;
  - Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia;
  - Comune di Fiesole;
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato;
  - Corpo Forestale dello Stato;
  - ACQUE S.p.A. SERVIZI IDRICI
  - Consorzio di bonifica 3 Medio Valdarno;
  - ARPAT Dipartimento di Firenze – Settore supporto tecnico;
  - ATO Toscana Centro – Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
  - Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia);
  - Autorità di bacino dell'Appennino settentrionale
  - Autorità idrica toscana AIP

## Caratteristiche e finalità del Piano

### Descrizione generale degli interventi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero si pone quali obiettivi principali:

La deruralizzazione e frazionamento del complesso immobiliare oltre ai necessari interventi per adeguare gli immobili alla funzione residenziale.

La progettazione degli edifici del complesso utilizzerà tutte le tecnologie e gli accorgimenti, sia di carattere passivo che di carattere attivo, volti all'ottimizzazione del risparmio energetico, garantendo un basso impatto da un punto di vista ambientale e il rispetto delle norme particolari vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi.

## Viabilità e Opere di Urbanizzazione

Per la realizzazione del Piano di Recupero e per gli interventi di riqualificazione in Via di Basciano non si prevede la realizzazione di nuova viabilità, essendo quella esistente pienamente funzionale allo scopo.

Si prevedono interventi per il sistema dei parcheggi stanziali anche in funzione del cambio di destinazione.

Riguardo agli interventi di urbanizzazione questi saranno di modesto impatto poiché verranno semplicemente adeguati o modificati gli impianti già esistenti:

- *Smaltimento di reflui domestici o assimilati*

Lo smaltimento dei reflui domestici avverrà tramite la sostituzione dell'impianto sub-irrigazione esistente con un impianto a filtro percolatore per accogliere le nuove utenze;

- *Smaltimento dei reflui solidi urbani*

I rifiuti provenienti dalle abitazioni, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo diretto, per quanto riguarda quelli organici, attraverso delle compostiere mentre i per rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata, così come previsto per gli edifici sparsi nel territorio aperto e già attivo per la Via di Basciano;

- *Approvvigionamento idrico*

L'obiettivo per la tutela della risorsa acqua è il risparmio idrico e verrà perseguito principalmente attraverso la razionalizzazione dei consumi e con l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziato in relazione agli usi delle risorse idriche.

Infatti per gli usi non potabili (irrigazione aree verdi), si provvederà con un sistema di recupero delle acque meteoriche, mentre per gli usi potabili (usi alimentari e igiene personale), si provvede attraverso acquedotto pubblico già presente.

Per tale motivo non si prevede, in conseguenza del Piano di recupero, a parte quanto precedentemente descritto, nessun potenziamento del sistema di

- *Utenze elettriche e gas metano*

approvvigionamento elettrico già in essere senza bisogno di potenziamento. In quanto al gas metano la proprietà non intende richiederne l'allaccio ma adoperare fonti di energia alternativa.

- *Sistemazioni esterne e opere a verde*

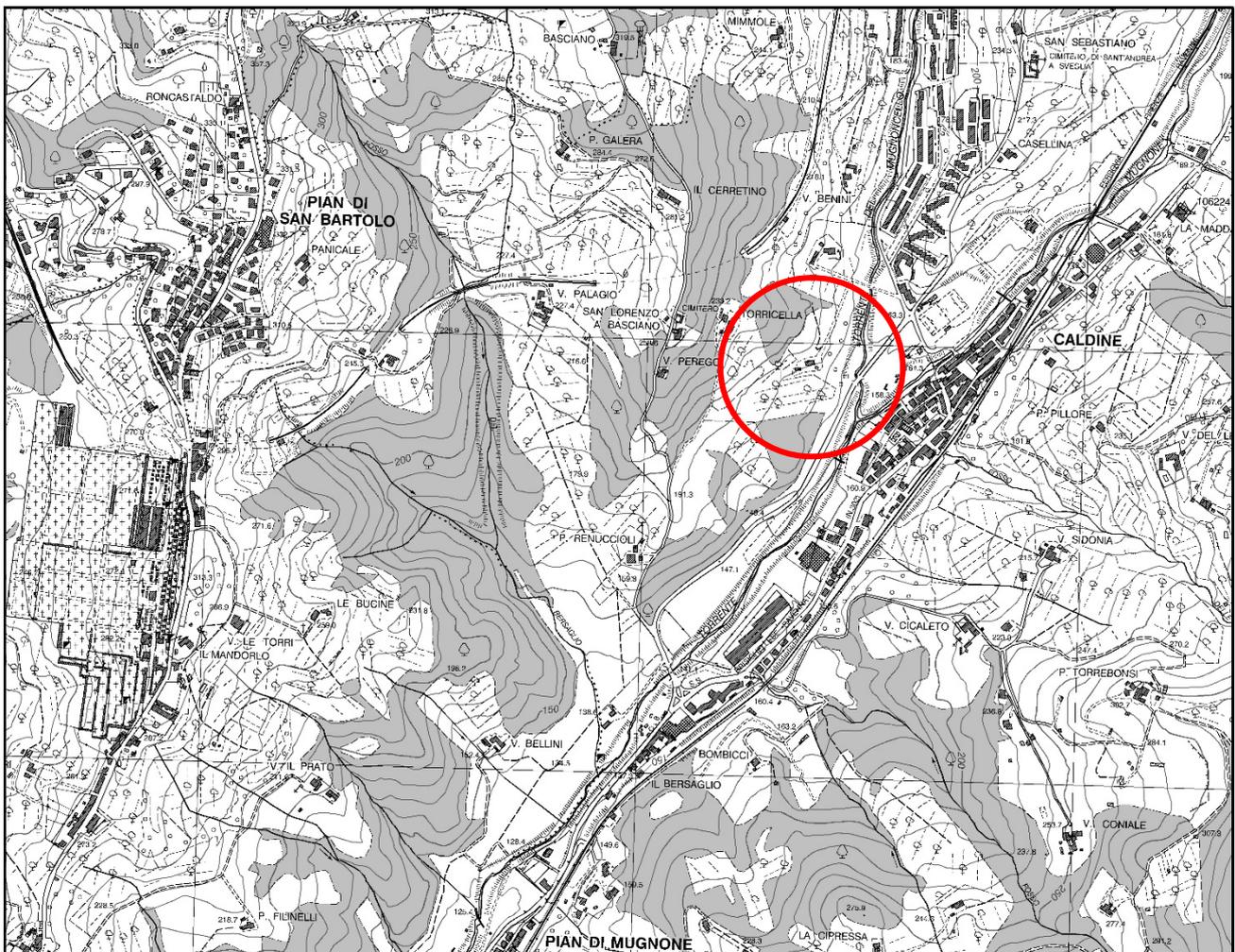
La sistemazione degli spazi esterni avverrà con essenze arbustive, e l'arredo vegetazionale in genere, scelte tra quelli maggiormente legati all'ambiente su cui si

inseriranno, in modo da ricreare e conservare il paesaggio agricolo della campagna fiesolana.

## VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

### PREMESSA

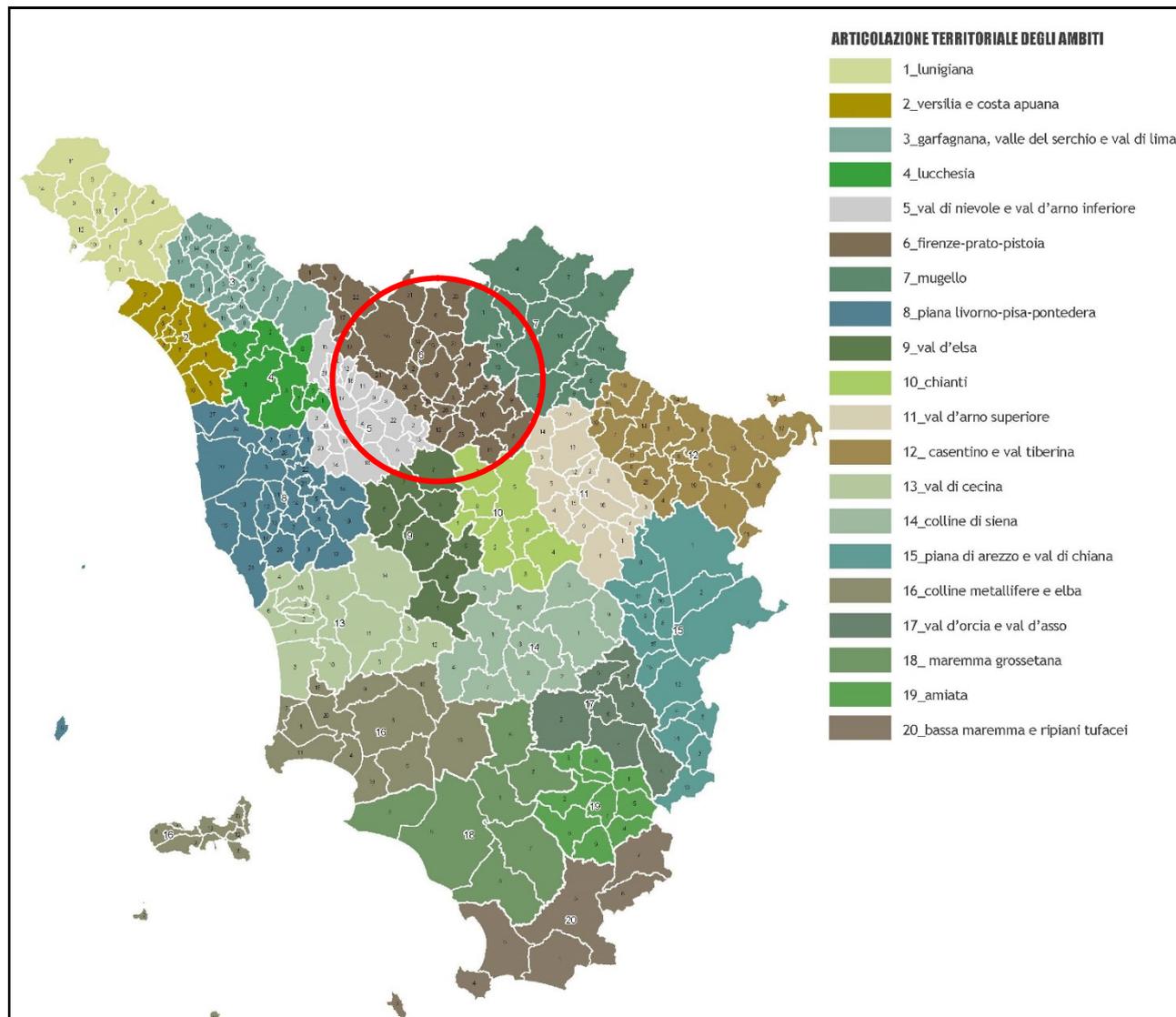
Dalla verifica effettuata mediante consultazione della cartografia tematica del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico PIT approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37), Piano territoriale Coordinamento Provincia Firenze (PTCP 2010), Piano Strutturale Comune di Fiesole (PS) vigente, Piano operativo (POC) Comune di Fiesole vigente relativi all'area oggetto dell'intervento proposto nel Piano di Recupero in Via di Basciano, si evidenzia quanto segue:



Inquadramento dell'area oggetto di piano di recupero su CTR scala 1:10.000

# PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE - PIT

## Articolazione Territoriale Degli Ambiti



### 6\_FIRENZE-PRATO-PISTOIA

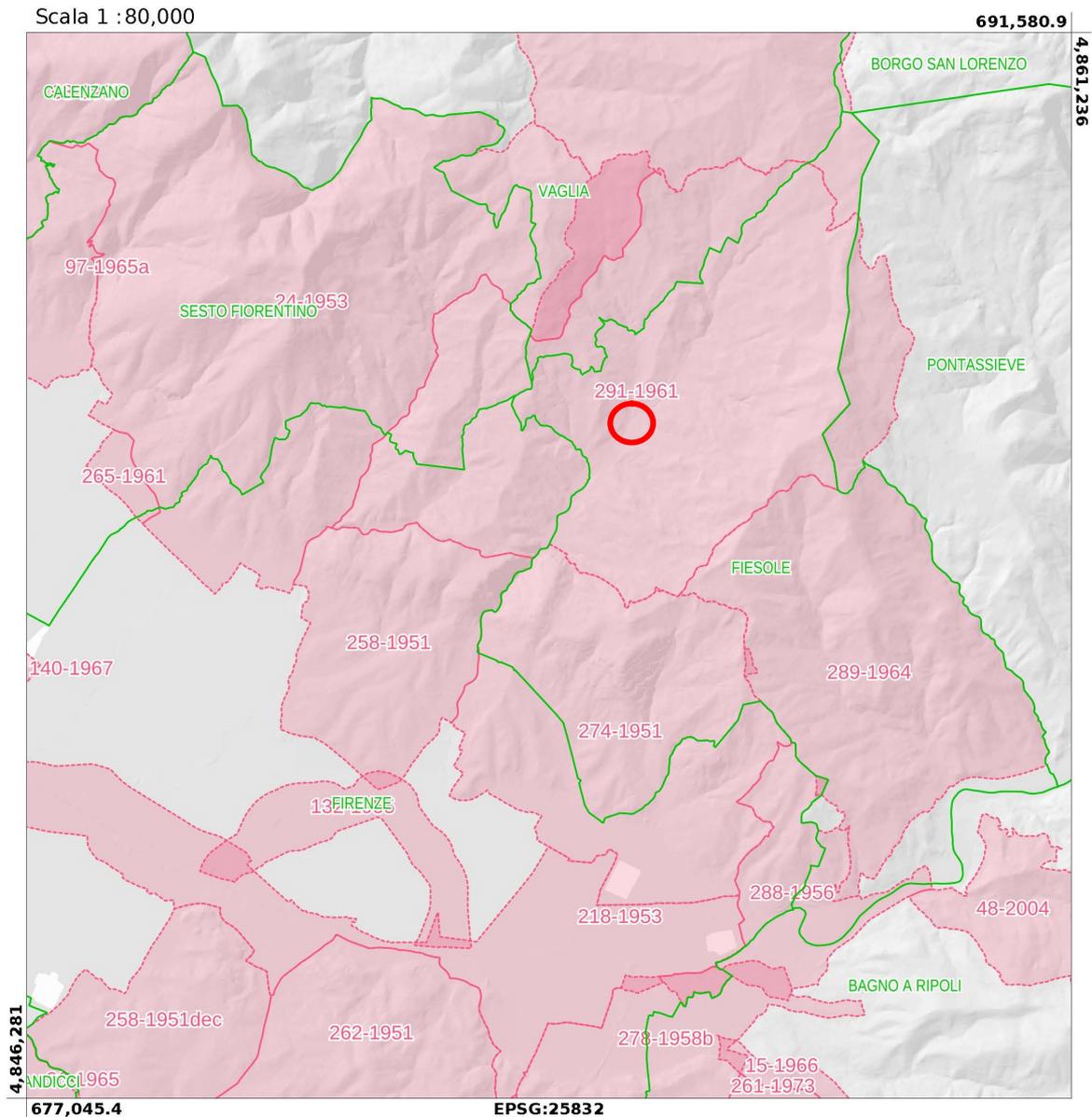
Un paesaggio segnato da un'estesa e densa copertura forestale, sporadicamente interrotta da isole di coltivi e pascoli e attraversata da importanti ecosistemi fluviali e torrentizi. Tra le componenti di maggior peso del sistema rurale ed insediativo montano emergono i prati-pascolo, i mosaici policolture e i campi chiusi, gli interni coltivati dei piccoli borghi. Sui colli compresi tra Sesto Fiorentino e Bagno a Ripoli e su quelli circostanti Pistoia, il tratto identitario è legato alla permanenza di oliveti tradizionali terrazzati. Tra i territori di eccezionale valore estetico-percettivo e storico-testimoniale, spicca la collina fiorentino-fiesolana. I caratteri di pregio delle colline sono in generale riconducibili alla relazione che lega sistema insediativo storico e paesaggio agrario. Manufatti architettonici e nuclei edilizi

sopravvivono come testimonianza della struttura territoriale storica sebbene inglobati all'interno della diffusione urbana.

## Individuazione dei vincoli e relativa disciplina

### Estratti cartografici P.I.T. Vincolo 291/1961

#### Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



 AREA DI INTERVENTO

L'area ricade in territorio soggetto a vincolo paesaggistico (ex Legge 1497/39) in base al DM 6/11/1961 pubblicato nella GU 291 del 23/11/1961- scheda di vincolo n° 291-1961, Regione Toscana, sezione 4; art 136 D.lgs. n° 42/2004 “Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”

*“Valle del Mugnone nell’ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia, Firenze, Sesto Fiorentino”*, cod. regionale 9048198, cod. ministeriale 90071.

### **Motivazione**

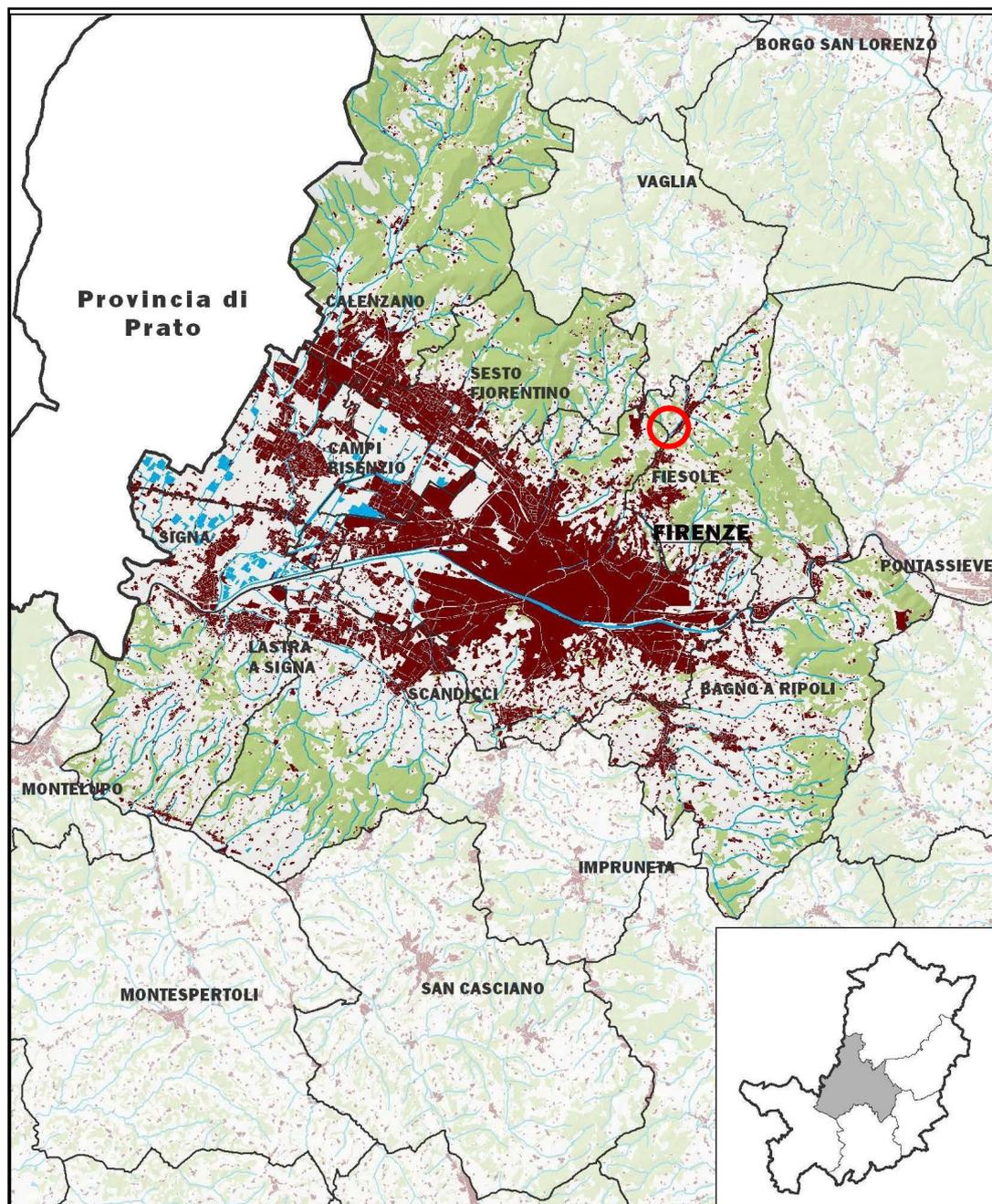
*[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con i suoi numerosi monumenti e ville, con i suoi oliveti e campi intervallati da zone e filari di cipressi, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente, anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze.*

## PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO - PTCP

### SISTEMI TERRITORIALI

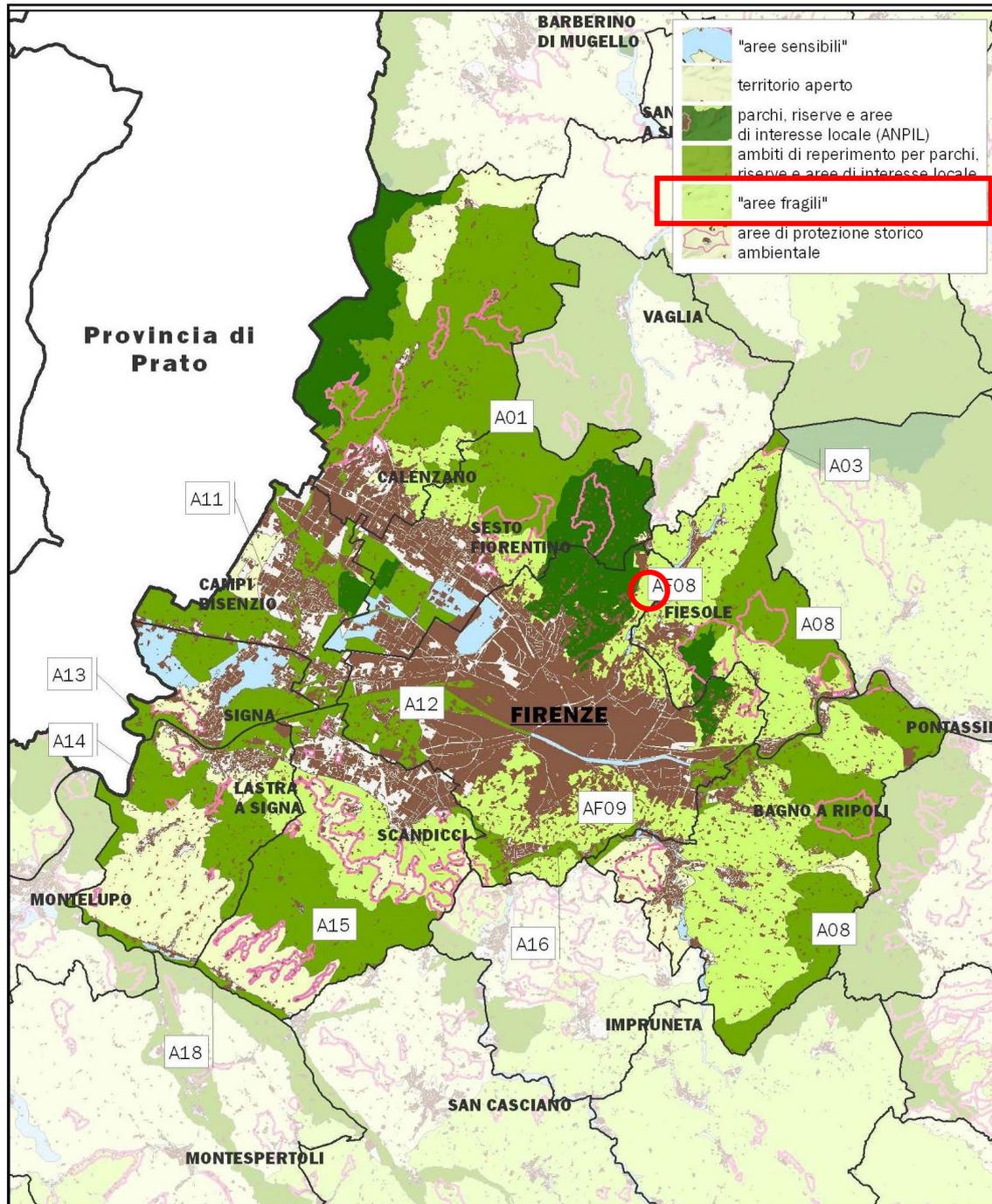
#### *AREA FIORENTINA*

Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa



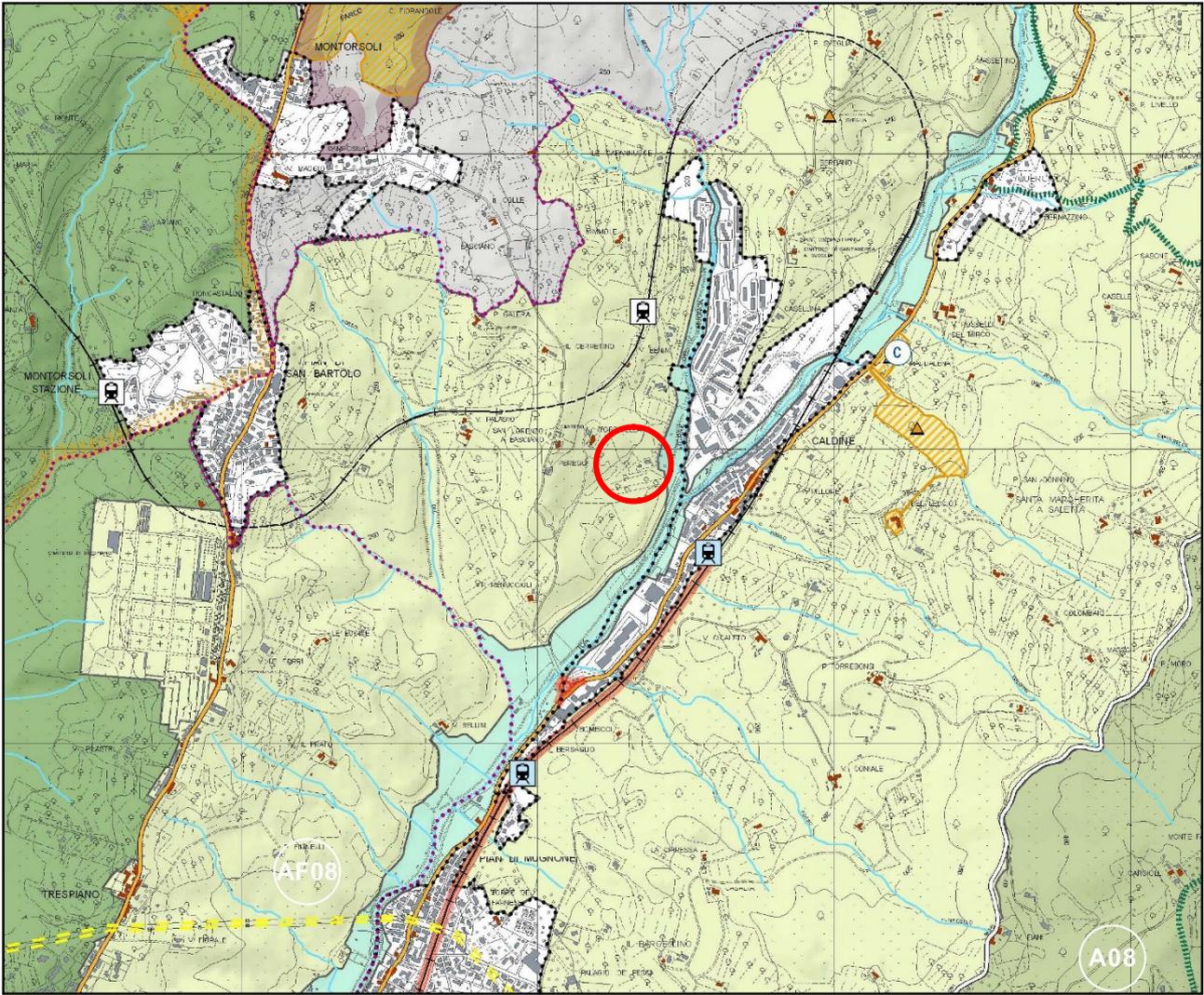
 APPROVATO CON DELIBERA  
DEL CONSIGLIO PROVINCIALE  
N°1 DEL 10 GENNAIO 2013  
copia conforme di documento informatico

AREA FIORENTINA



*Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nell'Area Fiorentina*

 AREA DI INTERVENTO

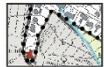


Estratto della Tav. 19 – Statuto del territorio - Area Fiorentina



AREA DI INTERVENTO

LEGENDA

	al 1900		al 2007		Edificato (art.22)
					Limite insediamenti (artt.22, 22bis)
	parchi, riserve e aree naturali di interesse locale (art.8)				Tutela del territorio aperto
	ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art.10)				
	geotipi e biotopi puntuali e censimento grotte della Toscana (LR20/84) (art.15)				geotipi e biotopi areali (art.15)
	corridoi di connessione ecologico ambientale della rete dei fiumi (art.9)				aree sensibili (art.3)
	aree fragili (art.11)				aree di protezione storico-ambientale (art.12)
	altre aree del territorio aperto (art.7)				

La verifica di coerenza al PTC della Provincia di Firenze viene condotta in riferimento allo Statuto, alle Invarianti Strutturali, alle Tavole dei Valori Paesaggistici, alle Norme tecniche Attuazione in funzione degli obiettivi e delle finalità del Piano e in relazione all'intervento in oggetto.

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.

Lo Statuto del PTCP nella specifica sezione dedicata "all'Insediamento sparso: dimore e rustici", traccia le caratteristiche a cui si devono conformare le scelte progettuali e gli strumenti urbanistici comunali, indicando Direttive e Prescrizioni:

- il divieto di introduzione di materiali e di colori diversi da quelli originali;
- l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, autorimesse, ecc.);
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.

In caso di mutamento di destinazione dell'uso agricolo, sarà necessario prevedere interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza che garantiscano effettivamente il mantenimento degli aspetti formali esterni tradizionali.

Il progetto degli interventi edilizi in Via di Basciano Torriano è pienamente coerente con i principi dettati dallo Statuto.

Nelle NTA del PTCP vengono definite le Invarianti Strutturali quali i *"caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; tali caratteri sono la consistenza, la forma e le specificità degli elementi territoriali, ..."*.

All'interno di ciascun sistema territoriale, costituiscono invarianti strutturali

- a) le aree sensibili di fondovalle;
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento;
- c) le aree fragili;
- d) le aree di protezione storico ambientale,

Il Sistema territoriale di riferimento per la zona di intervento è il "Area Fiorentina" e nella tavola di dettaglio della Monografia dell'Area Fiorentina l'area di intervento ricade del perimetro con la sigla "AF08" a cui corrisponde la specifica scheda "*Zone collinari a nord dell'Arno nell'area fiorentina*". Le "*aree fragili del territorio aperto*", regolamentate nell' art. 11 delle NTA.

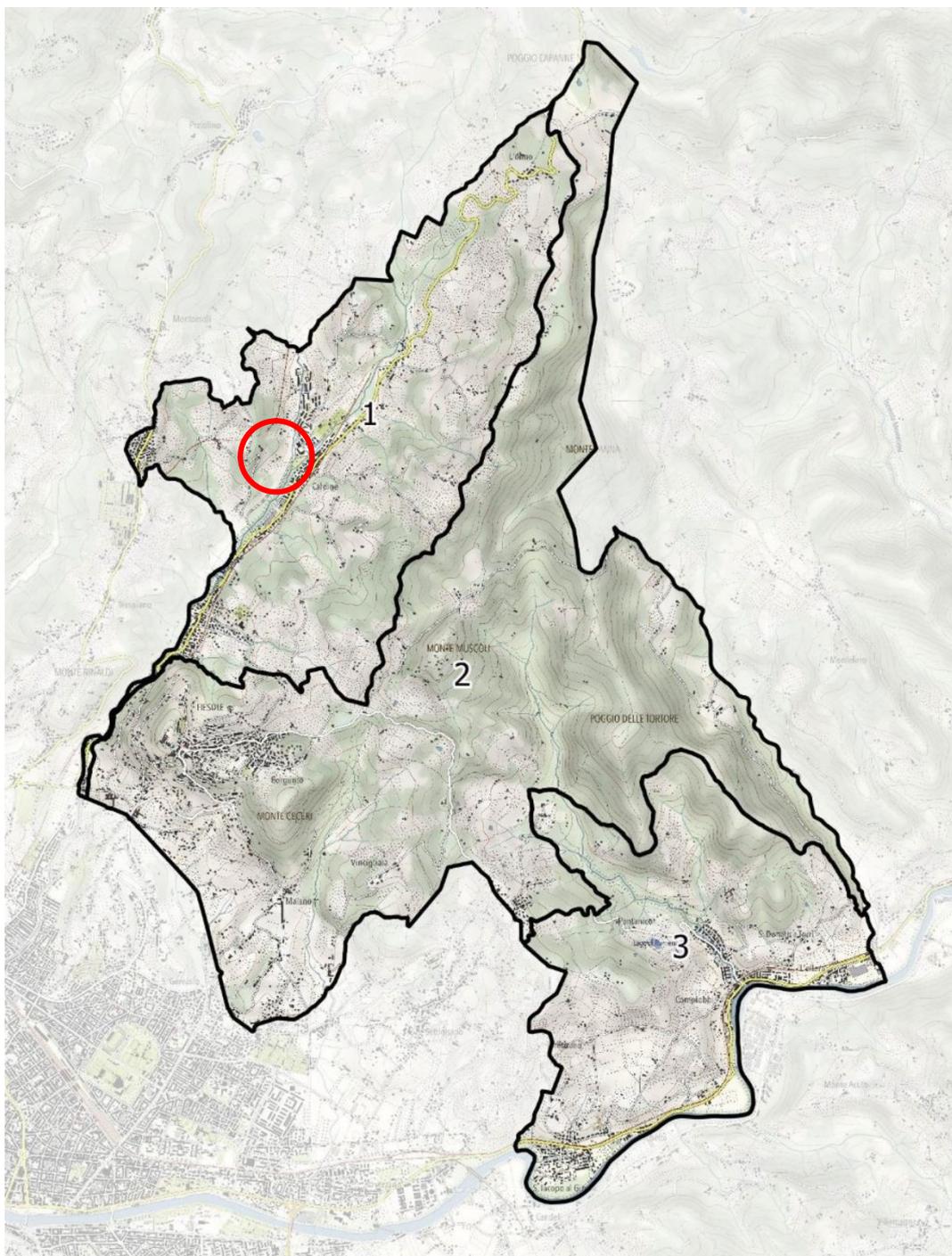
La tipologia di fragilità descritta nella scheda "AF08", in riferimento alle zone collinari a nord dell'Arno (che hanno un'altitudine che va da quote di circa 70-100 m s.l.m. a quote attorno ai 400-450 m slm), è "*...costituita dagli elementi di degrado dell'intelaiatura e delle sistemazioni storiche, che derivano dalla pressione insediativa esercitata dal capoluogo. In particolare risentono di tale pressione le pendici collinari della valle del Mugnone*".

L'obiettivo per la tutela è quello di salvaguardare "*la diversità del paesaggio caratterizzata da una significativa varietà morfologica, fisica e biologica, determinanti per la qualità complessiva dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi; tutela dei versanti collinari nelle immediate vicinanze dei confini urbani al fine di salvaguardarli dalla pressione insediativa*".

in questo piano attuativo non si prevedono interventi di sorta che possano in qualche modo interferire con gli obiettivi di tutela.

## PIANO STRUTTURALE COMUNE DI FIESOLE

(Piano Strutturale approvato con C.C. n. 84 del 19/12/2019)



### UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

- U.T.O.E. 1: Valle del Mugnone
- U.T.O.E. 2: Fiesole
- U.T.O.E. 3: Valle dell'Arno

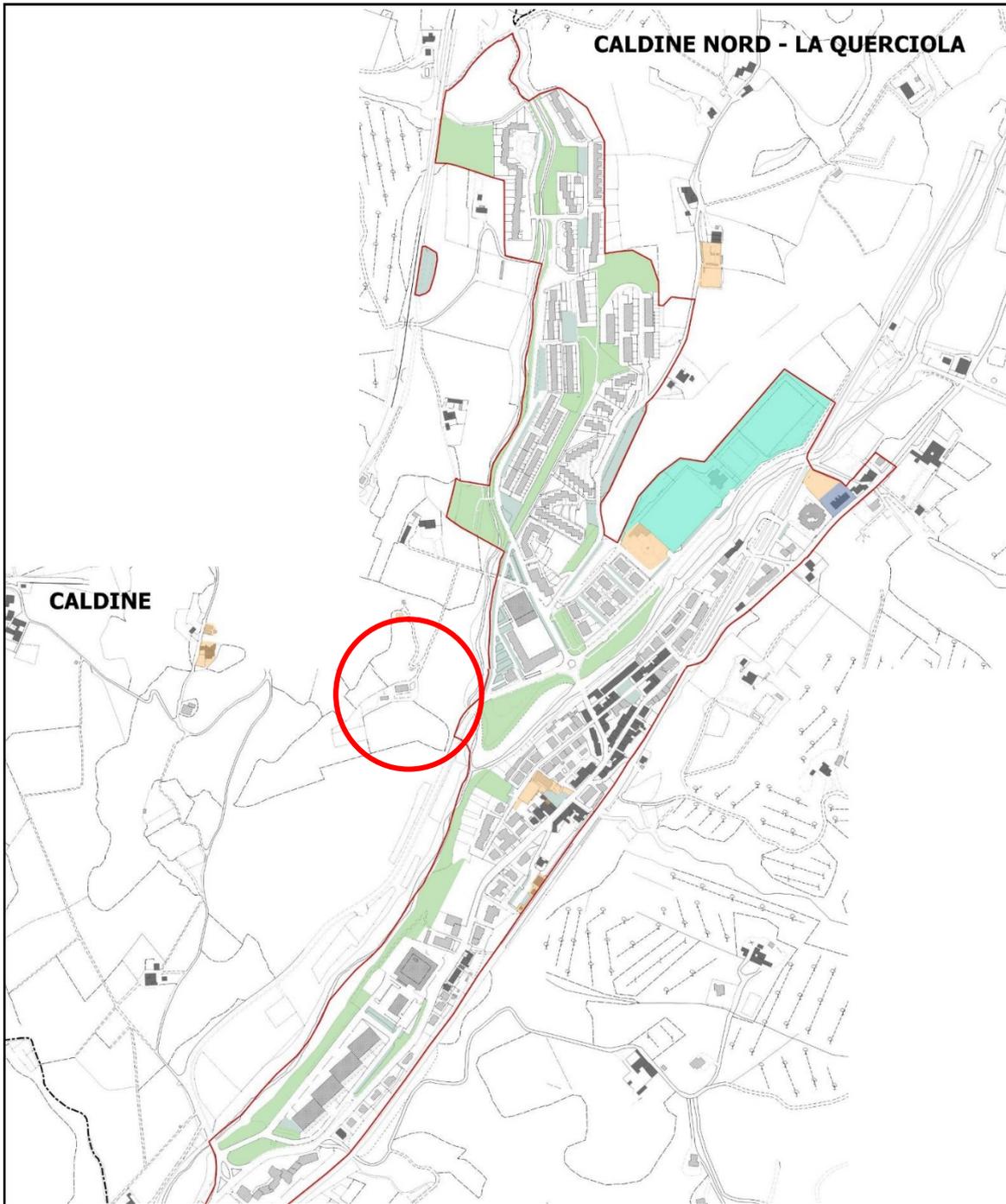
## DIS 01 – Disciplina del territorio

### Art. 41. UTOE 1 – Valle del Mugnone (da 57.dis01 Disciplina del territorio)

1. L'UTOE n. 1 *“è individuata in corrispondenza della valle del Mugnone nel tratto che va dalla frazione di Pian di Mugnone fino all'apice della valle in prossimità dell'abitato dell'Olmo. La matrice costitutiva del sistema insediativo è data dal tracciato storico della via Faentina che corre in gran parte in aderenza al corso del torrente Mugnone, a sua volta affiancato fino ai rilievi collinari dal tracciato ferroviario, anche esso storico, della ferrovia Faentina. Su questi elementi del fondovalle si situa la serie policentrica degli abitati di Pian di Mugnone, Caldine, Querciola, Olmo contornata Piano Strutturale del comune di Fiesole DIS01 - Disciplina del territorio Pag. 71 di 108 dalle pendici collinari agricole densamente insediate di nuclei e case sparse di origine rurale inseriti in un paesaggio dominato dalla coltura dell'olivo.*

2. Il P.S. per l'UTOE 1 individua i seguenti obiettivi specifici:

*Proporzionato potenziamento della offerta abitativa di qualità da proporre nel quadro della Città metropolitana di Firenze. - offerta di edilizia residenziale pubblica come previsto dall'art. 63 della L.R. 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima L.R. 65/2014, nella misura del 30% per la nuova edificazione e del 15 % nel riuso; - riabilitazione del patrimonio edilizio residenziale; - potenziamento degli impianti manifatturieri; - recupero di manufatti dismessi; - qualificazione degli ambiti periurbani; - potenziamento del trasporto su ferro; - potenziamento degli impianti e delle aree per lo sport e le attività sociali; - tutela del paesaggio agrario delle pendici collinari nel quadro delle attività del Distretto biologico verso un assetto di Parco agricolo multifunzionale, sostenendo le attività agricole mediante misure di semplificazione delle procedure da concordarsi con organi competenti e da sottoporre l'adesione preventiva a codici di soluzioni progettuali e di comportamento; - tutela della viabilità minore e vicinale comprensiva delle sistemazioni laterali e dei fondi naturali, salvo interventi di messa in sicurezza per la viabilità carrabile da attuarsi con tecniche di ingegneria ambientale; - Messa in sicurezza e riqualificazione degli edifici scolastici ed eventuale ampliamento della dotazione esistente*



□ Perimetro del Territorio Urbanizzato

**Edificato**

■ storico o storicizzato

■ contemporaneo

**Standard Urbanistici nel territorio comunale di Fiesole**

■ Area verde

■ Attrezzatura sportiva

■ Attrezzatura collettiva

■ Attrezzatura scolastica

■ Parcheggio pubblico

## **Obiettivi e azioni per gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 1**

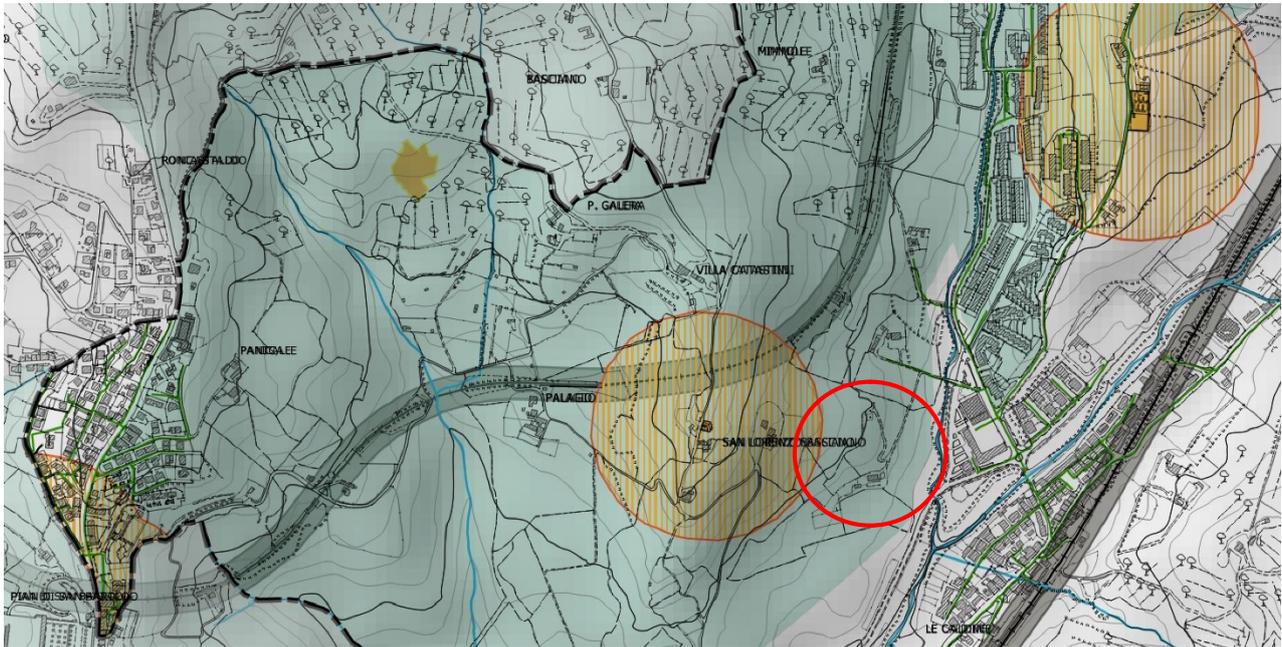
Il bilancio delle dotazioni pubbliche presenti nell'ambito del territorio fiesolano evidenzia una ampia disponibilità quantitativa anche rispetto alla dotazione strategica di mq. 24/abitante applicata ai quantitativi tendenziali espressi nelle tabelle sopraesposte. Il Piano strutturale tuttavia persegue per le aree a standard esistenti, in particolar modo per l'UTOE 1, le seguenti strategie:

- il potenziamento delle prestazioni mediante l'inserimento di nuove funzioni nelle aree destinate a verde e sport in particolare con la previsione di un palazzetto idoneo alla pratica degli sport al coperto (basket, palla volo, calcetto, ecc.) a integrazione delle attività già in essere;
- il miglioramento della accessibilità in generale e nei confronti delle ridotte abilità, demandando al PEBA in sede di Piano Operativo le relative opere e provvedimenti regolamentari;
- il miglioramento qualitativo degli elementi di arredo, illuminazione, trattamento delle superfici, ecc.
- miglioramento delle superfici a parcheggio con opere drenanti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree a parcheggio per sosta camper;
- individuazione in fase di Piano Operativo di un'area all'aperto attrezzata per lo svolgimento di feste e manifestazioni, anche adeguando spazi pubblici già esistenti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree per mercati contadini;
- il miglioramento qualitativo e il potenziamento di percorsi ciclabili e ciclovie.

La Variante generale al PS approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 sostituisce il precedente Piano strutturale contiene tutti gli aspetti vincolistici attualmente in vigore, di seguito si evidenziano quelli che insistono sull'ara di Pian del Mugnone oltre al vincolo paesaggistico relativo ai beni paesaggistici riconosciuti tali dal D.M. 06.11.1961 (G.U. n. 200 del 2001) sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004;

# VINCOLO IDROGEOLOGICO

## 10.QC.U10 -Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli e legenda



### Legenda

#### Elementi di contesto

- ▭ Limite Amministrativo
- Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017 e D.G.R.T. 899/2018)

#### Pozzi e sorgenti

- Pozzi
- Sorgenti
- ▨ Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti

#### Elettrodotto

- 132 kV Trifase Aerea
- 132 kV Trifase Mista
- 200 kV Monofase Aerea
- 220 kV Trifase Aerea
- 380 kV Trifase Aerea
- ▨ Fascia di rispetto dell'elettrodotto - Dpa sx 16m, Dpa dx 16m (distanza dall'asse di simmetria dell'elettrodotto)
- ▨ Rete di trasmissione Nazionale - Dpa sx 21m, Dpa dx 21m (distanza dall'asse di simmetria dell'elettrodotto)

#### Vincolo cimiteriale

- ▨ Cimiteri
- ▨ Fascia di rispetto cimiteriale - 200m

#### Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

- ▨ Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

#### Rete di distribuzione del gas metano

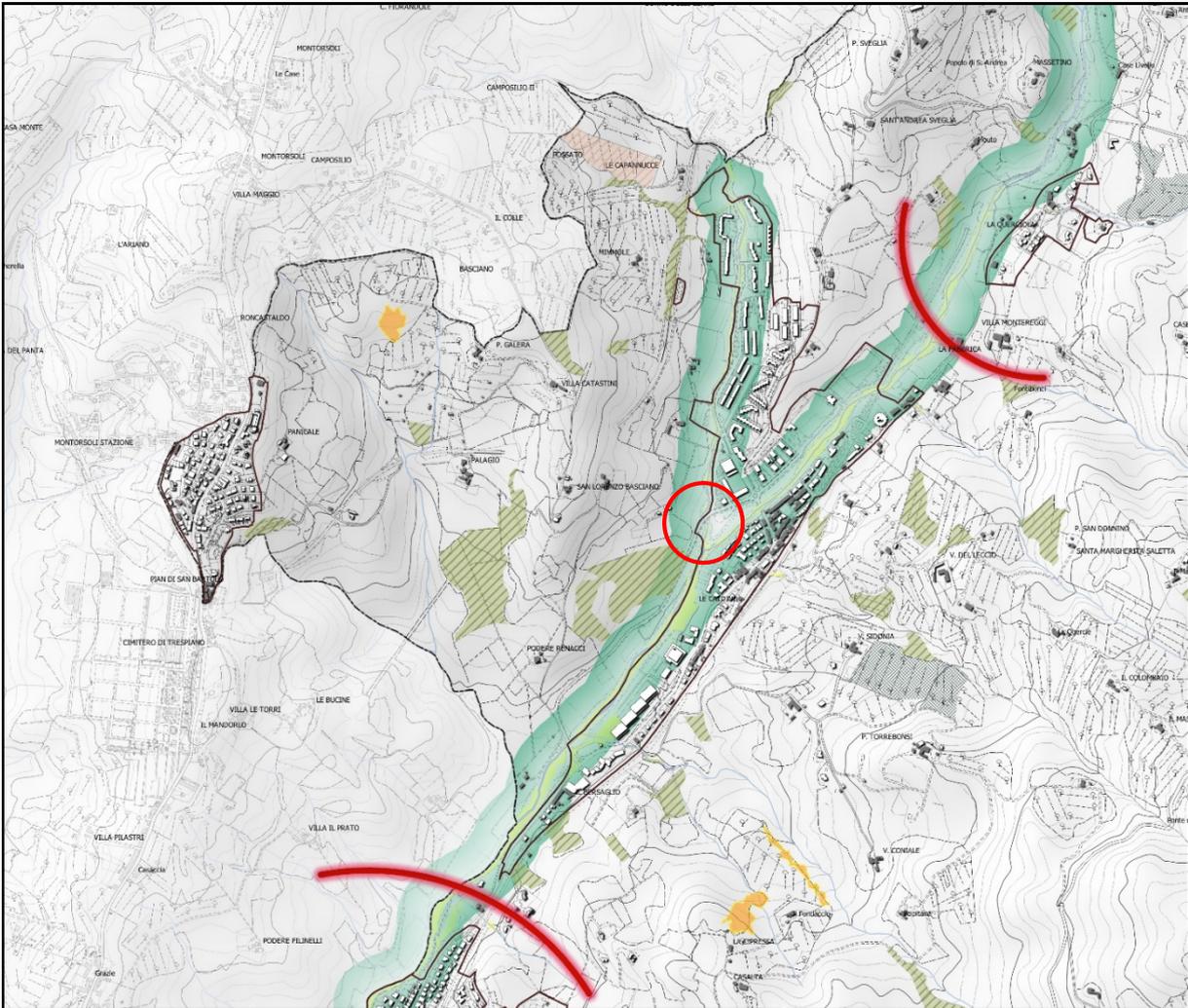
- Rete di distribuzione del gas metano

#### Vincolo ferroviario

- Linea ferroviaria
- ▨ Fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del D.P.R. 753 del 1980

# CRITICITA' TERRITORIALI

## 42.STA.U05 -Criticità territoriali e legenda



### Legenda

▭ Limite Amministrativo

■ Edificato storicizzato

□ Edificato recente

— Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017 e D.G.R.T. 899/2018)

▭ Perimetro del territorio urbanizzato

#### Aspetti agro-forestali

▨ Aree agricole in abbandono

▨ Superfici agricole intensive

▨ Agromosaico a maglia larga

▨ Aree boscate o pascolive percorse da incendi (CATASTO DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L. 353/2000 E DELL'ART. 75 BIS DELLA L.R. 39/2000)

▨ Corridoi ecologici fluviali da riqualificare

◆ Discarica "Cave di Maiano" (fonte dato: SISBON di Arpat)

— Varchi residuali da preservare

#### Criticità infrastrutturale

— via Bolognese e via Aretina

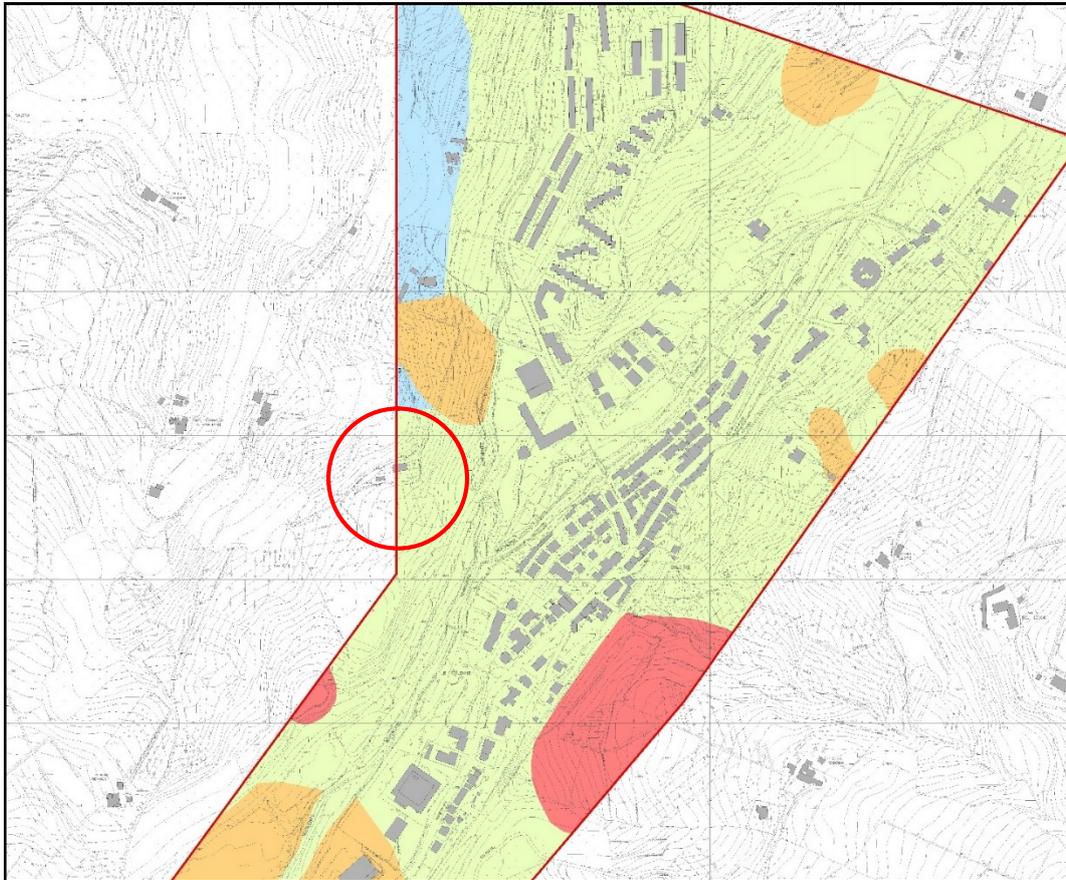
— Tracciato dell'elettrodotto

#### Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R

▨ Pericolosità I,4

## PERICOLOSITA' SISMICA

### 50.STR.G11b - Carta della pericolosità sismica



#### LEGENDA

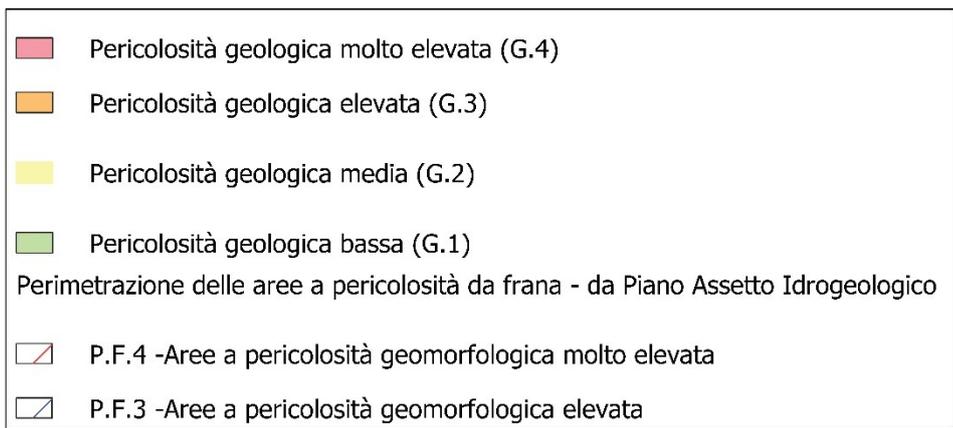
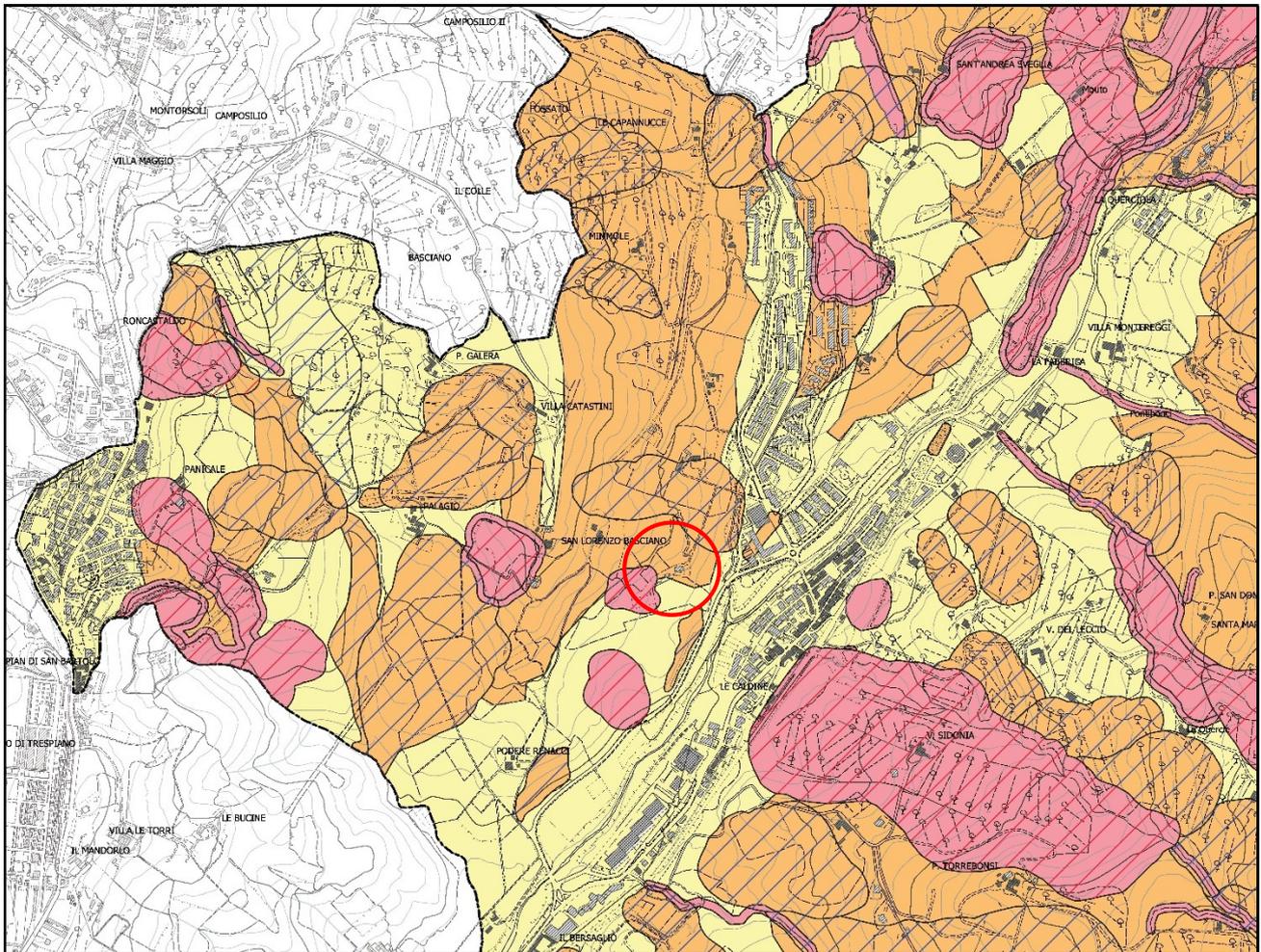
Pericolosità sismica locale (D.P.G.R. n.53/R del 25 ottobre 2011)

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)**  
Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3)**  
Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dare luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazioni in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contenuto di impedenza sismica atteso fra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
- Pericolosità sismica locale media (S.2)**  
Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1)**  
Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
- Limite aree oggetto di approfondimento**

**Pericolosità sismica locale media (S.2)** Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)

# PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

## 48.STR.G04 - Carta della pericolosità geologica



### Pericolosità geologica elevata (G.3)

## PIANO OPERATIVO COMUNE DI FIESOLE

(Piano Operativo adottato deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022)

Il Piano Operativo (P.O.) del Comune di Fiesole è stato redatto in conformità al Piano Strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano paesaggistico regionale P.I.T., e definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

Per tale scopo il P.O. si compone di:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Per l'area oggetto dell'intervento bisogna far riferimento all'elaborato "DIS01 – Disciplina dei suoli – Territorio Rurale", dove viene ricompresa negli ambiti rurali nel "AR3 – Ambito delle pendici collinari" "AR3c – Sottoambito delle connessioni valle-colline boscate".

L'Art 50 definisce l'Ambito rurale delle pendici collinari – AR3 che si caratterizza per l'estesa superficie continua che si adagia sulle pendici collinari della Valle dell'Arno e del Mugnone e si articola in quattro sottoambiti in ordine al contesto e alle caratteristiche delle coperture del suolo.

AR3\_c - Sottoambito delle connessioni valle-colline boscate: l'area occupa una estesa superficie sui due versanti della valle del Mugnone in cui la prevalenza delle coltivazioni è rappresentata dall'oliveto, talvolta in formazioni promiscue con la vite. Presenza di ciglionamenti e terrazzamenti. L'infrastrutturazione ecologica è particolarmente ricca con numerosi elementi connettivi allungati lungo i corsi d'acqua e boschetti isolati. Gli assetti agrari evidenziano un mosaico in prevalenza fitto.

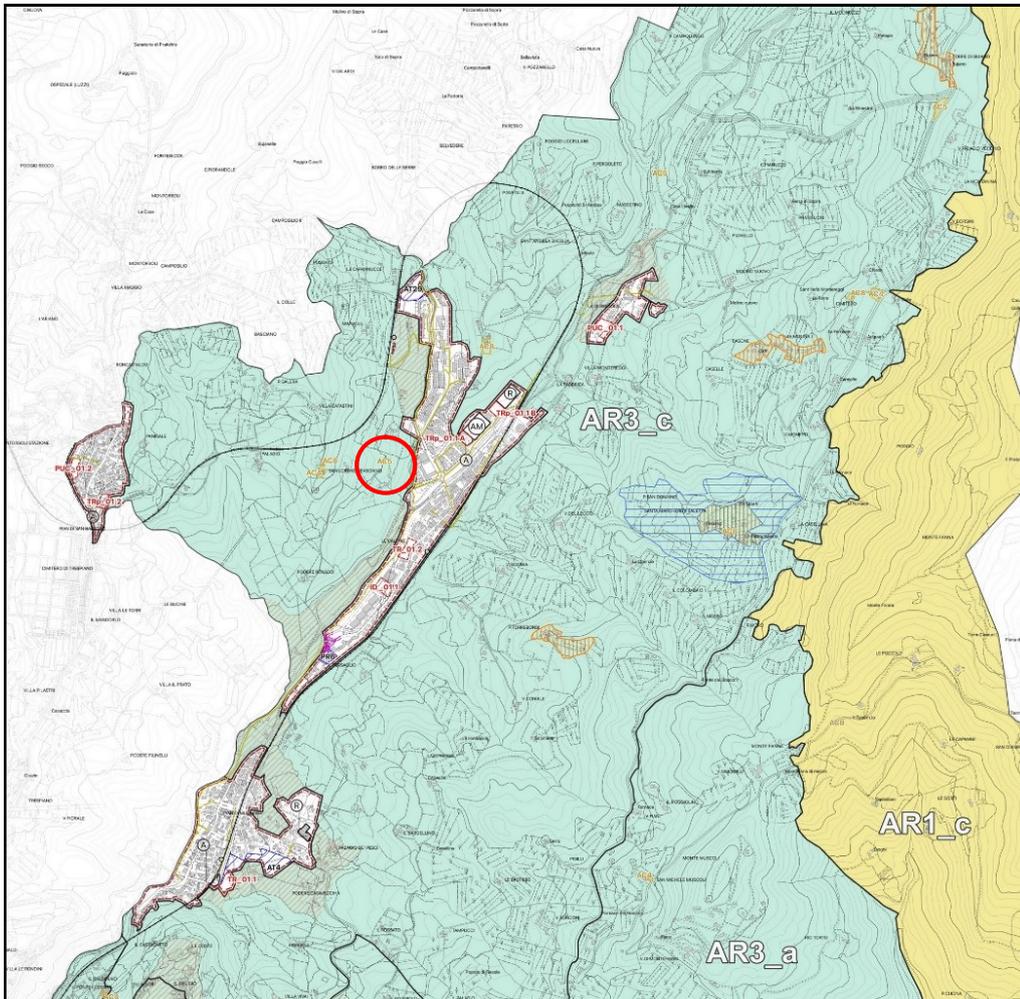
All'interno di questo ambito non è consentito: l'escavazione di inerti; la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo; la trasformazione del territorio con interventi che comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è definita dalle schede normative contenute negli elaborati: "DIS03c – Schedatura del patrimonio edilizio esistente", più precisamente

alla scheda n. 091-T2; “DIS04 – Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione, in particolare alla scheda n. 22 in scala 1:2000; nell’art. 72 “Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola”.

## DISCIPLINA DEI SUOLI – TERRITORIO RURALE

### DIS01- Disciplina dei suoli – Territorio Rurale e legenda



#### TERRITORIO RURALE

-  Ambito Periurbano
-  Nuclei rurali
-  Nuclei storici
-  Ambito di centri e nuclei storici

#### Ambiti rurali

-  AR1 - Ambito della dorsale boscata
  - AR1\_a - Sottoambito dei pascoli
  - AR1\_b - Sottoambito delle discontinuità della matrice boscata
  - AR1\_c - Sottoambito dei soprassuoli boscati
-  AR2 - Ambito della valle dell'Arno
  - AR2\_a - Sottoambito dei varchi
  - AR2\_b - Sottoambito pedecollinare
-  AR3 - Ambito delle pendici collinari
  - AR3\_a - Sottoambito dei versanti alti
  - AR3\_b - Sottoambito degli oliveti terrazzati
  - AR3\_c - Sottoambito delle connessioni valle - colline boscate
  - AR3\_d - Sottoambito delle viste su Firenze



Al Titolo IV “fattibilità” geologica, sismica ed idraulica”, l’art 122 definisce l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Fiesole, definendo le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del piano strutturale stesso.

Nella tav. STR.G04 - “Carta della pericolosità geologica” l’area in oggetto è classificata in zona a pericolosità geologica elevata (G3). In tali zone la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

## LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

Si elencano di seguito le risorse potenzialmente interessate dall'intervento, gli impatti previsti e le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione che possono essere previste.

Gli elementi analizzati come previsto sono:

- aria;
- acqua;
- risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili;
- clima acustico;
- gestione dei rifiuti;
- paesaggio;

### aria

I possibili effetti sul sistema aria sono legati ai potenziali fattori di inquinamento, ed in particolare a:

- emissioni atmosferiche derivanti da impianti di riscaldamento, ecc.;
- emissioni atmosferiche da traffico veicolare;
- emissione di polveri durante la fase di cantiere.

Per quanto riguarda le emissioni atmosferiche da impianti di riscaldamento, si evidenzia che la volontà della Committenza è quella di realizzare edifici ad altissime prestazioni energetiche, a consumo "quasi zero" (NZEB). L'impiego di fonti rinnovabili (pannelli solari, produzione acqua calda sanitaria, pompe di calore), che completeranno le opere con un intervento diretto successivamente all'approvazione del presente piano, assieme ad un involucro altamente performante, consentirà di avere ridottissime emissioni in ambiente da impianti civili, con pressioni del tutto trascurabili.

Relativamente all'inquinamento da traffico veicolare si evidenzia che le nuove unità abitative non costituiranno elemento di attrazione significativo per volumi di traffico degni di nota. Con la realizzazione dell'intervento non si aggrava in alcun modo la situazione rispetto allo stato attuale.

Gli aspetti legati alle emissioni di polveri durante la fase di cantiere sono limitati nel tempo solamente a tale fase; la posizione riparata dell'intervento, a debita distanza da altri fabbricati residenziali, farà sì che gli eventuali effetti siano non significativi.

## acqua

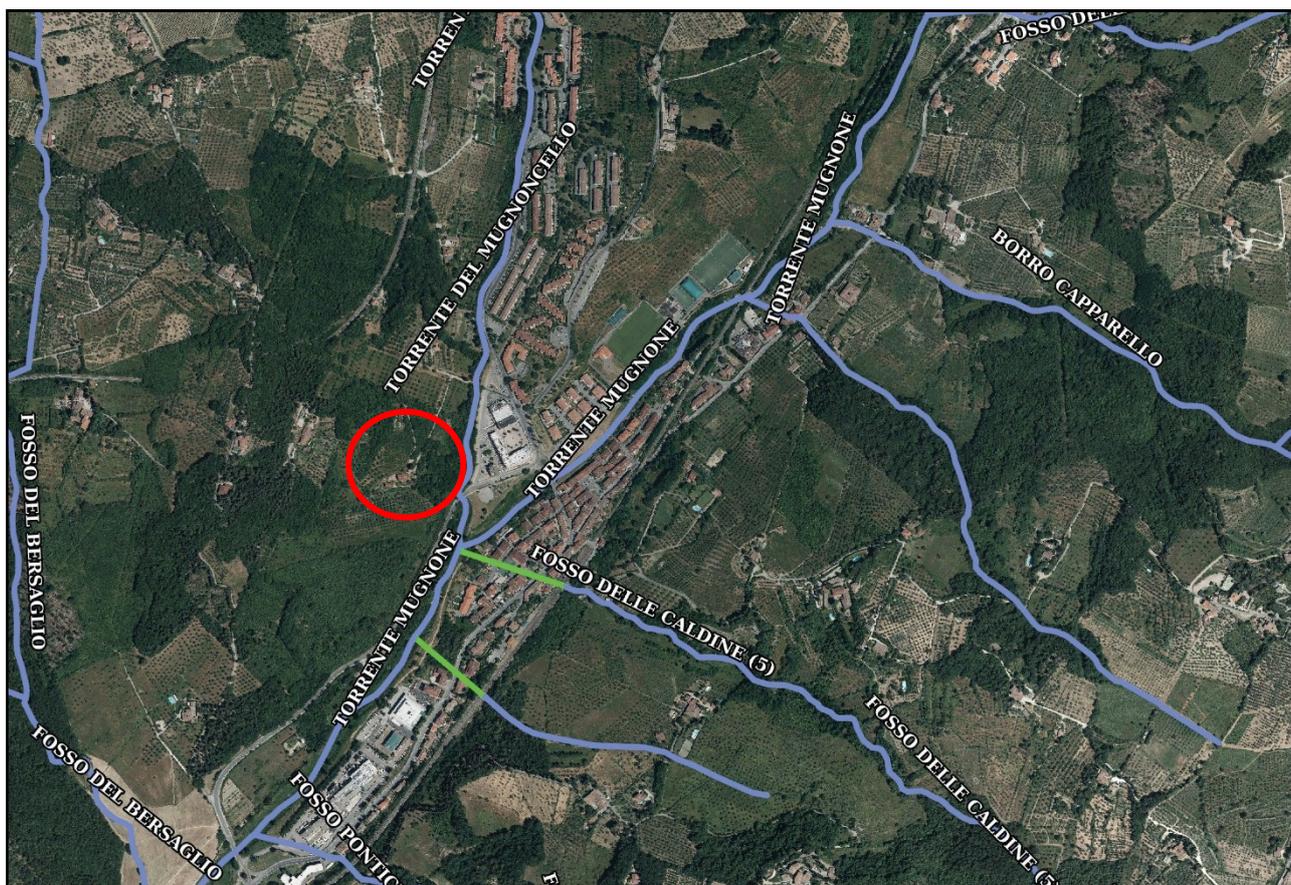
Per quanto riguarda il sistema acqua sono da analizzare due aspetti:

- la tutela della risorsa idrica;
- eventuali effetti peggiorativi sul reticolo idrografico.

Per quanto riguarda la tutela della risorsa idrica, la filosofia ispirata alla sostenibilità dell'intervento nel suo complesso prevede quanto segue:

- il fabbisogno idropotabile sarà soddisfatto da acquedotto, serbatoi di accumulo;
- la Committenza prevede la realizzazione di una cisterna interrata nell'area di resede per il recupero delle acque meteoriche da destinare ad uso irriguo, al fine di tutelare le acque prelevate da acquedotto;
- gli scarichi saranno trattati mediante sub-irrigazione.

Per quanto concerne gli effetti sul reticolo idrografico si evidenzia che nell'area di intervento non sono presenti corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012 aggiornato con DCRT 20/2019, come mostrato nella figura seguente:



Gli elementi più vicini sono il Torrente Mugnone ed il Torrente Mugnoncello a Sud ed a Est del comparto.

La realizzazione dell'impianto di smaltimento, in sostituzione di quello di sub-irrigazione, con trattamento appropriato per scarichi fuori fognatura tutelerà le risorse idriche presenti.

Pertanto la trasformazione non induce effetti negativi sul sistema acqua.

### **Risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili**

L'area oggetto è servita dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica e l'edificio esistente ha già tale servizio.

Per gli impianti per il riscaldamento/raffrescamento dei fabbricati da realizzare in attuazione della previsione in oggetto saranno previsti sistemi integrati di produzione di energia da fonti rinnovabili, in accordo con la normativa vigente in materia.

Gli impianti saranno realizzati in modo da garantire la conservazione, il risparmio e l'uso razionale dell'energia, con particolare riferimento alla eventuale realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.

E' previsto il recupero dell'acqua piovana tramite cisterne e il riutilizzo per usi compatibili.

Sulla base di quanto sopra si può affermare che sotto il profilo energetico l'intervento risulterà di assoluta qualità, in assenza di elementi peggiorativi rispetto allo stato attuale.

### **Clima acustico**

Il Comune di Fiesole è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica; l'aera oggetto del Piano di Recupero e l'intorno ricadono in classe acustica III – aree di tipo misto.

La destinazione residenziale è coerente con la zonizzazione acustica comunale e non si ravvisano elementi che possano dar luogo ad un peggioramento delle condizioni rispetto allo stato attuale, sia in termini di rumore derivante dalla funzione (residenziale) sia in termini di nuovo rumore da traffico veicolare, dato che non si attiverà alcuna nuova funzione attrattiva.

### **Gestione dei rifiuti**

L'intervento avendo destinazione residenziale produrrà rifiuti misti in fase di esercizio e rifiuti differenziati quali organici plastica vetro lattine e carta e si prevederanno appositi spazi, convenientemente delimitati, che consentiranno il posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Tali aree saranno progettate previo accordo diretto con l'Azienda gestore del servizio di raccolta rifiuti.

I reflui prodotti dalle abitazioni verranno convogliati al sistema di scarichi fuori fognatura, mentre le acque meteoriche provenienti dai pluviali e dalle pavimentazioni verranno convogliate nei serbatoi di accumulo per l'irrigazione e con un sistema di troppo pieno verranno immesse nei fossatelli campestri

Il sistema di smaltimento per le acque nere e saponose sono calcolate in base agli abitanti equivalenti previsti dal regolamento comunale (18 abitanti equivalenti).

## Paesaggio

L'area ricade in territorio soggetto a vincolo paesaggistico (ex Legge 1497/39) in base al DM 6/11/1961 pubblicato nella GU 291 del 23/11/1961- scheda di vincolo n° 291-1961, Regione Toscana, sezione 4:

### 2. la struttura eco sistemica/ambientale

*Componenti naturalistiche: "Paesaggio agricolo collinare fiorentino di elevato valore naturalistico per la presenza di un caratteristico mosaico di agroecosistemi ed ambienti forestali. Presenza di oliveti, oliveti terrazzati, seminativi, vigneti, incolti/prati e con elevata presenza di elementi vegetali lineari (filari alberati, siepi) e boschetti, a costituire un unicum di valore naturalistico e paesaggistico. Presenza di continua matrice forestale nei rilievi e crinali collinari nella porzione orientale del vincolo."*

Tra le criticità si rilevano: Abbandono degli agroecosistemi con processi di ricolonizzazione arbustiva su ex coltivi e pascoli; Scarsa maturità dei boschi, presenza di rimboschimenti di conifere, problemi fitosanitari e rischio di incendi; Alterazione della vegetazione ripariale.

La deruralizzazione degli immobili esistenti non va ad alterare la lettura della funzione agricola precedente, anche attraverso la risistemazione del verde di resede.

### 3. Struttura antropica

*L'area è ricca di testimonianze architettoniche quali pievi, chiese e casa rurali sparse. La collina ad est della via Faentina è ricca di ville di valore storico-architettonico. I principali nuclei e aggregati storici si sviluppano lungo la viabilità principale di crinale.*

Limitrofa all'area in oggetto vi si colloca la Pieve di San Lorenzo a Basciano che essendo circondata da una folta vegetazione con l'intervento non si andrà in alcun modo ad alterarne la percezione.

*Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:*

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villafattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

L'intervento di trasformazione edilizia non compromette gli elementi strutturanti il paesaggio, ma assicura una qualità architettonica, concorrendo alla riqualificazione degli edifici esistenti sia dal punto di vista tipologico sia da un punto di vista tecnologico, utilizzando sistemi sostenibili sia in virtù delle direttive della scheda di vincolo (punto 3.b.3.) che per assicurare la Classe A alle abitazioni.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La trasformazione del territorio è circoscritta all'area di intervento.

La funzione residenziale prevista per le nuove unità immobiliari, di entità trascurabile rispetto alle pressioni sui sistemi ambientali, fa sì che non sia ravvisabile alcun carattere cumulativo degli impatti.

Secondo quanto esposto ai paragrafi precedenti, non sono rilevati rischi significativi per la salute umana e/o per l'ambiente derivanti dall'attuazione della trasformazione.

Il PDR ha una scala assolutamente locale, l'entità spaziale degli impatti è quindi estremamente ridotta.

L'area geografica di riferimento è praticamente limitata all'estensione del P. di R, mentre la popolazione interessata è data solo dai residenti nella zona.

Nell'area di intervento non sono individuati elementi di particolare valore ambientale e la sua scarsa estensione non determina impatti significativi sui sistemi ambientali.

Il P.di R. che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S. con il presente documento preliminare, riguarda una piccola area a livello locale.

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 conclusione dall'analisi della congruenza degli interventi previsti nel P. di R. con gli strumenti di pianificazione sovraordinati – Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, PTCP, PS e PO – NON EMERGE alcuna incompatibilità con gli interventi proposti.

Infine in considerazione della natura ed entità delle azioni previste dal P.di.R. 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 STATEGICA.

## Sommario

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) .....	1
Premessa .....	1
Soggetti coinvolti .....	3
Caratteristiche e finalità del Piano .....	3
Descrizione generale degli interventi del Piano di Recupero .....	3
Viabilità e Opere di Urbanizzazione .....	4
VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....	5
PREMESSA.....	5
PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE - PIT .....	6
Articolazione Territoriale Degli Ambiti .....	6
Individuazione dei vincoli e relativa disciplina .....	7
Estratti cartografici P.I.T. Vincolo 291/1961.....	7
LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI .....	26
aria .....	26
acqua .....	27
Pertanto la trasformazione non induce effetti negativi sul sistema acqua.....	28
Risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili.....	28
Clima acustico.....	28
Gestione dei rifiuti .....	28
Paesaggio.....	29