

**PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO
CON CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE
DEL VINCOLO DI PROTEZIONE**

Edificio "ex Fattoria San Donato val di Botte"

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: EMPOLI, loc. Villanuova,
via San Donato

PROPRIETA': Galli Maria Pia e Galli Paola Lucia

**Documento di valutazione preliminare
ALLEGATO 4**

DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'
A VALUTAZIONE AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ai sensi dell'art. 22 della L.R. N° 10/2010



Architetto Luca Bevilacqua

via Francesco Caracciolo 79 - 50133 Firenze

Mob. +39 338 2659772

e-mail: lucabevila@libero.it - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it

Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H294I - P.IVA 02266970413

Giugno 2015

**PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO
CON CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE
DEL VINCOLO DI PROTEZIONE**

Edificio “ex Fattoria San Donato val di Botte”

**Documentazione preliminare per la verifica di assoggettabilità
a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
ai sensi dell'art. 22 della L.R. N° 10/2010**

ALLEGATO 4

RELAZIONE

INDICE

1	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	4
2	ACQUISIZIONE DELLA PROPOSTA E ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.	4
3	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE	7
4	INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
5	LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	11
6	DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	12
7	COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO CON LE PRESCRIZIONI E GLI INDIRIZZI DEI PIANI SOVRAORDINATI	18
	7.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale	21
	7.2 Il Piano per l'Assetto Idrogeologico	22
	7.3 Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli	25
	7.4 Il Piano Comunale di Classificazione Acustica	25
8	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	26
	8.1 Bilancio	26
	8.1.1 Consumo e uso del suolo	26
	8.1.2 Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico). Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito	26
	8.1.3 Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto	27
	8.1.4 Impatto paesistico del progetto	28
	8.2 Effetti attesi	28
	8.2.1 Ambiente	28
	8.2.2 Suolo e sottosuolo	28
	8.2.3 Acqua	30
	8.2.4 Atmosfera	31
	8.2.5 Vegetazione, fauna ed ecosistemi	32
	8.2.6 Insediamenti e attività esistenti	32
9	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.	33
10	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	36

1. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) consiste *“nell’elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell’iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione”*.

La procedura della su detta V.A.S. serve a fornire gli elementi conoscitivi utili alla valutazione e la formulazione delle decisioni del piano attuativo proposto e consente di documentare le scelte strategiche, sotto il profilo di coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell’ambiente.

La V.A.S. è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

- Direttiva 2001/42/CE: La direttiva pone l’obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali durante l’elaborazione di piani o programmi;
- Normativa statale: In Italia la normativa di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. 4/08, dal D.Lgs 128/10 e dal D.Lgs 129/10;
- Normativa regionale: In Toscana la VAS è parte integrante degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, così come previsto all’art. 11 della legge regionale n° 1/2005 che, al comma 1, prevede che *“gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla l.r. 12/02/10 n. 10 (...)”*.

Nell’allegato II della direttiva (allegato I del decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l’opportunità di assoggettarli o meno alla procedura V.A.S. Tale procedura, denominata di *“verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”*, prevede l’elaborazione di un *“Documento Preliminare”* relativo alla proposta di piano attuativo in variante allo strumento urbanistico, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente e sulla salute derivanti dall’attuazione del piano stesso.

2. ACQUISIZIONE DELLA PROPOSTA E ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Il presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche del Piano Unitario di Intervento proposto, è utile a comprendere l’interazione della proposta di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale, illustrando l’impatto dell’intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all’area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull’utilizzazione delle risorse naturali.

Attraverso il procedimento di verifica, l’Autorità competente accerterà se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull’ambiente, con possibilità di rimandare l’adozione all’effettuazione della VAS o deliberare l’esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

Ai sensi della L.R. 12 febbraio 2010, n. 10, l’effettuazione della V.A.S. è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall’autorità competente secondo le disposizioni di cui all’articolo 22, della

significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, 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, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali o seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;

b) per le modifiche dei piani e dei programmi sopra indicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccola aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, o sia necessaria una valutazione di incidenza;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli sopra indicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

Sono escluse dall'effettuazione della VAS e dalla verifica di assoggettabilità:

- i piani attuativi non riconducibili alle fattispecie sopra indicate;
- i piani attuativi che, pur rientrando nelle fattispecie sopra indicate, non comportino varianti o modifiche ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;
- piani di livello attuativo comunque denominati ed i piani regolatori dei porti, per i quali è necessaria la VIA o la verifica di assoggettabilità a V.I.A., a condizione che non prevedano varianti o modifiche ai piani e programmi sovraordinati.

Il proponente è tenuto, come già detto, a predisporre un documenti preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla V.A.S. sottostanno ai seguenti criteri.

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

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

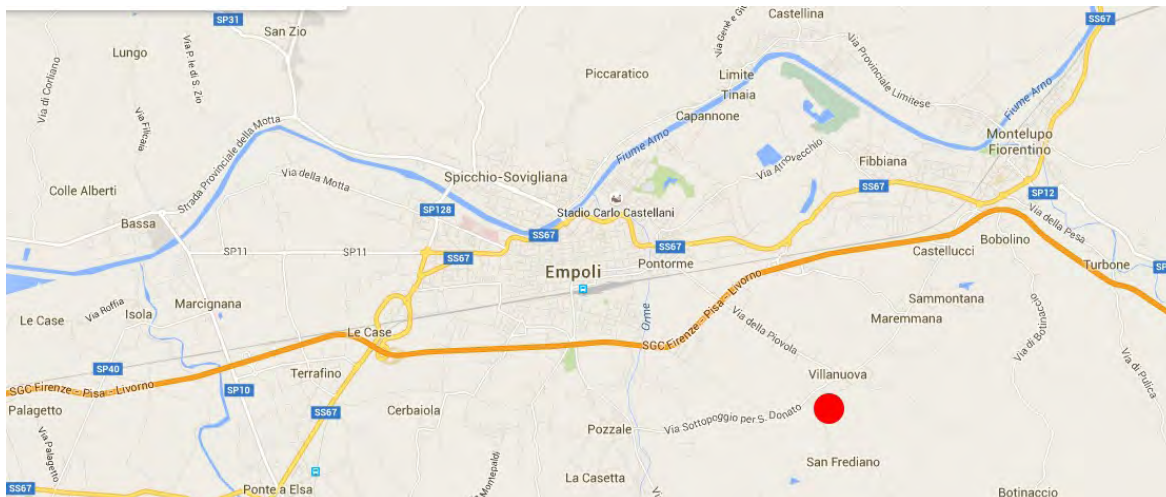
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

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

L'autorità competente ha il compito di avviare le consultazioni sui contenuti del documento preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 40 giorni dalla presentazione del documento preliminare. La pronuncia deve intervenire, previa audizione del proponente il piano o programma, prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura V.A.S. o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma.

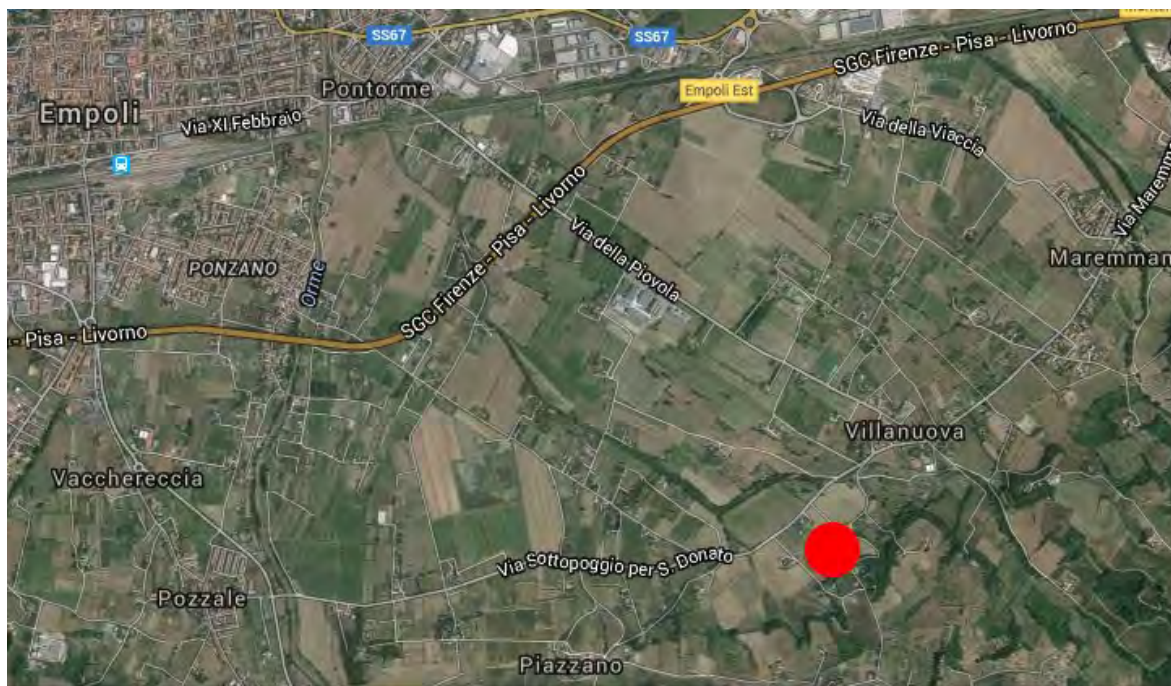
3. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento, all'interno della quale è inserito il complesso immobiliare, si trova nella porzione di territorio comunale posto a sud-est del capoluogo, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Villanuova, fra le località di Sammontana e Piazzano.



Localizzazione territoriale

Facilmente raggiungibile attraverso le arterie di traffico minore e inserita in un contesto a prevalenza agricola, presenta forti qualità paesistiche e ambientali.



Vista satellitare particolare settore sud-est del territorio comunale

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

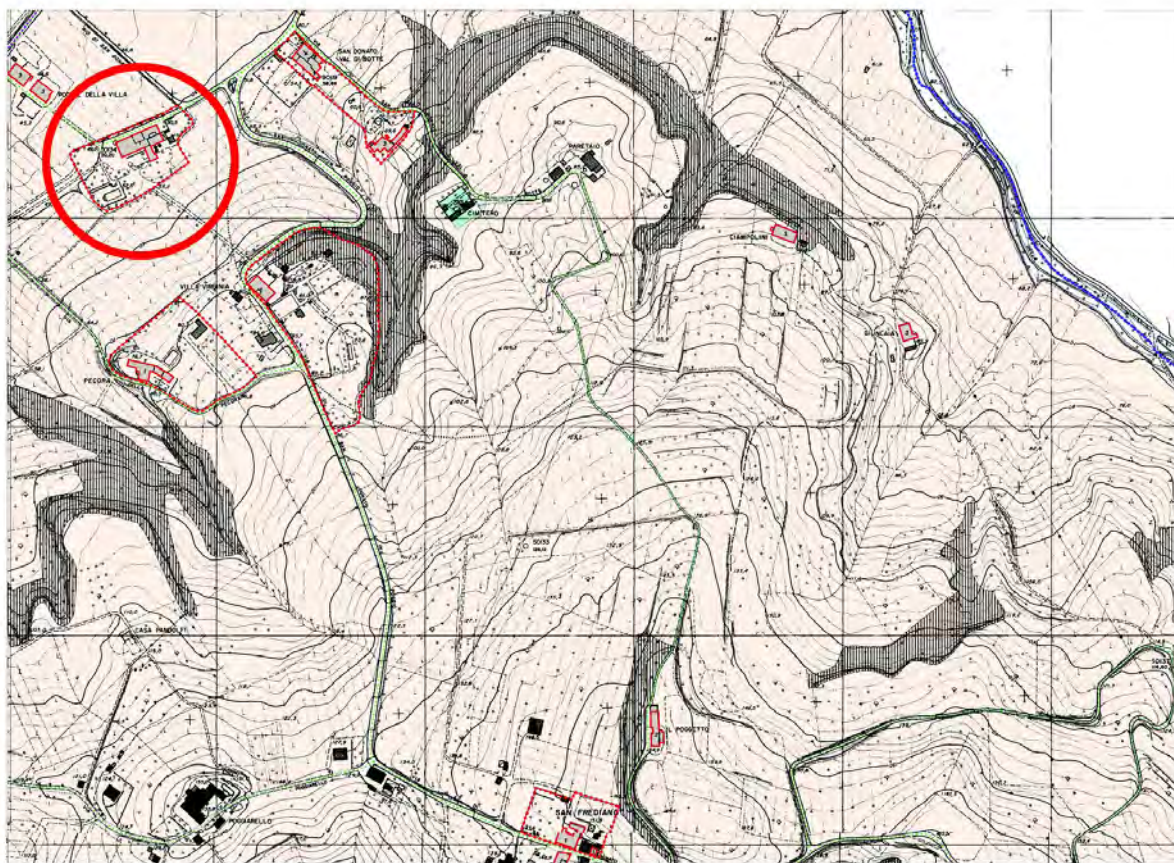
Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è inserito in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come “area agricola di interesse primario”; ricade nell'U.T.O.E. n° 13 “La Collina” e risulta essere sottoposto alla salvaguardia di cui all'art. 100 del RUC.

Da questa ultima prescrizione è esclusa una piccola porzione a est del complesso, nonché delle piccole frange del corpo di fabbrica che si estende verso sud.

Il tutto, fabbricati e area di pertinenza, sono inseriti in “ambito di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale” Di cui all'art.103 del RUC.

L'immobile è ubicato in “Area agricola di interesse primario”, regolamentata dell'art. 78 del Regolamento Urbanistico.

Per queste aree sono consentite tutte le tipologie di intervento, dal Risanamento Conservativo, finanche alla Sostituzione Edilizia, inoltre risulta consentito anche il mutamento di destinazione d'uso, verso la funzione residenziale (lett. a).



Estratto tav.27 Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico si attua sulla base di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), i cui ambiti sono individuati mediante il riferimento alle unità territoriali organiche elementari del Piano Strutturale Comunale, ad ogni ambito corrisponde una Scheda Norma con le direttive da applicare (art. 59 Norme R.U.); ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti

particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione per un volume complessivo maggiore di mc. 4500. (art. 62). Le modalità, le prescrizioni ed i parametri dimensionali dei Piani di Recupero di iniziativa privata sono descritti nel Regolamento Urbanistico art.63.

L'area oggetto di questa Relazione non viene individuata dagli atti di governo del territorio come ambito soggetto a Piano di Recupero, ma viene proposta dalla proprietà del bene avendo le caratteristiche individuate nell'art. 62 del R.U.

La proposta di Piano di Recupero, infine, deve valutare la disponibilità di "capacità edificatoria" residenziale disponibile all'interno dell'UTOE 13 in cui è inserita.

L'art. 75.4 delle NTA del RUC vigente, precisa che: *"...nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, con contestuale cambio di destinazione in residenziale sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.*

La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento Urbanistico (Tab. 3), e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma precedente.

L'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 55 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui ai precedenti comma e le modalità per la sua assegnazione.

La sussistenza della capacità edificatoria residua per UTOE, è condizione di fattibilità dell'intervento edilizio."

Tale previsione si basa sul Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Piano Strutturale, che risulta essere il seguente:

UTOE 13

DESTINAZIONI		QUANTITA' 2° RU
Residenza	Zone B (stima)	0
	Zone C	0
	Zone E (compresa stima deruralizzazioni)	4.316
	Zona F	0
	TOTALE	4.316

Turistico ricettivo		0
	TOTALE	0

Industriale	D1E	0
	D1A	0
	TOTALE	0

Commerciale	Media distribuzione	0
	Grande distribuzione	0
	TOTALE	0

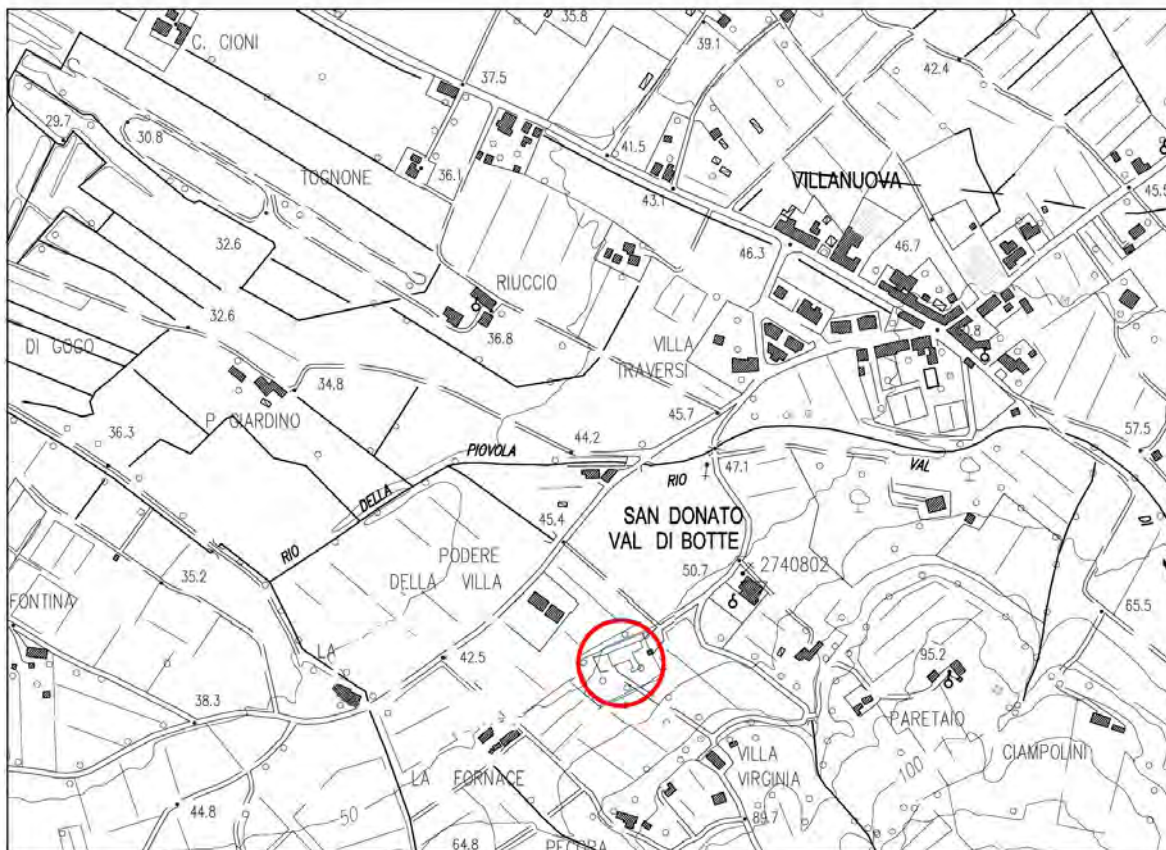
Agricola		10.322
	TOTALE	10.322

Alla data di presentazione della proposta di Piano di Recupero risultavano disponibili 4.316, 00 mq di Sul utilizzabile per cambio di destinazione d'uso. La proposta prevede la richiesta di mq 536,82 di Sul per cambio d'uso da altre destinazioni a residenziale.

Tale quantità risultava disponibile e assegnata dal Comune con certificazione n.19/2015 prot.29440/2015.

5. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione si trova a San Donato Val di Botte, nelle immediate vicinanze della Località Villanuova, zona di indubbio valore storico e ambientale.



Estratto CTR Comune di Empoli
Foglio D_274080_7558_GBO

Come detto precedentemente l'immobile risulta essere soggetto al grado di protezione 1, tranne che per alcune porzioni, e risulta essere in larga parte di recente edificazione, soprattutto in quei corpi di fabbrica utilizzati come annessi agricoli in funzione dell'attività di fattoria, attività ormai cessata.

Le uniche preesistenze di importanza documentale risultano essere i due edifici principali, la "casa padronale" e la "casa del fattore"; gli altri volumi presenti risultano essere aggiunte che sono andate a sovrapporsi agli edifici principali, snaturando la tipologia del complesso.

Gli immobili risultano essere in gran parte inutilizzati e quindi in condizioni di degrado o abbandono.

L'intervento di recupero che si propone si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento Conservativo, per il nucleo principale del Complesso, alla Ristrutturazione Edilizia, con la metodologia indicata dalle norme di riferimento comunali.



Pertanto, su di una porzione dell'immobile viene eseguito un intervento di restauro e risanamento conservativo: Casa Padronale (edificio A) e Casa del Fattore (edificio B); mentre sulle restanti porzioni, quelle dove è del tutto assente il valore storico7documentale, l'intervento avviene mediante Ristrutturazione Edilizia: Ex-Tinaia (edificio D), Deposito (edificio C) e l'ex-imbottigliamento (edifici E e F).

6. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La proposta di Piano di Recupero si attua attraverso un intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo.

Preliminarmente è necessario individuare nel complesso immobiliare tre parti ben distinte, con metodologie di intervento differenti in funzione alle caratteristiche storico/morfologiche dei vari corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare; e più precisamente:

CASA PADRONALE (edificio A)

CASA DEL FATTORE (edificio B)

ALTRI EDIFICI (edifici C, D, E e F)

Proposta di recupero CASA PADRONALE

La casa padronale è la porzione del complesso immobiliare più ampia, e la sua destinazione d'uso attuale è civile abitazione, quindi non necessita di un cambio di destinazione d'uso.

Tale corpo di fabbrica verrà frazionato in 3 unità abitative, ognuna di SUL superiore a 80,00 mq.

Nella casa padronale sono maggiormente presenti elementi di pregio, le 3 unità abitative che si andranno a realizzare saranno tutte "terratetto", con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, utilizzando i collegamenti verticali (scale) esistenti per due unità immobiliari, e creandone uno nuovo per la terza unità, realizzato in uno spazio interstiziale con manufatto leggero in arredo (ferro e legno).

La distribuzione interna degli ambienti è studiata in modo da lasciare inalterati tutti gli ambienti di maggior pregio riducendo al minimo le opere murarie. Verranno parimenti conservati i solai esistenti mantenendo inalterate le quote di pavimento.

Gli ambienti di servizio saranno tutti collocati negli ambienti e vani interstiziali dell'immobile, al fine di non snaturare l'impianto morfologico, nonché le strutture.

Per quanto riguarda le aperture esterne dei prospetti principali verranno riaperte le finestre murate, due coperte da falsi infissi e una terza rinvenuta dopo scrostatura dell'intonaco, mentre verranno conservate inalterate quelle esistenti. Sul prospetto tergale si prevede la realizzazione di porte/finestre di accesso al terrazzo, intervenendo su finestre esistenti.

Nessun altro intervento è previsto all'interno e all'esterno di questa parte dell'immobile ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione che si renderanno necessari.

Criteria di Intervento

OBIETTIVI

- Mantenimento della tipologia edilizia storicizzata;
- Miglioramento degli standard igienico sanitari attraverso un miglioramento della ventilazione trasversale e la dotazione di servizi igienici;
- inserimento delle nuove dotazioni in zone interstiziali e di margine senza modifica della tipologia edilizia

AZIONI

1. miglioramento della percorrenza trasversale e longitudinale all'interno dell'immobile e già presente, in parte, al piano primo, e per il miglioramento dell'areazione trasversale;
2. dotazione di servizi igienici per il raggiungimento degli standard igienico/sanitari, da collocarsi negli ambienti residuali o di margine;
3. inserimento di collegamento verticale da realizzarsi con manufatto leggero e in arredo;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante

Proposta di recupero CASA DEL FATTORE

La Casa del Fattore è una porzione di immobile notevolmente più piccola della Casa Padronale, e la sua destinazione d'uso attuale è a magazzini e locali di deposito al piano terreno e civile abitazione in un solo ambiente del piano terra e in tutto il piano primo, quindi necessita di un cambio di destinazione d'uso parziale.

In questo caso sarà previsto il frazionamento in più unità immobiliari, e per una migliore distribuzione

interna vedrà coinvolto anche il corpo edilizio limitrofo (edificio E, ex imbottigliamento).

Le unità immobiliari che si andranno a realizzare risultano essere due con struttura a "terratetto", e due che si sviluppano su di un solo piano, una al piano terra e una al piano primo.

Le due scale esistenti vengono utilizzate una come collegamento interno ad una unità abitativa, ed una come scala a comune (condominiale) per le unità immobiliari al piano primo. Un ulteriore scala verrà realizzata ex-novo come collegamento interno ad una unità immobiliare.

Per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra si provvederà ad un collegamento organico degli ambienti con il corpo adiacente (edificio E), mantenendo inalterata la struttura morfologica nonché strutturale originaria, ed inserendo solo ed esclusivamente i collegamenti per superare il dislivello di quota esistente.

Le unità abitative che saranno realizzate in questo corpo di fabbrica saranno di Superficie Utile Lorda superiore a 80,00 mq.

Criteria di Intervento

OBIETTIVI

- Mantenimento della tipologia edilizia storicizzata;
- Connessione fra ambienti limitrofi, attualmente assente e interclusa, per raggiungere una continuità spaziale ed una ventilazione trasversale per il miglioramento delle condizioni igieniche-sanitarie;
- Inserimento delle nuove dotazioni di servizi igienico-sanitari in zone interstiziali e di margine senza modifica della tipologia edilizia

AZIONI

1. miglioramento della percorrenza trasversale per la connessione di ambienti senza continuità spaziale;
2. dotazione di servizi igienici per il miglioramento degli standard igienico/sanitari, da collocarsi negli ambienti residuali o di margine;
3. inserimento di collegamento verticale da realizzarsi con manufatto leggero e di arredo, e realizzato tipologicamente e specularmente alla scala esistente;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante

Proposta di recupero ALTRI EDIFICI

L'insieme di corpi edilizi che si indica con la dicitura "ALTRI EDIFICI", sono tutti quelle parti dell'immobile che risultano essere state annesse in tempi recenti (dagli anni 60') alle parti storicizzate.

Tali annessi risultano essere senza alcun valore formale e di impianto, e la loro destinazione d'uso attuale è a magazzini e locali di deposito, quindi necessitano di cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi che verranno effettuati su tali corpi edilizi sono di differente entità, e trattandosi di superfetazioni, sono volti a migliorare le condizioni di abitabilità e fruizione degli spazi al fine di ottenere il cambio di destinazione d'uso.

Più precisamente:

C – Deposito: il corpo edilizio verrà completamente demolito, e verrà realizzato un porticato esterno ad uso comune di accesso alle unità immobiliari con terrazze ad uso esclusivo al piano primo; il tutto classificabile come Superficie Accessoria.

D – Ex tinaia: demolizione delle superfetazioni fuori sagoma e regolarizzazione dell'apparato murario esterno; regolarizzazione della copertura ad unica falda mantenendo l'altezza maggiore esistente; realizzazione di un porticato ad uso comune di accesso alle unità immobiliare; ridefinizione dello spartito architettonico del prospetto ovest.

E – Ex imbottigliamento: il corpo edilizio verrà in parte demolito, più precisamente nella zona della pensilina in ferro, per regolarizzare la sagoma dell'edificio, cercando una continuità di cortina muraria con il resto dell'edificio storicizzato (Casa Padronale e Casa del Fattore); La sagome edilizia verrà regolarizzata anche in altezza, andando ad eguagliare le altezze presenti, mantenendo la medesima altezza alla gronda del tetto. Questo permetterà la realizzazione di un piano primo recuperando, in parte, volume e superfici demolite dai corpi edilizi C, D ed F. L'impianto edilizio seguirà quello storicizzato, così come la scansione delle aperture dei prospetti.

F – Ex imbottigliamento: il corpo edilizio verrà completamente demolito per restituire al resede esterno la continuità spaziale venuta meno con l'accumularsi delle superfetazioni edilizie.

Come sopra descritto la scelta di demolire completamente alcuni corpi edilizi permetterà una migliore distribuzione interna degli ambienti, seguendo la scansione strutturale storicizzata, e permettendo una continuità spaziale fra i vari corpi edilizi.

La ridefinizione dei volumi e degli spazi, sia con i vuoti delle porzioni demolite, che i pieni dei corpi riqualificati, permette un miglior funzionamento complessivo dell'immobile, che va a configurarsi come un unico immobile, e non più come corpi di fabbrica distinti e separati.

Tutte le unità abitative che si andranno a realizzare avranno una Superficie Utile Lorda superiore o uguale a 80,00 mq.

Criteria di Intervento

OBIETTIVI

- Eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato.
- Sagomare la cortina muraria dell'edificio e ricercare la continuità di sagoma sia in pianta che in alzato.
- Restituire la percorribilità al resede esterno, inserendo elementi di utilizzo comune congrui alle tipologie edilizie.

AZIONI

1. demolizione di volumi incongrui con i corpo di fabbrica di valenza storica, e di partizioni di frazionamento del resede, per permettere una ridefinizione corretta della tipologia edilizia e la percorribilità e fruibilità perimetrale del resede a comune;
2. demolizione di corpi di fabbrica e pensiline incongrui con la tipologia edilizia storicizzata e ridefinizione della sagoma con allineamento dei fronti e delle altezze;
3. nuova divisione interna per la ridefinizione degli ambienti, mantenendo la scansione muraria

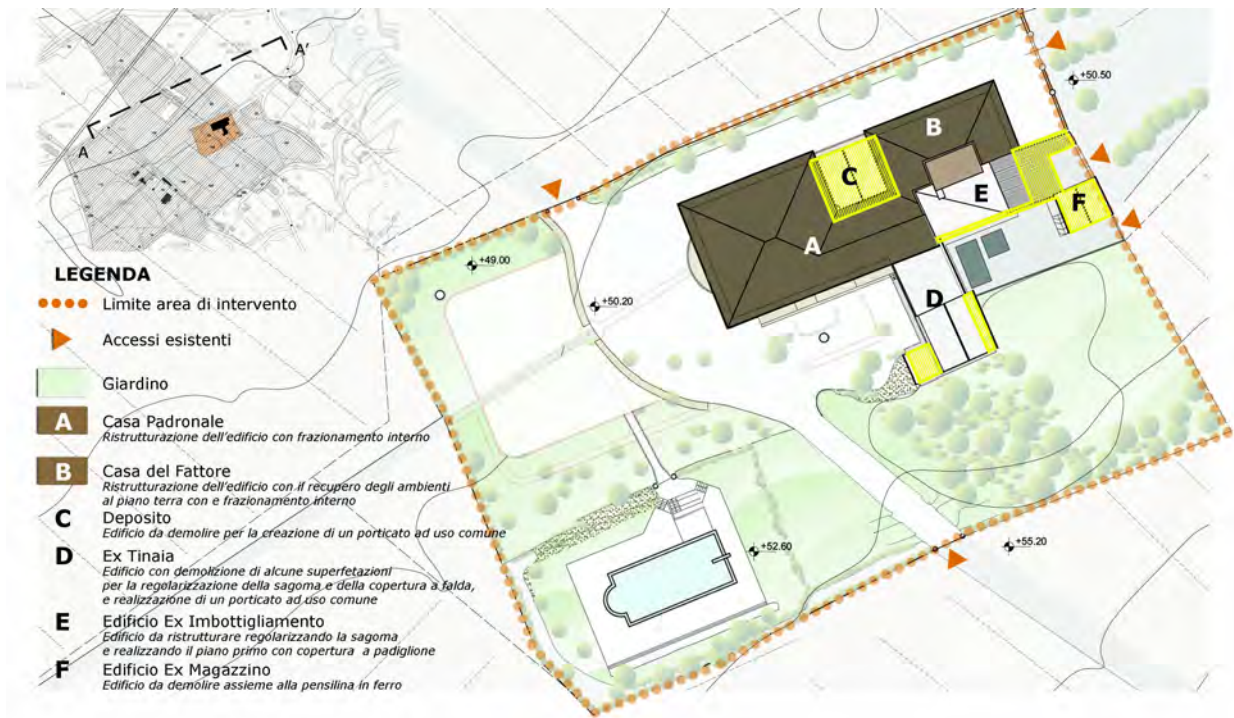
- derivante dalla tipologia storicizzata;
4. apertura e adeguamento di forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante;
 5. ridefinizione della testata del corpo edilizio con l'allineamento alla cortina muraria esistente e adeguamento della geometria della copertura a falda unica anch'essa esistente;
 6. inserimento di porticati a uso comune di accesso ai corpi di fabbrica per la riqualificazione e ridefinizione dello spazio a comune

SPAZI ESTERNI

Per quanto riguarda gli spazi esterni del complesso immobiliare viene prevista una riqualificazione generale, partendo dall'eliminazione di frazionamenti del lotto per dare una continuità spaziale e di percorrenza dell'intera area.

Verranno ovviamente previsti gli standard di parcheggio per le unità abitative, per i quali verranno eseguite opere di sistemazione a verde con superfici permeabili.

Stato Sovrapposto – schema individuazione demolizioni



Stato di Progetto – schema nuova soluzione planimetrica



7. COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO CON LE PRESCRIZIONI E GLI INDIRIZZI DEI PIANI SOVRAORDINATI

Il presente capitolo valuta la coerenza del Piano di Recupero proposto con le prescrizioni dei piani urbanistici e normative sovraordinati per l'attuazione del Piano stesso.

Di seguito, prima di trattare i singoli piani, si riporta un quadro conoscitivo sulle normative sovraordinate con evidenziati le norme a cui è assoggettata l'area in oggetto.

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI ai sensi del D.Lgs 42/2004

Immobili ed aree intesi come Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo e gli Ope-legis	<input type="checkbox"/>
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice - c.d. per Decreto	<input type="checkbox"/>
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice - c.d. Galasso	<input type="checkbox"/>
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, D.Lgs. 42/2004)	<input type="checkbox"/>
Pur ricadendo l'immobile in zona sottoposta a tutela, ai sensi dell'art.149 del D.Lgs. n.42/04 non è necessario l'ottenimento della preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/04 in quanto trattasi di intervento che non comporta alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici	<input type="checkbox"/>
Immobili ed aree specificamente individuati dalla Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR	<input type="checkbox"/>

PRESCRIZIONI PIT**Salvaguardie speciali**

Corridoi di connessione ecologica ed ambientale (individuazione PTCP)	<input type="checkbox"/>
Corridoi di connessione ecologica ed ambientale (individuazione RUC)	<input type="checkbox"/>
Protezione paesistica (individuazione PTCP e RUC)	<input type="checkbox"/>
Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile	<input type="checkbox"/>
Aree a recupero ambientale	<input type="checkbox"/>
Aree percorse da incendi	<input type="checkbox"/>
Aree da Bonificare	<input type="checkbox"/>

AREE DI RISPETTO

Centri abitati (perimetrazione RUC)	<input type="checkbox"/>
Centri storici (perimetrazione RUC)	<input type="checkbox"/>
Tutela assoluta pozzi per approvvigionamento idropotabile (10 m) D.lgs n.152/06	<input type="checkbox"/>
Le opere ricadono in aree di rispetto pozzi per approvvigionamento idropotabile (200 m) D.lgs n.152/06	<input type="checkbox"/>
Tutela assoluta corsi d'acqua (10 m) Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto di attrezzature cimiteriali (art. 338 del T. U. Leggi Sanitarie, di cui al R. D. 1265/1934)	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto di attrezzature cimiteriali (art. 338 del T. U. Leggi Sanitarie, di cui al R. D. 1265/1934) ma l'intervento rientra tra quelli consentiti dall'ultimo capoverso comma 1 dell'art. 28 L. 166/2002	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto alla linea ferroviaria (30m)	<input type="checkbox"/>
Fascia di cautela i elettrodotti RFI e TERNA (alta tensione)	<input type="checkbox"/>
Fascia di cautela Linee MT	<input type="checkbox"/>
Fascia di cautela Cabine MT/BT	<input type="checkbox"/>
Fascia di cautela Stazioni di trasformazione AT	<input type="checkbox"/>
Fasce di cautela metanodotti e oleodotti 1° specie	<input type="checkbox"/>
Fasce di cautela metanodotti e oleodotti 2° specie	<input type="checkbox"/>
Fasce di cautela Antenne SBR/WIFI/TLC/TV	<input type="checkbox"/>
Vincolo idrogeologico (Legge Forestale Regione Toscana n. 39/2000)	<input type="checkbox"/>
Vincolo idrogeologico ma l'intervento non è sottoposto alle relative disposizioni ovvero l'intervento non ricade nei casi assoggettati all'assenso	<input type="checkbox"/>

AMBITI SPECIALI DI SALVAGUARDIA (RUC)

L'intervento riguarda immobili o aree a tutela speciale, ai sensi della disciplina comunale relativa ad immobili individuati da Regolamento Urbanistico come:

Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica (Art. 95 bis)	<input type="checkbox"/>
Aree di alto rischio/potenzialità archeologica e aree di attenzione Art. 95 ter	<input type="checkbox"/>
Aree di medio rischio/potenzialità archeologico Art. 95 quater	<input type="checkbox"/>
Aree di basso rischio/potenzialità archeologico Art. 95 quinquies	<input type="checkbox"/>
Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata Art. 95 sexies	<input type="checkbox"/>
Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilità Art. 95 septies	<input type="checkbox"/>
Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (Art. 96)	<input type="checkbox"/>
Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art. 96 bis)	<input type="checkbox"/>
Aree boschive e forestali ai sensi dell'art.3 della LR.39/2000 (Art. 97)	<input type="checkbox"/>
Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica (Art. 98)	<input type="checkbox"/>
Geotopo Arnovecchio (Art. 99)	<input type="checkbox"/>
Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale (Art. 100)	<input checked="" type="checkbox"/>

Grado di protezione	1
---------------------	----------

Infrastrutture storiche (Art. 101)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico (Art. 102)		
	aree individuate dall'Autorità di Bacino dell'Arno (perimetrazioni di carattere ricognitivo)	<input type="checkbox"/>
	aree di individuazione comunale (perimetrazioni vincolanti soggette ad inedificabilità assoluta)	<input type="checkbox"/>

Ambiti di tutela (Art. 103)	<input checked="" type="checkbox"/>
Aree di recupero ambientale (Art. 104)	<input type="checkbox"/>
Parco fluviale (Art. 105)	<input type="checkbox"/>
Area naturale protetta di interesse locale ANPIL ai sensi della L. 06 dicembre 1991 n. 394 (Art. 106)	<input type="checkbox"/>
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale (Art. 106 bis)	<input type="checkbox"/>
Aree di protezione delle risorse idriche (Art. 107)	<input type="checkbox"/>
Aree a verde privato (Art. 108)	<input type="checkbox"/>

Ora andremo a trattare i singoli piani sovraordinati.

7.1 Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

Il Piano di Recupero risulta essere coerente ai disposti dell'articolo 10 *“Disposizioni per i centri e i nuclei storici”* della Disciplina di Piano, assicurando e valorizzando la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di sistemi di ville-fattoria.

Nonché con i disposti dell'articolo 11 *“Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”*, in particolare con la lettera a) del punto 2, con *“... il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale”*.

Il Comune di Empoli, come indicato nell'art. 13 della disciplina di Piano *“Ambiti di paesaggio e relativa disciplina”*, è inserito all'interno della scheda di ambito di paesaggio 5 *“val di Nievole e vald'arno inferiore”*.

All'interno della cartografia dei sistemi morfogenetici, l'area in cui è inserito il complesso di edifici risulta rientrare nella *“Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)”*, dove gli *“Indirizzi per le politiche”*, al capitolo 5 richiedono di *“...preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari...”*, promuovendo *“... la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale...”*.

La proposta di Piano di Recupero risulta essere coerente con la disciplina del capitolo 6, più precisamente con gli obiettivi del paragrafo 6.1, dove vengono precisati gli *“Obiettivi di qualità e direttive”* dell'ambito 5 ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano.

Infatti:

Viene evitato *“...il nuovo consumo di suolo.”* (punto 1.1), portando ad una riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale conseguente agli interventi edilizi.

Vengono evitati *“...ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale...”*, definisce e riqualifica *“... i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso.”* (punto 1.4).

Vengono evitati *“...ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.”* (punto 1.5).

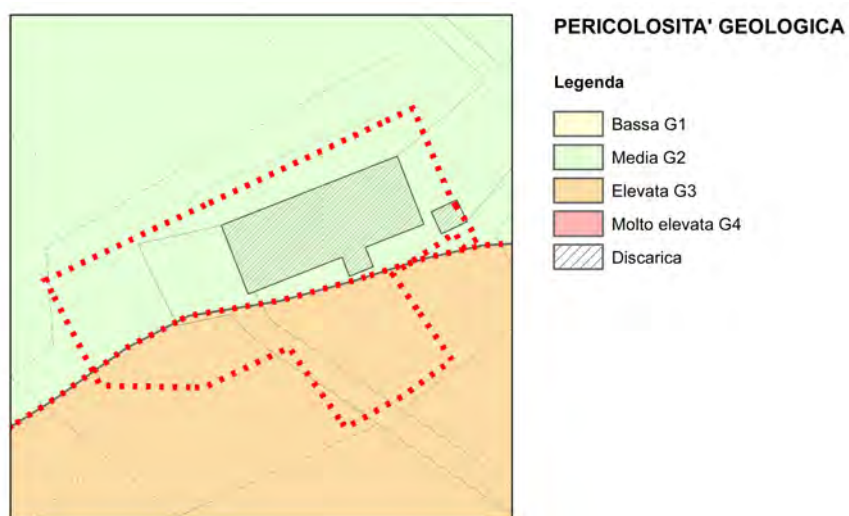
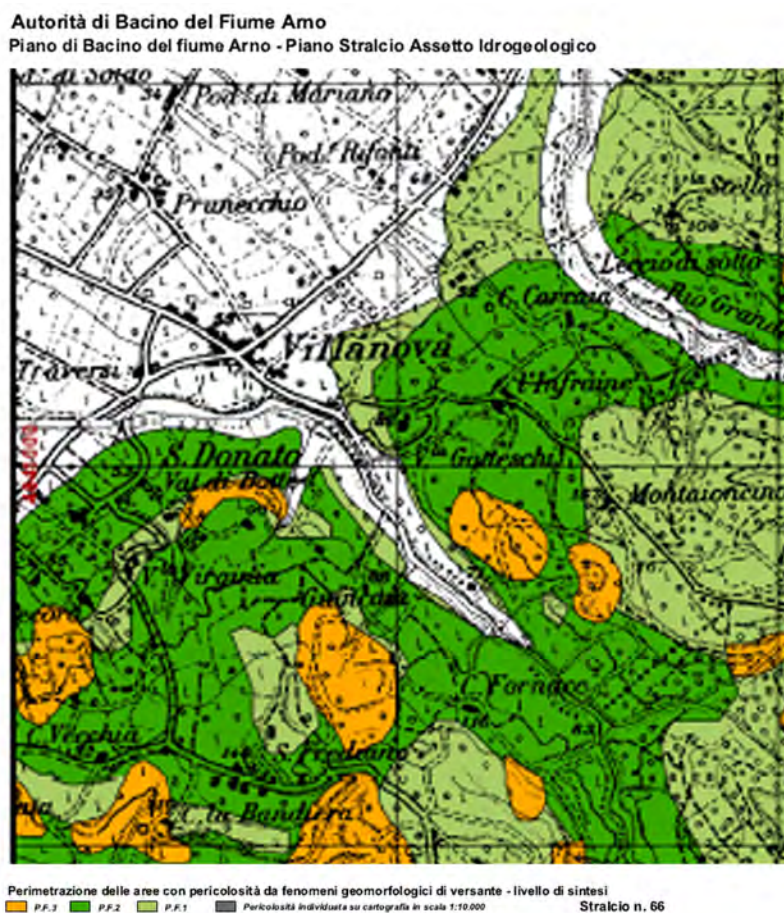
Si assicura *“...che eventuali...nuovi carichi insediativi (residenziali ndr) siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.”* (punto 1.6).

Si salvaguarda e assicura *“...la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici...” “...del sistema delle ville-fattoria...”* (punto 3.2).

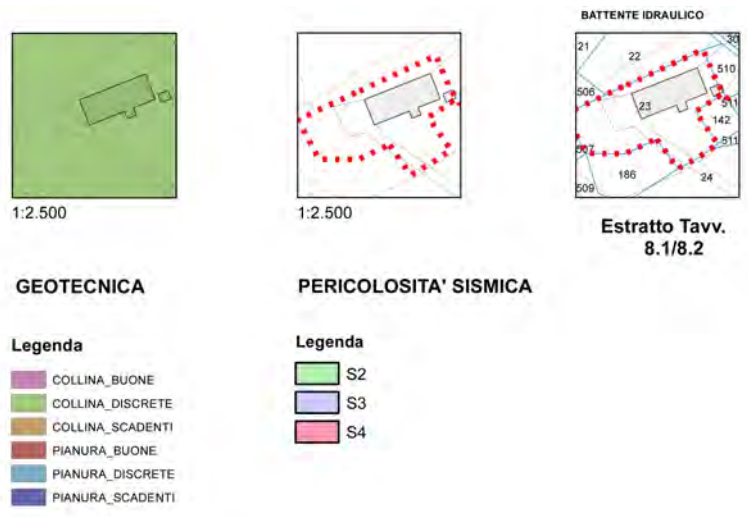
Infine l'area non risulta sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004.

7.2 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Il complesso edilizio della Fattoria si colloca in area a pericolosità media (P.F.2), ai sensi del Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" Tav. "Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante livello di sintesi".



PERICOLOSITA' GEOLOGICA - Zoom sull'area di intervento (estratto verifiche di fattibilità)



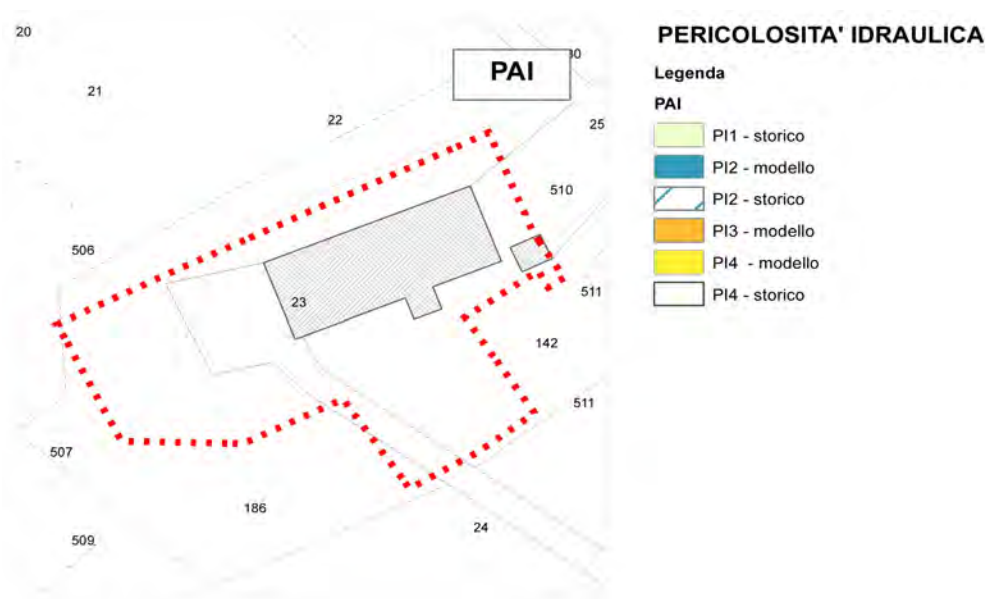
CARTA GEOTECNICA – SISMICA E BATTENTE IDRAULICO - Zoom sull'area di intervento (estratto verifiche di fattibilità)

Ai sensi degli art. 12 delle norme di attuazione del P.A.I. è consentito “ Nelle aree P.F.2 ... ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza , non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze...”

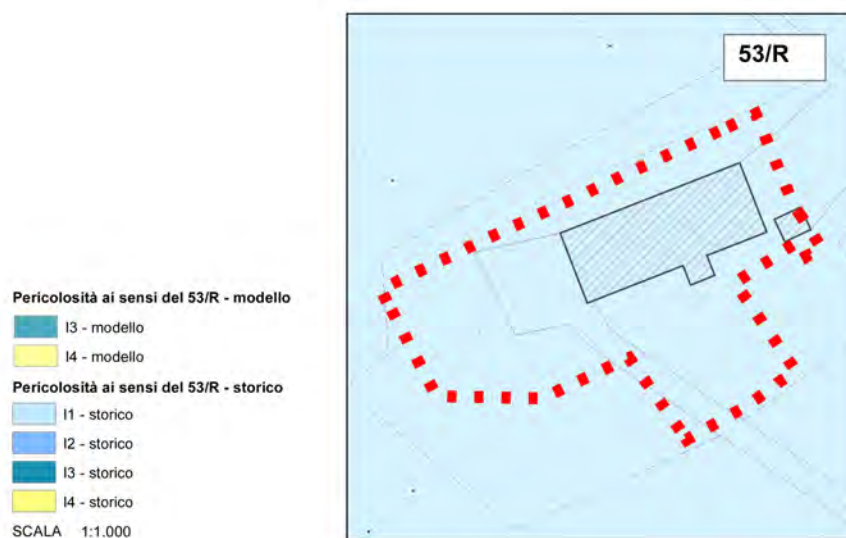


La Fattoria non viene inquadrata nella Tav. "Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica livello di sintesi" e quindi non è presente pericolosità idraulica per essa.

Di seguito le cartografie, fuori scala, estratte dalla tavola di "verifica di fattibilità" dell'area in oggetto.



PERICOLOSITA' IDRAULICA - Zoom sull'area di intervento (estratto verifiche di fattibilità)



PERICOLOSITA' IDRAULICA - Zoom sull'area di intervento (estratto verifiche di fattibilità)

7.3 Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli

Come detto questa proposta di piano di Recupero risulta essere di revisione del vincolo di protezione del complesso di edifici.

L'ambito di territorio dove si trova l'area oggetto di piano di recupero risulta essere "area agricola di interesse primario", regolata dall'art. 78 delle Norme che recita "...Nella aree agricole d'interesse primario sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali: ...h) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti; i) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti;...In caso di mutamento di destinazione d'uso, se ed in quanto ammissibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni, le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti: a) residenziale; ...".

Attualmente il complesso edilizio della fattoria è catalogato come un "Manufatto di rilevanza ambientale e/o storico – culturale Grado di protezione 1 ("Tav. "Usi dei suoli e modalità d'intervento" ALLEGATO 2), norme del R.U. di riferimento art.100; il giardino circostante è inserito in "Ambito di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale".

All'interno dell' Art. 100.2 del R.U. viene precisato che "...sono previsti interventi di restauro conservativo grado 1 (RC1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di restauro conservativo grado 2 (RC2). Per gli edifici di maggiore consistenza, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, può essere assentito il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro,..."

Questo inquadra il tipo di intervento di risanamento conservativo che verrà attuato sul complesso edilizio della Fattoria, confermando la legittimità dell'azione sul manufatto.

Inoltre la richiesta di mutazione della destinazione d'uso va incontro a quanto sancito dall' Art. 100.1 "... Le destinazioni d'uso devono risultare compatibili con la tipologia edilizia, nel senso che, pur ammettendo variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non può variare il grado di protezione. ..."

La fattoria ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267/1923).

7.4 Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005 colloca l'area in classe III – "Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici".

In tale zona omogenea, i limiti assoluti di immissione sono i seguenti: 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno.

I suddetti valori sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale proposti dal piano attuativo.

8. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del Piano di Recupero in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, si è provveduto ad uno studio così condotto.

8.1 BILANCIO

8.1.1 Consumo e usi del suolo

L'intervento proposto, attraverso la demolizione dei corpi incoerenti con l'organismo edilizio, produrrà dei benefici in riferimento all'attuale condizione di superficie coperta del suolo, andandone a migliorare il rapporto fra superficie occupata e superficie libera dell'area di intervento.

Parte delle superfici verranno recuperate all'interno di volumi esistenti, adeguandole alle nuove necessità e ed integrandole nel contesto architettonico pre-esistente.

Infatti allo **stato attuale** abbiamo la seguente situazione:

superficie complessiva area di intervento = 6.796,00 mq

di cui

Superficie Coperta (non permeabile) = 887,88 mq, pari al 13,6 % circa

Superficie permeabile = 5.908,12 mq, pari a 86,90 % circa

allo **stato di progetto** avremo:

superficie complessiva area di intervento = 6.796,00 mq

di cui

Superficie Coperta (non permeabile) = 717,40 mq, pari al 10,55 % circa

Superficie permeabile = 6.078,60 mq, pari al 89,44 % circa

Un miglioramento sul rapporto fra superficie permeabile e superficie impermeabile pari a 3 punti percentuali, cioè circa 200,00 mq.

8.1.2 Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico). Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

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

- Sistemico: dove si va a valutare se il Piano di Recupero 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 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 le olivete e i vitigni, costituisce un elemento qualificante del paesaggio, comunque antropizzato.

Non si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà, seppur vicino alla Località di Villanuova, eccezion fatta per la presenza del complesso di San Donato e alcune preesistenze storicizzate, sempre nell'ambito di ex ville-fattoria, localizzate in maniera sparsa sul territorio.

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

8.1.3 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 di Recupero 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 (stila, materiali, colori): coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storicoculturale;
- Incidenza visiva: si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento o meno di visuali del progetto;
- Incidenza ambientale: si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesisticoambientale;
- 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, non prevedendo sbancamenti, e limitando al minimo gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti.

Trattandosi di un intervento che va ad operare demolizioni liberando resede e ricollocazione di superfici senza l'alterazione eccessiva della sagoma, andando al massimo ad eguagliare le altezze esistenti, e non prevedendo la formazione di nuove volumetrie al di fuori della sagoma in pianta del complesso edilizio, non si altera in alcun modo lo skyline, che è comunque schermato su tre lati su quattro dal complesso delle preesistenze agricole e floreali esistenti.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe paesistica avente classe 1, INCIDENZA PAESISTICA MOLTO BASSA.

8.1.4 Impatto paesistico del progetto

Il giudizio complessivo, formulato dal progettista dell'intervento, tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati.

Procederemo quindi, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'impatto paesistico del Piano di Recupero.

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

Classificazione dell'impatto paesistico:

- da 1 a 4 : impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
- da 5 a 15 : impatto paesistico sopra le soglia 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 = 1

Grado di incidenza del progetto = 3

si ottiene così un valore per l'impatto paesistico del progetto pari a 3, e secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza.

8.2 EFFETTI ATTESI

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

8.2.1 Ambiente (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)

La valutazione ambientale di un Piano di Recupero 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.

8.2.2 Suolo e Sottosuolo

a) 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 del Piano di Recupero, prevede azioni di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, limitandosi alla ridistribuzione di superfici e non prevedendo il consumo di nuovo suolo; anzi, come precedentemente detto, con azioni di demolizione di volumi incongrui si migliora il rapporto superficie permeabile/superficie coperta dell'area oggetto di intervento.

b) Riduzione delle superfici impermeabilizzate

Nell'elaborazione del Piano di Recupero la superficie permeabile del progetto risulta maggiore di quella dello stato attuale, essendo così largamente verificata.

Infatti le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa, attraverso le demolizioni di volumi incongrui.

c) Uso razionale delle materie prime

Nelle trasformazioni previste, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, limitandosi esclusivamente allo scavo necessario alla realizzazione delle opere impiantistiche o di sottofondazione..

Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

d) Gestione dei rifiuti

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva come già attualmente la struttura sia servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera sul territorio e come l'intervento non modifichi e non alterino la quantità di rifiuti prodotta.

La produzione di rifiuti per l'intervento proposto sarà pari a 441 Kg/anno per abitante (fonte: Publiambiente 2013).

considerando di avere 30 mq di SUL per ogni abitante equivalente (AE) per la destinazione si ha il seguente conteggio:

$$AE = \text{Sul totale residenziale}/30$$

$$AE = 1.433,82 \text{ mq}/30 = 47,794$$

Quindi la trasformazione in oggetto, secondo il progetto urbanistico, induce un carico di N°48 (47,794) abitanti equivalenti.

Avremo quindi per l'intervento proposto una produzione di rifiuti pari a:

$$\underline{48 \text{ AE} \times 441 \text{ Kg/anno} = 21.168 \text{ Kg/anno} (21 \text{ t/anno})}$$

Essendoci per il Comune di Empoli la produzione di rifiuti pari a 17.800.011 kg (fonte: Publiambiente 2013), l'impatto dell'intervento proposto sarà pari a:

$$17.800.011 \text{ Kg/anno} : 100 = 21.168 : x$$
$$\underline{x = 0,11 \% \text{ del tutto trascurabile}}$$

Per quanto riguarda invece i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione del Piano di Recupero saranno, dove possibile, reimpiegati, altrimenti portati alle discariche autorizzate.

8.2.3 Acqua

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto pubblico.

All'interno delle NTA del RUC vengono indicate all'art. 37 le "regole per la tutela delle acque", con prescrizioni sulle trasformazioni che inducono un fabbisogno idrico superiore a 10.000 mc/anno.

A tal fine si verifica tale prescrizione in funzione del calcolo degli abitanti equivalenti (AE).

Considerando una dotazione idrica pro-capite di 200 l/giorno per AE, si ha un fabbisogno idrico complessivo pari a:

$$\mathbf{Q = 200 \text{ litri/giorno} \times 48 \text{ AE} \times 365 \text{ giorni} = 3.504.000 \text{ litri/anno} = \underline{3.504 \text{ mc}}}$$

La stima dei consumi annui prodotti dalla trasformazione risulta quindi notevolmente inferiore a quanto prescritto all'art 37 delle NTA del RUC.

Il piano prevede sistemi naturali per lo smaltimento dei reflui (depuratore e fitodepurazione), nonché per la raccolta delle acque piovane. Per il recupero delle acque piovane si va ad integrare il sistema di raccolta con cisterne interrato, in parte pre-esistenti.

a) 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.

b) Contenimento dei consumi di acqua potabile

Oltre alla verifica riportata ad inizio capitolo, sia nella fase di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, limitate al reperimento degli standard e all'impiantistica o alla straordinaria manutenzione, 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.

Nella fase di realizzazione del Piano di recupero, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana.

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 servizi igienici, come presenti in commercio.

c) 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 Empoli, richiedendo apposita autorizzazione allo scarico previo trattamento in fitodepurazione.

In generale un coefficiente di afflusso per gli edifici residenziali risulta pari a 0,8.

Il volume complessivo di acque reflue risultante sarà pari a:

$$\underline{3.504 \text{ mc} \times 0,8 = 2.803,20 \text{ mc/anno}}$$

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei w.c. 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.

8.2.4 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.

a) Ambiente acustico

All'interno del Piano di Recupero la principale sorgente di rumore è costituita dagli accessori domestici delle singole unità immobiliari.

Per salvaguardare i fabbricati dall'inquinamento sonoro, si prevede ove possibile 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 nessun problema; le velocità di percorrenza sono dall'andamento curvilineo degli accessi, nonché dal fondo permeabile in ghiaio o sterrato esistente.

b) Contenimento dei consumi energetici

La trasformazione che avverrà attraverso il Piano di Recupero porterà alla creazione di n°11 unità immobiliari.

Stimando una fornitura di 4,5 KW per u.i., si può stimare un fabbisogno energetico complessivo pari a:

$$\underline{11 \times 4,5 \text{ KW} = 49,5 \text{ KW}}$$

Per favorire il risparmio energetico, il Piano di Recupero prevede, previa autorizzazione, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

Sulle coperture degli edifici si prevede la predisposizione di un impianto solare termico per coprire almeno il 25% del fabbisogno energetico annuo. Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, l'involucro esterno dai fabbricati sarà riqualificato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

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

Nell'area oggetto di intervento la fonte di inquinamento più importante è quella dovuta all'utilizzazione degli impianti domestici. Il volume di emissioni sarà ridotto al minimo utilizzando macchinari di ultima generazione e a bassa emissione.

Il fabbisogno energetico per ogni singola uu.ii. Sarà pari a 30 kWt; nel complesso è stimabile in:

$$\underline{11 \text{ Unità immobiliari} \times 30 \text{ kWt} = 330 \text{ kWt}}$$

d) Controllo ed inquinamento luminoso

I corpi illuminanti attualmente presenti nell'area per numero e tipologia di impianto, nonché quelli che eventualmente integreranno la struttura, non interferiscono e non interferiranno con l'ambiente circostante.

Nel caso di nuova installazione, 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.

e) Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza

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

8.2.5 Vegetazione, fauna ed ecosistemi

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative, ma solo la presenza di alberature più o meno longeve eventualmente da preservare.

Il Piano di Recupero prevede la sistemazione dell'area a verde privato lasciandola indivisa e senza porre barriere fisiche a delimitazione di ambiti privati, integrando le essenze esistenti con manto erboso e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti in zona.

8.2.6 Insediamenti e attività esistenti

a) Qualità degli spazi pubblici e/o aperti

Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche. La struttura è accessibile agli eventuali proprietari delle singole unità immobiliari e ai loro ospiti.

La progettazione prevede la realizzazione di posti auto in funzione dei dimensionamenti previsti dalla vigente normativa in materia di parcheggi (l. n. 122/1989 e s.m.i.), realizzati a raso ed eventualmente con coperture integrate all'ambiente e permeabili.

b) Qualità delle opere di urbanizzazione

I posti macchina a servizio dell'immobile saranno realizzati in aree pianeggianti e contigua agli edifici, con un impatto ambientale minimo ed evitando l'accumulo dei posti in un'unica localizzazione. Da tali aree sarà possibile raggiungere gli edifici mediante percorsi pedonali.

c) Qualità dell'edificazione

Il progetto in esame è stato ispirato dal contesto nel quale si trova il complesso di edifici, cercando un miglioramento spazio/volumetrico, sia dei pieni che dei vuoti, coerente ed integrato con l'esistente.

Tutti gli elementi architettonici caratterizzanti il progetto saranno resi omogenei alle caratteristiche formali preesistenti.

Per quanto riguarda l'intervento di ristrutturazione si apporteranno alle strutture tutte le migliori architettoniche, tecniche e strutturali di ultima generazione, migliorando le caratteristiche tecnologiche e statiche degli immobili, senza snaturare la struttura e le caratteristiche morfologiche di impianto e perfettamente compatibile nel contesto ambientale esistente.

9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

La finalità di questo documento preliminare è, dunque, quella di fornire alle autorità di competenza gli elementi necessari per la valutazione di esclusione o meno degli atti in esame al processo di V.A.S.

Si procede dunque alle considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreto e L.R., rimandando se utile agli elaborati tecnici e alle relazioni allegate alla pratica relativa al progetto in esame.

• Caratteristiche del piano o del programma

a) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il Piano di Recupero costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del Piano stesso; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata.

Pertanto si ritiene che il Piano di Recupero non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato dal piano di Recupero.

b) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il piano o programma influenza altri piano o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il Piano di Recupero ha l'obiettivo primario di recuperare l'insieme di edifici ormai in disuso e abbandonati, e senza funzione, alle mutate esigenze di insediamento residenziale qualitativamente alto, sia dal punto paesaggistico che di comfort generale.

Non vi sono altri piani o programmi gerarchicamente subordinati al Piano di Recupero, in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto.

Per quanto riguarda i piano o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato il Piano di Recupero proposto è pienamente coerente con la pianificazione regionale e con gli altri piani o programmi, non si ravvisa alcun tipi di influenza.

c) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito si rimanda alle considerazioni precedentemente sviluppate al Capitolo 7 “*valutazione degli effetti ambientali*”, con le strategie e le azioni per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

La natura dell'intervento non produce effetti di impatto, armonizzando l'inserimento nel territorio e dell'intervento complessivo senza sconvolgere lo skyline, utilizzando quindi materiali eco-compatibili.

d) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del Piano di Recupero sull'ambiente sono: PAESAGGIO (sensibilità, incidenza e impatto acustico), SUOLO E SOTTOSUOLO (aspetti geologici, geomorfologici e sismici, permeabilità, uso razionale delle materia prime, gestione dei rifiuti), ACQUA (aspetti idraulici, contenimento dei consumi, trattamento e riduzione delle acque da depurare), ATMOSFERA (acustica, protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti, controllo inquinamento luminoso, protezione dall'inquinamento elettromagnetico), MOBILITA' E TRAFFICO, ENERGIA, ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI, SALUTE UMANA.

Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al Piano di Recupero.

e) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il Piano di Recupero non ha alcuna rilevanza.

L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico, e comunque si attueranno sistemi di raccolta differenziata “condominiale”. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente alle disposizioni delle vigenti normative igienico sanitarie previa richiesta di autorizzazione allo scarico.

- **Caratteristiche degli impatti**

a) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

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

Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

b) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: carattere cumulativo degli impatti.

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

Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

c) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti.

Il Piano di Recupero in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero.

Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto.

L'ambito territoriale in cui si interviene è in una zona rurale limitrofa all'abitato della Località denominata Villanuova.

d) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito all'attuazione del Piano di Recupero.

e) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili.

Tutti gli impatti di scala locale e di limitata estensione possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

f) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

Il Piano di Recupero non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale, fatta eccezione per la presenza del complesso di San Donato.

Le azioni previste dal piano sono positive contribuendo al miglioramento ambientale generale, tenuto conto che si tratta di un intervento modesto nelle dimensioni, che è stato valutato con attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici e in

considerazione della contestuale previsione di specifici interventi di miglioramento ambientale, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo.

- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo:
La ristrutturazione degli edifici esistenti, con la prevista demolizione delle superfetazioni volumetriche incongrue con l'organismo edilizio storicizzato, non presentano problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo, anzi vanno a migliorare il rapporto fra superficie permeabile e superficie coperta, portando un aumento della qualità ambientale anche attraverso l'ampliamento delle superfici permeabili sul suolo.
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:
Il Piano di Recupero non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Piano di Recupero che si sottopone a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con il presente documenti preliminare, riguarda una piccola area a livello locale ben delimitata e protetta. 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 Piano di Recupero 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.

Il progettista
architetto Luca Bevilacqua