

PIANO OPERATIVO

Articolo 95 L.R. 65/2014

Adozione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/14

Sindaco

Riccardo LAZZERINI

Assessora

Laura CIONI

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Paola TREFOLONI

Garante dell'informazione e della partecipazione

Francesco SCUDERI

RTP INCARICATI

Progettazione Urbanistica

Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo

Arch. Teresa ARRIGHETTI

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini Geologiche

GeoEco Progetti - Dott. Geol. Eros AIELLO

GeoEco Progetti - Dott. Geol. Gabriele GRANDINI

Indagini Idrauliche

Ing. David SETTESOLDI

Aspetti Agronomici

Dott.ssa Agronoma Elena LANZI

Aspetti Archeologici

Dott.ssa Archeologa Rossella COLOMBI

Aspetti Giuridici

Avv. Maria Giulia GIANNONI

Collaboratori

Arch. Lucia NINNO - VAS

Pian. Terr. Lorenzo ZOPPI - Urbanistica

Dott.ssa Geol. Veronica VALERIANI - GeoEco Progetti

Comunicazione e partecipazione

Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze
(collaborazione scientifica ex. art.15L.241/90)

Prof.ssa Valeria LINGUA

Dott.ssa Urb. Elisa CARUSO

Allegato 1 - Schede di valutazione

V.A.S. RAPPORTO AMBIENTALE

Articolo 24 L.R.T. 10/10 ss.mm.ii

Dicembre
2025

Indice

AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO (AT.TU.n)

UTOE 1

AT.TU.04 - CASCINE DEL RICCIO - Area di Trasformazione	2
AT.TU.10 - TAVARNUZZE - Area di Trasformazione via Barducci	8

UTOE 2

AT.TU.03 - IMPRUNETA - Area di Trasformazione loc. Montecchio nord-est	14
AT.TU.05 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino via del Quercioli nord	19
AT.TU.06 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino via del Quercioli / via di Poggio Ugolino -	25
AT.TU.07 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Casina (via di Poggio Ugolino est)	31
AT.TU.08 – IMPRUNETA - Area di Trasformazione Apparita Nord	37
AT.TU.11 – IMPRUNETA - Area di Trasformazione loc. Apparita	41
AT.TU.12 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino	48

UTOE 3

AT.TU.01 - FALCIANI - Area di Trasformazione via del Pontormo -	53
AT.TU.02 - FALCIANI - Area di Trasformazione via Cassia/Fiume Greve	59

AREE DI RIQUALIFICAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO (RQ.TU.n)

UTOE 1

RQ.TU.01 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione loc. Tavarnuzze via Barducci	66
RQ.TU.03 - BOTTAI - Area di Riqualificazione via San Cristofano 2	71
RQ.TU.08 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione via Cooperazione/via di Baruffi	77
RQ.TU.10 - BOTTAI - Area di Riqualificazione loc. Bottai	83
RQ.TU.11 - SAN GERSOLE' - Area di Riqualificazione loc. San Gersole'	89
RQ.TU.12 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione via Barducci/SS 2 Cassia	94

UTOE 2

RQ.TU.04 - UGOLINO - Area di Riqualificazione loc. Ugolino	100
RQ.TU.05 - BAGNOLO/CANTAGALLO - Area di Riqualificazione loc. Cantagallo	106
RQ.TU.06 - IMPRUNETA - Area di Riqualificazione loc. Candegli-Villa L'Olmo (via Imprunetana per Tavarnuzze)	111
RQ.TU.07 - IMPRUNETA - Area di Riqualificazione Fattoria Alberti (Impruneta)	117
RQ.TU.09 - BAGNOLO/CANTAGALLO - Area di Riqualificazione loc. Bagnolo	122
RQ.TU.13 - IMPRUNETA - Area di Riqualificazione Ristorante 'Il Battibecco' via Vittorio Veneto (Impruneta)	128
RQ.TU.14 - IMPRUNETA - Area di Riqualificazione loc. Apparita (Impruneta)	134

UTOE 3

RQ.TU.02 - FALCIANI - Area di Riqualificazione loc. Falciani via SP3 Chiantigiana/via SS2 Cassia	139
--	-----

AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO RURALE (AT.TR.n)

UTOE 1

AT.TR 07 - Tavarnuzze - via Quintole per le Rose - Attrezzature Socio-sanitarie	145
AT.TR 15 - Loc. Bottai - Ampliamento del campeggio	158

UTOE 2

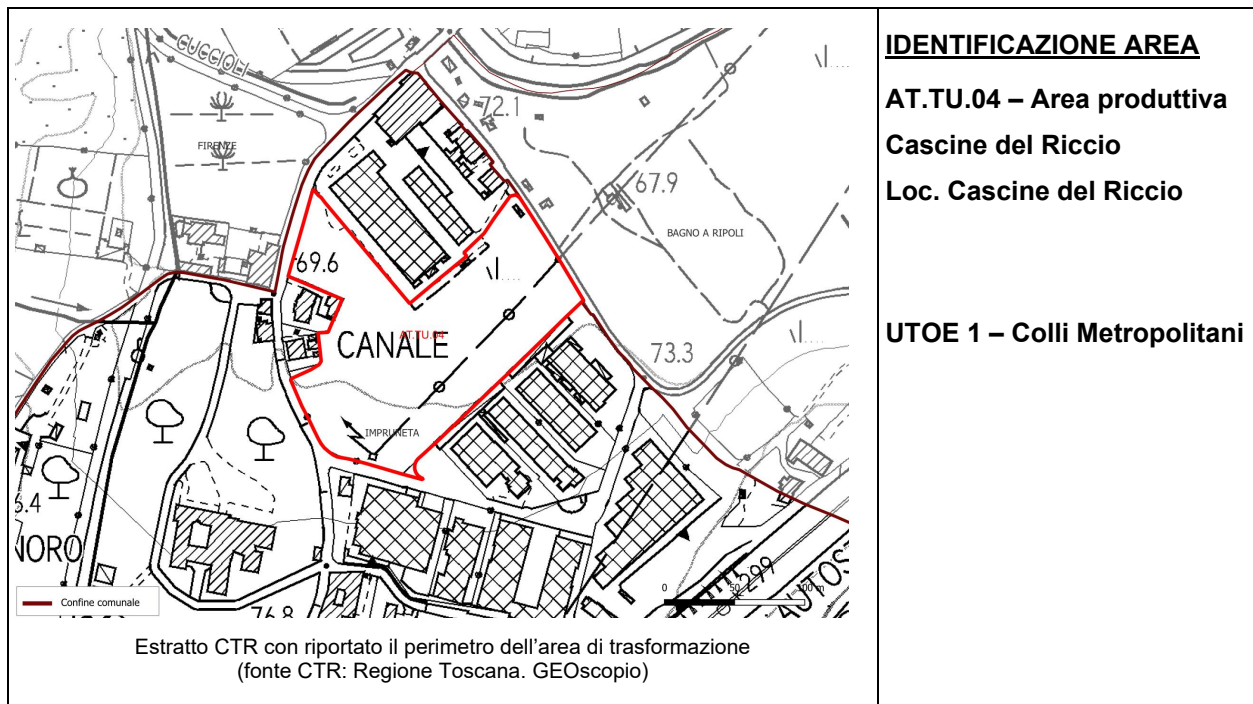
AT.TR 01 - Impruneta - Area lungo la circonvallazione (sede rionale)	172
AT.TR 08 - Monte delle Sante Marie (Impruneta) - Sede Protezione Civile	185
AT.TR 09- Parco Terre Bianche – Attività culturali/ sportive /ricreative (Area STAV)	197
AT.TR 10- Impruneta loc. Scopicci – Osservatorio astronomico	210
AT.TR 12 - Via Imprunetana per Tavarnuzze - Cantina	224
AT.TR 16 – Loc. Bagnolo – Centro di equitazione	236

UTOE 3

AT.TR 05 - Ferrone - Recupero ex fornace Sannini 250

AT.TR 06 – Loc. Le Sibille - Recupero ex fornace Impruneta 263

AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO (AT.TU.n)



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area di trasformazione ad uso produttivo
Finalità	Completamento dell'area produttiva di Cascine del Riccio.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Destinazione d'uso prevalente: Industriale e artigianale Destinazioni d'uso complementari ammesse: Direzionale e di servizio - Commerciale al dettaglio limitata ad esercizi di vicinato - Commerciale all'ingrosso e depositi
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 7.000 Sc max 60% H max ml 9,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Verde pubblico e parcheggi pubblici almeno nelle quantità minime stabilite per le zone D dal DM 1444/68. L'eventuale insediamento di attività commerciali e direzionali dovrà prevedere dotazioni aggiuntive di verde pubblico e parcheggi pubblici, come previsto dal DM 1444/68 per queste destinazioni d'uso.
Disposizioni normative	Il Piano attuativo deve prevedere una ordinata distribuzione delle aree pubbliche, dei lotti e dei fabbricati sull'area, tale da integrarsi funzionalmente e morfologicamente con il tessuto produttivo esistente. All'interno dell'area deve trovare corretta collocazione la nuova strada pubblica interna di distribuzione dell'area, che indicativamente connetta via del Ponte a Iozzi/via Guido Rossa a ovest con la strada comunale Poggio Secco a est, corredata da parcheggi pubblici e spazi verdi con equipaggiamento vegetale costituito da alberi ad alto fusto, sia effettivamente utilizzabili come verde pubblico sia nella forma di fasce verdi lungo le strade (che non concorrono al soddisfacimento degli standard minimi). I parcheggi pertinenziali e di relazione devono essere ricavati all'interno dei singoli lotti. Nelle aree libere è ammessa la installazione di impianti per la produzione di energia da FER e/o di altri impianti e dotazioni finalizzati ad attrezzare ecologicamente le aree produttive ed a ridurre gli impatti ambientali diretti ed indiretti.

	Nelle aree pertinenziali di ogni singolo lotto, lungo il perimetro esterno (su almeno due lati), nonché lungo la nuova viabilità pubblica, devono essere previste fasce verdi di profondità minima ml 5,00, con alberature ad alto fusto (essenze autoctone o naturalizzate) e sesto d'impianto massimo max 5-6 metri.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA). La convenzione deve prevedere la realizzazione e cessione al Comune della strada pubblica interna di distribuzione dell'area, che indicativamente connetta via del Ponte a Iozzi/via Guido Rossa a ovest con la strada comunale Poggio Secco a est, corredata da parcheggi pubblici e spazi verdi con equipaggiamento vegetale costituito da alberi ad alto fusto. E' ammessa la individuazione di Unità Minime di Intervento, purché sia garantita la realizzazione della strada pubblica interna e di adeguate opere di urbanizzazione anche nel caso di attuazione parziale o in tempi diversi per le diverse UMI.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142 c.1 lett. c) (torrente Ema).

SEZIONE 2

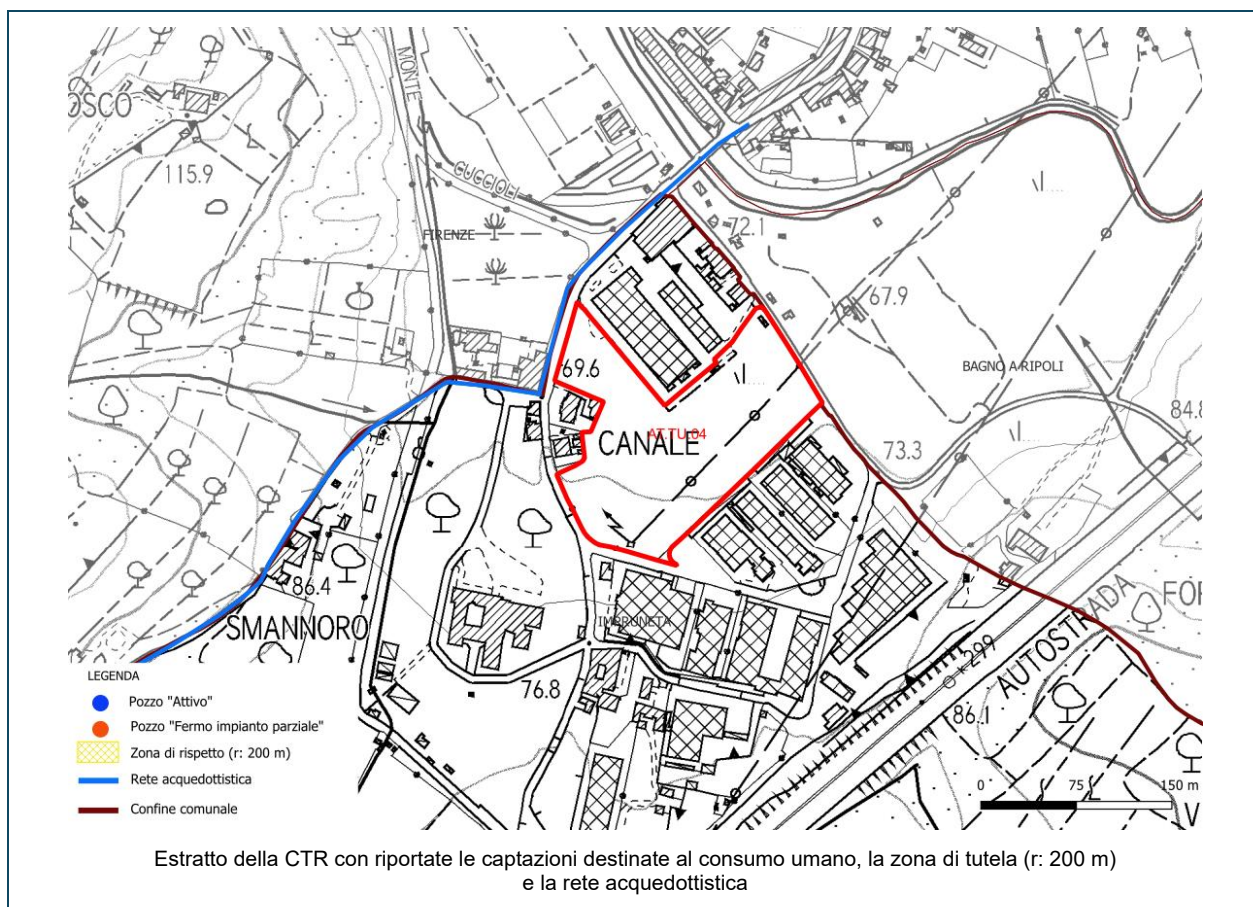
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

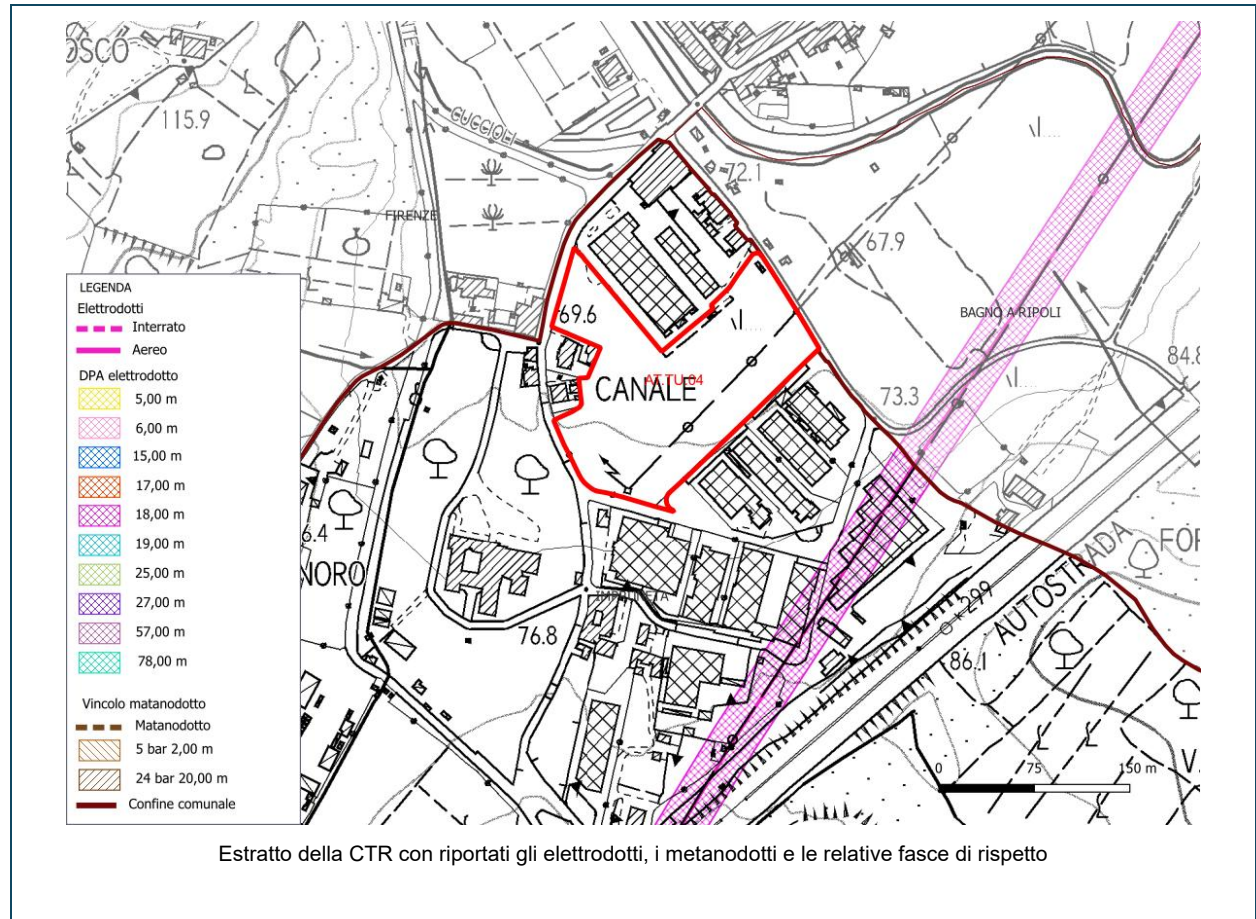


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 7.000 mq

Destinazione d'uso: Industriale / Artigianale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	115	n.
Produzione RSU	77,59	t/anno
Consumi elettrici	1.106,77	MWh / anno
Abitanti equivalenti	115	n.
Fabbisogno idrico	9.704	mc/anno
Afflussi Fognari	9.704	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

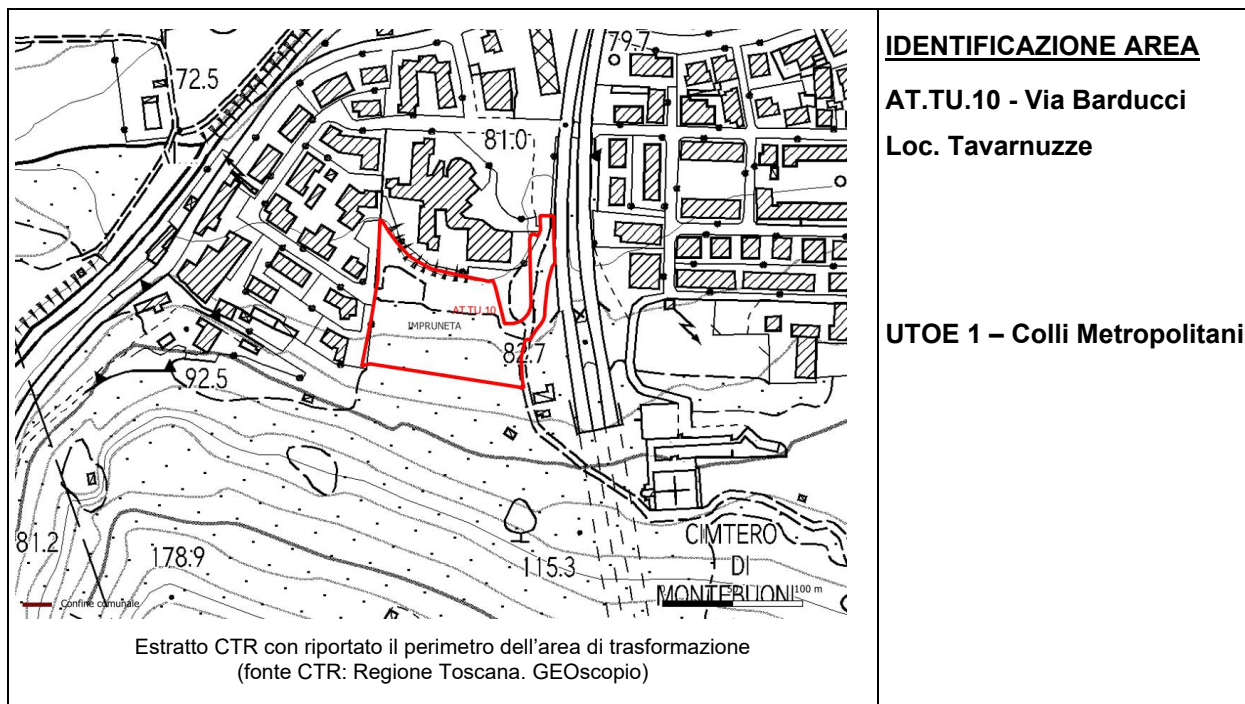
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana e del documento *"Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)"*.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata al bordo sud-ovest del territorio urbanizzato di Tavarnuzze, alla base del rilievo di Montebuoni (a sud del complesso scolastico "Istituto Comprensivo Primo Levi"). Nell'area è compresa una porzione a nord-est di proprietà del Comune.
Finalità	L'area è destinata a nuova edificazione residenziale, in continuità morfologica con l'edificazione presente in via Barducci, a chiusura e definizione del margine dell'edificato di Tavarnuzze. È prevista inoltre la dotazione di parcheggi e verde pubblico.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE nuova edificazione mq 2.000 H max ml 12,00 (n° 3 piani fuori terra ad uso residenziale più eventuale piano terra per autorimesse pertinenziali e vani accessori con h utile max ml 2,40)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	È prevista la dotazione di parcheggi e verde pubblico da definire all'interno del PUA nel rispetto delle disposizioni normative. Deve essere inoltre realizzata e ceduta, come opera di urbanizzazione, la viabilità pubblica di connessione est-ovest con i tessuti edificati circostanti, in prosecuzione della via Barducci, nonché il tratto di viabilità sul bordo est dell'area di trasformazione, che congiunge la stessa via Barducci con il parcheggio dell'istituto scolastico e chiude l'anello della detta via; la nuova viabilità pubblica è da realizzare in parte sui tracciati esistenti.
Disposizioni normative	La nuova edificazione residenziale deve essere realizzata in continuità morfologica con l'edificazione presente in via Barducci, a chiusura e definizione del margine dell'edificato di Tavarnuzze. La nuova edificazione deve essere collocata nella parte centrale dell'area, dove non sono presenti alberature. Nella parte nord è compresa nell'area di trasformazione una porzione a nord-est di proprietà del comune, che con l'area privata a nord-ovest è da destinare a parcheggio e verde pubblico, da realizzare e cedere quale opera di urbanizzazione. La parte dell'ambito a nord della nuova viabilità, destinata a verde e parcheggi, deve essere corredata da fasce verdi alberate sia sul bordo nord sia sul bordo sud lungo la nuova viabilità, di profondità minima ml 5,00 e con essenze analoghe a quelle del bosco del colle di Montebuoni.

	Nella parte sud dell'area di trasformazione deve essere realizzata una fascia verde alberata di profondità minima ml 10, a confine con l'area boscata a sud, da piantumare con alberature ad alto fusto ed essenze arboree in continuità con il bosco adiacente, per specie e per impianto, per garantire la continuità ambientale e l'integrazione paesaggistica fra il tessuto urbanizzato e il colle di Montebuoni.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Le alberature ad alto fusto presenti sui lati nord, est ed ovest devono essere mantenute e/o integrate con specie analoghe, previa relazione da parte di tecnico abilitato. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde delle aree a parcheggio e in quello delle aree a verde pubblico, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

SEZIONE 2

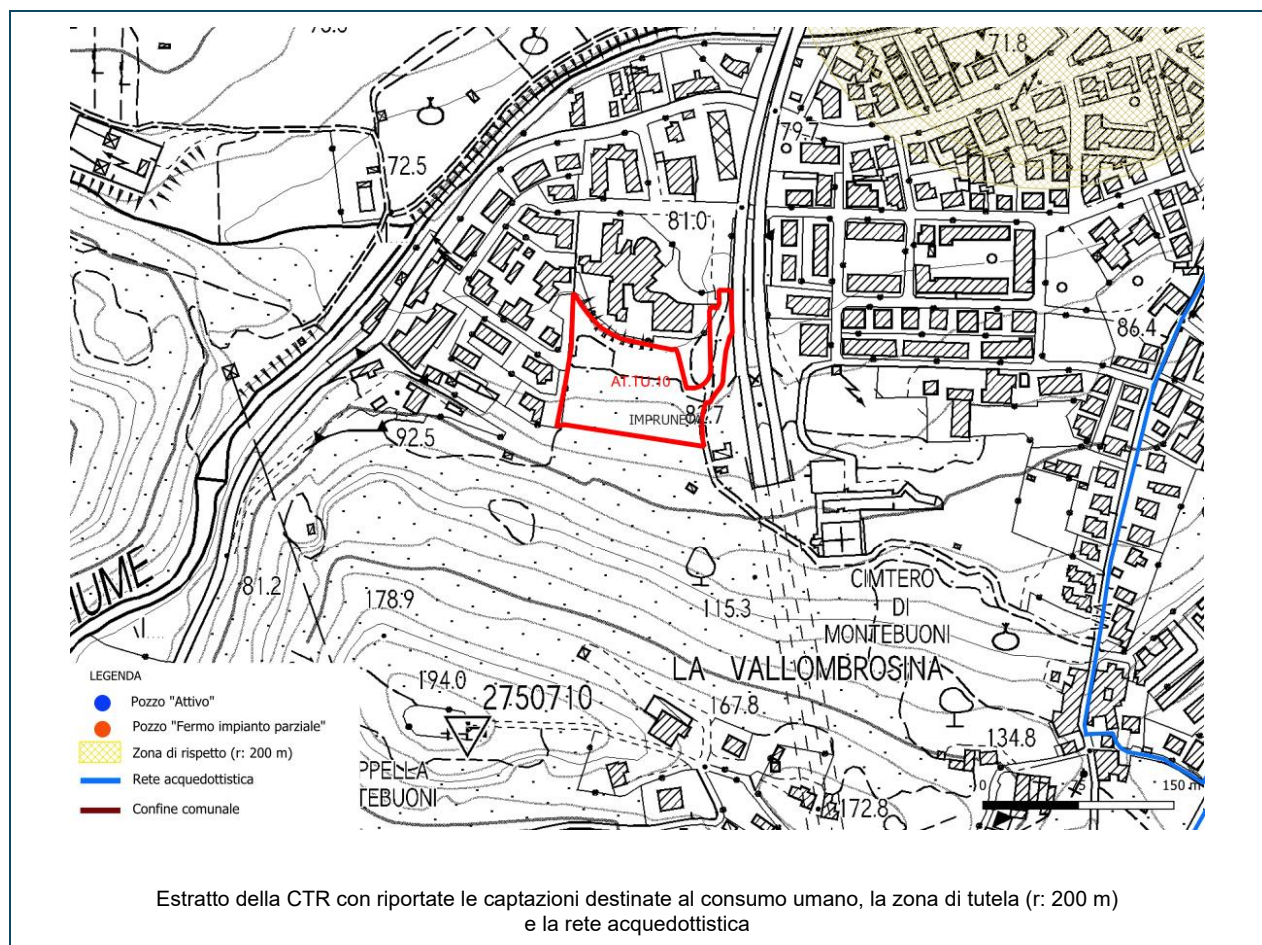
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

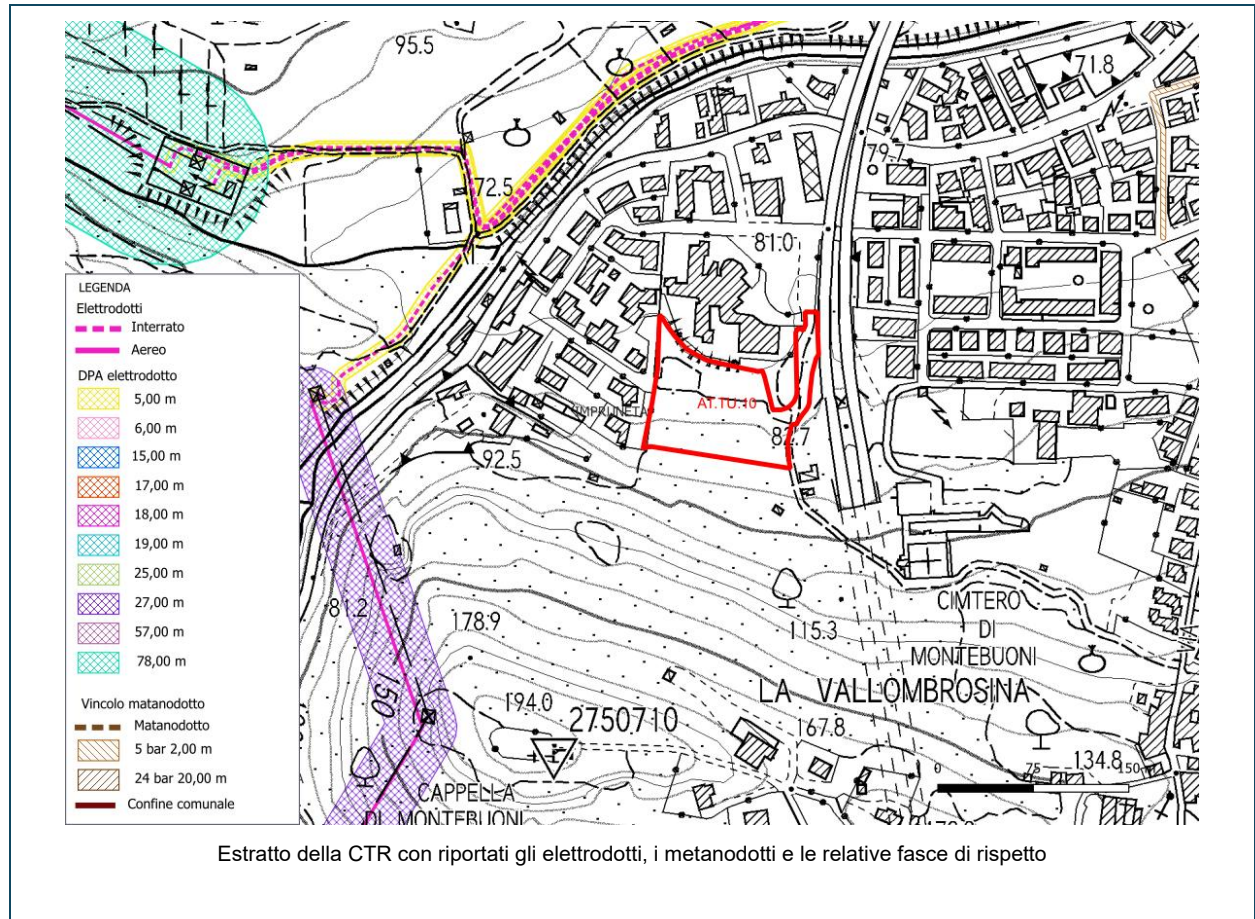


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 2.000 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	80	n.
Produzione RSU	32,56	t/anno
Consumi elettrici	82,24	MWh / anno
Abitanti equivalenti	58	n.
Fabbisogno idrico	4.171	mc/anno
Afflussi Fognari	4.171	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

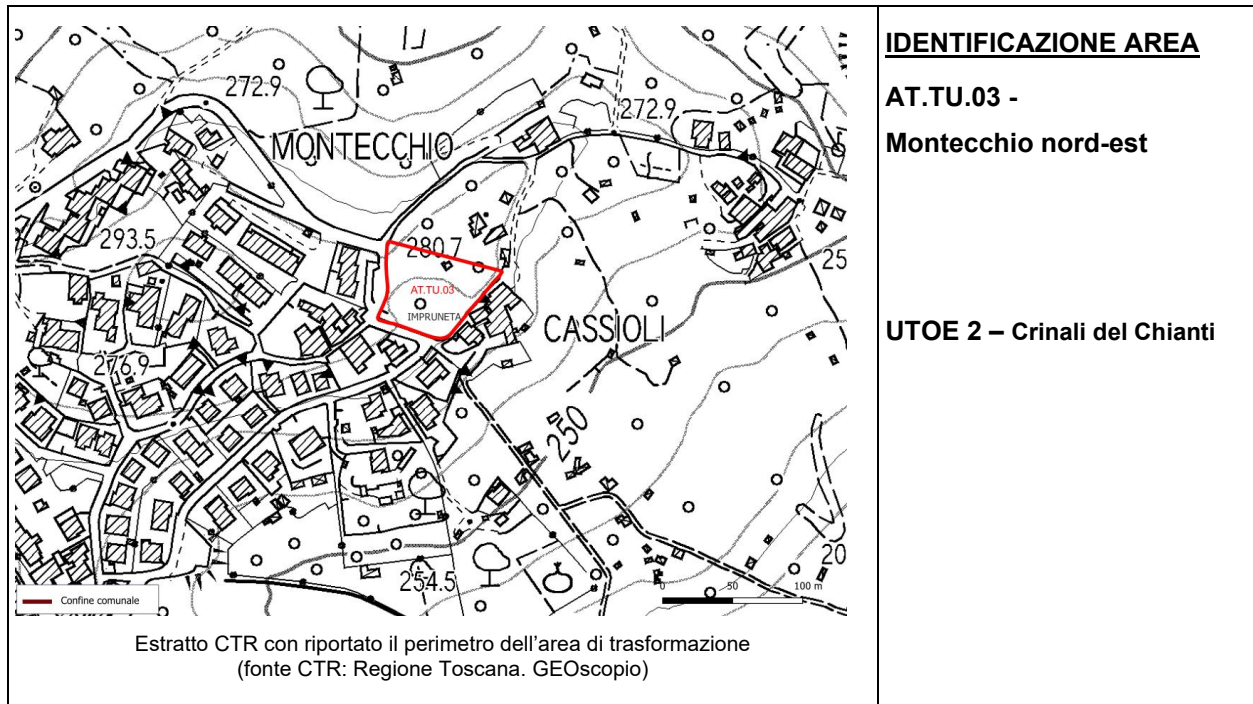
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata all'estremo nord-est del nucleo di Montecchio della frazione di Impruneta, su via Falcone e via Codacci.
Finalità	Area destinata a nuova edificazione residenziale.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE nuova edificazione mq 700 Altezza massima fuori terra ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Dotazione di standard	Prevedere una quota di parcheggi pubblici (almeno 1 posto auto per unità immobiliare) purché non venga alterata sostanzialmente la configurazione della strada esistente delimitata da muro in pietra né siano previste modifiche orografiche e sbancamenti. Nella restante parte dell'area deve essere mantenuto l'oliveto con destinazione a verde pubblico e privato.
Disposizioni normative	La nuova edificazione deve avere orientamento parallelo alla via Codacci, lato sud; deve essere mantenuta una fascia di verde alberato di profondità minima ml 6,00 lungo il bordo nord, a confine con il territorio rurale.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA) esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	

SEZIONE 2

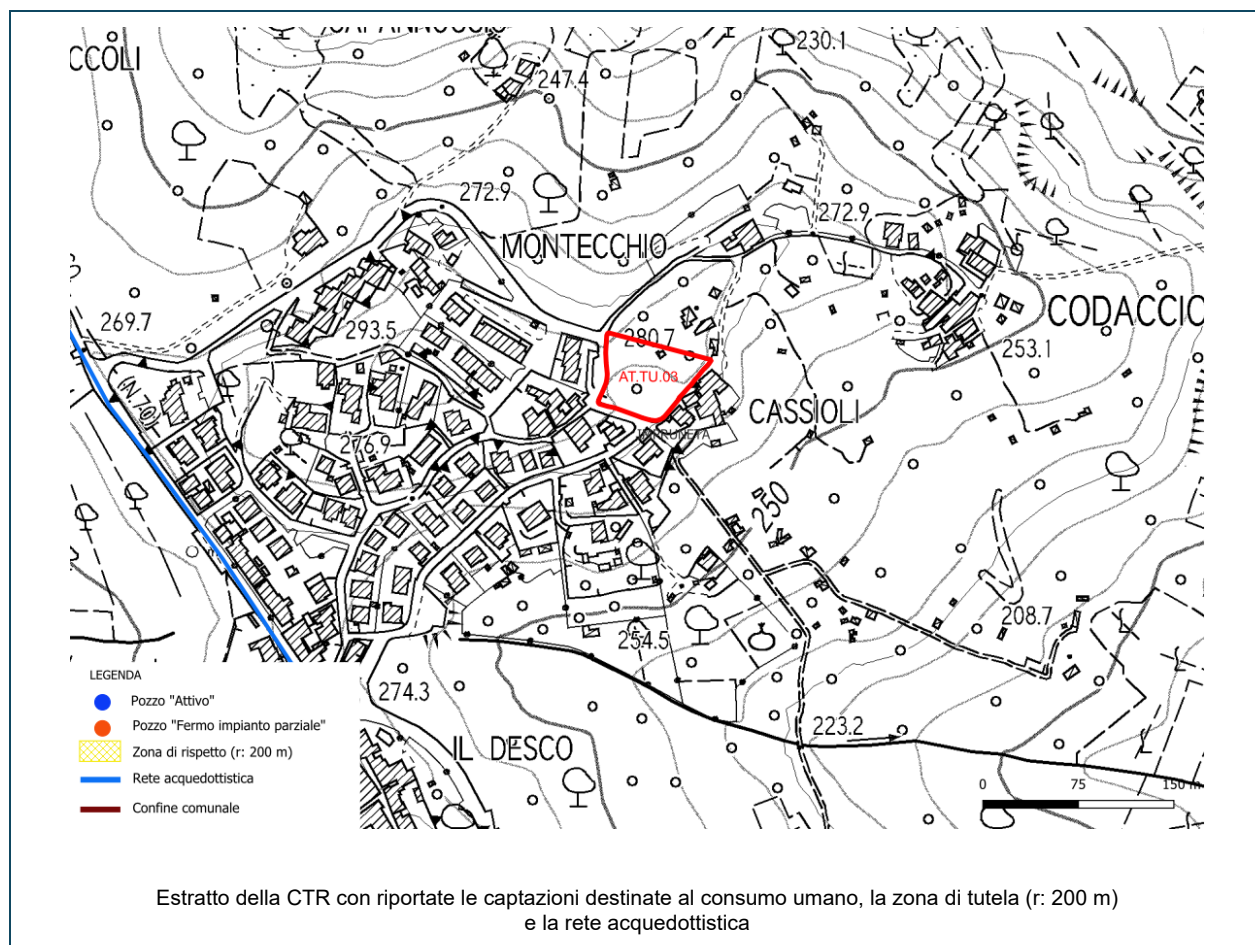
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

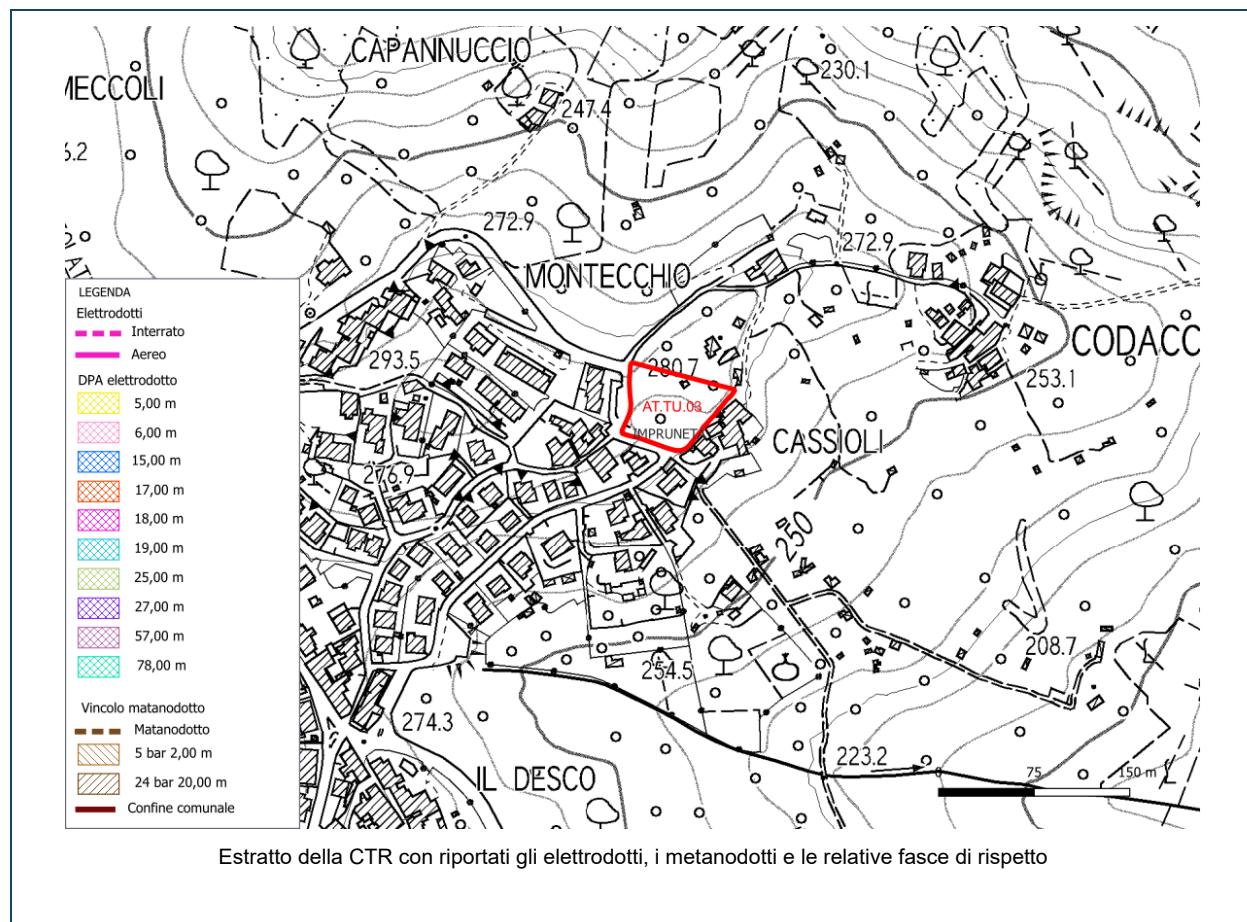


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 700 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	28	n.
Produzione RSU	11,40	t/anno
Consumi elettrici	28,78	MWh / anno
Abitanti equivalenti	20	n.
Fabbisogno idrico	1.460	mc/anno
Afflussi Fognari	1.460	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

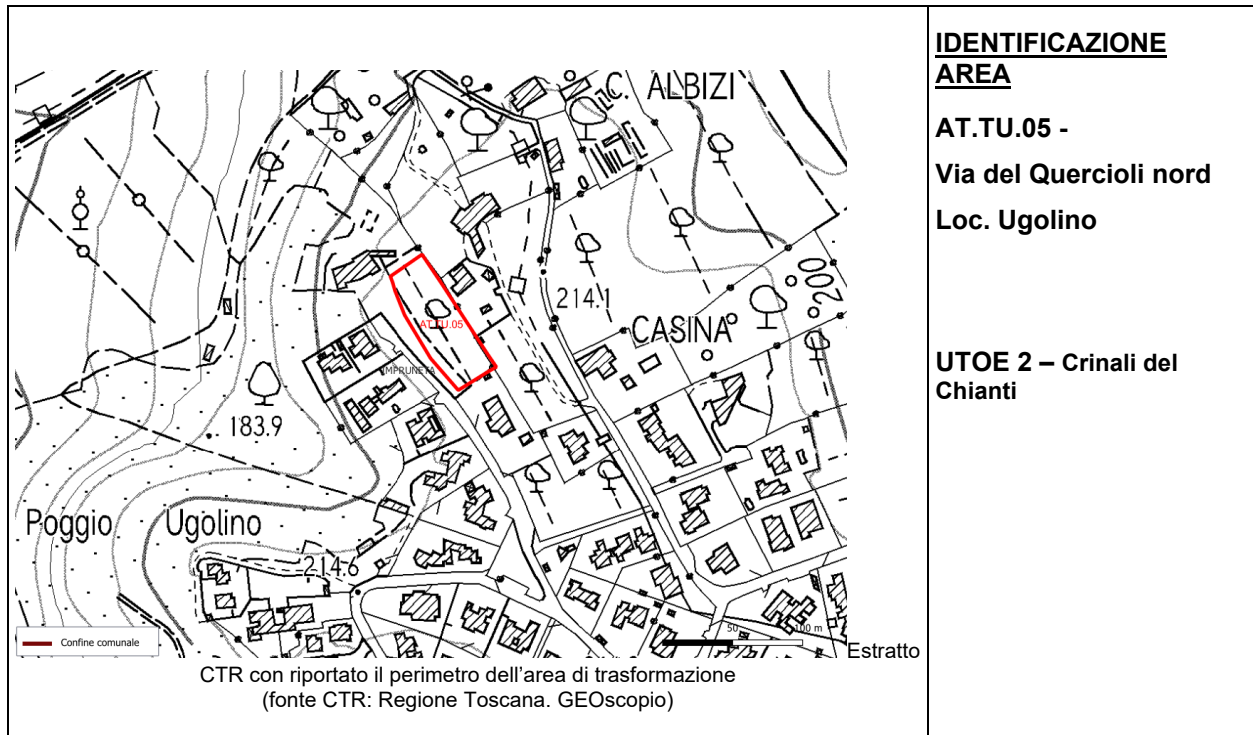
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area pianeggiante situata nella parte nord dell'abitato dell'Ugolino, lungo via del Quercioli, occupata da un oliveto, dove sono presenti porzioni boscate.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino, ed alla tutela della fascia boscata.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 600 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio per la frazione da definire in sede di PUA.
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali, h max 2 piani fuori terra. Eventuali locali accessori e garage devono essere compresi nella sagoma degli edifici. Nelle pertinenze degli edifici le aree devono essere lasciate a verde con oliveto come esistente, la pavimentazione deve essere limitata a percorsi per l'accesso agli edifici sulla particella F. 34 n.757; le particelle nn. 778 e 893 del Foglio 34 costituiscono pertinenze degli edifici residenziali e devono essere conservate a verde ed oliveto eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente. Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in analogia con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' di cui alle NTA, in cui sono inserite.
Opere preliminari all'intervento	Pertanto per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco in tutto l'ambito, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo Progetto esteso a tutta l'area. La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi ad uso della frazione da realizzare.

Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142 comma 1 lett. g) (zone boscate). Le particelle F. 34 nn. 759-760 risultano boscate e devono essere escluse dalle trasformazioni, se non per l'accesso ai nuovi edifici, che dovrà avvenire dal lato ovest (via del Quercioli) attraverso la zona boscata, senza comportare l'abbattimento di alberature ad alto fusto.
---------------------------------------	---

SEZIONE 2

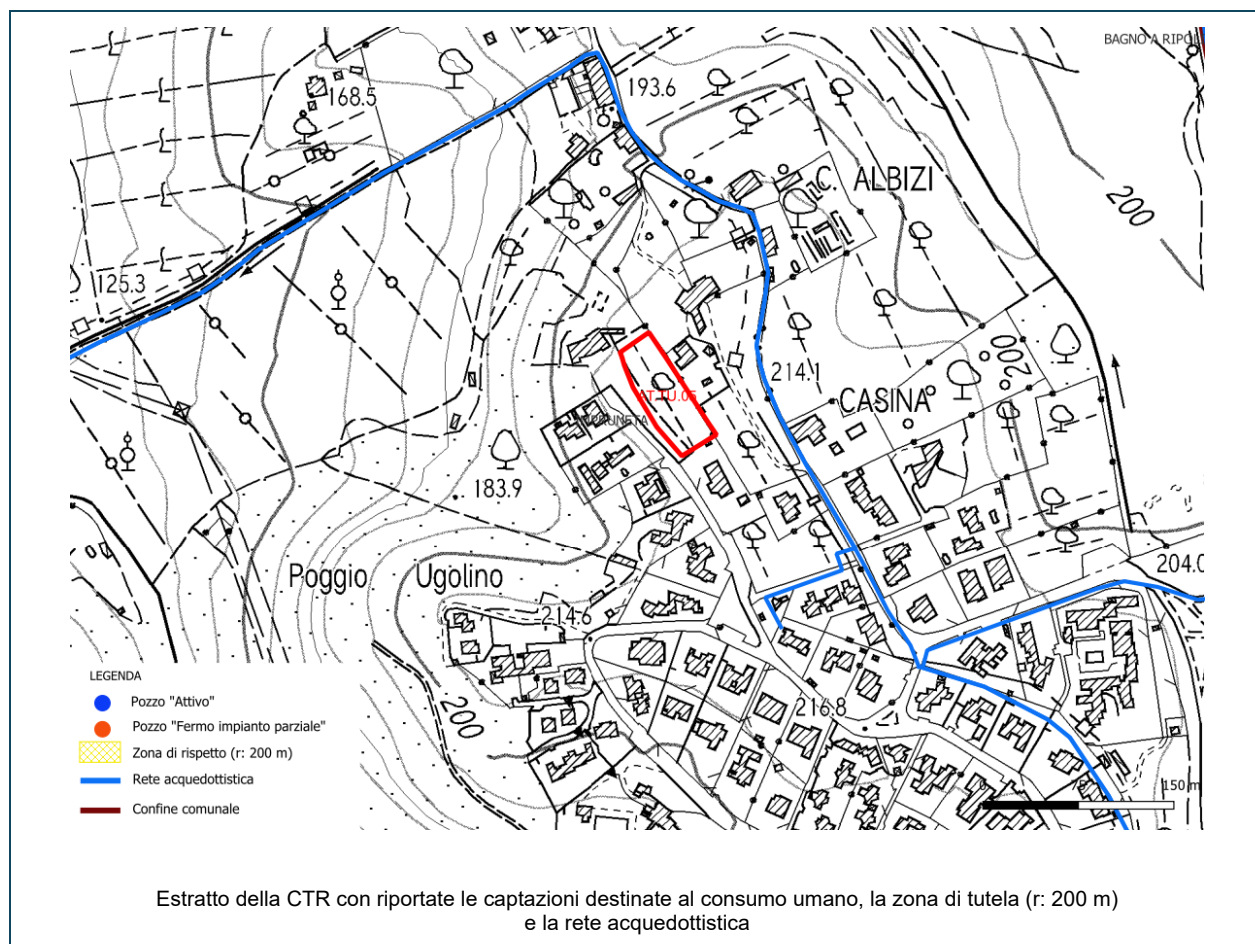
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

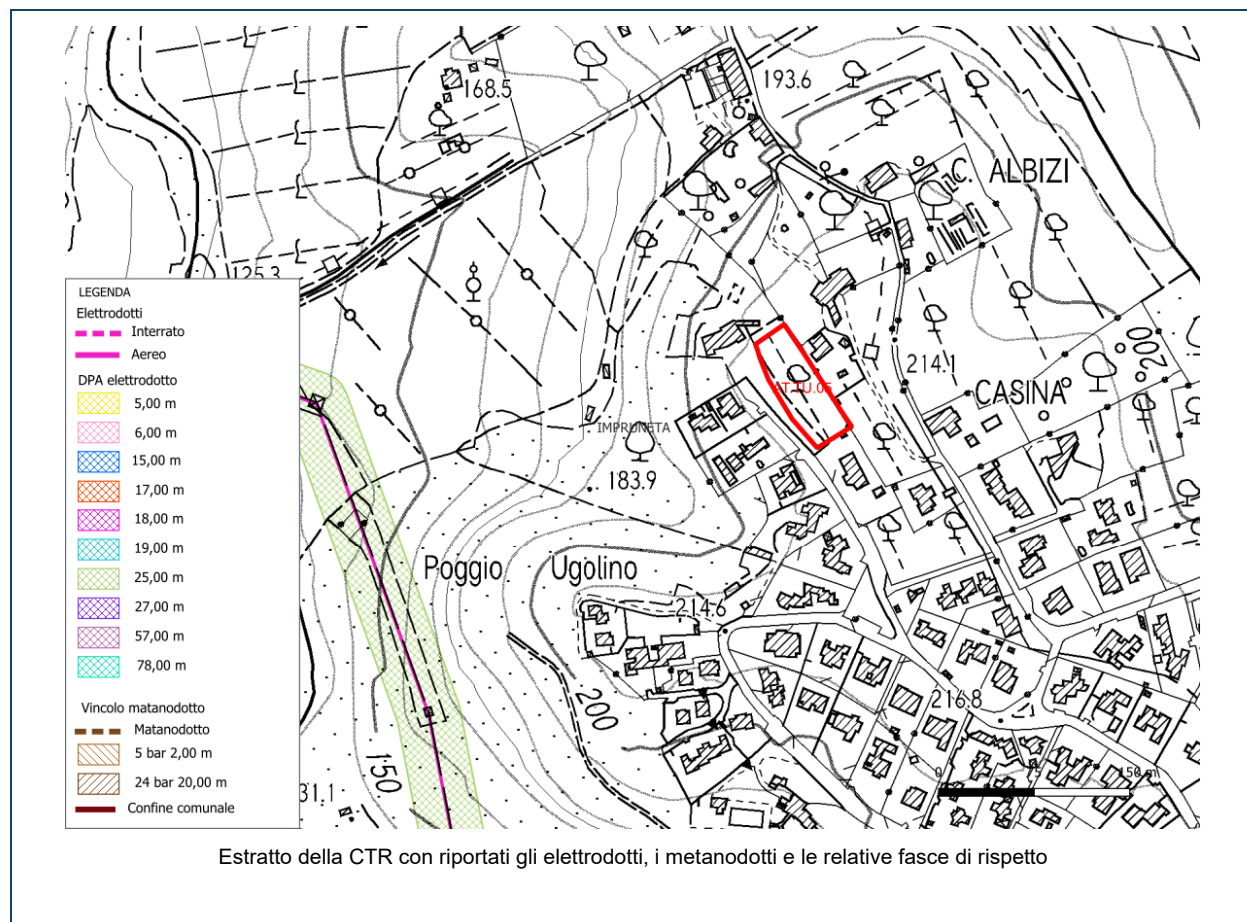


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 600 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	24	n.
Produzione RSU	9,77	t/anno
Consumi elettrici	24,67	MWh / anno
Abitanti equivalenti	18	n.
Fabbisogno idrico	1.251	mc/anno
Afflussi Fognari	1.251	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

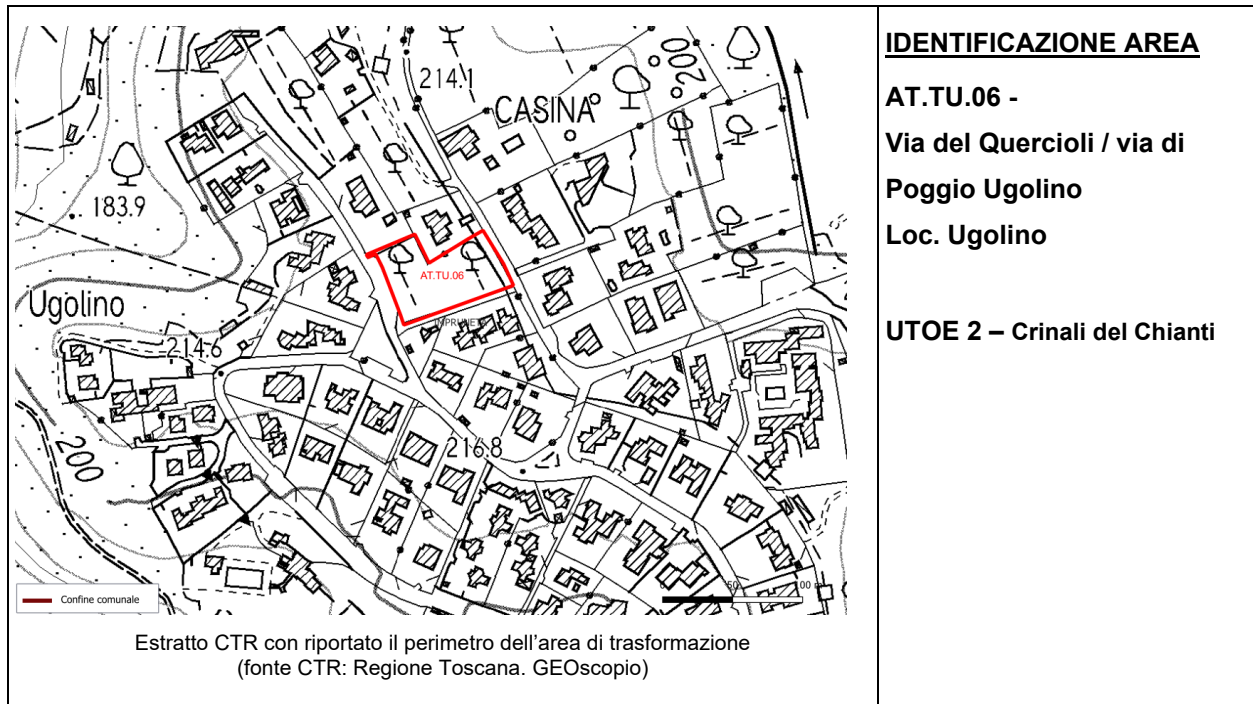
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area pianeggiante situata nella parte nord dell'abitato dell'Ugolino, fra via del Quercioli e via di Poggio Ugolino, attestata sulla traversa che unisce le due strade. L'area di trasformazione è attualmente occupata da un oliveto.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino, ed alla realizzazione di aree condominiali a parcheggio e verde.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 600 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio e verde per la frazione, da definire in sede di PUA.
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali nella parte a est, prospettante via di Poggio Ugolino. Nella parte a ovest prospettante la via del Quercioli deve essere realizzata un'area di parcheggi e verde, in ampliamento del parcheggio già esistente lungo strada, che risulti integrata con l'oliveto esistente. Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in analogia con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' di cui alle NTA, in cui sono inserite. Le pertinenze degli edifici devono avere superfici verdi alberate, con prevalenza di oliveti eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente.
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area. La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi e verde ad uso della frazione, da realizzare.
Condizioni alla trasformazione	Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di

	invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018). Laddove sussistano esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico, a condizione di una generale fattibilità tecnico-agronomica, gli olivi dovranno essere mantenuti tramite le procedure di espanto / reimpianto.
--	---

SEZIONE 2

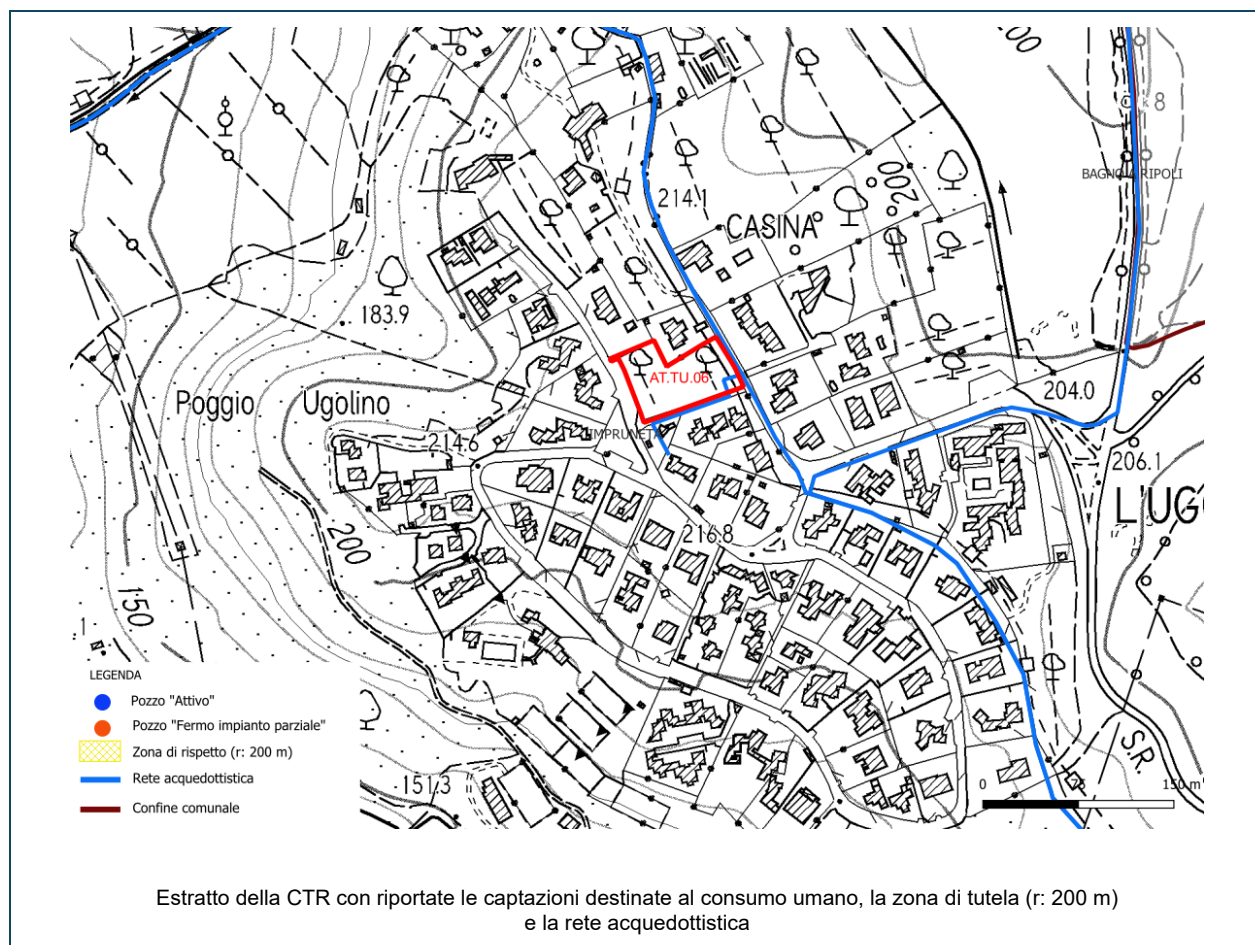
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

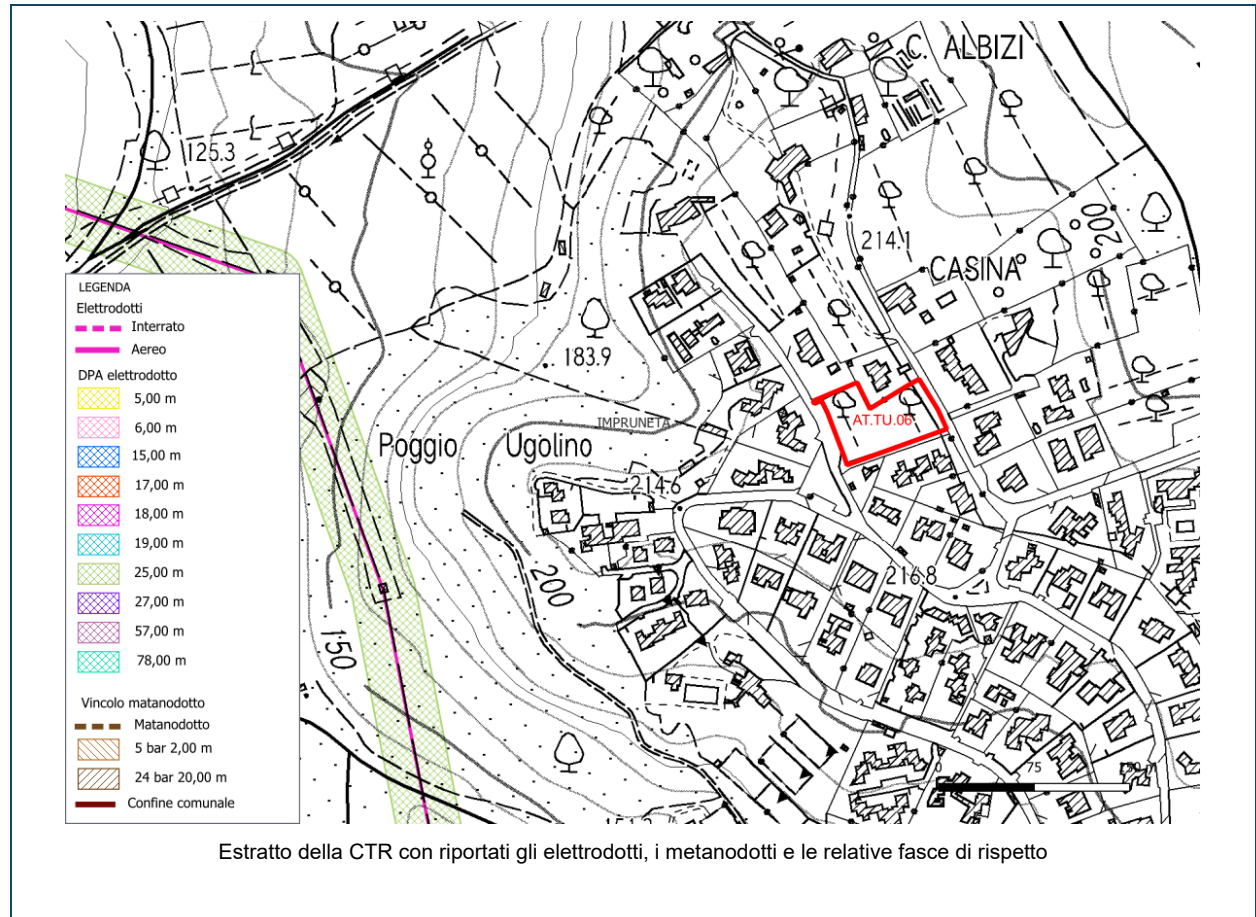


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 600 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	24	n.
Produzione RSU	9,77	t/anno
Consumi elettrici	24,67	MWh / anno
Abitanti equivalenti	18	n.
Fabbisogno idrico	1.251	mc/anno
Afflussi Fognari	1.251	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

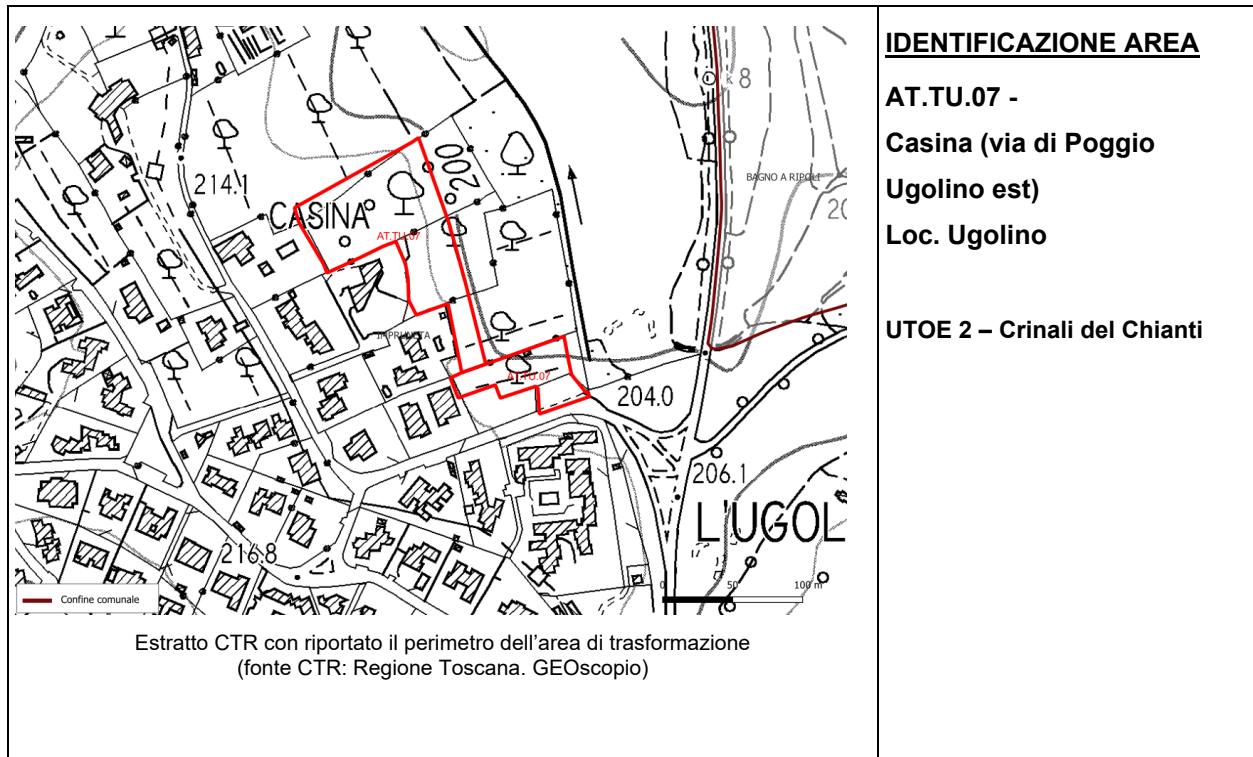
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area di trasformazione situata in continuità con il tessuto edificato dell'Ugolino, sul lato est. L'area, pressoché pianeggiante, è connotata da una maglia agraria suddivisa in fasce in direzione ovest-est, delimitate sui bordi da filari di olivi e altre alberature perpendicolari alla via di Poggio Ugolino. I lotti attestati sulla via di Poggio Ugolino sono edificati secondo questo disegno mentre le porzioni più distanti, oggetto della trasformazione, sono attualmente inedificate e occupate da oliveti. L'ambito comprende le aree private condominiali destinate a parcheggio e verde privato, situate all'intersezione fra la SR 222 Chiantigiana e la via di Poggio Ugolino, a sud-est dell'ambito.
Finalità	Area di trasformazione finalizzata alla definizione del margine dell'edificato dell'Ugolino sul lato est, attraverso la realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 1.200 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio e verde per la frazione, da definire in sede di PUA. Nuova viabilità condominiale di accesso all'area.
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione di 2-4 edifici residenziali. Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in continuità con le costruzioni esistenti sul lato ovest dell'area di trasformazione, in direzione via di Poggio Ugolino; devono essere coerenti con la maglia agraria sopra descritta e con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' alle NTA, in cui sono inserite. Le pertinenze degli edifici devono avere superfici verdi alberate, con prevalenza di oliveti eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente. Devono essere conservate ed implementate le alberature di bordo esistenti, lungo le fasce che disegnano la maglia agraria.

	La trasformazione AT.TU.07 deve prevedere anche la sistemazione dell'area di parcheggio e l'area di verde condominiale, all'interno delle quali, nel territorio urbanizzato, deve essere realizzata una nuova viabilità condominiale che connetta direttamente l'intersezione fra la SR 222 Chiantigiana e la via di Poggio Ugolino con l'area di trasformazione, sul lato est. L'area a verde, il parcheggio e la nuova viabilità dovranno essere oggetto di una progettazione integrata e di qualità ambientale e paesaggistica (superfici permeabili, dotazione di alberature, qualità morfologica).
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area. La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi e verde ed il tratto di nuova viabilità, ad uso della frazione, da realizzare.
Condizioni alla trasformazione	Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018). Laddove sussistano esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico, a condizione di una generale fattibilità tecnico-agronomica, gli olivi dovranno essere mantenuti tramite le procedure di espanto / reimpianto.

SEZIONE 2

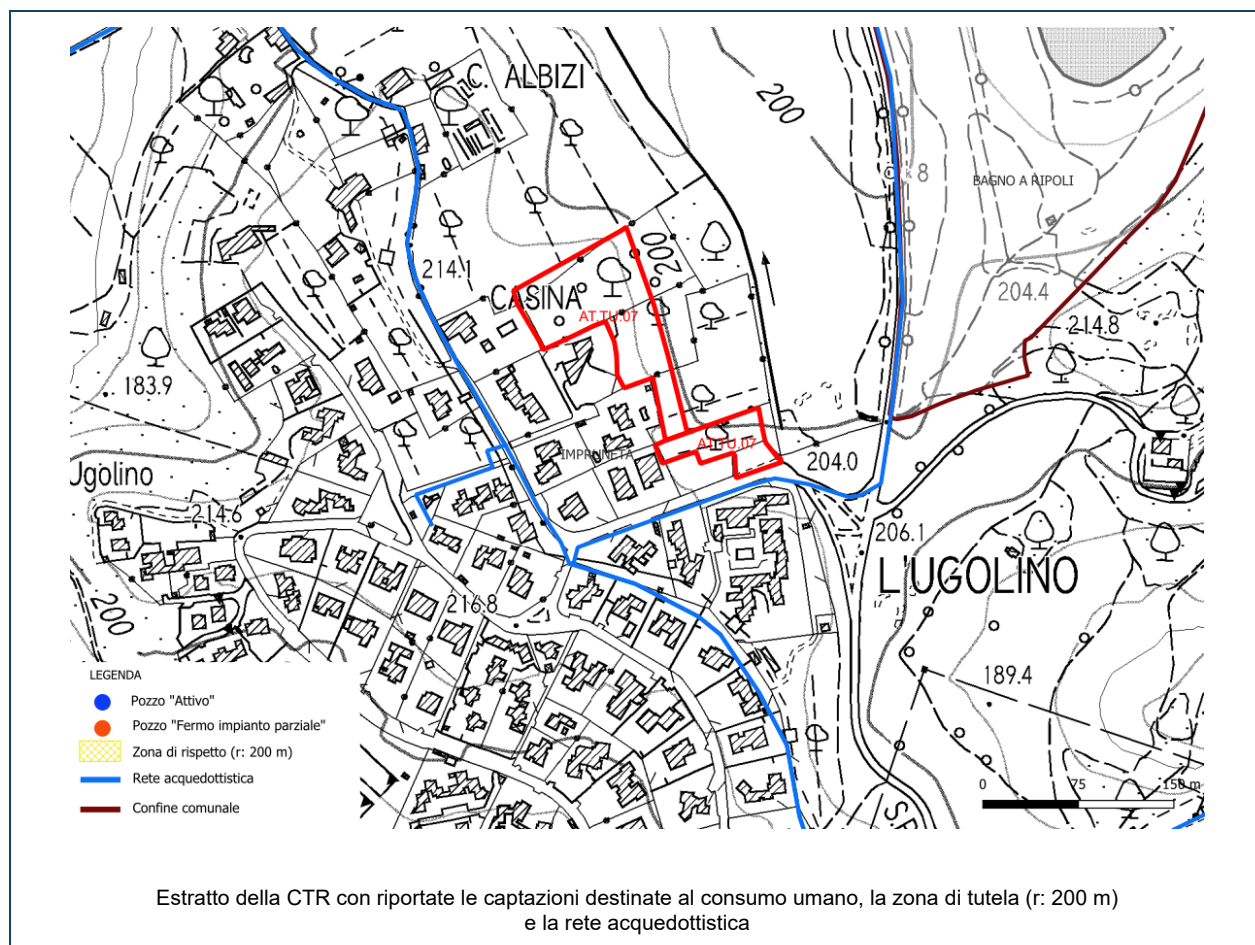
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

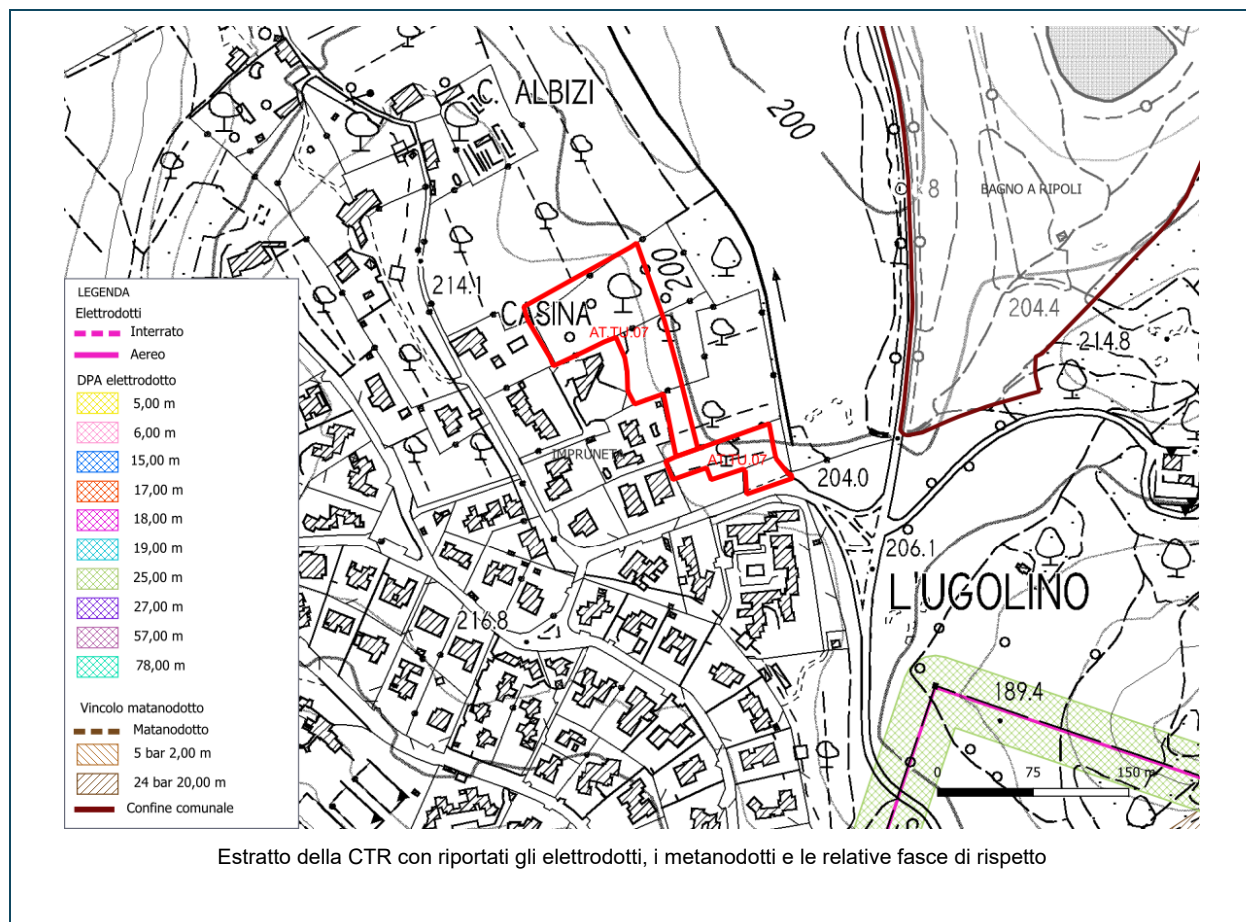


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.200 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	48	n.
Produzione RSU	19,54	t/anno
Consumi elettrici	49,34	MWh / anno
Abitanti equivalenti	35	n.
Fabbisogno idrico	2.503	mc/anno
Afflussi Fognari	2.503	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

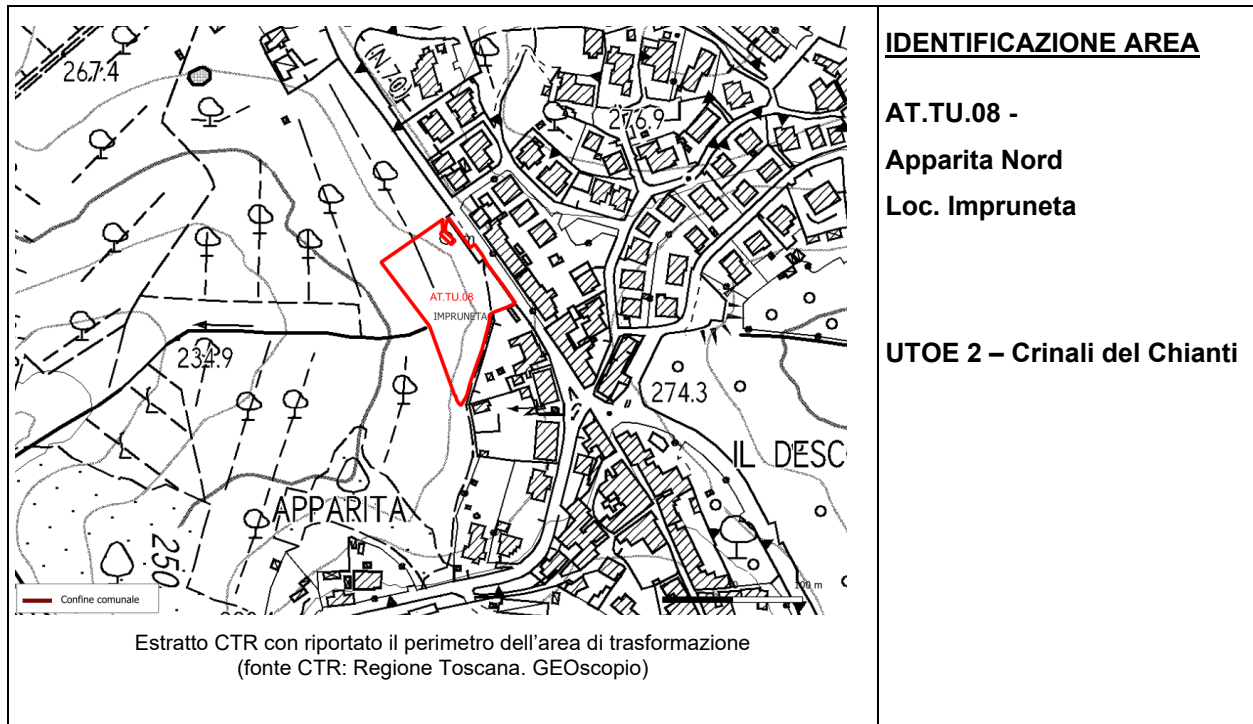
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Ambito collocato nella parte nord di Impruneta, lungo il lato valle (ovest) della via Imprunetana per Pozzolatice, attualmente occupato da oliveti, fronteggiante il nucleo abitato di Montecchio. Lungo la via Imprunetana, a nord e a sud dell'ambito, sono presenti i nuclei storici di Meccoli a nord, e Apparita a sud. Dalla SP 70 si aprono visuali panoramiche verso il territorio collinare a est.
Finalità	Area di trasformazione finalizzata alla riqualificazione e completamento del margine edificato in coerenza con la struttura edificata storica presente.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 500 Altezza massima fuori terra ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Dotazione di standard	Da definire nel PUA.
Disposizioni normative	Ammissa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali, h max 2 piani fuori terra (ml 7,00) di cui 1 solo piano emergente lato strada. La trasformazione dell'ambito deve garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Le nuove edificazioni devono essere coerenti per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, adeguando le tipologie edilizie all'orografia dei luoghi, in analogia con altre costruzioni esistenti che risultano coerenti con il paesaggio. Deve essere mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità verso la valle e le colline che racchiudono le strade che da Pozzolatice e Tavarnuzze raggiungono Impruneta, mantenendo i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Le trasformazioni non devono interferire negativamente con le condizioni di percezione visiva che connotano attualmente l'intorno spaziale dell'edicola detta dell'"Ulivo della Madonna", sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. In particolare deve essere mantenuto un varco ineditato per creare un belvedere pubblico al

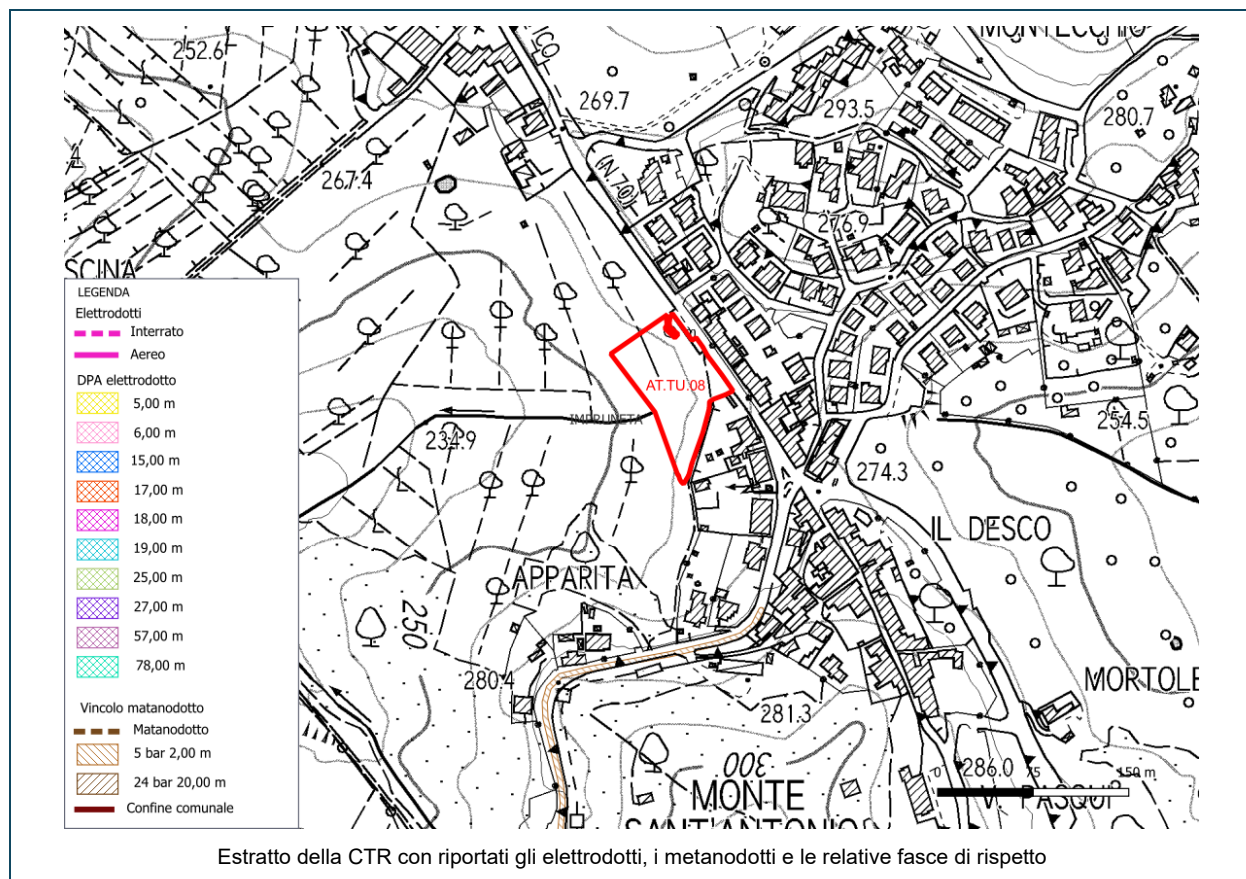
	marginale della sede stradale e rivolto verso valle, in prossimità dell'edicola dell'Ulivo della Madonna. Deve essere garantita la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificio con la struttura di impianto rurale presente all'intorno ed a questo scopo le aree libere e pertinenziali devono essere mantenute ad oliveto. La nuova edificazione e le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non devono compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA) esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Accesso dalla SP 70 Imprunetana per Pozzolatico o attraverso la strada campestre esistente sul lato sud dell'area. Devono essere conservati e tutelati i percorsi della viabilità storica. È presente una servitù per il passaggio di una fognatura comunale che non deve essere interessata dall'intervento. Non sono ammessi interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 500 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	20	n.
Produzione RSU	8,14	t/anno
Consumi elettrici	20,56	MWh / anno
Abitanti equivalenti	15	n.
Fabbisogno idrico	1.043	mc/anno
Afflussi Fognari	1.043	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

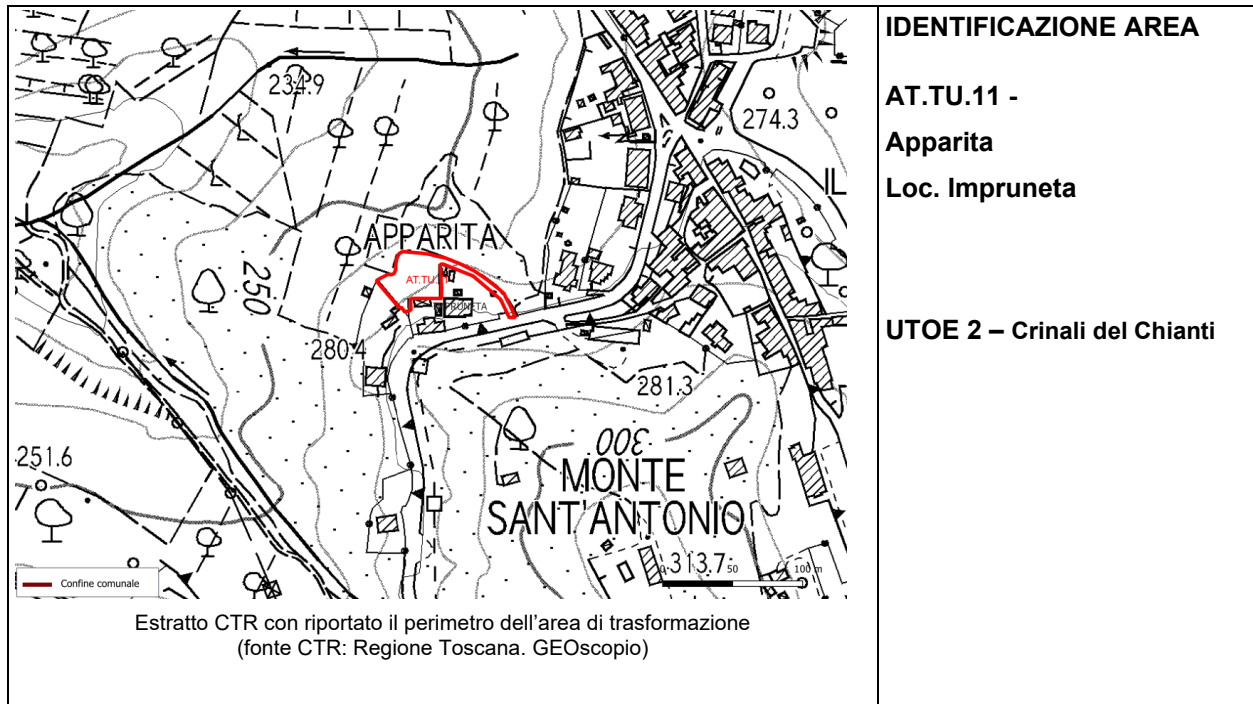
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area libera in leggero declivio, accessibile da viabilità privata esistente, che si diparte dalla via Imprunetana per Pozzolatico e raggiunge l'area, collocata sul retro degli edifici di vecchia costruzione lungo strada.
Finalità	
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 200 Altezza massima fuori terra ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Dotazione di standard	Da definire nel PUC.
Disposizioni normative	È ammessa la realizzazione di un edificio residenziale. Il nuovo edificio deve avere forma compatta e regolare e deve essere collocato in prossimità degli edifici esistenti, con i quali deve sviluppare relazioni morfo-tipologiche coerenti tali da costituire integrazione. Nella superficie coperta massima devono essere computate anche tutte le superfici pavimentate e impermeabilizzate. Nelle pertinenze devono essere realizzati i posti auto pertinenziali minimi richiesti. Sono ammesse tettoie per le auto in analogia con i tessuti urbani non storici.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde con alberature, in particolare lungo il margine con il territorio rurale deve essere prevista una fascia alberata di profondità minima ml 6,00, con essenze e sistemazione a macchia analoghe alla adiacente area vegetata presente sul lato nord, in modo da costituire continuità paesaggistica ed ecologica con questa. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

SEZIONE 2

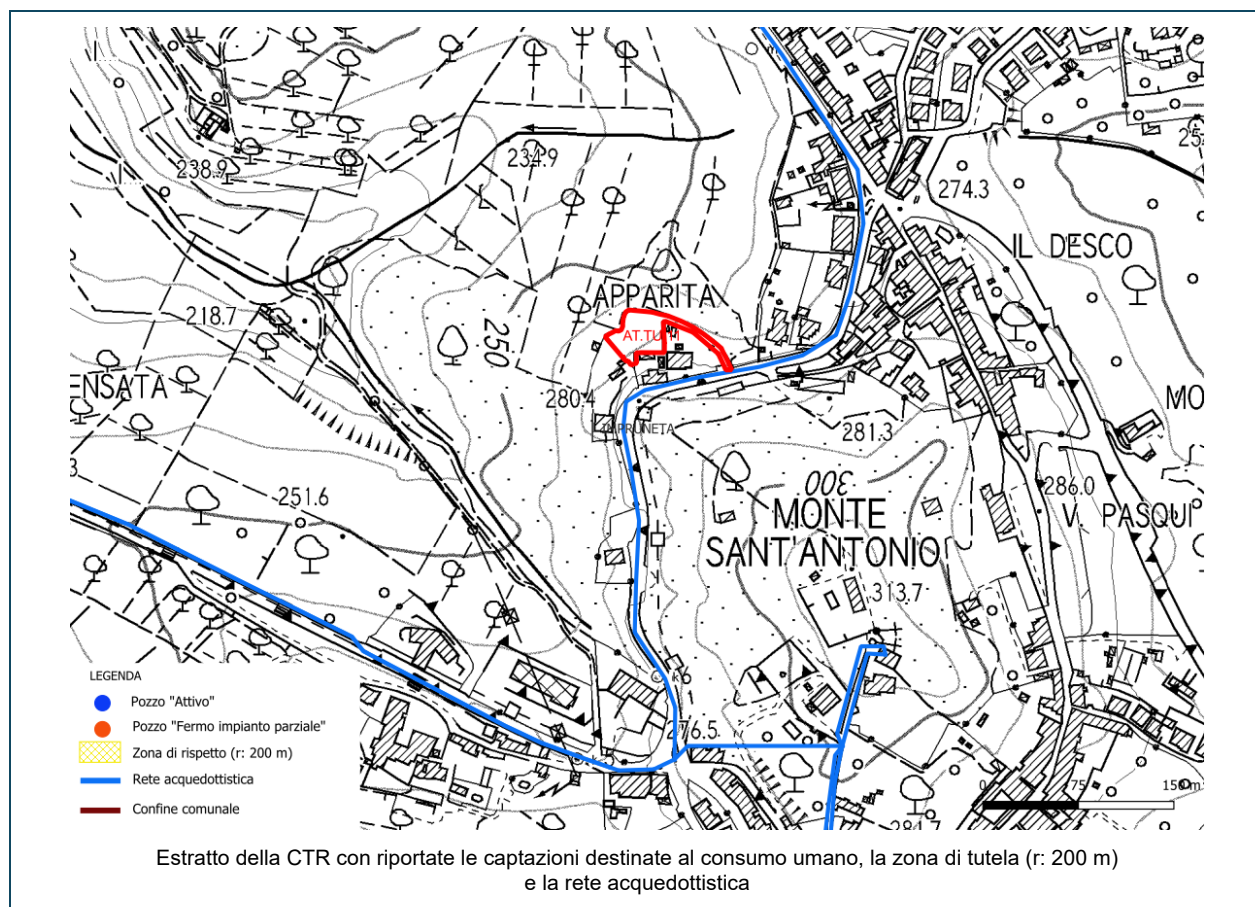
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



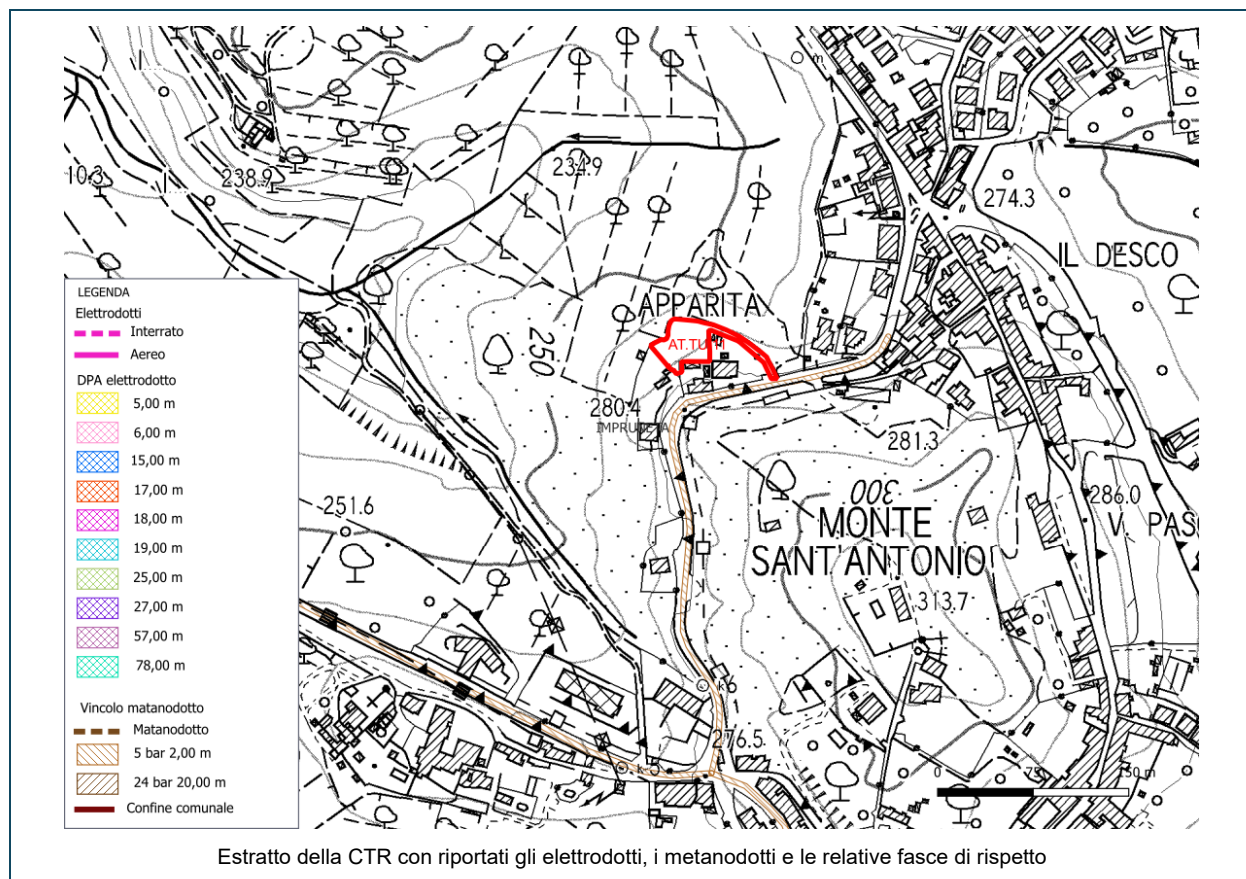
L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 200 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	8	n.
Produzione RSU	3,26	t/anno
Consumi elettrici	8,22	MWh / anno
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	417	mc/anno
Afflussi Fognari	417	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

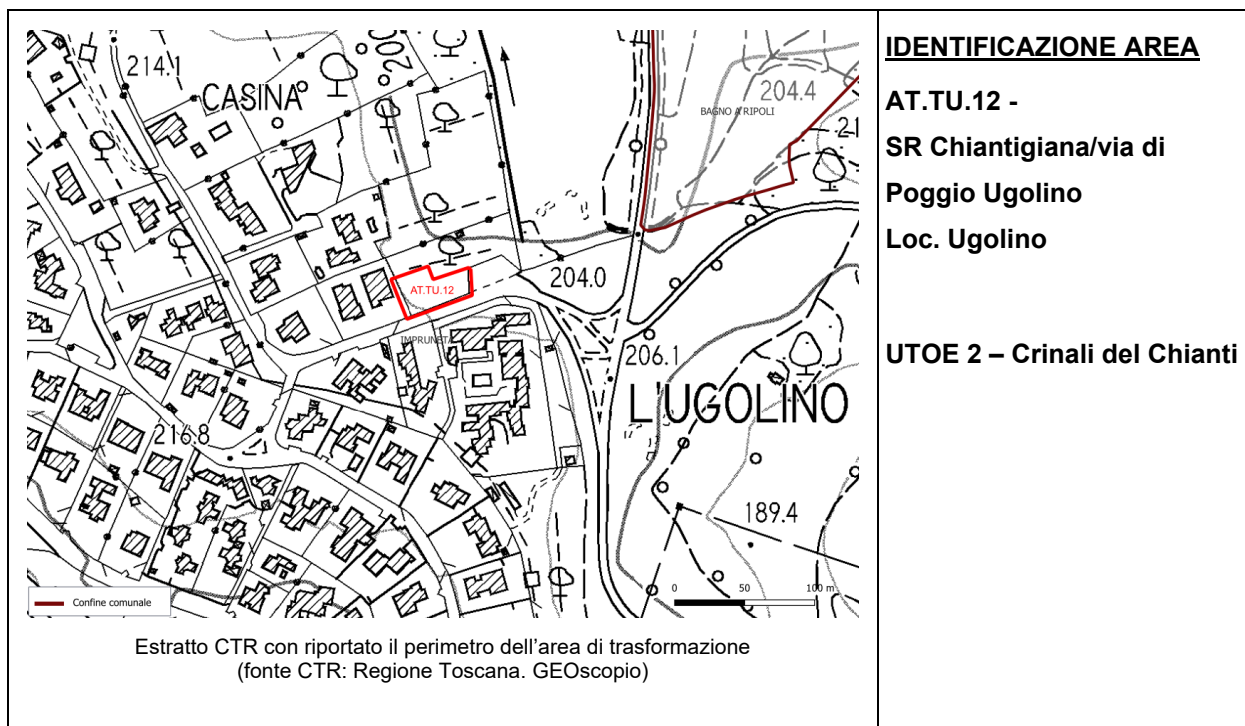
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area situata ad est della frazione dell'Ugolino, all'ingresso alla frazione dalla SR 222 Chiantigiana, all'inizio della via di Poggio Ugolino, adiacente ad un'area di parcheggio. L'area è pianeggiante e priva di alberature.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla nuova edificazione di servizi di interesse generale, di proprietà privata, da utilizzare come centro di aggregazione, sala riunioni, archivio, ufficio, deposito attrezzi ed altro per la comunità residente nel condominio l'Ugolino.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 200 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da definire in sede di PUC, monetizzabili.
Disposizioni normative	È ammessa l'edificazione di uno o più fabbricati, purché integrati in unico nucleo. I servizi potranno usufruire del piazzale adiacente esistente adibito a parcheggio, pertanto le aree pertinenziali dovranno essere mantenute a verde con piantumazione di alberature ad alto fusto e olivi, in analogia con le aree circostanti.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Condizioni alla trasformazione	

SEZIONE 2

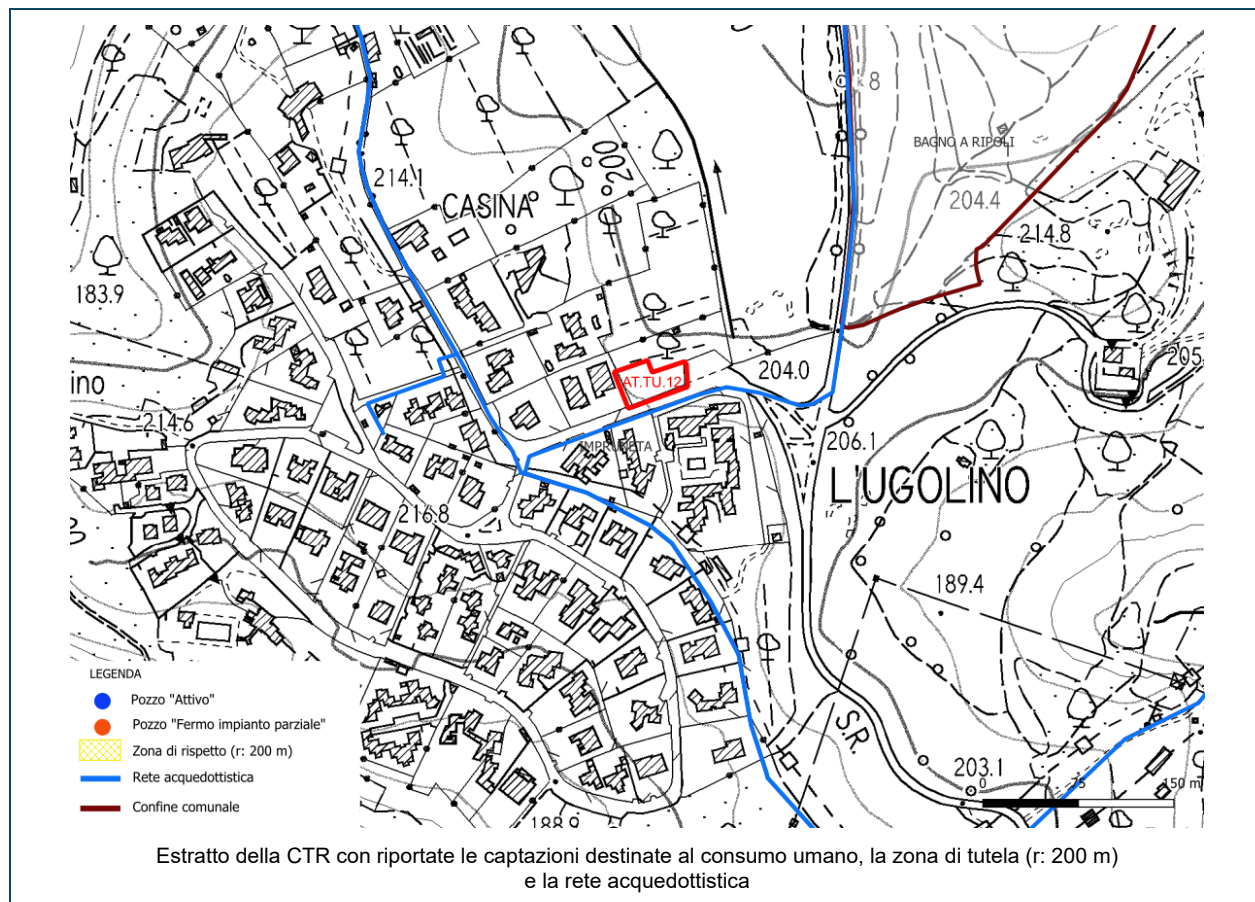
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

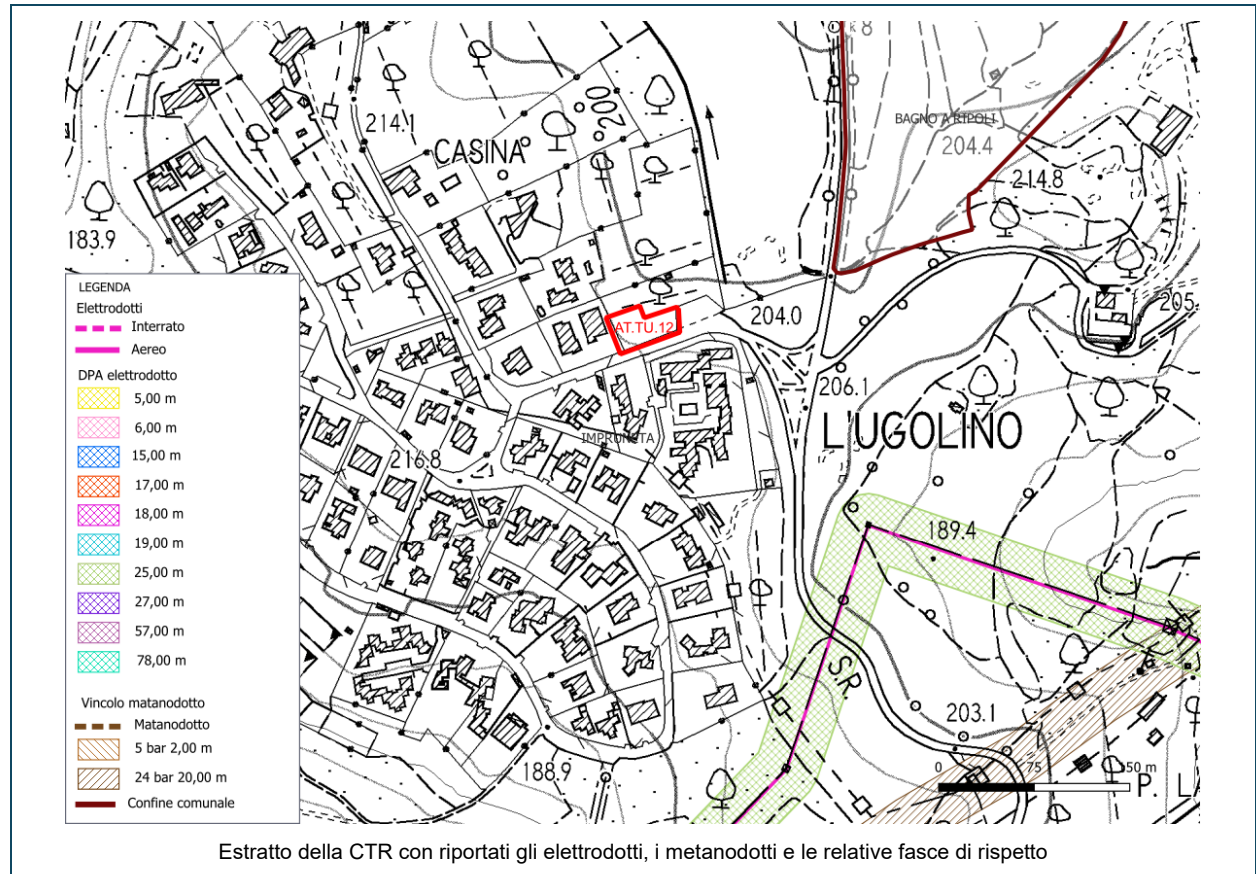


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 200 mq

Destinazione d'uso: direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	4	n.
Produzione RSU	1,63	t/anno
Consumi elettrici	4,11	MWh / anno
Abitanti equivalenti	4	n.
Fabbisogno idrico	292	mc/anno
Afflussi Fognari	292	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

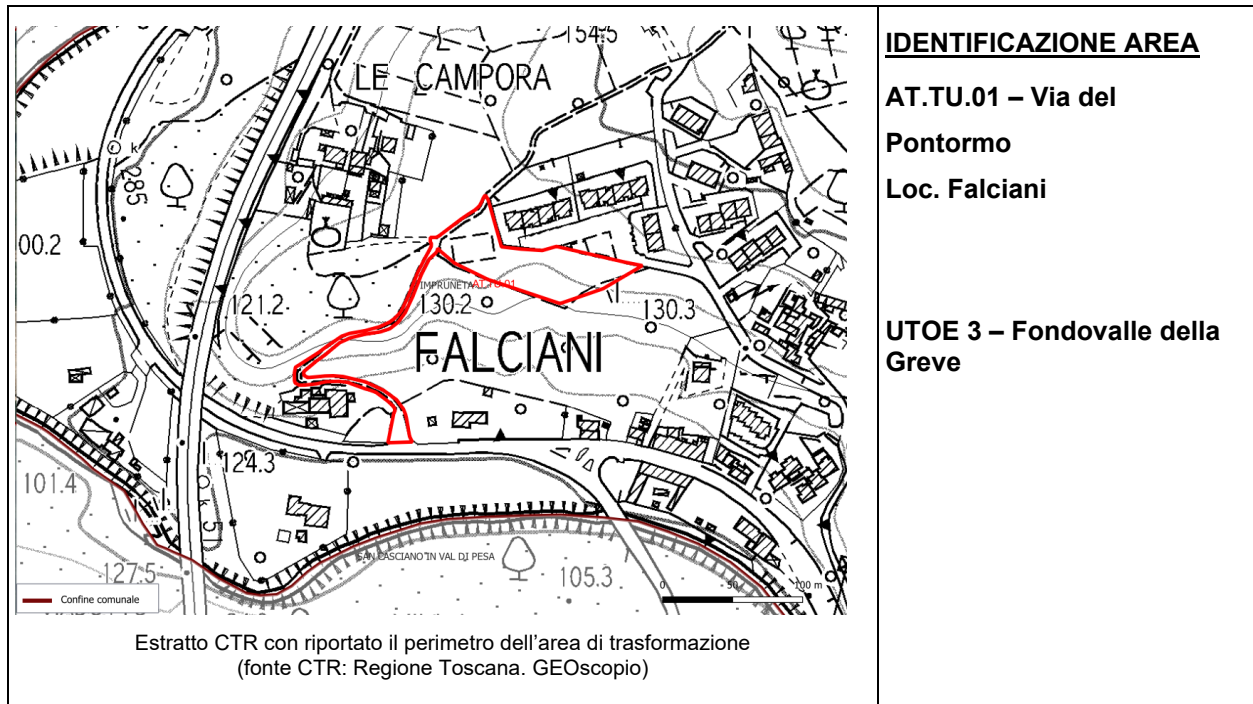
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Intervento di nuova edificazione in prossimità dell'insediamento residenziale esistente, nella parte nord della frazione.
Finalità	Completamento dell'insediamento residenziale esistente e definizione del margine.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 1.200 H max ml. 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Dotazione di standard	Aree per verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare in continuità con quelle esistenti.
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica a schiera analogo a quelli esistenti in fregio alla via del Pontormo per tipologia, altezza e ingombro, in modo da costituire chiusura del margine dell'insediamento. Nelle pertinenze dei fabbricati residenziali, ed in particolare ai margini a confine con la zona boscata, dovranno essere previste piantagioni di alberi e di arbusti analoghi alle specie presenti nel bosco attiguo. Per le difficoltà di accesso a quella parte del tessuto urbanizzato, all'interno dell'ambito deve essere previsto il tracciato di una viabilità carrabile di connessione con la Cassia, attraverso il potenziamento e l'adeguamento del tracciato viario esistente sul limite ovest dell'ambito. Ai fini del contenimento e riduzione del dissesto idrogeologico non sono ammessi rimodellamenti orografici. Gli interventi dovranno essere coerenti per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. Devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	
Condizioni alla	E' prescritto il mantenimento delle alberature ad alto fusto esistenti ai margini dell'area di

trasformazione	trasformazione, sia a nord sia a sud. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.
-----------------------	--

SEZIONE 2

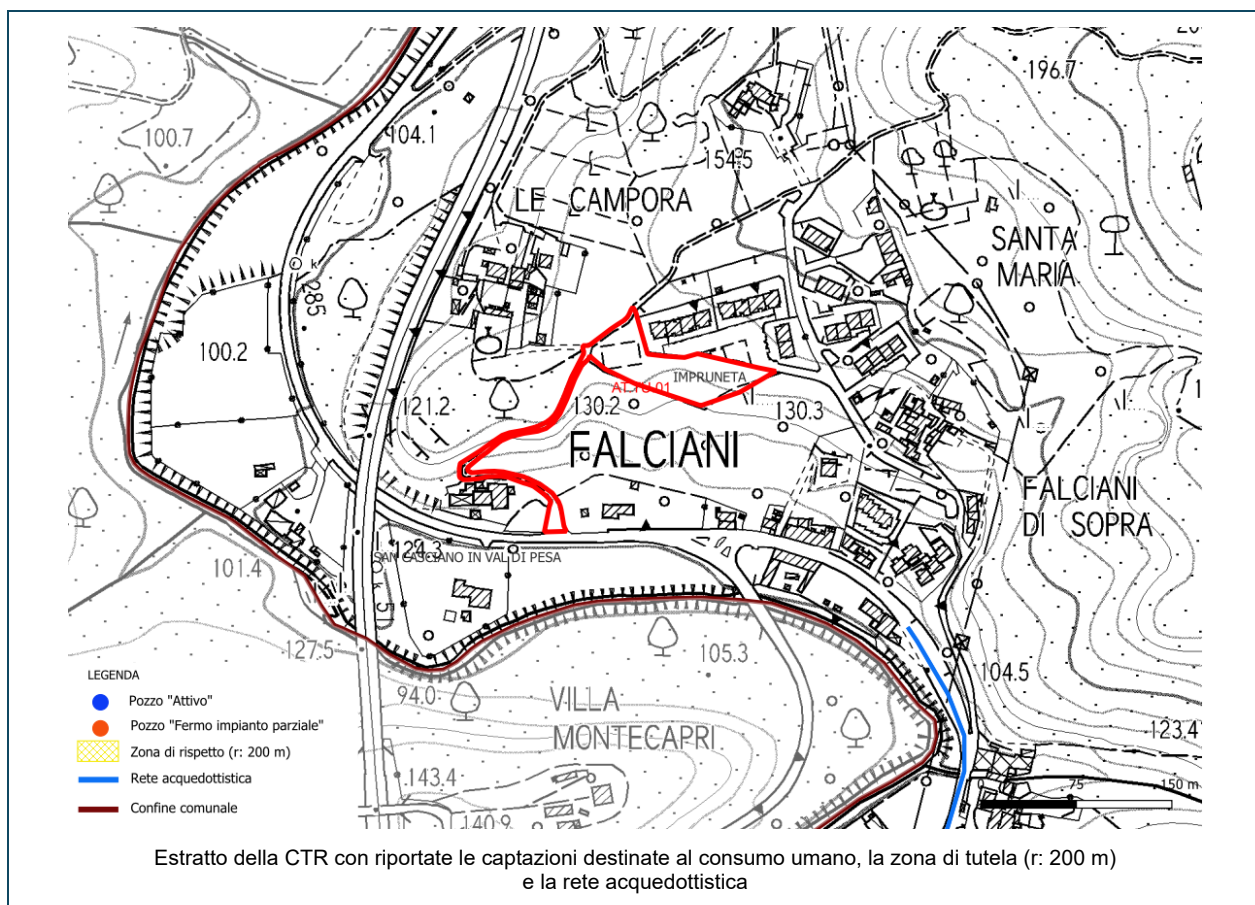
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

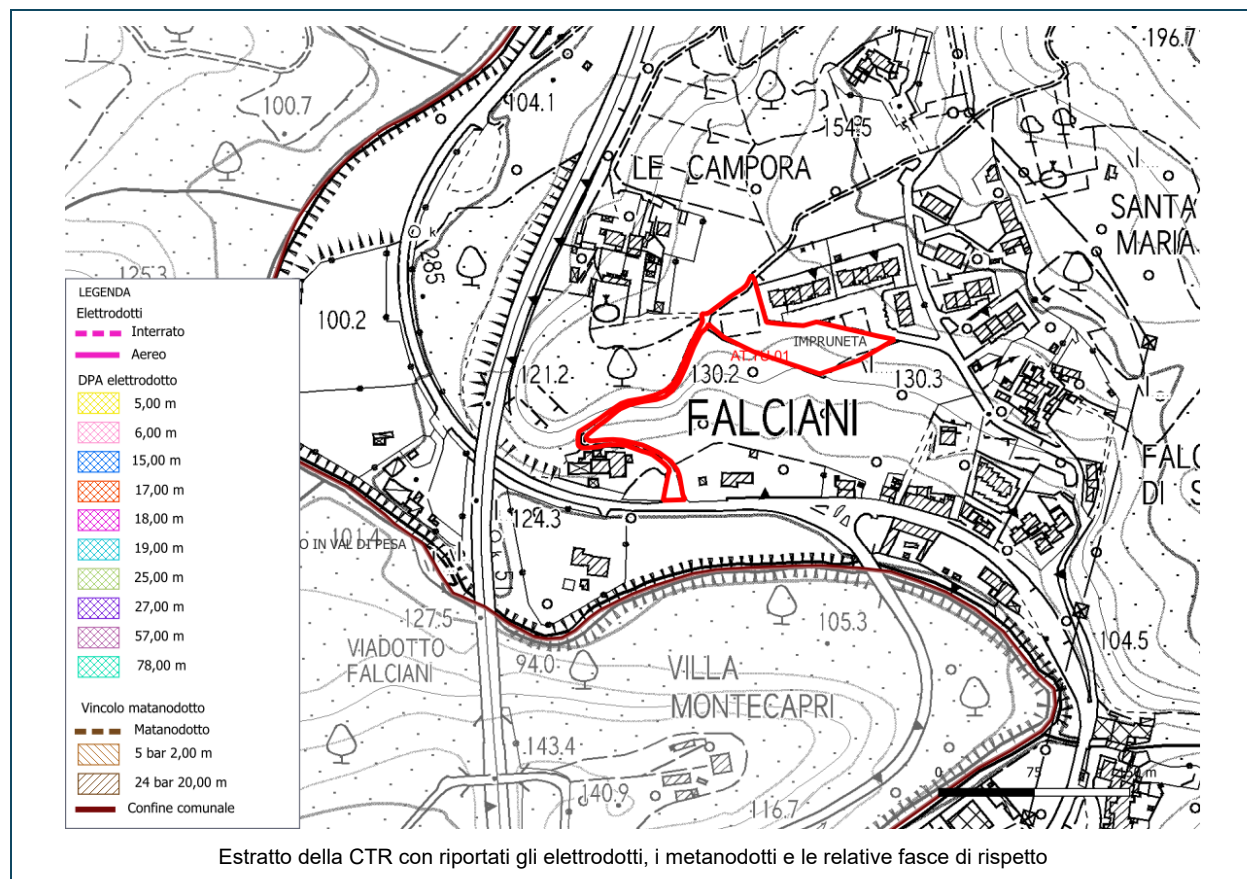


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.200 mq

Destinazione d'uso: Residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	48	n.
Produzione RSU	19,54	t/anno
Consumi elettrici	49,34	MWh / anno
Abitanti equivalenti	35	n.
Fabbisogno idrico	2.503	mc/anno
Afflussi Fognari	2.503	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

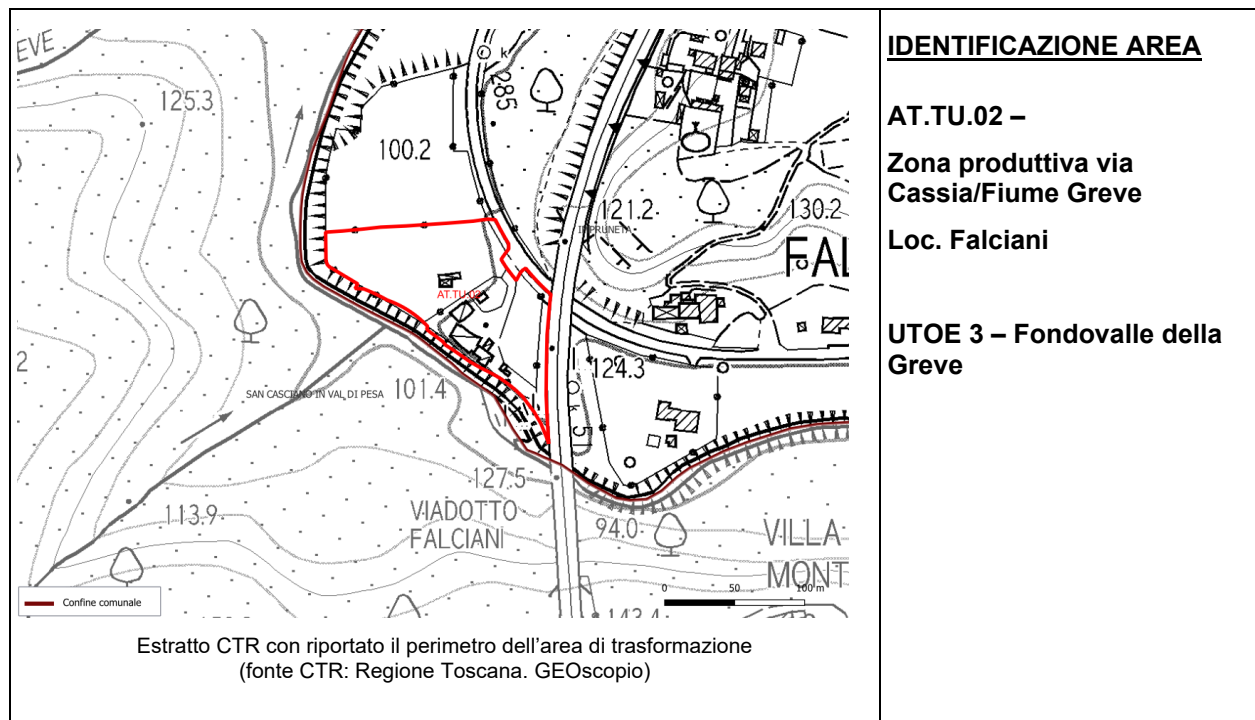
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TU.02 –

Zona produttiva via
Cassia/Fiume Greve

Loc. Falciani

UTOE 3 – Fondovalle della
Greve

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area pianeggiante situata fra la SS 2 Cassia e l'ansa del fiume Greve, con pericolosità idraulica P1-bassa (PGRA e 5R), utilizzata per piazzali e depositi all'aperto. L'area è in territorio urbanizzato ma esterna al centro abitato, è quindi interessata dalla fascia di rispetto del raccordo autostradale FI-SI (ml 60) e dalla fascia di rispetto della SS 3 Cassia (ml 30). Destinazione d'uso attuale: artigianale/industriale, depositi all'aperto, in parte verde urbano. Nell'area sono presenti manufatti accessori a servizio delle attività di deposito.
Finalità	Riqualificazione dell'esistente e realizzazione di un'area produttiva, anche per il trasferimento di attività collocate in aree non idonee.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Artigianale, industriale, depositi all'aperto
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 1.700 Altezza massima ml 4,00
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Dotazione di standard	Da calcolare nel PUC con possibile monetizzazione.
Disposizioni normative	All'interno della SE max totale ammessa, per una superficie coperta massima (Sc) pari al 50% della superficie coperta totale, è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo di H max ml 3,00 (per un totale del corpo di fabbrica a due piani di H max ml 7,00) da destinare a servizi e uffici connessi all'attività artigianale esercitata al piano terra. La porzione del fabbricato a due piani dovrà essere collocata nella parte est dell'area di trasformazione, prossima alla SS 2 Cassia, al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche che si aprono dalla superstrada Firenze-Siena verso il territorio aperto e gli elementi significativi del paesaggio, come da prescrizioni della scheda del vincolo paesaggistico G.U. 101-1970a. Allegata al PIT/PPR. I nuovi fabbricati devono essere di elevata qualità architettonica, tali da non interferire negativamente con le visuali dal raccordo autostradale, come da prescrizioni della scheda del PIT/PPR relativa al vincolo paesaggistico presente. Superficie coperta Sc massima occupata da edifici, viabilità e piazzali con superficie impermeabili: max 60% del totale. Il restante 40% della superficie deve essere permeabile, sistemato in prevalenza a verde ed in

	parte ridotta a sterrato e inghiaiato. L'intervento deve prevedere la riqualificazione dell'esistente con l'eliminazione di annessi e superfetazioni, senza recupero di volumi e superfici. Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di tettoie in materiali leggeri (legno, metallo) per la protezione dei materiali esposti, da computare nella Sc max.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142. Sul margine dell'area lungo la Greve deve essere prevista una fascia con alberature ed arbusti tipici della vegetazione ripariale di profondità minima ml 10,00.

SEZIONE 2

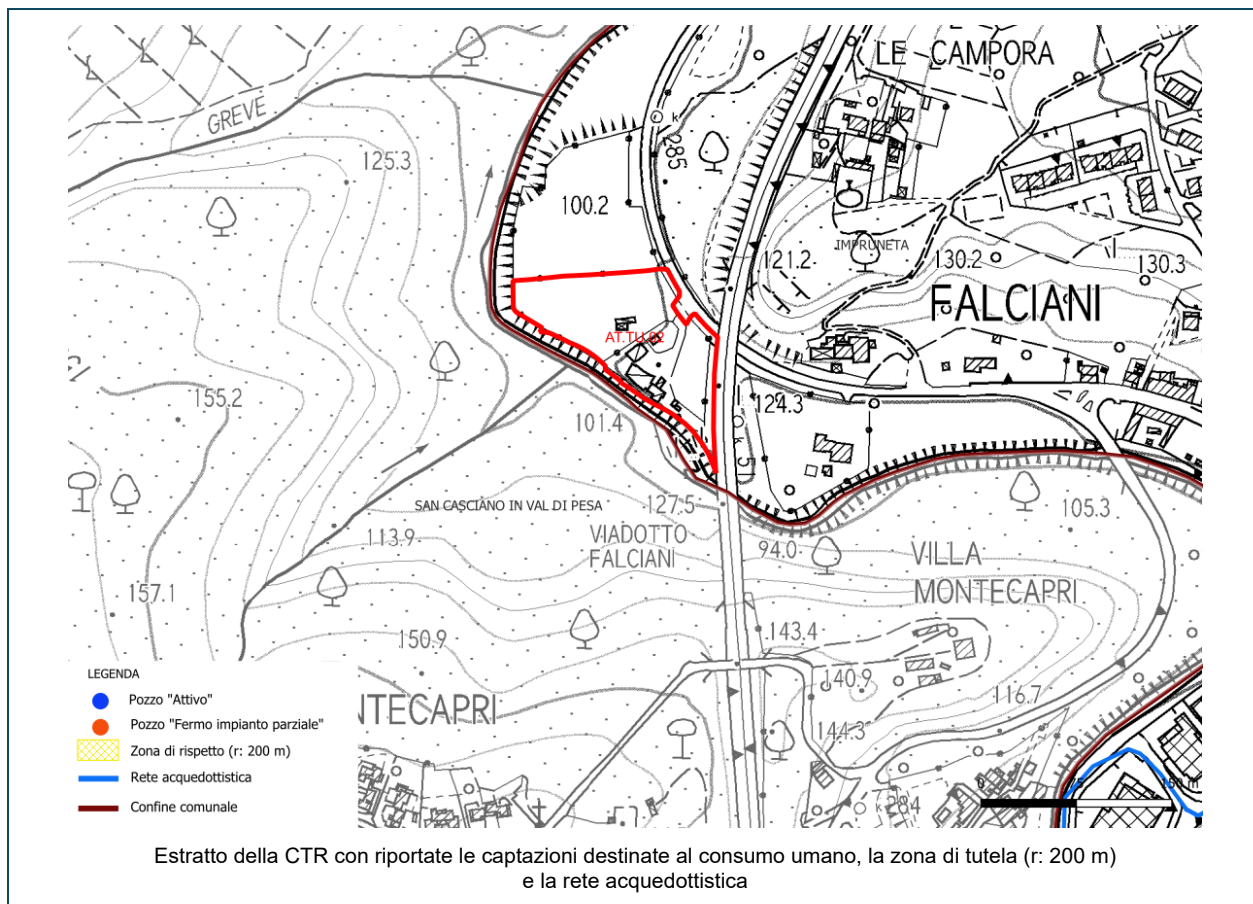
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

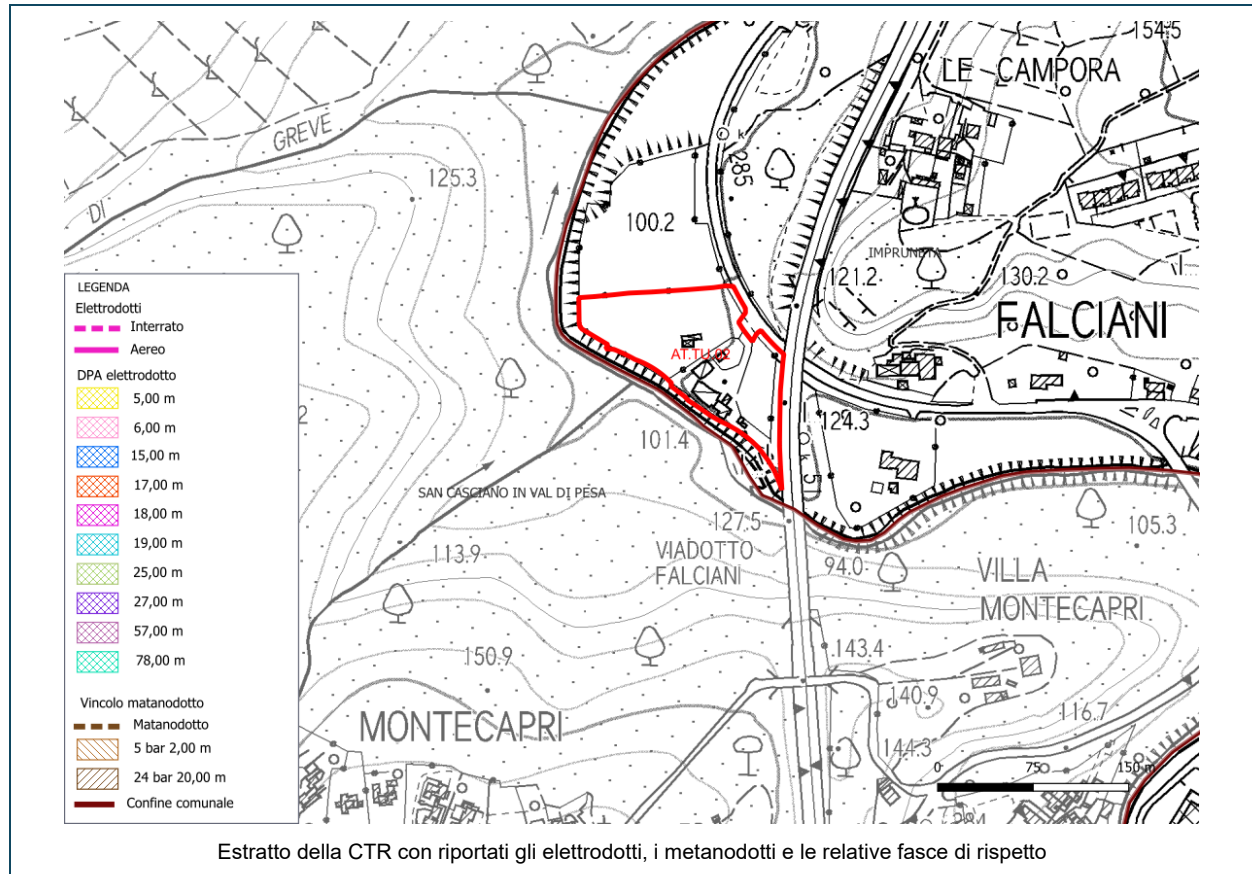


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.700 mq

Destinazione d'uso: Industriale e artigianale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	28	n.
Produzione RSU	18,84	t/anno
Consumi elettrici	268,79	MWh / anno
Abitanti equivalenti	28	n.
Fabbisogno idrico	2.357	mc/anno
Afflussi Fognari	2.357	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

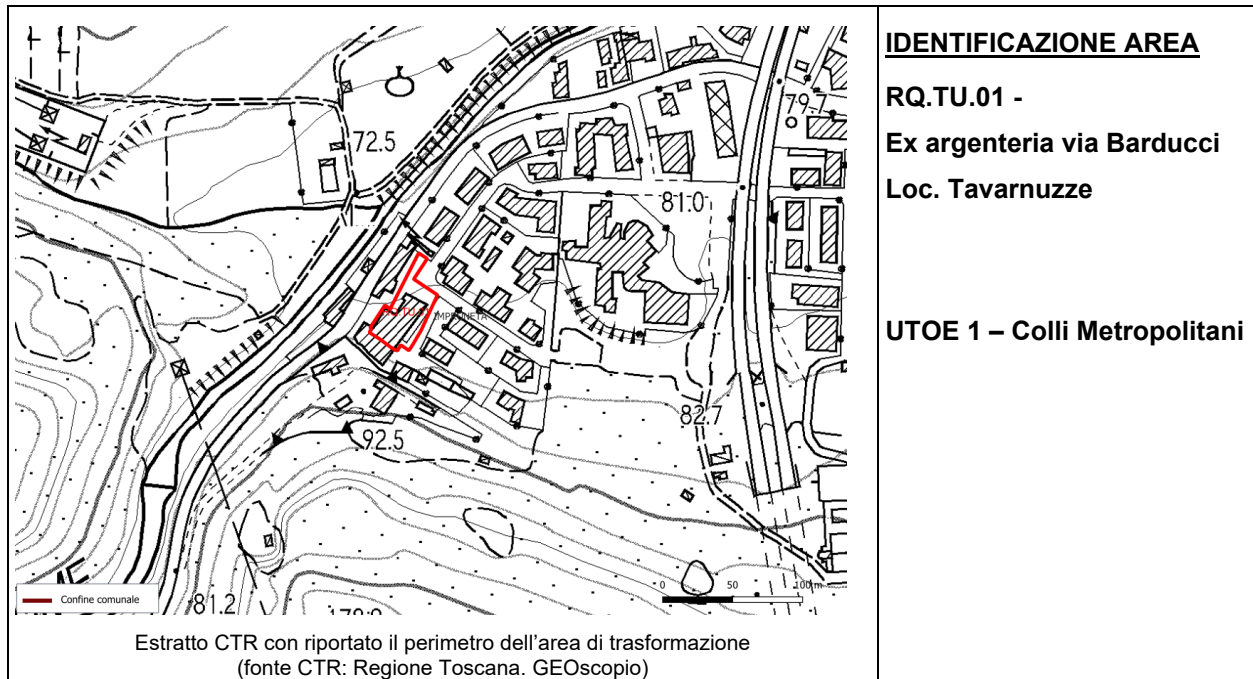
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come “*NZEB - nearly zero energy buildings*”, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “*Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana*” redatte dalla Regione Toscana e del documento “*Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)*”.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

AREE DI RIQUALIFICAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO (RQ.TU.n)



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area situata nella parte sud-ovest del tessuto urbano di Tavarnuzze, dove è presente un edificio dismesso, già a destinazione d'uso artigianale (ex argenteria), privo di valore.
Finalità	Trasformazione finalizzata alla riqualificazione fisico-funzionale ed al riuso di edificio dismesso.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 2.100 SE nuova edificazione mq 0,00 H max per interventi che comportano demolizione e ricostruzione: ml 10 (pari a 3 piani fuori terra) H max per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa: pari all'esistente
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia Ristrutturazione edilizia conservativa
Dotazione di standard	Da definire in sede di progettazione, monetizzabili.
Disposizioni normative	Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ricostruttiva e sostituzione edilizia, senza aumento di SE e di volume edificato. Data la posizione all'interno del tessuto edificato, dovrà essere garantita l'accessibilità all'edificio ed adeguati spazi di sosta per le auto, per evitare criticità nelle aree e nella viabilità circostanti.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Per interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia: Piano di Recupero esteso a tutta l'area. Per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa: Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

SEZIONE 2

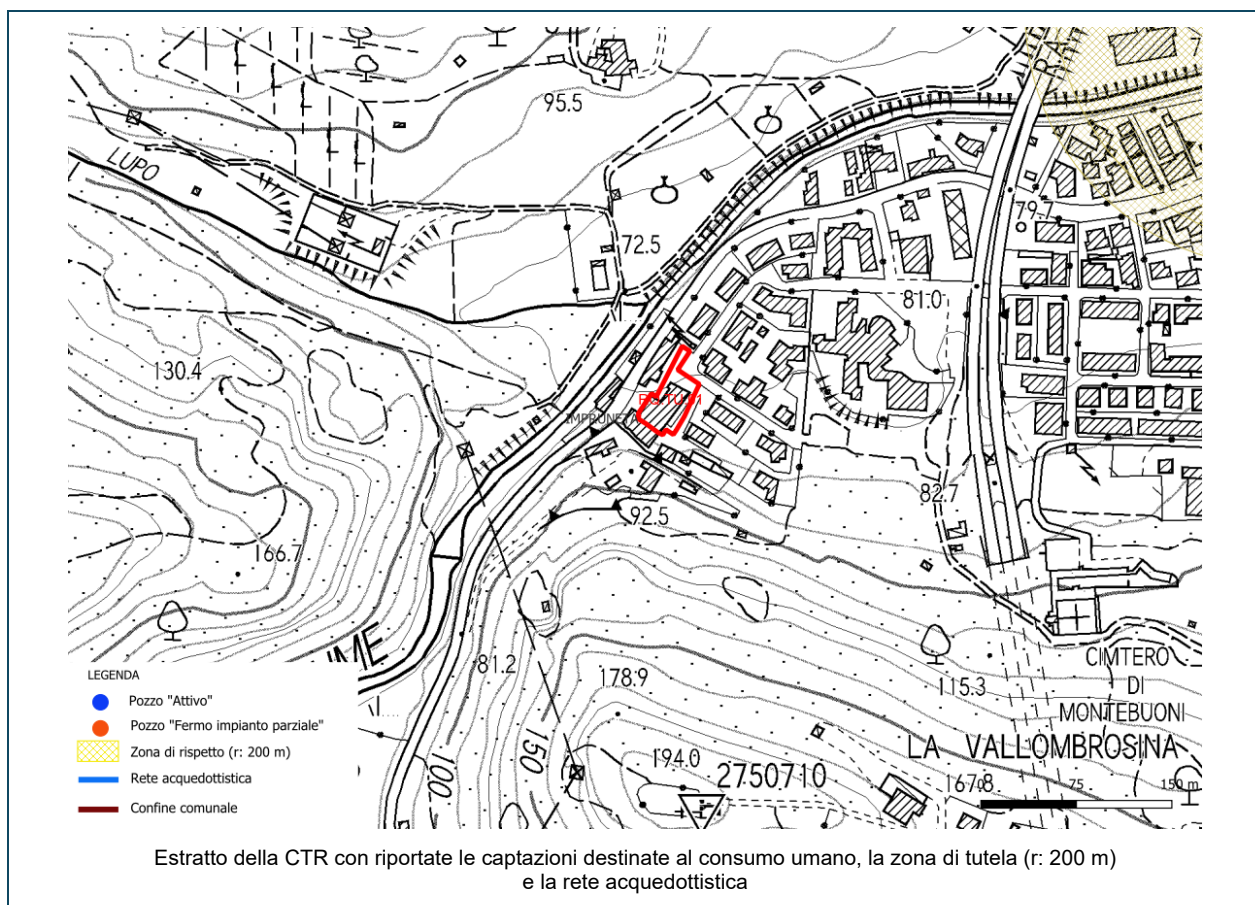
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

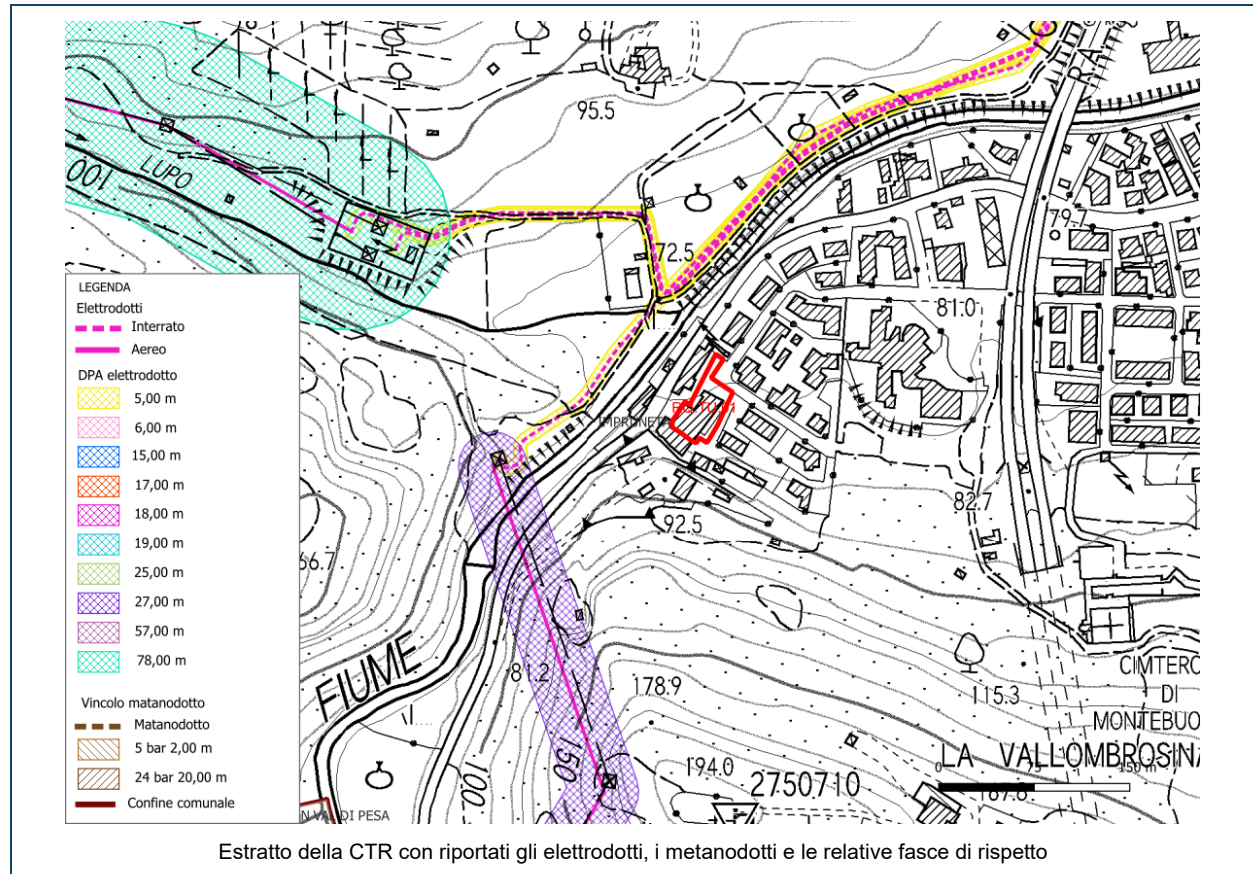


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE riuso: 2.100 mq

Destinazione d'uso: Residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	84	n.
Produzione RSU	34,19	t/anno
Consumi elettrici	86,35	MWh / anno
Abitanti equivalenti	60	n.
Fabbisogno idrico	4.380	mc/anno
Afflussi Fognari	4.380	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

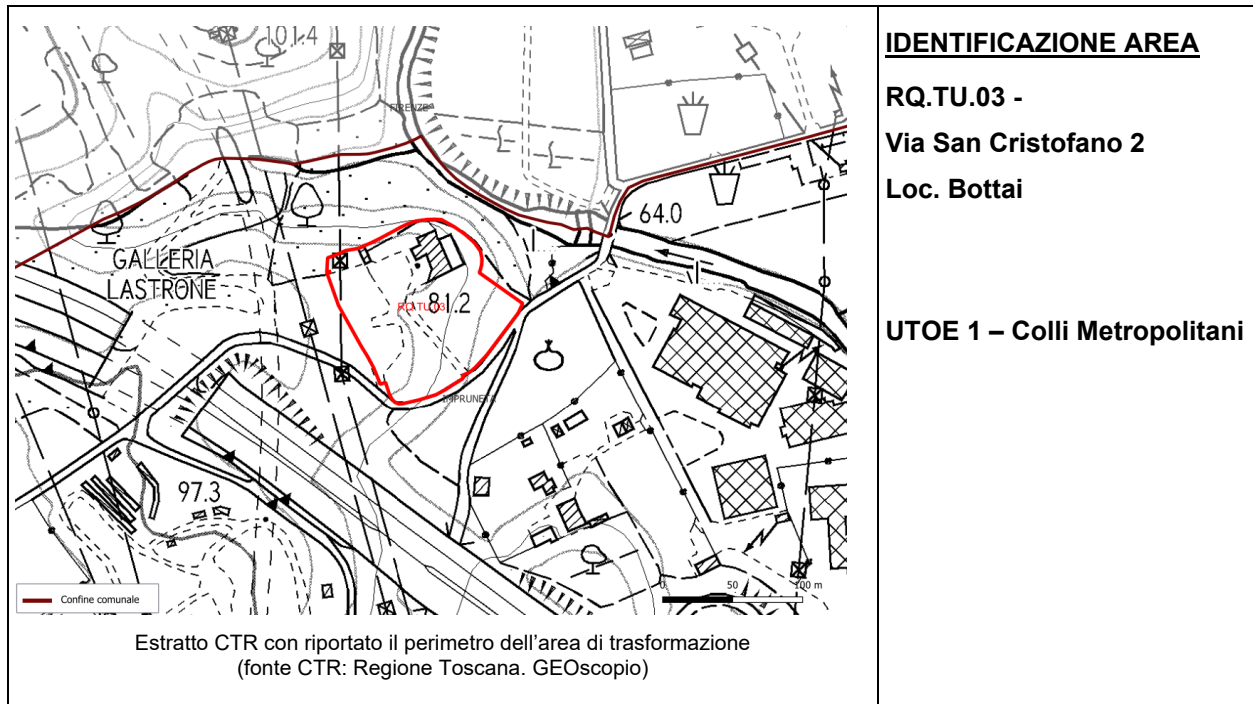
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

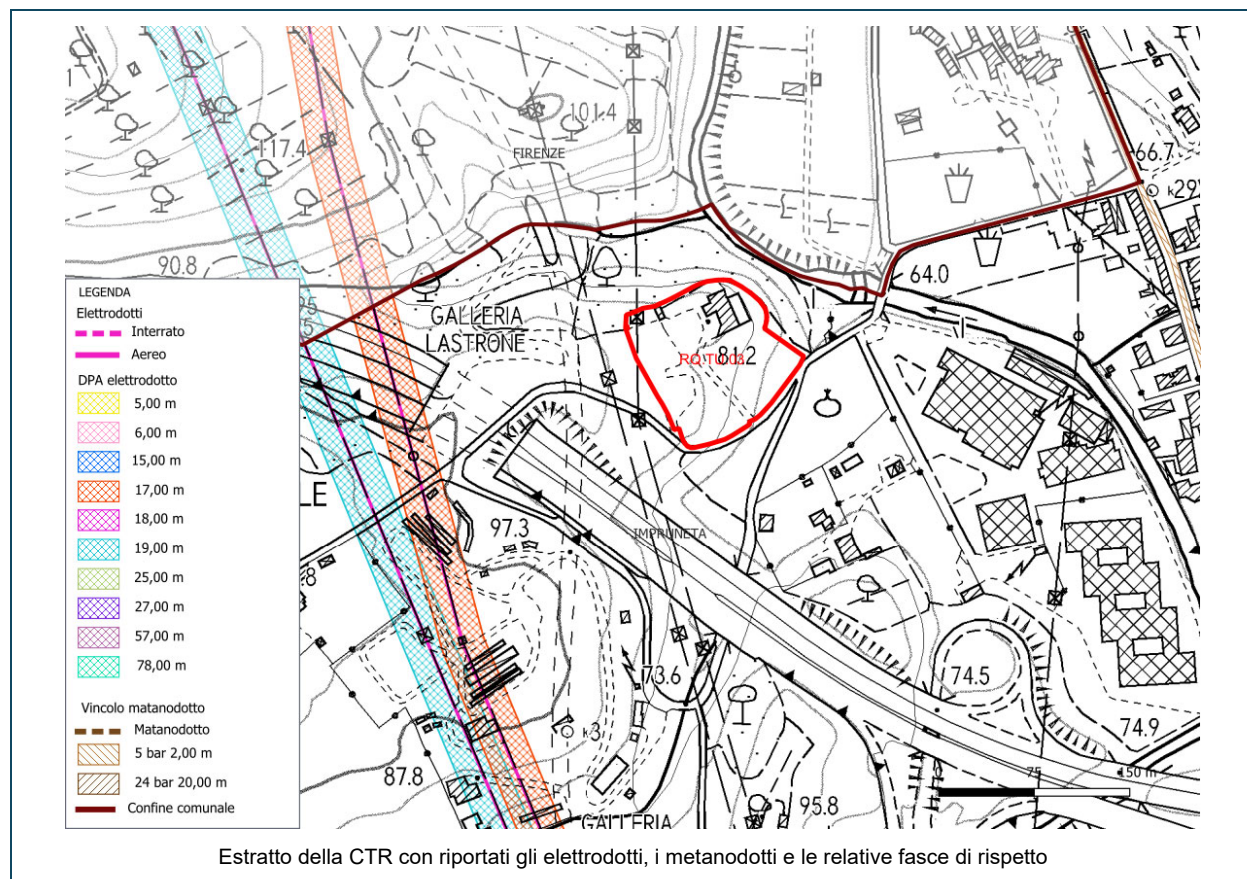
Descrizione	Area collocata nella parte nord-ovest della frazione, in prossimità del fiume Greve, circondata da aree boscate. Nell'area di trasformazione è presente l'edificio di impianto storico di due piani fuori terra con tetto a falde (edificato prima del 1956) ad uso ristorazione, aree verdi a prato ed aree con vegetazione arborea ed arbustiva. Sul lato ovest è presente inoltre un ampio piazzale asfaltato per parcheggio, fra l'edificio ed il parcheggio sono state realizzate attrezzature pavimentate all'aperto. All'edificio originario sono stati aggiunti in aderenza altri corpi di fabbrica, in prevalenza ad un piano con copertura a terrazza, che integrano i locali interni.
Finalità	Area destinata alla riqualificazione ed al rafforzamento delle destinazioni già presenti (ristorazione) con l'inserimento di nuove funzioni turistico-ricettive (albergo e ristorante).
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Turistico - ricettiva
Parametri di progetto	SE riuso SE nuova edificazione mq 1.000 H max n° 2 piani fuori terra (ml 7,00)
Categorie d'intervento	Riuso – Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da definire in PUC, monetizzabili.
Disposizioni normative	La nuova edificazione deve essere realizzata ad integrazione fisico-funzionale del fabbricato esistente, in modo da costituire un insieme organico e non nuclei isolati né dispersione di fabbricati nell'area di pertinenza. Per il fabbricato esistente di origine storica sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa REC-2, mentre per i corpi di fabbrica aggiunti in periodi successivi sono ammesse la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia senza aumento di volume, purché i volumi soggetti a ristrutturazione/sostituzione e la nuova edificazione costituiscano un insieme costruito organico ed integrato. Le aree boscate e le alberature ad alto fusto presenti nell'area non devono essere interessate da trasformazioni. Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura ed in generale la impermeabilizzazione di aree oggi permeabili, ad esclusione della superficie coperta dai nuovi edifici e da modeste

	aree pavimentate intorno a questi, per l'accesso. Nuove aree di sosta devono essere realizzate con superficie permeabile. L'intervento deve prevedere la riqualificazione delle aree libere, con implementazione delle aree verdi e delle alberature, con specie e impianto analoghi alle aree boscate circostanti. Non sono ammessi sbancamenti rilevanti né modifiche orografiche.
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VinCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE nuova: 1.000 mq

Destinazione d'uso: Turistico - ricettiva

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	34	n.
Produzione RSU	13,57	t/anno
Consumi elettrici	34,27	MWh / anno
Abitanti equivalenti	34	n.
Fabbisogno idrico	2.433	mc/anno
Afflussi Fognari	2.433	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

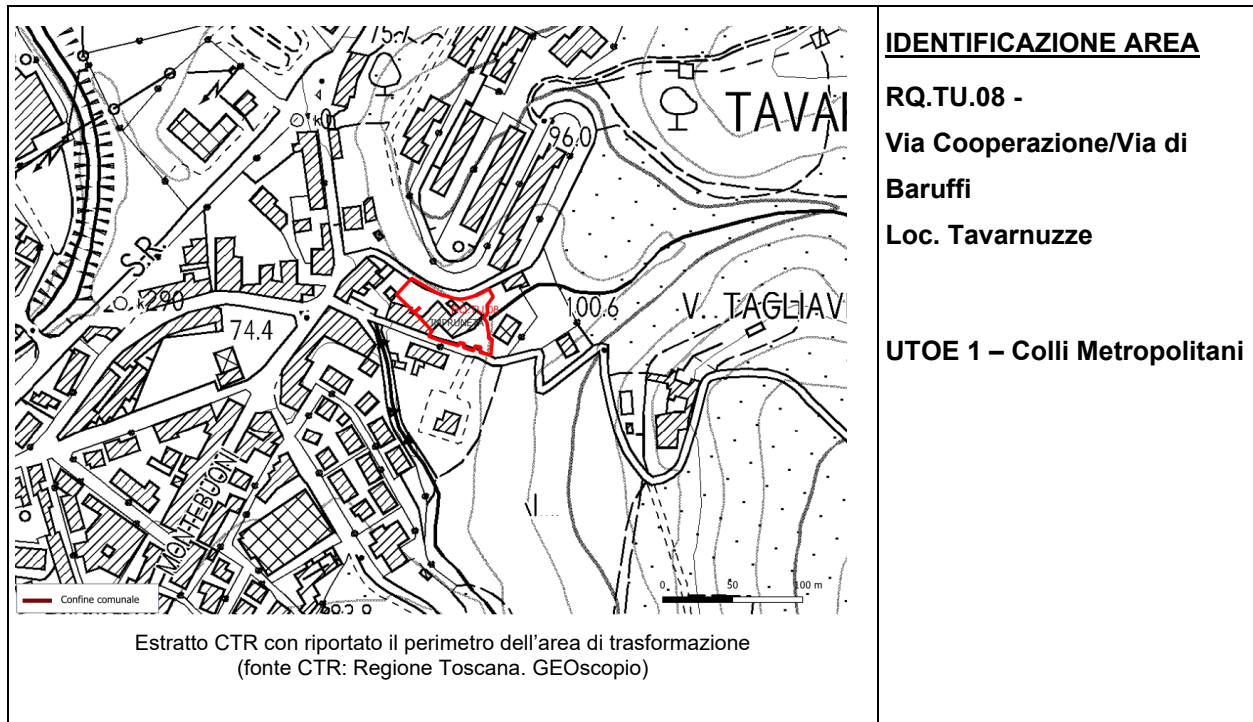
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area in lieve declivio, situata ad est di Tavarnuzze fra via Cooperazione (a nord) e via di Baruffi (a sud); fra le due strade vi è un dislivello e gli edifici sono posti alla quota di via di Baruffi. Con accesso da via di Baruffi, nell'area sono presenti i seguenti fabbricati: - un fabbricato di due piani fuori terra di vecchia costruzione e con tetto a capanna, oggi dismesso ed in stato di parziale degrado; - con accesso dalla stessa via di Baruffi ed adiacente al precedente, un fabbricato a tipologia produttiva, già occupato da attività artigianale (conceria), oggi dismesso e in stato di degrado; - addossati ai precedenti ed affacciati sul lato nord, a quota inferiore rispetto a via Cooperazione, sono presenti vecchi fabbricati, già ad uso produttivo, in stato di grave degrado fisico-funzionale, ed altri manufatti non in muratura, connessi al precedente uso; - sul lato nord, in prossimità della via Cooperazione, è presente la ciminiera in laterizio che testimonia la preesistente attività produttiva. Nella parte a est dell'ambito è presente un tratto tombato del fosso Baruffi, a monte del torrente Pescina in cui confluisce, per il quale è prescritta la distanza di mt 10,00 per le nuove costruzioni ed altre prescrizioni, ai sensi della LR 41/2018, art. 3.
Finalità	Finalità della trasformazione la riqualificazione dell'area e degli edifici presenti, superando il degrado fisico e funzionale, al fine di ottenere una configurazione dell'ambito che risulti congrua rispetto al tessuto edificato di impianto storico, a prevalente uso residenziale, a cui l'area appartiene.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Destinazioni d'uso: Residenziale prevalente ed eventuali servizi connessi (direzionale e servizi, commerciale di vicinato, artigianato di servizio alla residenza)
Parametri di progetto	SE riuso mq 1.030 SE nuova edificazione mq 0,00 H max ml 7,80 (n° 2 piani fuori terra più piano sottotetto)
Categorie d'intervento	Riuso (Ristrutturazione urbanistica)
Dotazione di standard	Da valutare in PUC quote di parcheggi e verde pubblici, parzialmente monetizzabili.
Disposizioni normative	Realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale. Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica. Le nuove costruzioni devono integrarsi con il tessuto edificato in cui l'ambito è inserito,

	garantendo la coerenza tipo-morfologica. Le pertinenze devono essere sistemate in prevalenza a verde, con equipaggiamento vegetazionale da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive caratteristiche dell'ambito fluviale limitrofo. Le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e delle aree libere (pertinenze, giardini, viabilità e parcheggi) dovranno essere di elevata qualità architettonica ed ambientale, con superfici permeabili idonee per il drenaggio delle acque superficiali. I sistemi di illuminazione degli spazi aperti (viabilità, parcheggi, giardini ecc.) dovranno essere a basso impatto ambientale e nel rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso (direzione verso il basso, accensione a chiamata, illuminazione non diretta). Per il tratto del fosso Baruffi interno dell'area di intervento, è prevista la rinaturalizzazione, con la rimozione delle tubazioni interrato e la ricostruzione dell'alveo e/o ogni altra opera prescritta dagli studi idraulici. La ciminiera in laterizio esistente su via Cooperazione deve essere conservata e messa in sicurezza. La trasformazione deve prevedere contestualmente la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità, che colleghi Via Cooperazione a nord con via Baruffi a sud.
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. La Convenzione dovrà definire le dotazioni pubbliche di verde e di parcheggi connesse alla trasformazione.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni del bene paesaggistico D Lgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. c), vincolo fluviale del fiume Greve.

SEZIONE 2

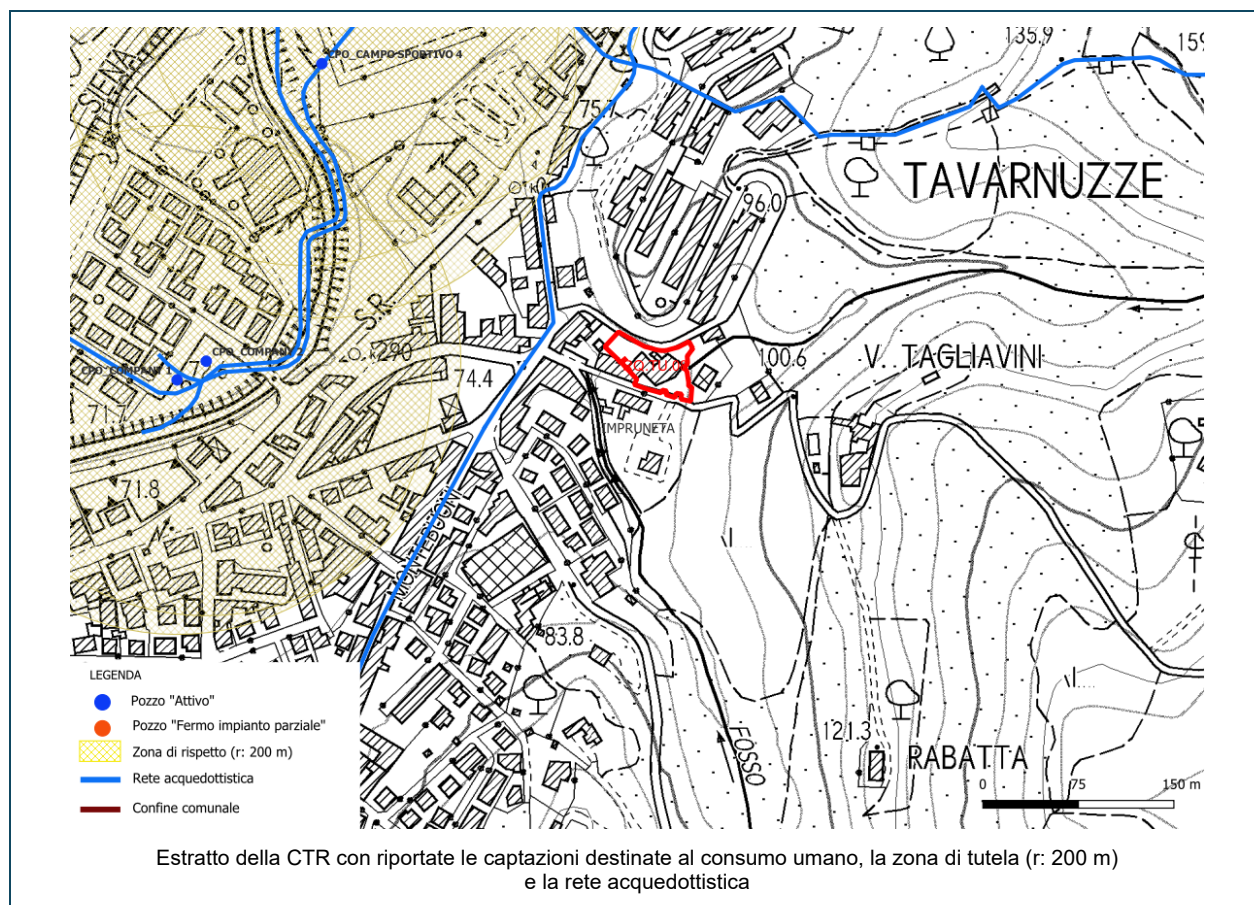
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

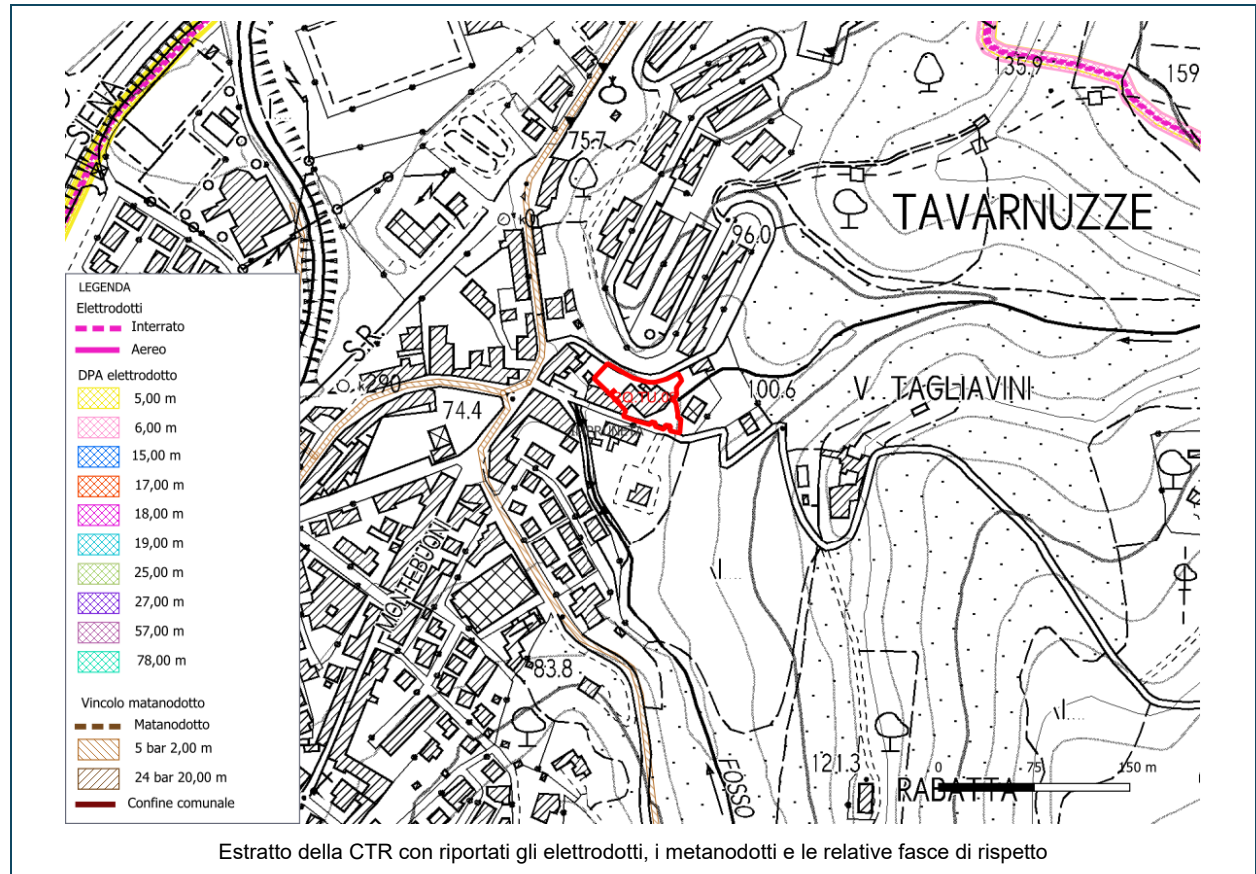


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.030 mq

Destinazione d'uso: residenziale

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	42	n.
Produzione RSU	16,77	t/anno
Consumi elettrici	42,35	MWh / anno
Abitanti equivalenti	30	n.
Fabbisogno idrico	2.148	mc/anno
Afflussi Fognari	2.148	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

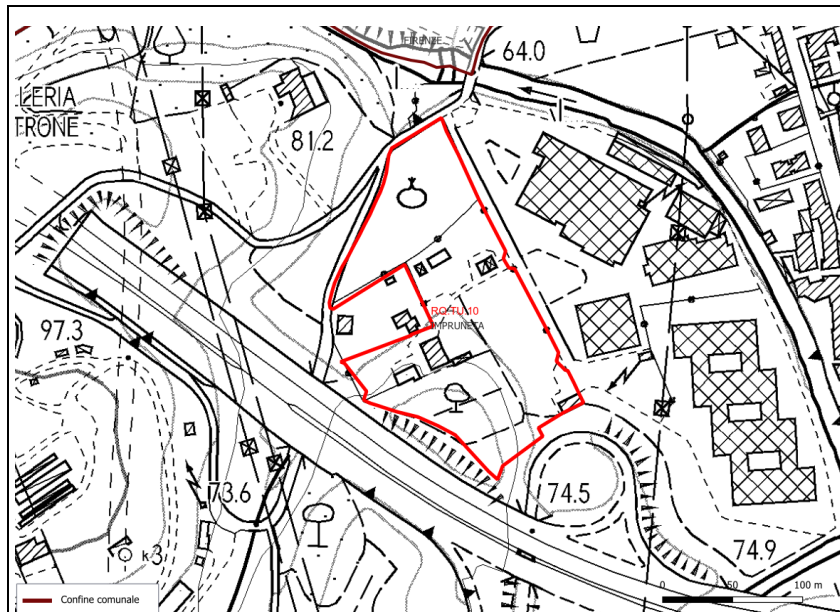
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

RQ.TU.10 -

Onlus via di Colleramole

Loc. Bottai

UTOE 1 - Colli Metropolitani

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata fra la zona produttiva di Bottai e l'autostrada A1. L'area e gli edifici sono attualmente di proprietà di una onlus che svolge attività sociali, ricreative, sportive e scolastiche. L'area ha una prevalenza di superficie verde, con alberature ai bordi e oliveti nella parte più a sud.
Finalità	La trasformazione è finalizzata al consolidamento ed all'ampliamento delle attività esistenti.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio
Parametri di progetto	SE nuova edificazione mq 350 H max ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra) Destinazioni d'uso: Direzionale e di servizio
Categorie d'intervento	Riuso - Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da valutare in PUC, monetizzabili
Disposizioni normative	È previsto il consolidamento e l'ampliamento delle attività esistenti negli edifici e nelle aree libere, che devono rimanere in prevalenza destinate a verde, parco, attrezzature sportive all'aperto. La parte nord dell'area è destinata a campi sportivi all'aperto, con fondo permeabile. Gli edifici principali esistenti sono soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa REC-1 o REC-2, in relazione del valore risultante dalla schedatura e dal rilievo preliminare. Non è consentita la demolizione dell'edificio principale esistente (F. 3 part. 522) né degli edifici minori e dei manufatti che rivestano valore architettonico e/o testimoniale. È ammesso l'ampliamento all'interno della sagoma o in addizioni funzionali agli edifici esistenti con incremento max del 20% della SE esistente, purché gli ampliamenti risultino coerenti con l'esistente e si configurino come completamento tipologico. Per i manufatti legittimi minori ed accessori sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed incremento max del 20% della SE esistente, anche con diversa collocazione nell'area o in accorpamento ad edifici esistenti. È ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad attività sociali e/o scolastiche con SE max mq 300, H max ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra), da realizzare nella parte est dell'area, in prossimità degli edifici principali esistenti (indicativamente parte a nord delle

	particelle 697 e 701 foglio 3). È ammessa la realizzazione di 1/2 corpi per servizi di SE max totale mq 50, connessi alla piscina ed ai campi sportivi (servizi, spogliatoi ecc.). È ammessa la realizzazione di aree di parcheggio alberato, con fondo permeabile. Devono essere tutelate ed implementate le alberature ad alto fusto esistenti e le aree ad oliveto. Le aree libere devono essere mantenute a verde ed a parco, anche attrezzato con strutture leggere e prive di fondazioni, per lo svolgimento di attività all'aperto. Per i nuovi fabbricati e per gli ampliamenti è consentito l'uso di linguaggi architettonici contemporanei, purché di elevata qualità formale e funzionale e correttamente inseriti nel contesto costruito e paesaggistico.
Opere preliminari all'intervento	Relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco in tutto l'ambito, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione. Analisi e schedatura degli edifici e dei manufatti esistenti, della loro consistenza dimensionale e del valore architettonico e/o testimoniale.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. È ammessa la attuazione per UMI che devono essere individuate nel PUC. Il PUC deve contenere l'analisi e la schedatura degli edifici e dei manufatti esistenti nonché gli interventi ammessi sui singoli edifici. La convenzione stabilirà le modalità di uso pubblico delle attrezzature e delle attività scolastiche.
Condizioni alla trasformazione	Le trasformazioni devono rispettare le fasce di rispetto stradale dell'autostrada A1 (strada di tipo A) per la porzione a sud dell'area, esterna al centro abitato (ml 60), e per la porzione a nord dell'area, interna al centro abitato (ml 30), ai sensi degli artt. 26 e 28 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 'Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada' e ss.mm.ii. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

SEZIONE 2

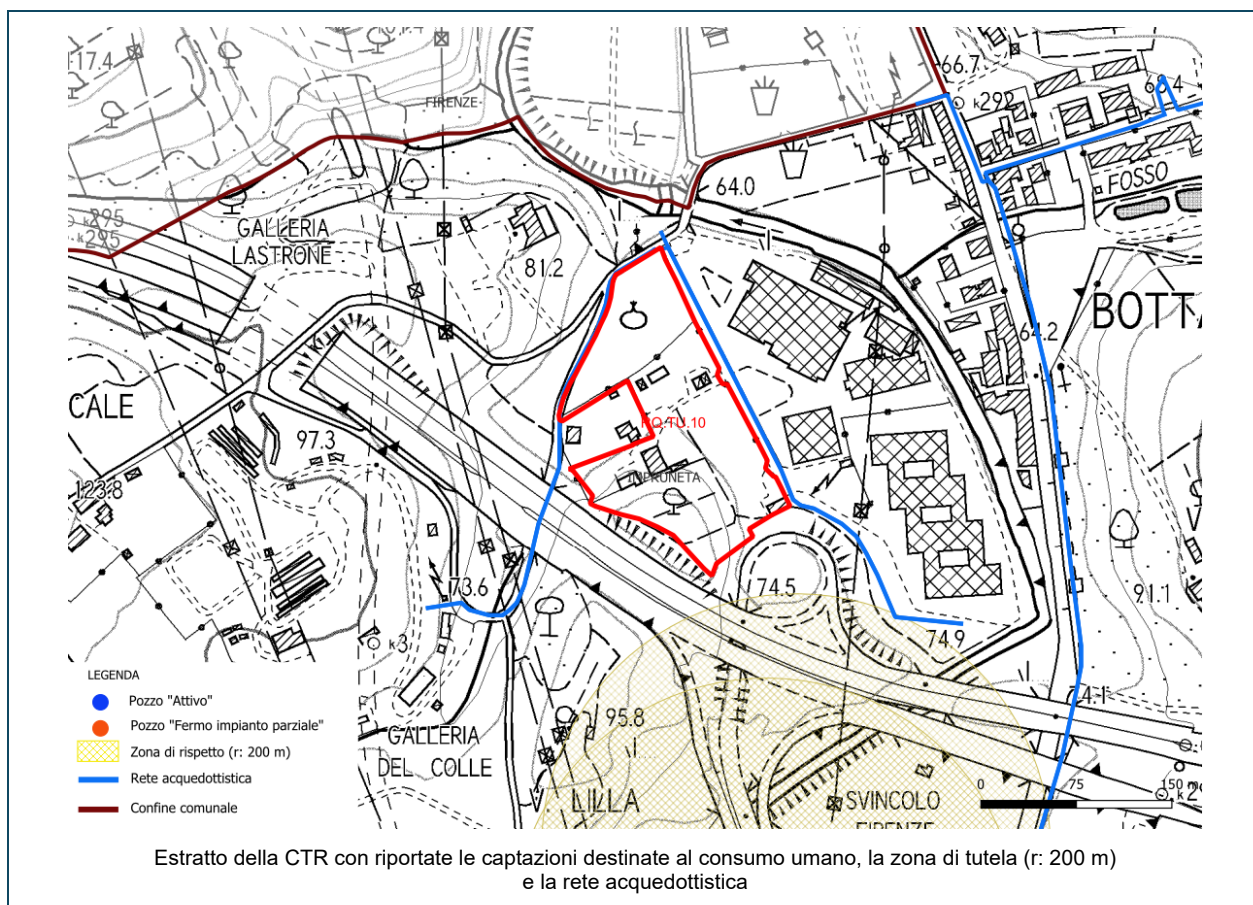
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

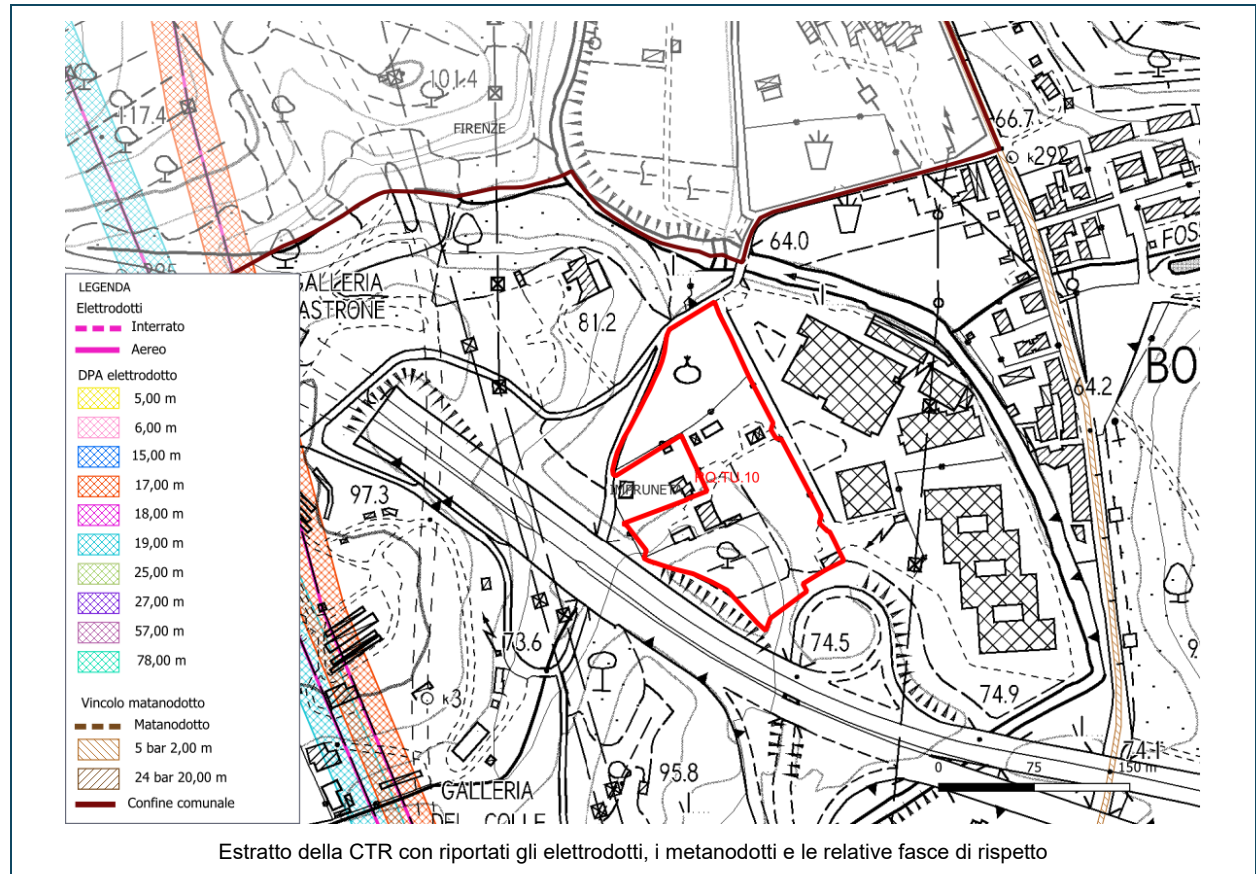


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VinCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

- SE riuso: ND
- SE nuova: 350

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	7	n.
Produzione RSU	2,85	t/anno
Consumi elettrici	7,20	MWh / anno
Abitanti equivalenti	7	n.
Fabbisogno idrico	511	mc/anno
Afflussi Fognari	511	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

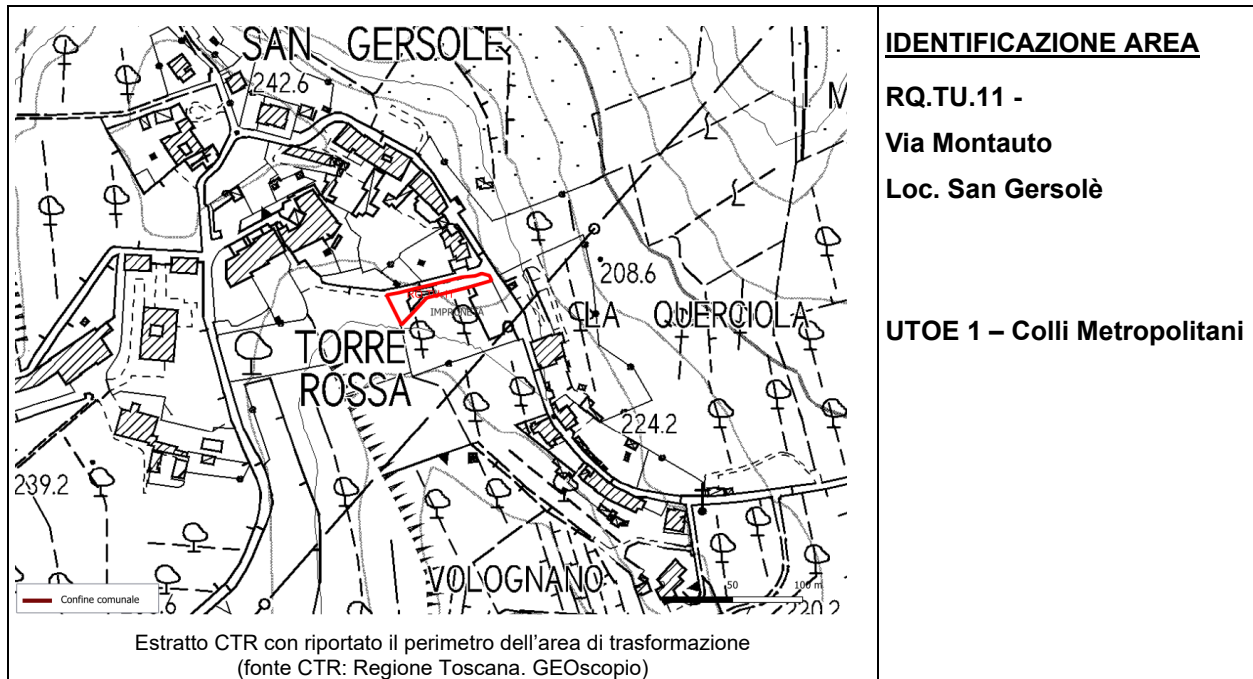
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area di modeste dimensioni, collocata nella frazione di San Gersolè, all'interno della via Montauto da cui vi si accede con viabilità privata. Nell'area sono presenti manufatti e annessi. Sui bordi nord (lungo la strada di accesso) e sud (a confine con la zona di verde pubblico) dell'area sono presenti gruppi di alberature ad alto fusto.
Finalità	Riqualificazione con realizzazione edificio residenziale.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 150 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da definire in PUC, monetizzabili.
Disposizioni normative	Previa eliminazione dei manufatti e degli annessi esistenti, è ammessa la riqualificazione dell'area e la realizzazione di un modesto nuovo fabbricato residenziale. La SE totale indicata è totale e massima, comprensiva dell'esistente soggetto a demolizione. E' prescritta la conservazione delle alberature ad alto fusto presenti sui bordi nord (lungo la strada di accesso) e sud (a confine con la zona di verde pubblico), fatte salve motivazioni fitosanitarie documentate.
Opere preliminari all'intervento	Rilievo delle alberature ad alto fusto presenti.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Eliminazione dei manufatti e degli annessi presenti.

SEZIONE 2

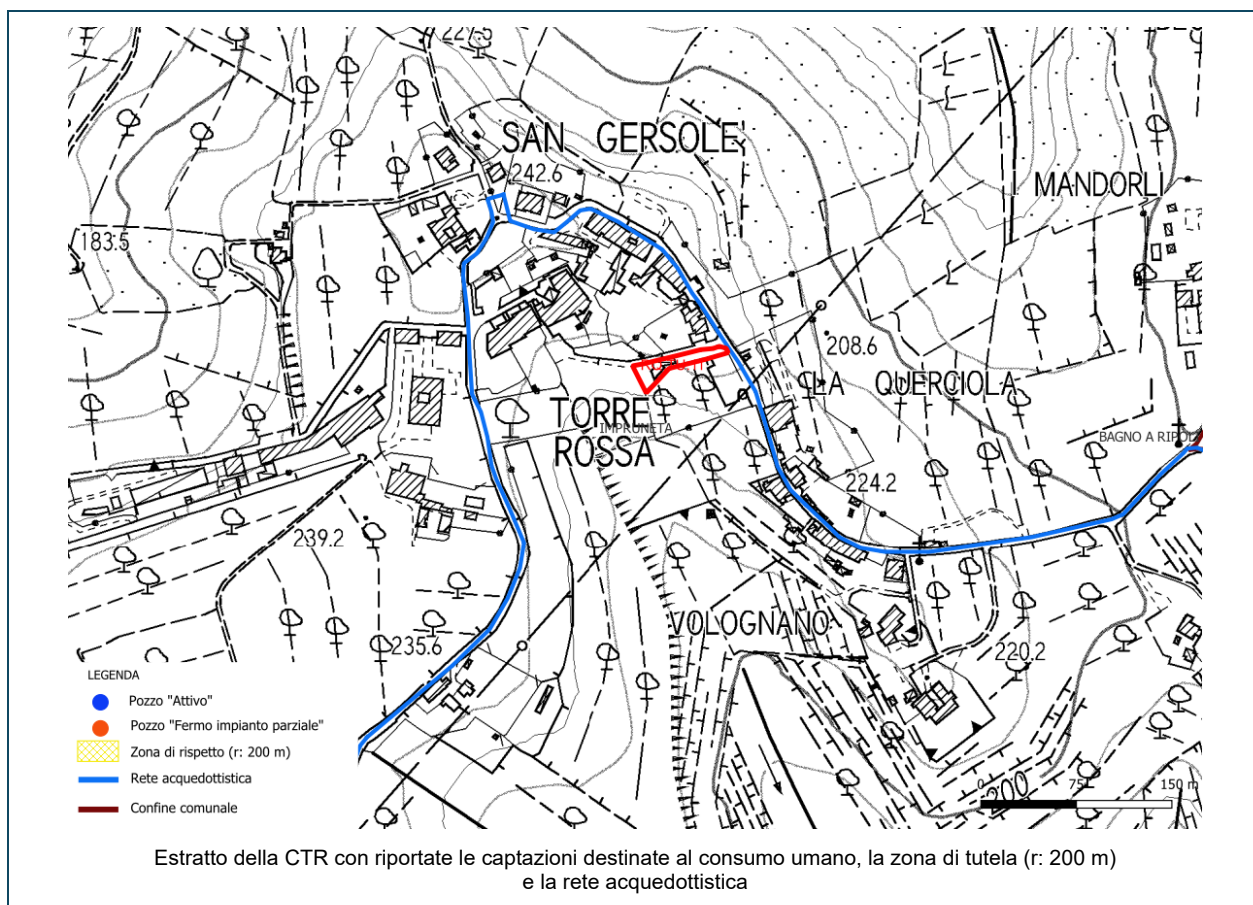
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

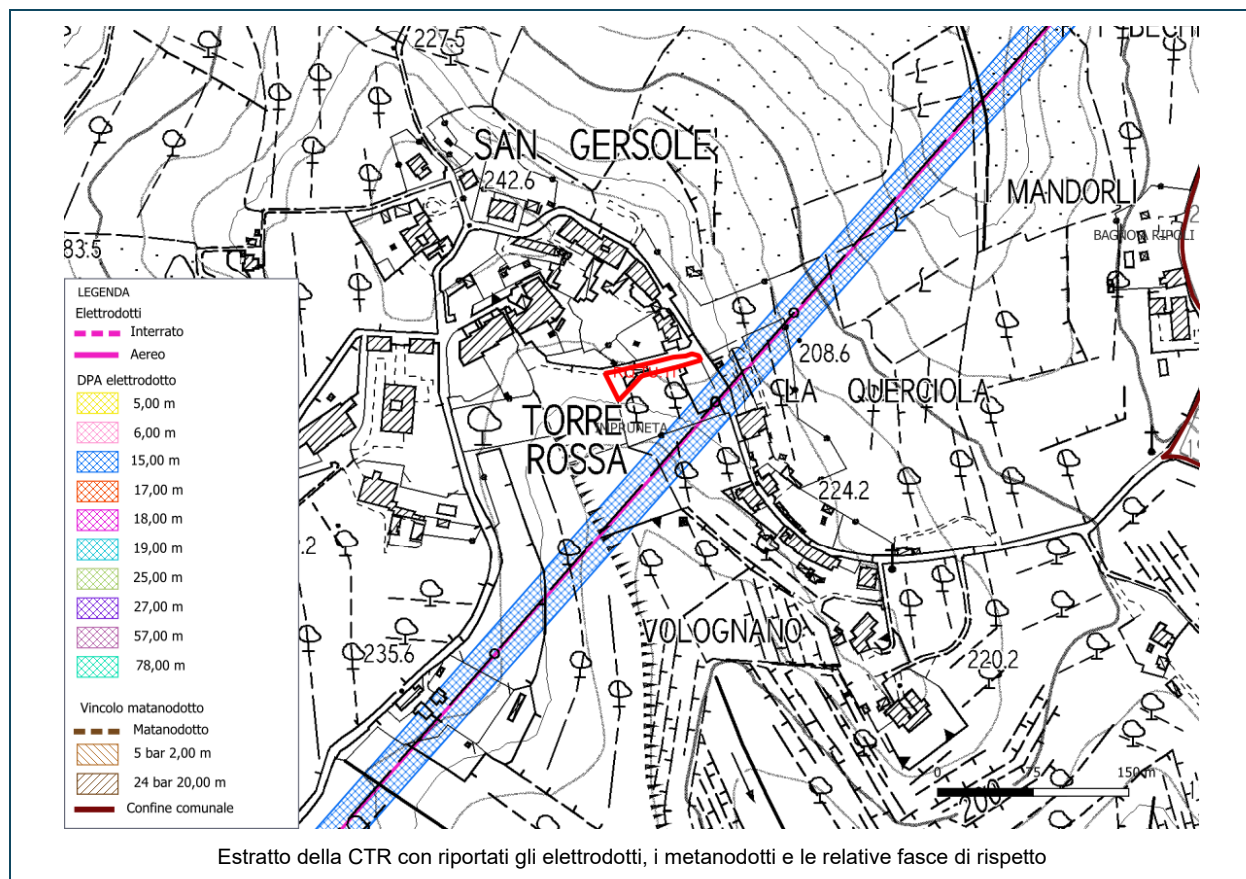


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 150 mq

Destinazione d'uso: residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	6	n.
Produzione RSU	2,44	t/anno
Consumi elettrici	6,17	MWh / anno
Abitanti equivalenti	5	n.
Fabbisogno idrico	313	mc/anno
Afflussi Fognari	313	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

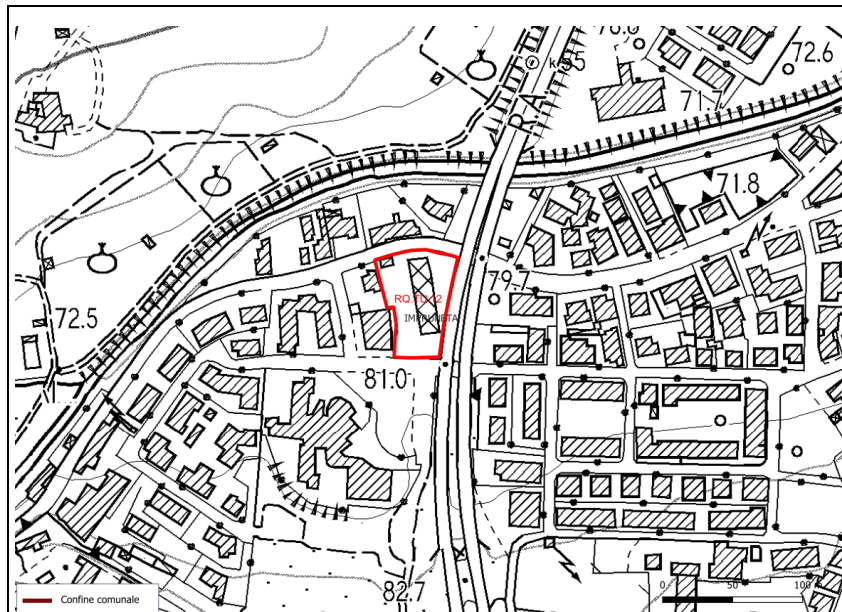
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

RQ.TU.12 -

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

UTOE 1 – Colli Metropolitani

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata nella parte sud-ovest del tessuto urbano di Tavarnuzze, fra via Barducci, la SS 2 Cassia ed il raccordo autostradale. E' presente un edificio ad uso artigianale e commerciale con le relative aree di pertinenza, che necessitano di riqualificazione.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione degli edifici e delle aree esistenti.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato - media struttura di vendita)
Parametri di progetto	SE riuso mq 0 SE nuova edificazione mq 800 H max ml 5,00 (n° 1 piano f.t.)
Categorie d'intervento	Riuso
Dotazione di standard	Da valutare in PC eventuali quote di parcheggi pubblici; parzialmente monetizzabili.
Disposizioni normative	È ammessa la destinazione d'uso artigianale, integrata con l'uso commerciale (esercizi di vicinato - media struttura di vendita). Interventi ammessi: demolizione del fabbricato esistente, con ricostruzione al di fuori dalla fascia di rispetto stradale. In alternativa è ammessa la ristrutturazione conservativa del fabbricato esistente, senza ampliamenti. Le aree scoperte devono essere riqualificate e possono essere usate per piazzali e aree di sosta; eventuali depositi all'aperto non devono costituire elemento di degrado. Deve essere garantita la percentuale minima di superficie permeabile di cui all'art. 26 del Regolamento regionale 39R/2018 (Indice di permeabilità min. 25 %).
Opere preliminari all'intervento	Verifiche di fattibilità in relazione alla presenza delle fasce di rispetto stradale.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Gli edifici esistenti ricadono nella fascia di rispetto stradale del raccordo autostradale FI-SI (strada tipo A, fascia di rispetto ml 30 da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e devono

	pertanto rispettare il DPR 495/1992, art. 28 (art. 18 Cod. Str.) 'Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati'. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.
--	---

SEZIONE 2

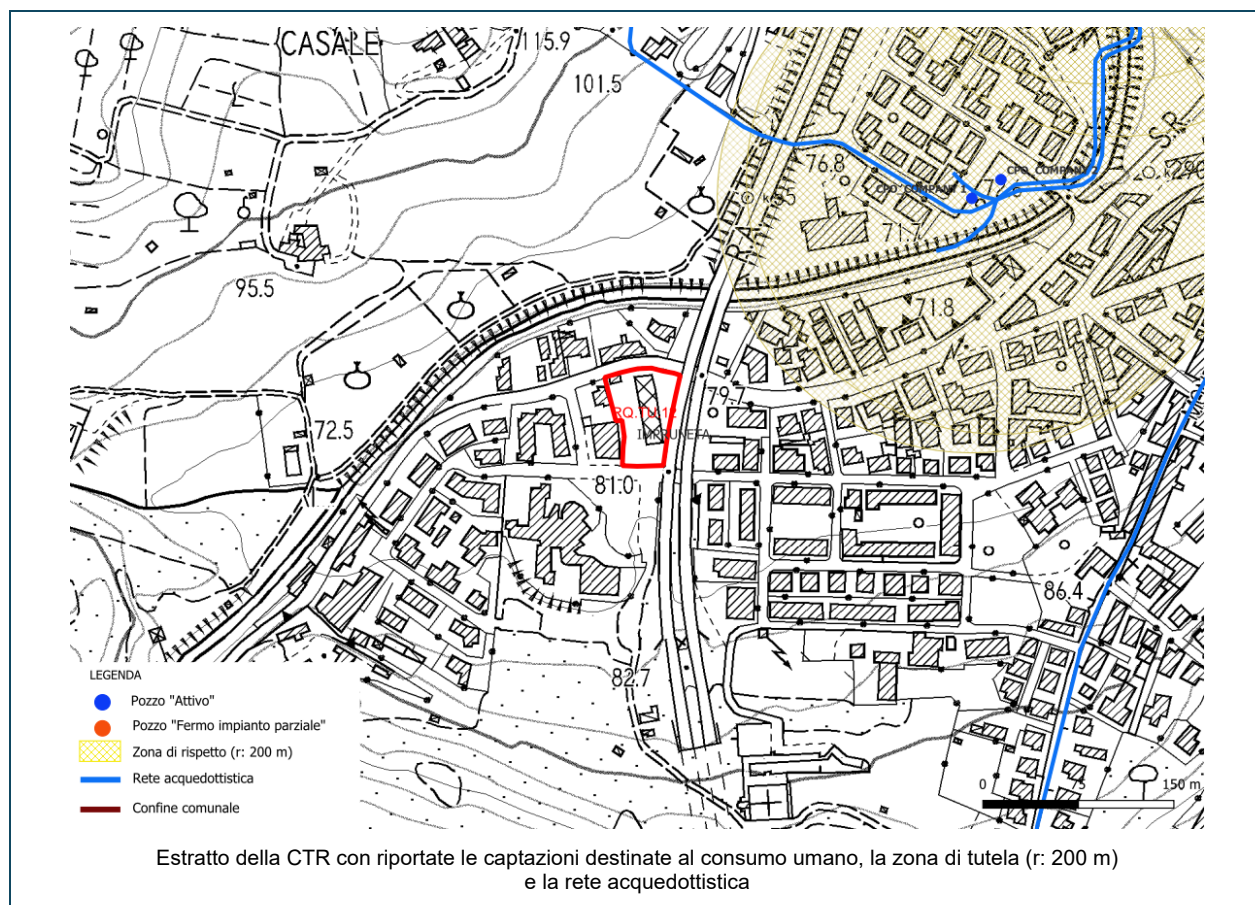
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

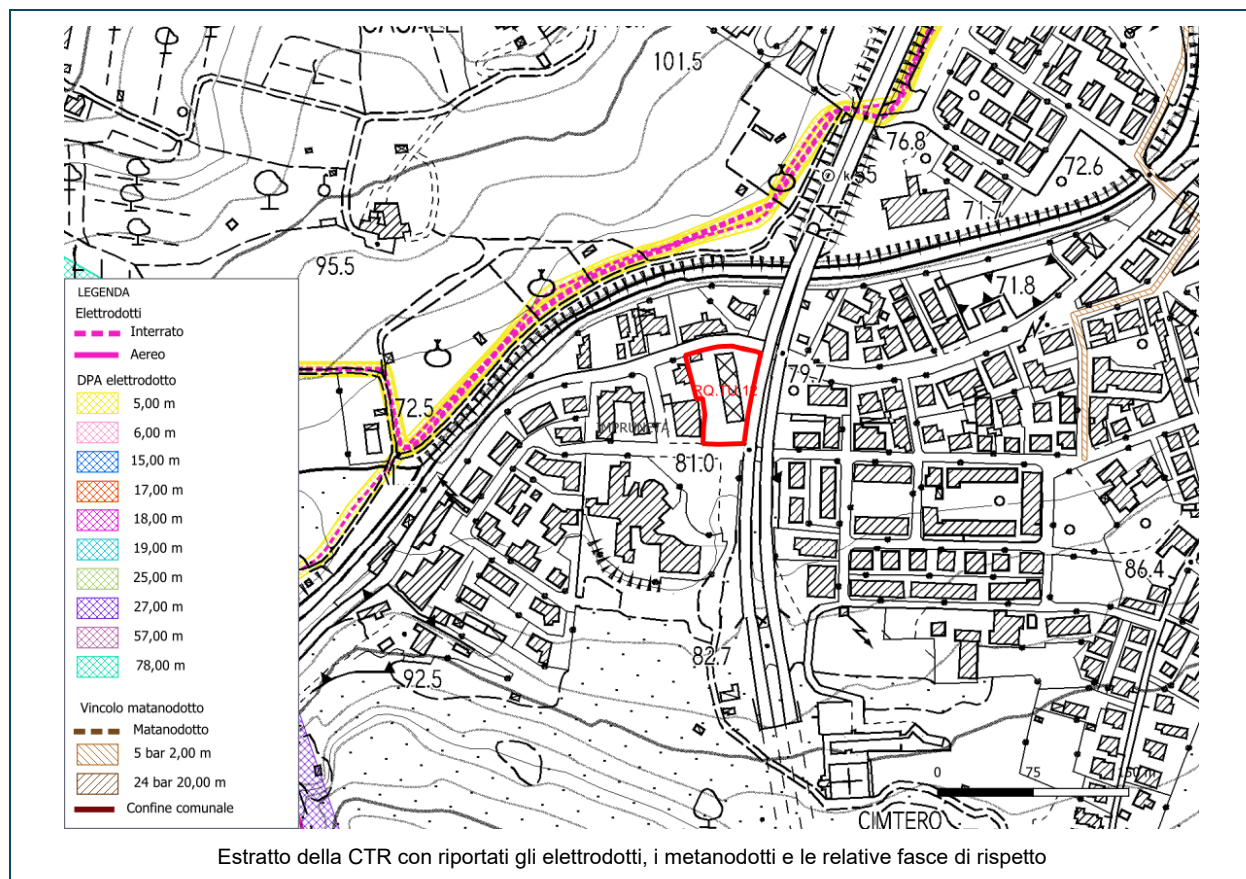


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 800 mq

Destinazione d'uso: Commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato - media struttura di vendita)

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	16	n.
Produzione RSU	6,51	t/anno
Consumi elettrici	16,45	MWh / anno
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.168	mc/anno
Afflussi Fognari	1.168	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

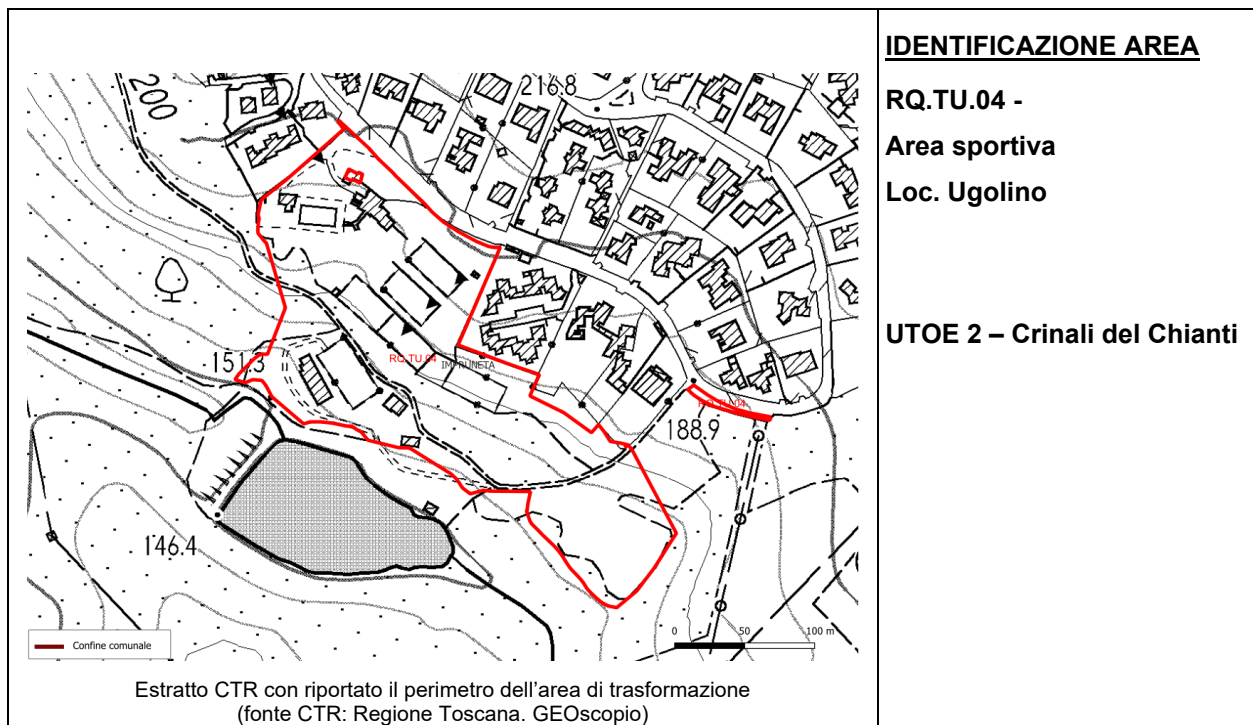
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Ambito collocato all'estremo sud dell'Ugolino, che comprende l'area sportiva esistente (Sporting Club Ugolino) ed un ambito di ampliamento della stessa. L'area e gli edifici oggetto di intervento sono parzialmente dismessi ed in cattivo stato di conservazione, tranne il fabbricato principale a ridosso della via pubblica. L'andamento del terreno presenta notevoli dislivelli.
Finalità	Obiettivi della trasformazione sono la riqualificazione dell'intero ambito e delle attrezzature esistenti, il recupero del degrado e l'ampliamento della zona sportiva esistente, con la tutela delle aree boscate e l'implementazione della dotazione di verde e di parcheggi.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Destinazioni d'uso: - Direzionale e di servizio (attrezzature sportive e servizi connessi) - Commerciale di vicinato limitata alla somministrazione (bar-ristorante)
Parametri di progetto	SE riuso mq 800 ca. SE nuova edificazione mq 2.700 La SE è ripartita come segue: Commerciale al dettaglio: SE nuova 250 mq Direzionale e di servizio: SE nuova 2.450 mq Direzionale e di servizio: SE riuso 800 mq Altezza massima utile HU campi padel coperti: ml 12,00 Altezza massima utile HU edifici per impianti sportivi: ml 7,00 Altezza massima altri edifici: H ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione – Riuso – Demolizione senza ricostruzione
Dotazione di standard	Parcheggi e verde pubblici da definire in PUC.
Disposizioni normative	Recupero e riqualificazione edifici e attrezzature sportive e ricreative esistenti; realizzazione di nuovi edifici ed attrezzature sportive e ricreative e servizi connessi. E' prevista la demolizione di edifici esistenti in stato di degrado, per ca mc 2.250, non soggetti a ricostruzione e pertanto esclusi dal conteggio della SE. Ammissa realizzazione di una piscina e di servizi correlati alle attività sportive (bar, ristorante, centro benessere ecc.). I campi sportivi coperti con strutture leggere o temporanee (reti, teli, polycarbonato,

	tensostrutture e simili) e che non si configurano come edifici non concorrono al calcolo della SE. Le trasformazioni devono prevedere la tutela delle parti boscate devono essere escluse dalle trasformazioni e mantenute a parco all'interno dell'ambito. I parcheggi dovranno avere elevato grado di integrazione paesaggistica, privi di configurazioni di tipo urbano ed equipaggiati con vegetazione analoga all'intorno. E' prescritto l'arredo vegetazionale in tutto l'ambito, con specie arboree ed arbustive analoghe al bosco esistente. Gli edifici, i campi sportivi, i parcheggi, le piscine, la viabilità e tutte le opere di artificializzazione del suolo potranno interessare una superficie non superiore al 40% della superficie totale; la restante parte deve essere destinata a verde a parco, verde attrezzato e parcheggi, commisurati alle necessità della zona sportiva. La realizzazione degli edifici, dei campi sportivi e dei parcheggi dovrà rispettare l'orografia del terreno; non sono ammessi sbancamenti rilevanti e modifiche orografiche del terreno. L'assetto dell'area deve configurarsi come un parco attrezzato con prevalenza del verde e non come zona edificata di tipo urbano, pertanto tutte le componenti devono essere coerenti con il contesto rurale e boscato in cui l'area è inserita, privilegiando fondi e piazzali inerbiti e/o realizzati con materiali drenanti e di colori delle terre locali, comprese le pavimentazioni degli impianti sportivi e della piscina e la viabilità. La parte a sud-est è destinata a parcheggio, anche di uso pubblico a servizio della frazione
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti, per motivi di sicurezza o fitosanitari, devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. E' ammessa l'attuazione per UMI, da individuare nel PUC. La convenzione deve regolare fra l'altro l'uso pubblico degli impianti, delle attrezzature e dei parcheggi e del parco.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142, comma 1 lett. g), zone boscate. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde delle aree a parcheggio e in quello delle aree a verde pubblico, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).

SEZIONE 2

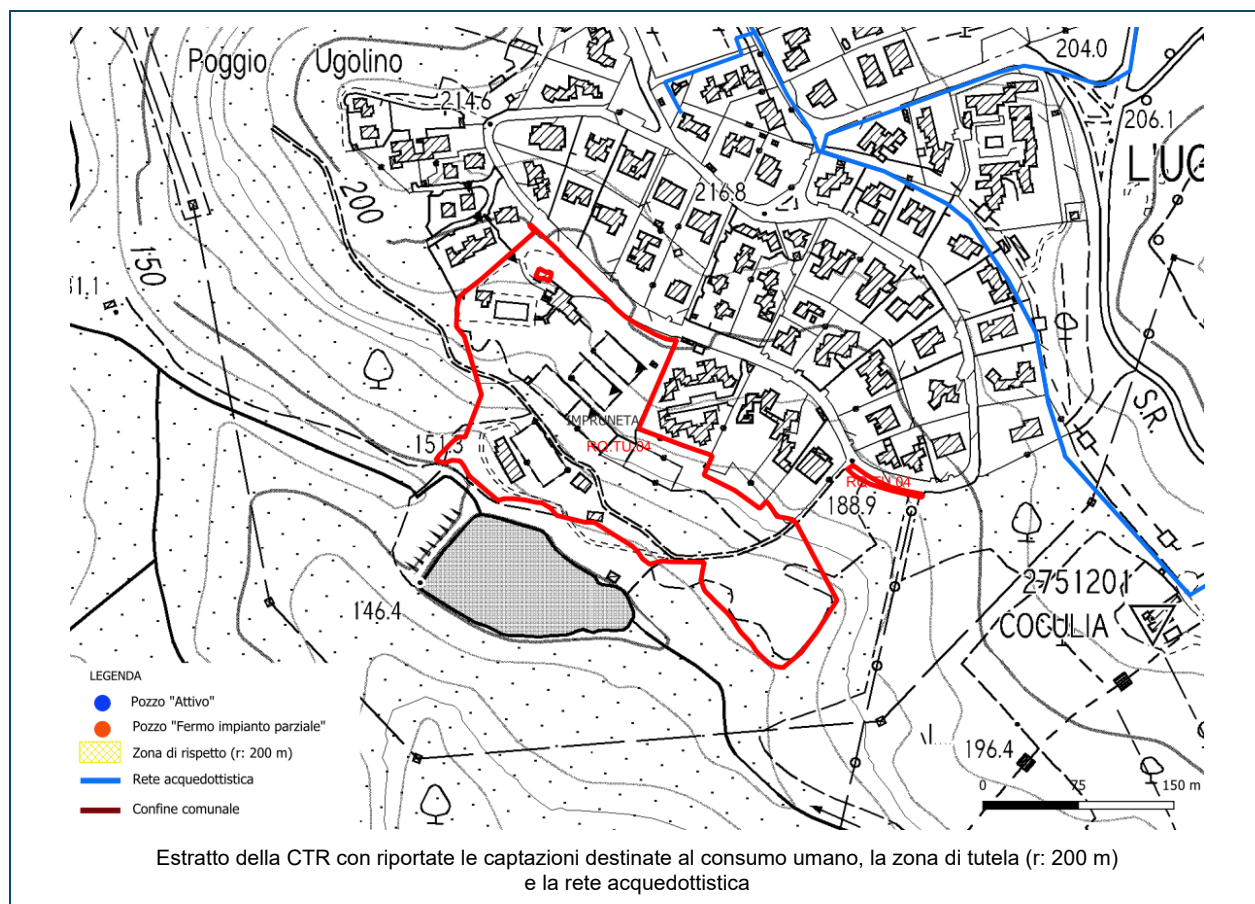
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



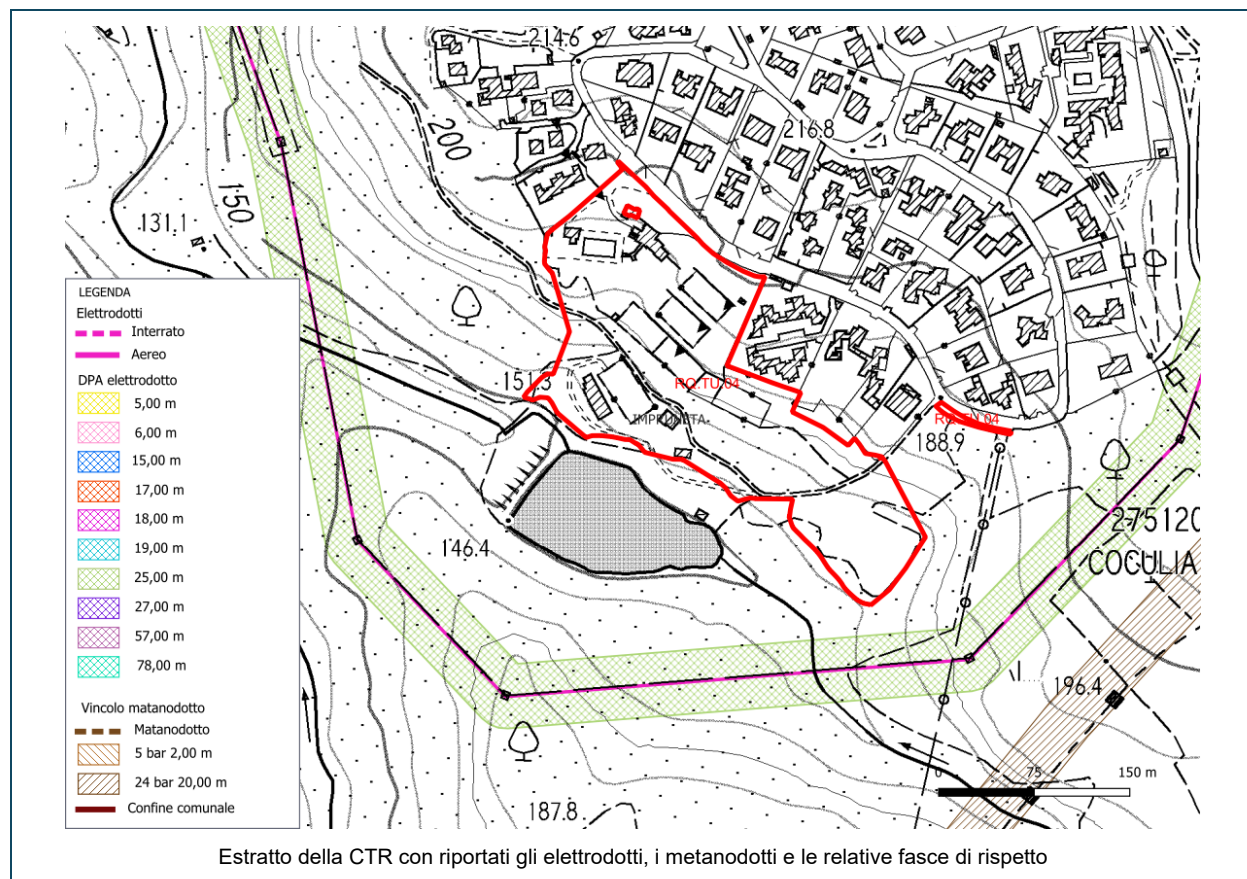
L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE riuso mq 800 ca.

SE nuova edificazione mq 2.700

La SE è ripartita come segue:

Commerciale al dettaglio: SE nuova 250 mq

Direzionale e di servizio: SE nuova 2.450 mq

Direzionale e di servizio: SE riuso 800 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	70	n.
Produzione RSU	28,49	t/anno
Consumi elettrici	71,96	MWh / anno
Abitanti equivalenti	70	n.
Fabbisogno idrico	5.110	mc/anno
Afflussi Fognari	5.110	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

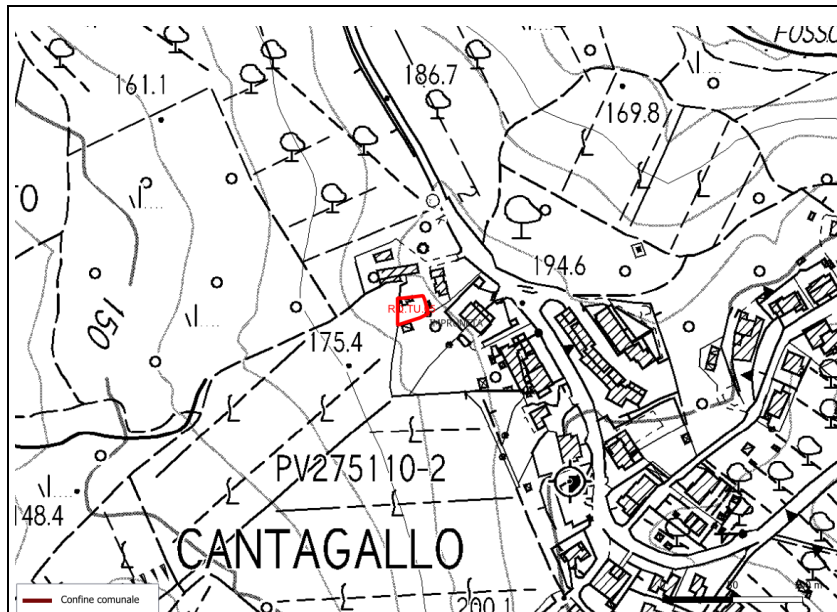
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

RQ.TU.05 -

SP n.69 Imprunetana

Loc. Cantagallo

UTOE 2 – Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area di modeste dimensioni, collocata nella parte nord della frazione di Cantagallo, all'interno della SP n.69 Imprunetana, attualmente utilizzata come pertinenza degli edifici circostanti.
Finalità	Riqualificazione ad uso residenziale
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Residenziale
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 100 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da monetizzare
Disposizioni normative	Con la riqualificazione dell'area è ammessa la nuova edificazione di un fabbricato residenziale
Opere preliminari all'intervento	Eliminazione degli eventuali manufatti presenti.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Verifica del rispetto delle distanze minime fra fabbricati e dai confini dell'area di trasformazione (ml 5,00). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

SEZIONE 2

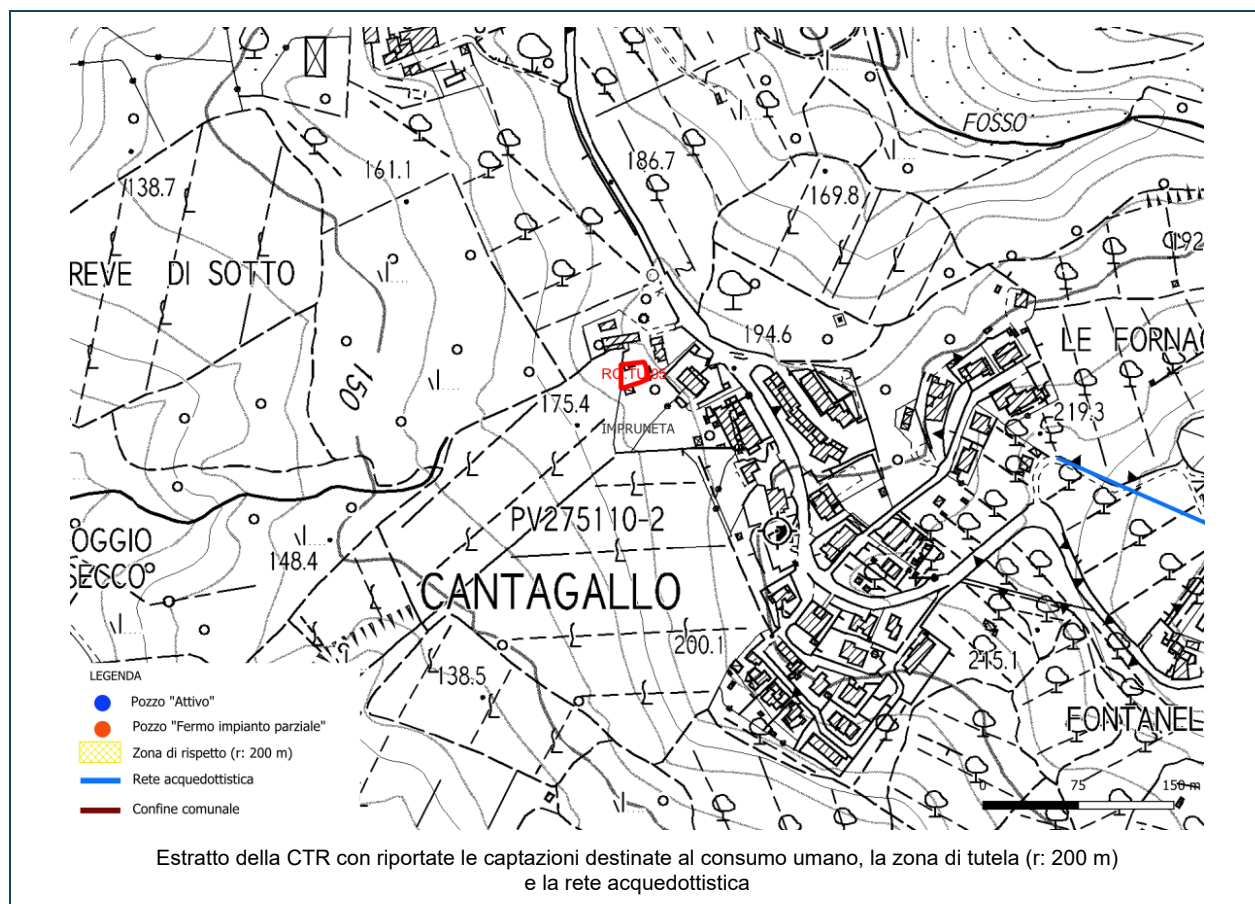
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

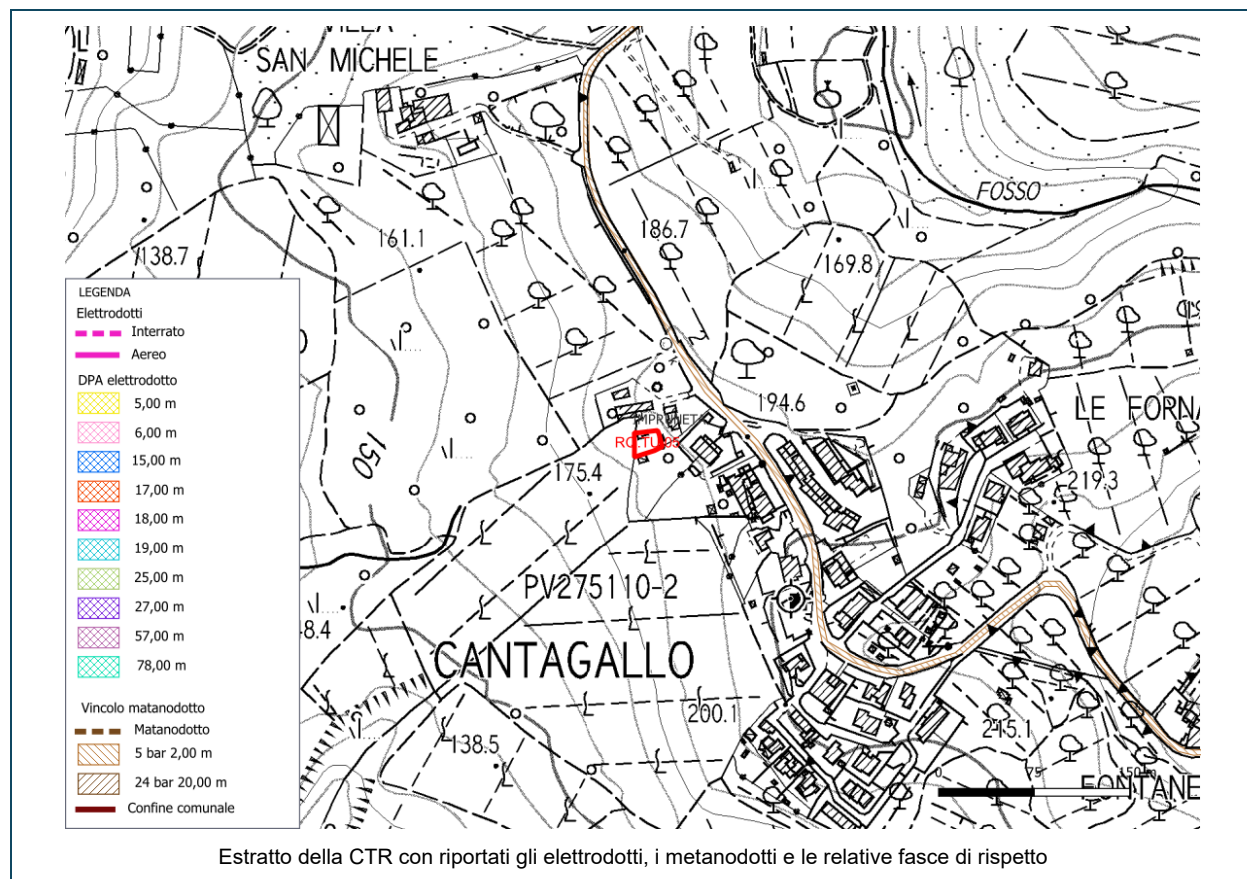


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 100 mq

Destinazione d'uso: Residenziale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	4	n.
Produzione RSU	1,63	t/anno
Consumi elettrici	4,11	MWh / anno
Abitanti equivalenti	3	n.
Fabbisogno idrico	209	mc/anno
Afflussi Fognari	209	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

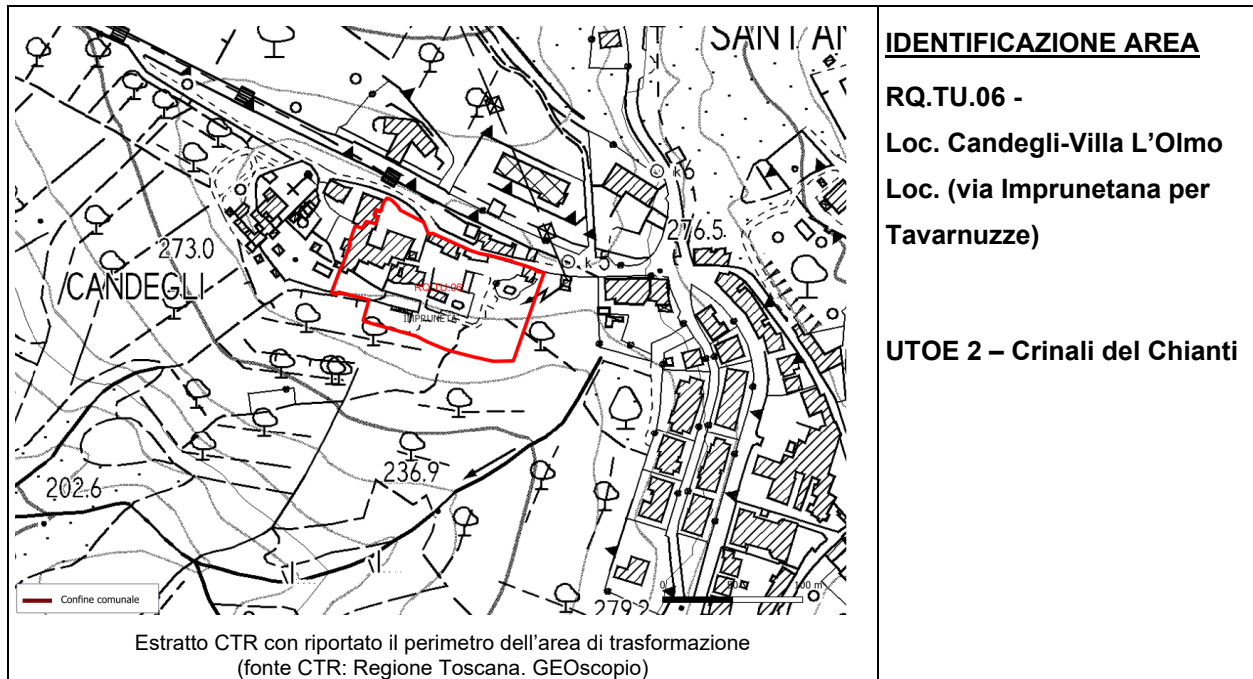
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata lungo la via Imprunetana per Tavarnuzze, nel territorio urbanizzato storico TS di Impruneta, dove è presente una struttura turistico-ricettiva e residenziale, composta da diversi edifici e manufatti, spazi di pertinenza ed attrezzature all'aperto.
Finalità	Ambito di riqualificazione in TS, finalizzato al riordino degli edifici e delle aree libere, al rafforzamento della funzione turistico-ricettiva ed alla definizione dei margini verso il territorio non edificato circostante (sud e est).
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Turistico - ricettiva
Parametri di progetto	SE riuso mq 250 SE nuova edificazione mq 650 H max della nuova edificazione ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Riuso - Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da valutare nel P. di R., monetizzabili.
Disposizioni normative	E' ammessa nuova edificazione quale ricucitura e definizione dei margini sul lato est e sul lato sud, in prossimità dell'esistente e finalizzata a creare un borgo con morfologia ordinata e non dispersione di nuova edificazione nelle aree libere. Con le stesse finalità sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi in relazione alla datazione degli edifici e con le limitazioni e prescrizioni di cui all'articolo "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle NTA del POC. Nuova edificazione: SE max mq 650 distribuita in 1-2 edifici collocati nelle aree libere al margine sud-est dell'area di intervento, quale definizione e qualificazione del margine verso l'area di verde privato, che costituisce il cono visivo verso il territorio collinare. Nel rispetto della schedatura preliminare, sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti per una SE max complessiva di mq 250, con destinazione turistico-ricettiva. H max degli ampliamenti non superiore a quella dei fabbricati esistenti. L'intervento deve prevedere la riqualificazione delle aree libere, con implementazione delle aree verdi e delle alberature.

	Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura ed in generale la impermeabilizzazione di aree oggi permeabili, ad esclusione della superficie coperta dai nuovi edifici e da modeste aree pavimentate intorno a questi per l'accesso. Non sono ammessi sbancamenti rilevanti né modifiche orografiche.
Opere preliminari all'intervento	Il Piano di Recupero deve contenere la preliminare schedatura edilizia di tutti i fabbricati e manufatti presenti, con documentazione fotografica, valutazione della storicità e dei valori presenti, indicazione degli interventi ammessi e previsti in coerenza con l'articolo "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle NTA del POC.
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito. All'interno del P. di R. possono essere individuate diverse Unità Minime di Intervento (UMI).
Condizioni alla trasformazione	L'intervento deve rispettare le prescrizioni previste dalla scheda del PIT/PPR per il bene paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 presente, di cui in particolare le seguenti: "3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: ◦ garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie; ◦ siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; ◦ siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); 3.c.5. Non sono ammessi: ◦ previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).

SEZIONE 2

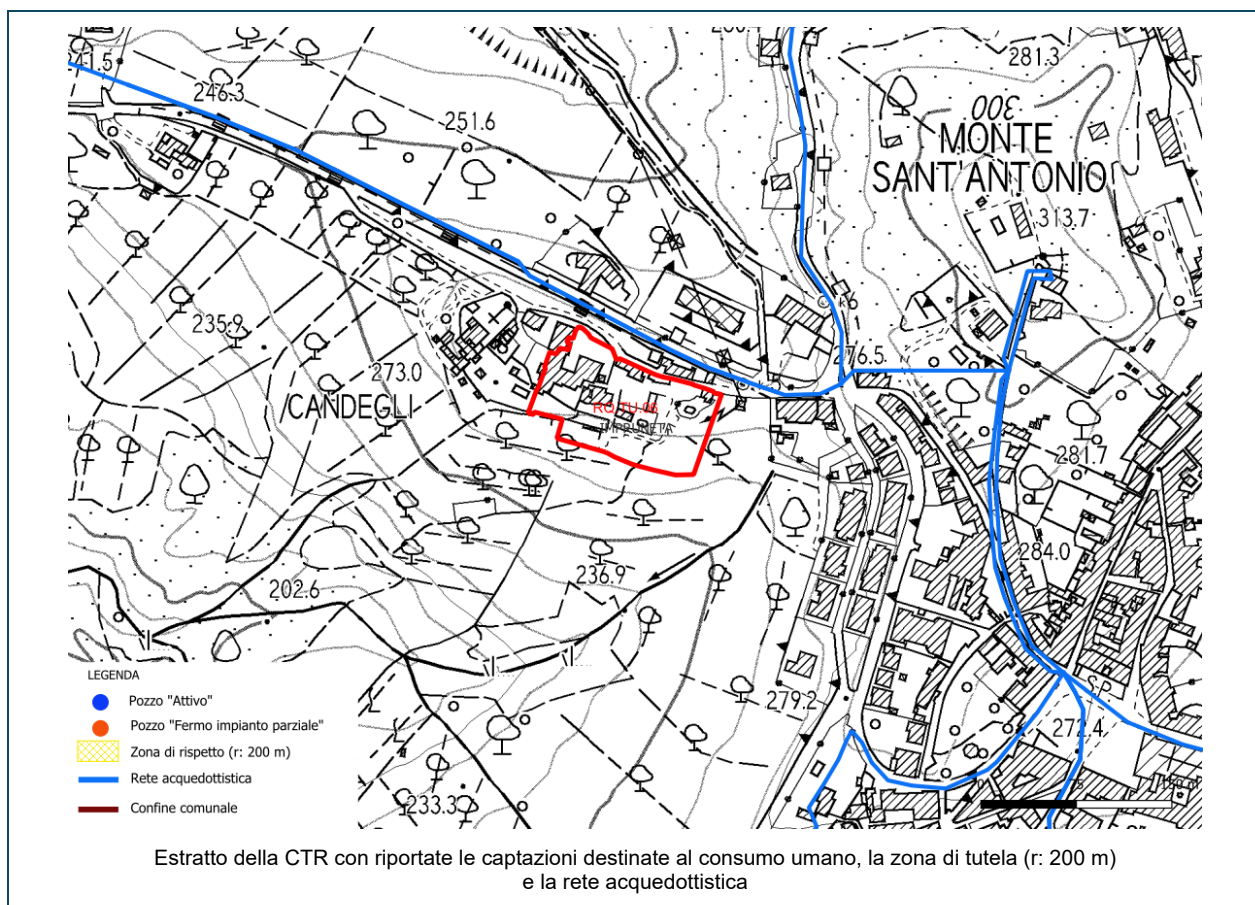
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



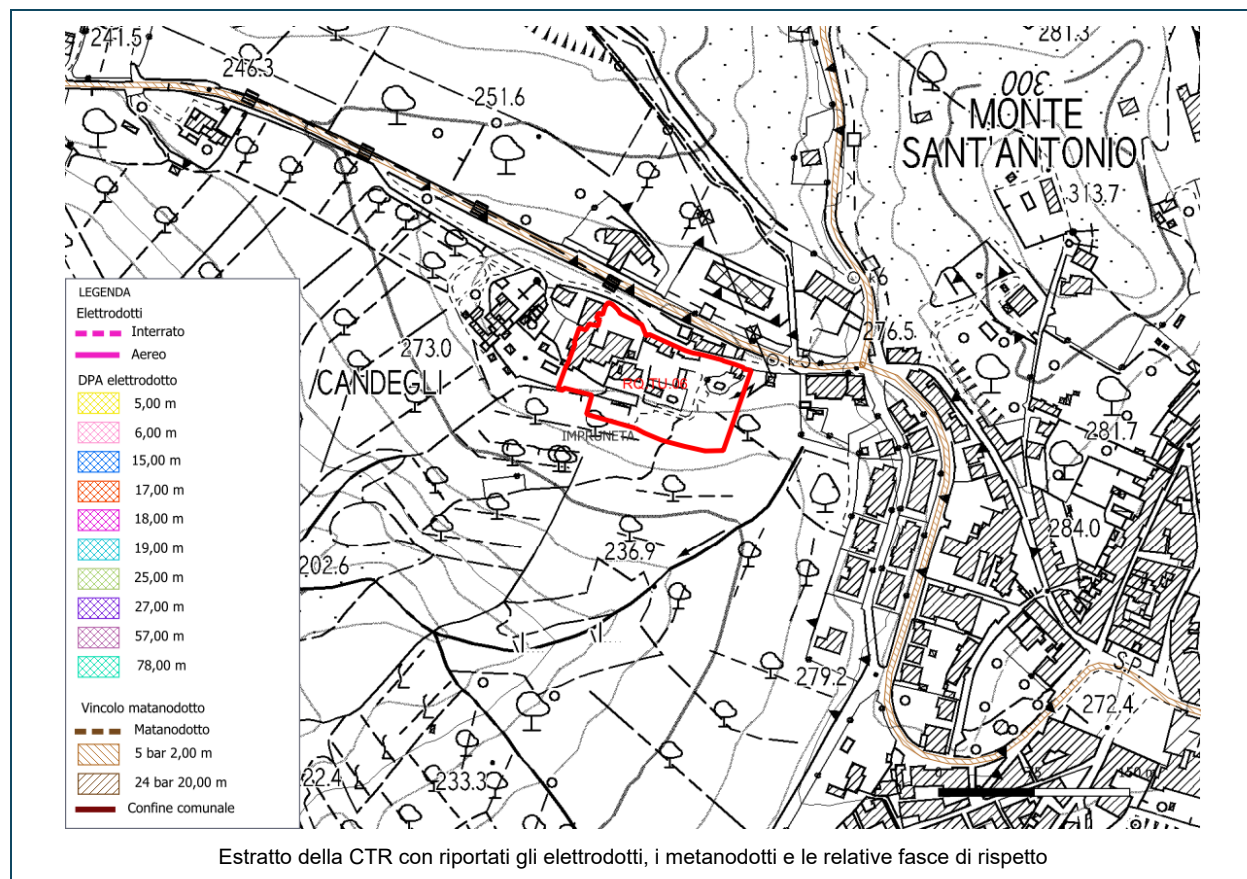
L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VinCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 900 mq di cui:

- SE riuso: 250 mq
- SE nuova: 650 mq

Destinazione d'uso: Turistico - ricettiva

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	30	n.
Produzione RSU	12,21	t/anno
Consumi elettrici	30,84	MWh / anno
Abitanti equivalenti	30	n.
Fabbisogno idrico	2.190	mc/anno
Afflussi Fognari	2.190	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

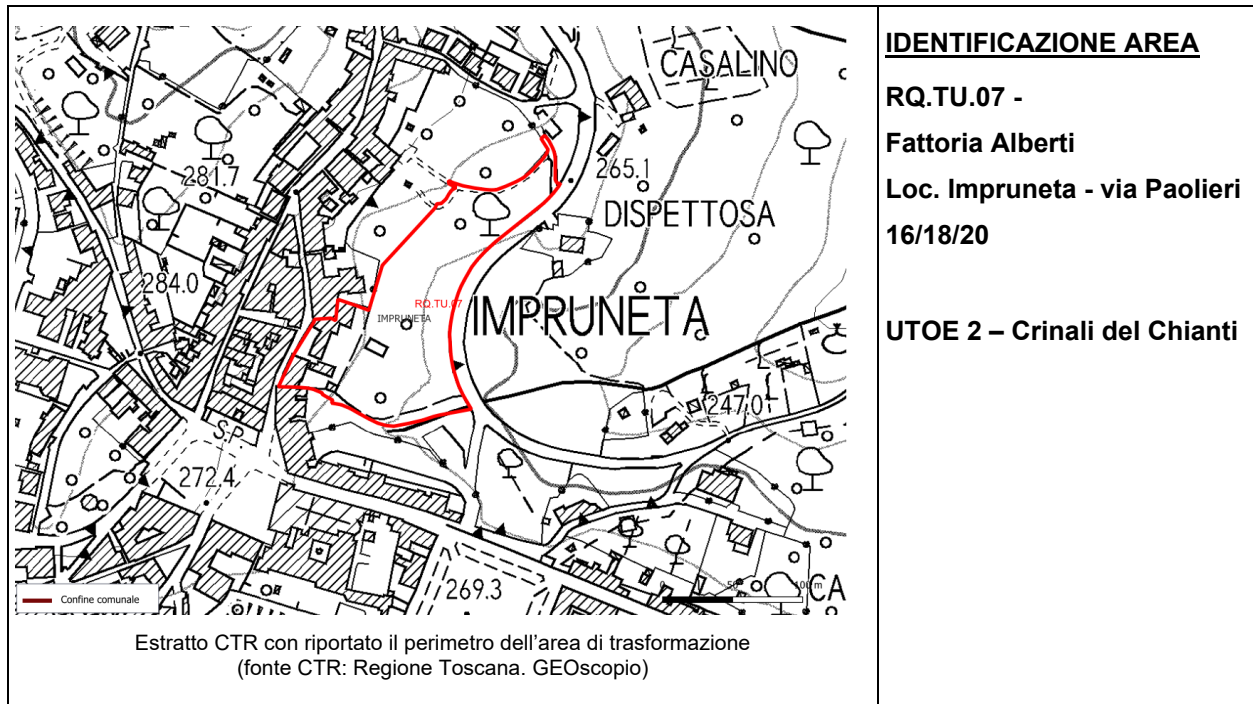
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata nel centro storico di Impruneta, comprende edifici storici in disuso e degradati, con aree di pertinenza.
Finalità	Il progetto di ristrutturazione del complesso immobiliare "Ex fattoria Alberti", via Paolieri 16/18/20 Impruneta, è finalizzato a realizzare residenze sociali per anziani comprensive di servizi alla persona. Il progetto è stato dichiarato di pubblica utilità dal Consiglio Comunale di Impruneta l'11-8-2023, su richiesta dell'Opera Pia Vanni con nota prot. 18675 dell'11 luglio 2023.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio
Parametri di progetto	SE riuso mq 1.730,00 ca SE nuova edificazione mq 200 Altezza massima fuori terra: da progetto approvato
Categorie d'intervento	Riuso – Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da progetto.
Disposizioni normative	L'ambito è soggetto alle previsioni del 'Progetto Fattoria Alberti' promosso dalla Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" Impruneta (FI), approvato dal Consiglio di Amministrazione della APS con del. n. 16 del Registro delle Deliberazioni del 14.03.2024, soggetto al provvedimento autorizzativo unico del SUAP del Comune di Impruneta n° 9/2025 del 04.03.2025 ed alla Delibera C.C. n.49/2024 del 27.06.2024 di presa d'atto dell'approvazione del progetto e contestuale variante. Progetto finanziato con fondi PNRR.
Opere preliminari all'intervento	Da progetto.
Modalità di attuazione	Progetto di opera di pubblica utilità esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	In caso di mancata o non completa attuazione del progetto approvato l'ambito è soggetto alle norme del tessuto TS, normato dalle NTA del POC.

SEZIONE 2

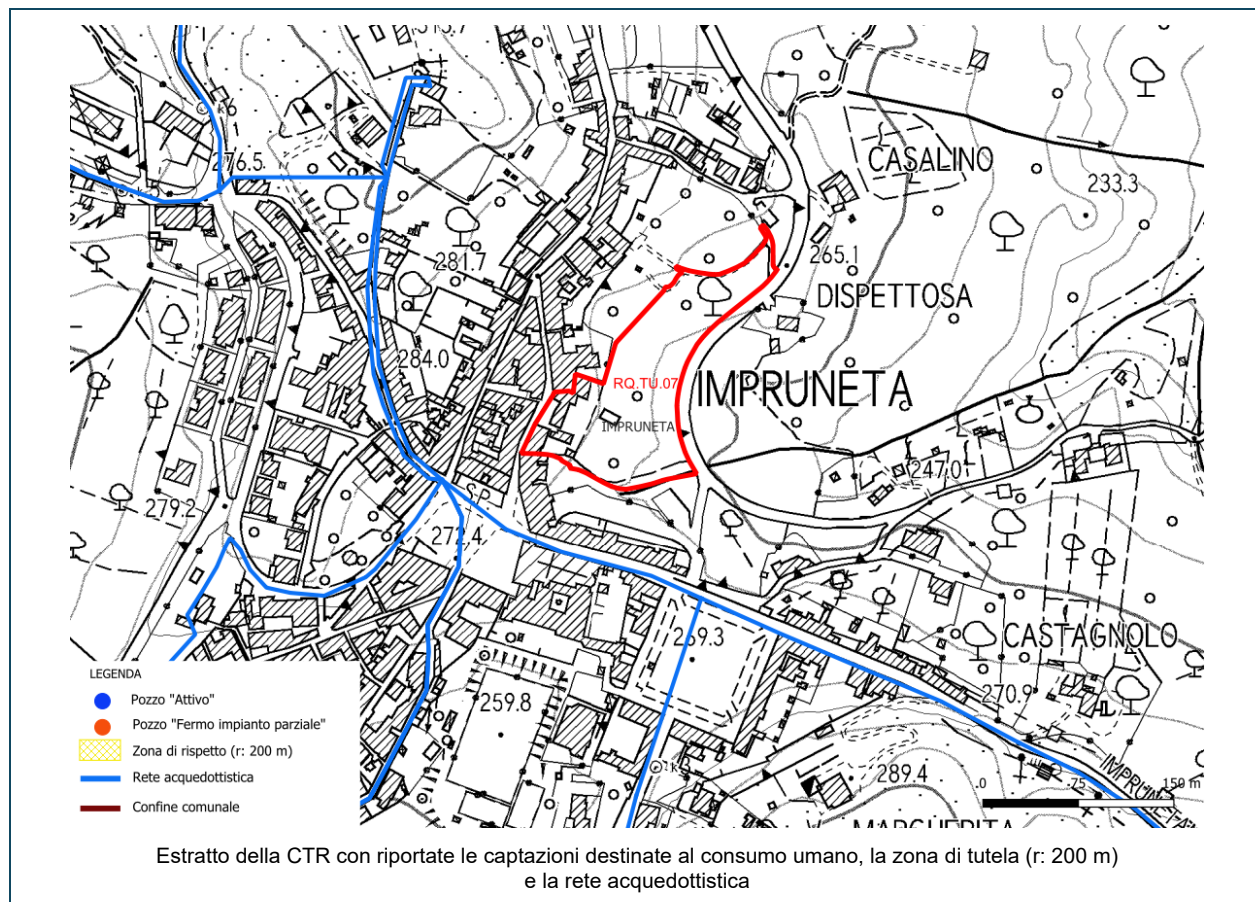
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

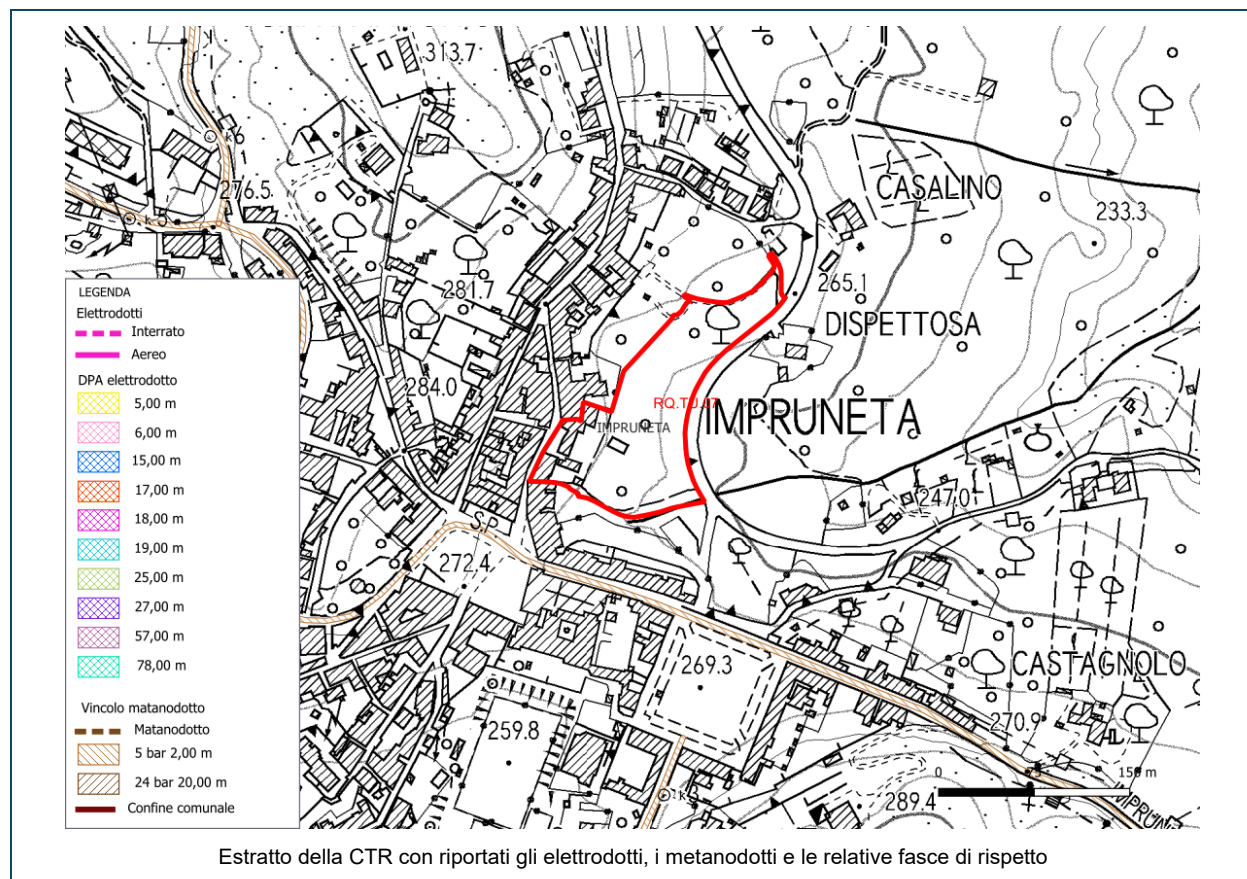


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 1.930 mq di cui:

- SE riuso: 1.730
- SE nuova: 200

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	39	n.
Produzione RSU	15,71	t/anno
Consumi elettrici	39,68	MWh / anno
Abitanti equivalenti	39	n.
Fabbisogno idrico	2.818	mc/anno
Afflussi Fognari	2.818	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

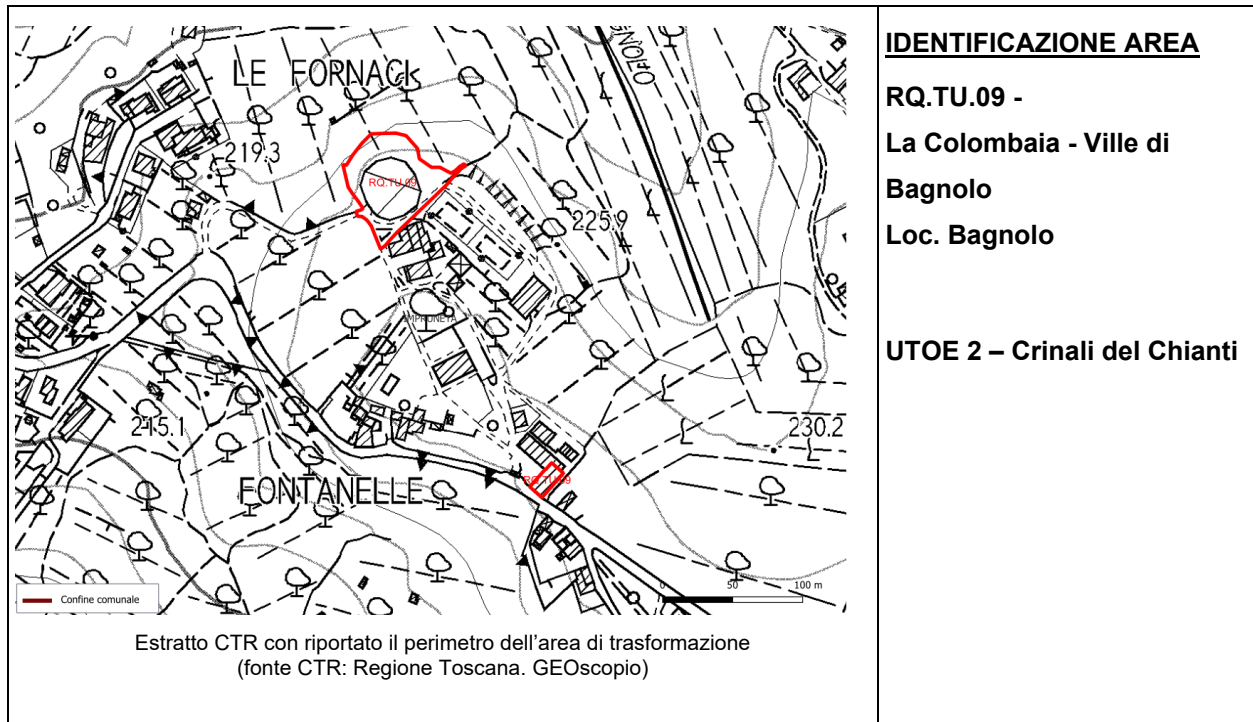
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Comparto di riqualificazione che comprende due porzioni disgiunte del territorio urbanizzato di Bagnolo, in località 'La Colombaia - Ville di Bagnolo', che sono: - l'area attualmente occupata da un galoppatoio in ferro e vetro, collocata all'estremo nord-ovest dell'abitato; il manufatto è in stato di grave degrado e non più utilizzabile; l'area è pianeggiante, priva di vincoli; sono presenti vegetazione ed alberature al bordo nord-ovest; è servita da una strada privata non asfaltata; - porzione dell'edificio a "L" collocato all'estremo sud-est del territorio urbanizzato di Bagnolo, SP n° 69 Imprunetana n.c. 52, ad uso artigianale; l'edificio è di vecchia costruzione (anteriore al 1956) ma risulta privo di valore; la porzione compresa nel comparto di riqualificazione è costituita dal corpo di fabbrica di superficie coperta mq 175 circa (n° 1 piano fuori terra) che attesta sulla SP, creando un restringimento della carreggiata.
Finalità	Le azioni di riqualificazione hanno come obiettivi il superamento del degrado dell'area del galoppatoio con la definizione del margine dell'abitato, il rafforzamento delle funzioni residenziali ed artigianali già presenti, legate all'uso agricolo delle aree circostanti, e l'ampliamento della sezione stradale dove la testata del fabbricato crea un restringimento.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	UMI 1 - Area del galoppatoio Destinazioni d'uso: residenziale UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana Destinazioni d'uso: artigianale
Parametri di progetto	UMI 1 - Area del galoppatoio Sup. coperta Sc galoppatoio soggetto a demolizione senza ricostruzione mq 1.300 ca SE nuova edificazione mq 200 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra) Destinazioni d'uso: residenziale UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana SE riuso mq 200 ca. (porzione di edificio esistente lungo la SP, soggetto a demolizione senza ricostruzione in loco) SE max 250 (da realizzare in adiacenza del fabbricato previsto dalla UMI 1) H max ml 4,50 (n° 1 piani fuori terra) Destinazioni d'uso: artigianale

Categorie d'intervento	Riuso
Dotazione di standard	
Disposizioni normative	Il comparto deve essere oggetto di una progettazione unitaria che comprenda gli interventi di seguito descritti. <i>UMI 1 - Area del galoppatoio</i> • Demolizione del galoppatoio esistente senza ricostruzione; • nuova edificazione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, collocato sul confine sud-est del comparto, allineato lungo la strada bianca esistente; • SE max 200 a destinazione d'uso residenziale; • H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra). <i>UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana</i> • Demolizione del corpo di fabbrica compreso nel comparto, senza ricostruzione in loco, con contestuale ristrutturazione dell'altra ala dello stesso fabbricato nella parte interessata dalle opere di demolizione, con ripristino della facciata e della copertura; • completamento del muro di cinta lungo strada in posizione arretrata (da concordare con l'ente gestore) in continuità con l'esistente; • ricostruzione di un fabbricato a destinazione d'uso artigianale nella parte nord-ovest del comparto di riqualificazione (UMI 1 - Area del galoppatoio), allineato con il nuovo fabbricato a destinazione residenziale di cui agli interventi della UMI 1; • SE max 250 a destinazione d'uso artigianale; • H max ml 4,50 (n° 1 piani fuori terra). <i>Norme per l'intero ambito</i> • Le aree libere risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde prevalente con caratteristiche agricole (coltivazioni ortive, oliveto ecc.); non ne è ammessa la pavimentazione né l'asfaltatura; • la viabilità interna e le aree di parcheggio devono avere fondo permeabile (stabilizzato, terra battuta, inghiaiato) o con asfalti ecologici di colori naturali; • le aree di margine a nord-ovest devono essere sistemate a verde alberato per una fascia di profondità minima ml 15,00, in continuità con le alberature esistenti, che non possono essere eliminate; • l'intero ambito deve mantenere caratteristiche rurali, sono escluse le sistemazioni esterne di tipo urbano; • i nuovi edifici devono avere le caratteristiche dell'edilizia rurale locale; sono ammessi tipologie e materiali dell'architettura contemporanea, purché correttamente inseriti e coerenti con il contesto di riferimento; • i due nuovi fabbricati devono essere oggetto di una progettazione unitaria, nella configurazione planimetrica e negli allineamenti, e devono costituire il nuovo margine definito e qualificato dell'abitato di Bagnolo a nord-ovest; • le opere da realizzare lungo la strada provinciale devono essere concordate con l'ente gestore (Città Metropolitana di Firenze).
Opere preliminari all'intervento	
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) che comprenda l'intera area di riqualificazione e le due diverse Unità Minime di Intervento (UMI). Le due UMI sono attuabili in modo disgiunto, ma il progetto unitario deve garantire che anche la realizzazione di una sola delle due UMI garantisca una adeguata sistemazione dell'intera area di riqualificazione.
Condizioni alla trasformazione	In alternativa alle azioni previste dalla presente scheda RQ, il galoppatoio può essere demolito senza ricostruzione, oppure ricostruito nelle dimensioni, forme e con l'uso uguali al manufatto preesistente (solo copertura trasparente o con pergolato, aperto su tutti i lati, fondo sterrato o a prato, struttura metallica semplicemente ancorata al terreno e priva di fondazioni continue, uso accessorio della residenza e/o delle attività agricole e di allevamento). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

SEZIONE 2

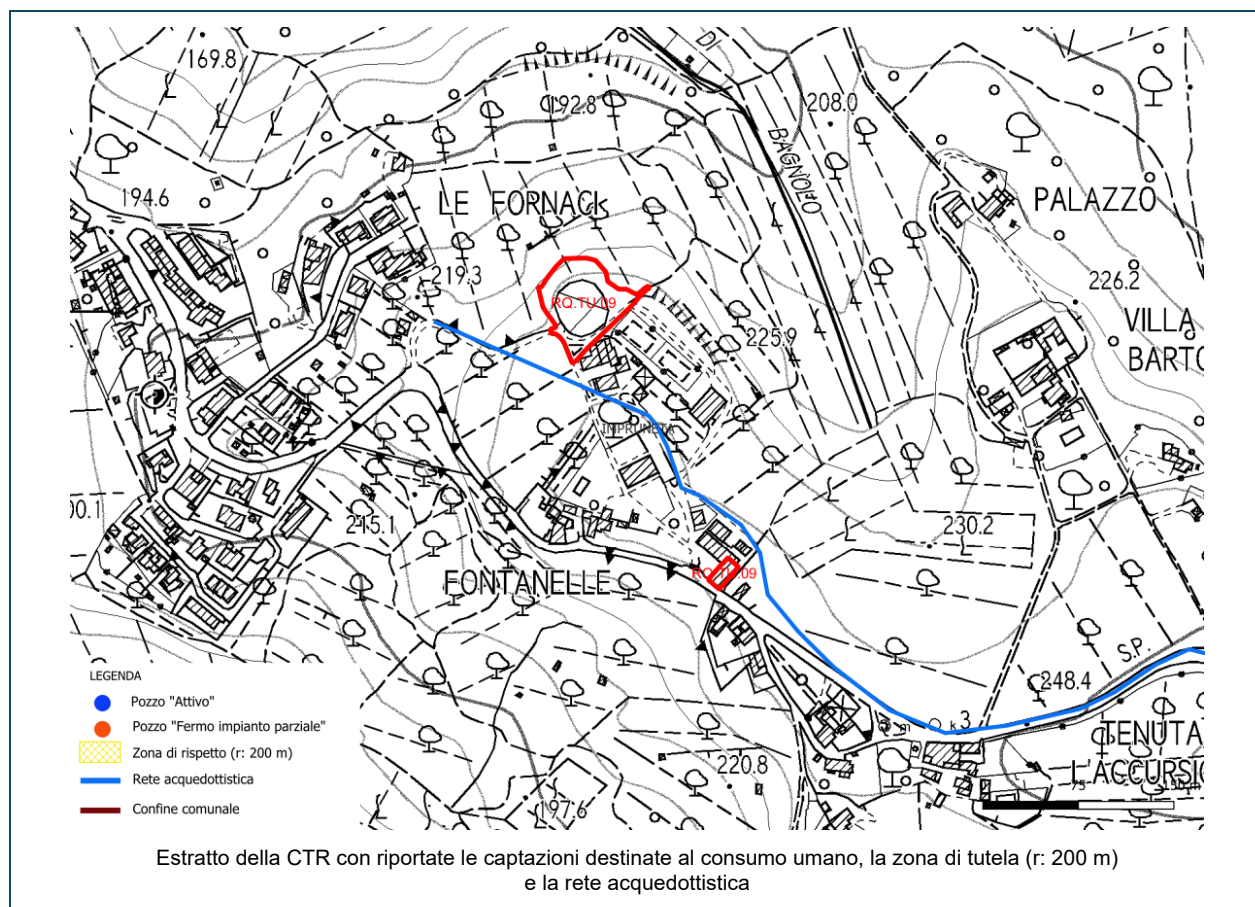
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

UMI 1 - Area del galoppatoio

SE nuova edificazione mq 200

Destinazioni d'uso: residenziale

UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana

SE riuso mq 200 ca.

SE max 250 (da realizzare in adiacenza del fabbricato previsto dalla UMI 1)

Destinazioni d'uso: artigianale

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	13	n.
Produzione RSU	6,03	t/anno
Consumi elettrici	47,75	MWh / anno
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	764	mc/anno
Afflussi Fognari	764	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

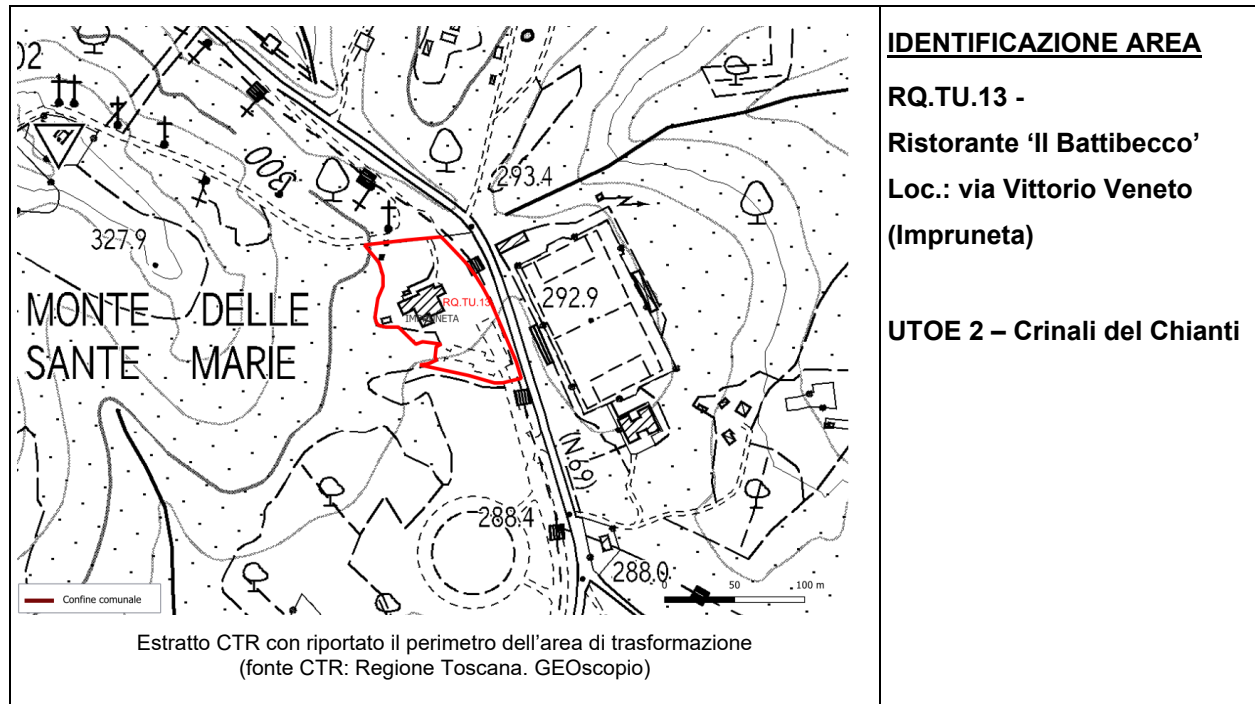
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana e del documento *"Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)"*.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata all'interno della SP n° 69 Imprunetana, a sud est di Impruneta, in prossimità della piazza A. Bandinelli. L'accesso è dalla via Vittorio Veneto, che conduce al cimitero delle Sante Marie. L'area è in prevalenza verde e boscata con porzioni sterrate, nella parte centrale è presente l'edificio che ospita l'attività di ristorazione. L'edificio esistente ha un'altezza di un piano fuori terra e tipologia tradizionale, con copertura a falde.
Finalità	La trasformazione è finalizzata all'ampliamento della attività di ristorazione esistente (commerciale) inserendo la destinazione turistico-ricettiva con attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con contestuale riqualificazione dell'intera area.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Destinazioni d'uso: turistico-ricettivo per strutture ricettive alberghiere, con attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e altre attività ammesse ai sensi dell'art. 21 della LR 61/2024 'Testo unico del turismo'
Parametri di progetto	SE riuso: SE esistente mq 470 ca. + SE ampliamento mq 240 = SE tot mq 710 SE nuova edificazione mq 0,00 H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)
Categorie d'intervento	Riuso (ampliamento edifici esistenti)
Dotazione di standard	Da valutare nella Convenzione del PUC quote di parcheggio e verde di uso pubblico. Standard monetizzabili.
Disposizioni normative	Amnesso ampliamento edifici esistenti per l'uso turistico-ricettivo. L'ampliamento deve essere collocato in aderenza dell'edificio esistente, sui fronti nord e/o sud non interessati dal bosco, e deve essere configurato come completamento planimetrico e/o tipologico dell'edificio esistente, sia come prolungamento dei corpi di fabbrica esistenti, sia come rialzamento parziale degli stessi. L'ampliamento può essere realizzato con tipologia e materiali analoghi all'esistente, ponendosi in totale continuità anche formale, oppure con forme e materiali dell'architettura contemporanea, distinguendosi dall'esistente ma con questo formalmente e funzionalmente integrato, in modo da creare un complesso unitario. Non è ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica isolati nel resede. Gli interventi devono prevedere la contestuale riqualificazione ed il riordino delle aree di pertinenza e dei fabbricati esistenti.

	Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature leggere per la sosta, la ricreazione, la somministrazione (pergolati, pergotende, gazebi, recinzioni ecc.) purché realizzati in materiali leggeri, amovibili e privi di fondazioni. È ammessa inoltre la realizzazione di viabilità interna e aree di parcheggio, da realizzarsi con fondo permeabile (erba, terra battuta, inghiaiato) o con asfalti ecologici di colori naturali. Non è ammessa la trasformazione delle aree boscate né l'eliminazione di alberature ad alto fusto presenti.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree coperte da bosco, da assoggettare a tutela ed escluse dalle trasformazioni.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142. Nel caso di mancata attuazione degli interventi previsti dalla presente norma, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale (commerciale per la ristorazione) e interventi sugli edifici esistenti in relazione alla datazione degli stessi.

SEZIONE 2

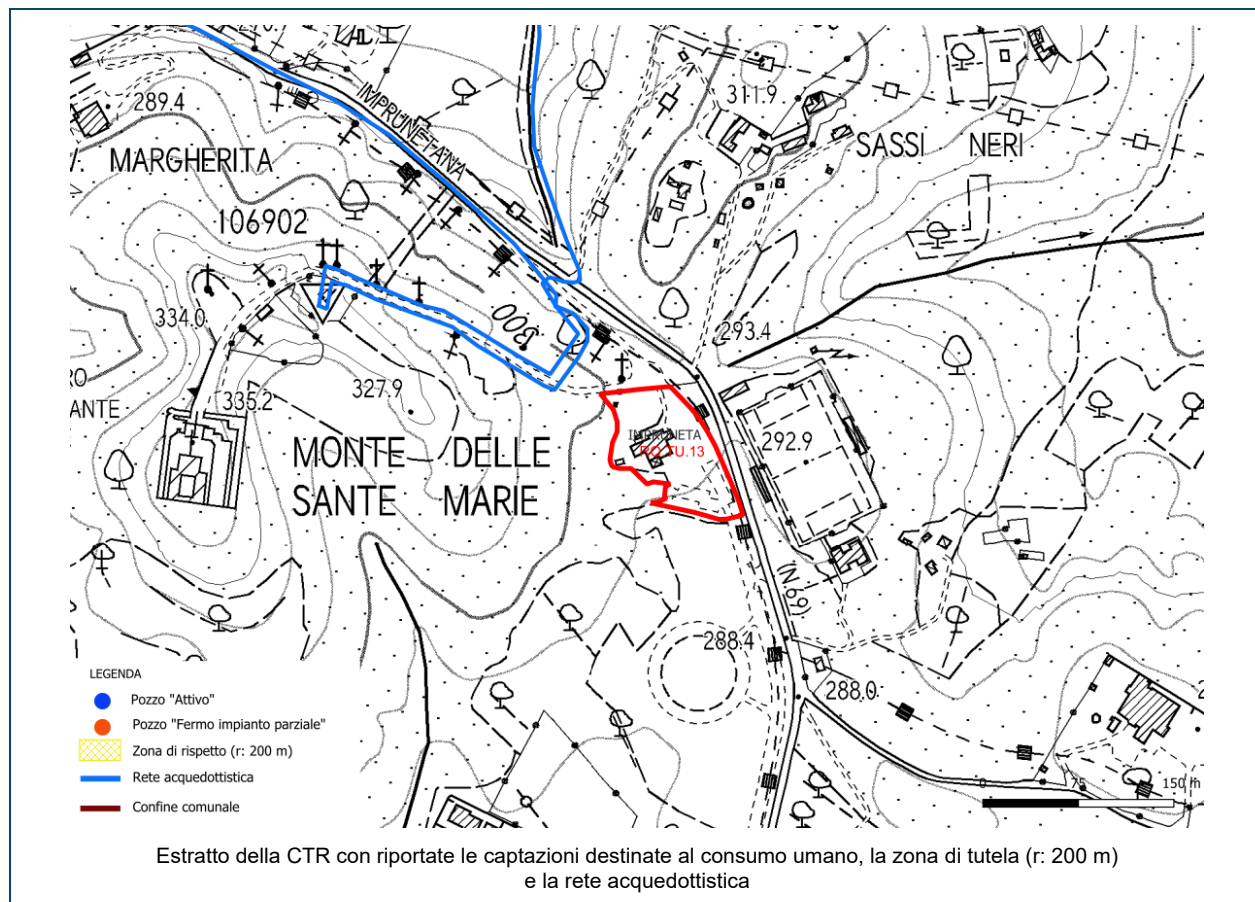
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

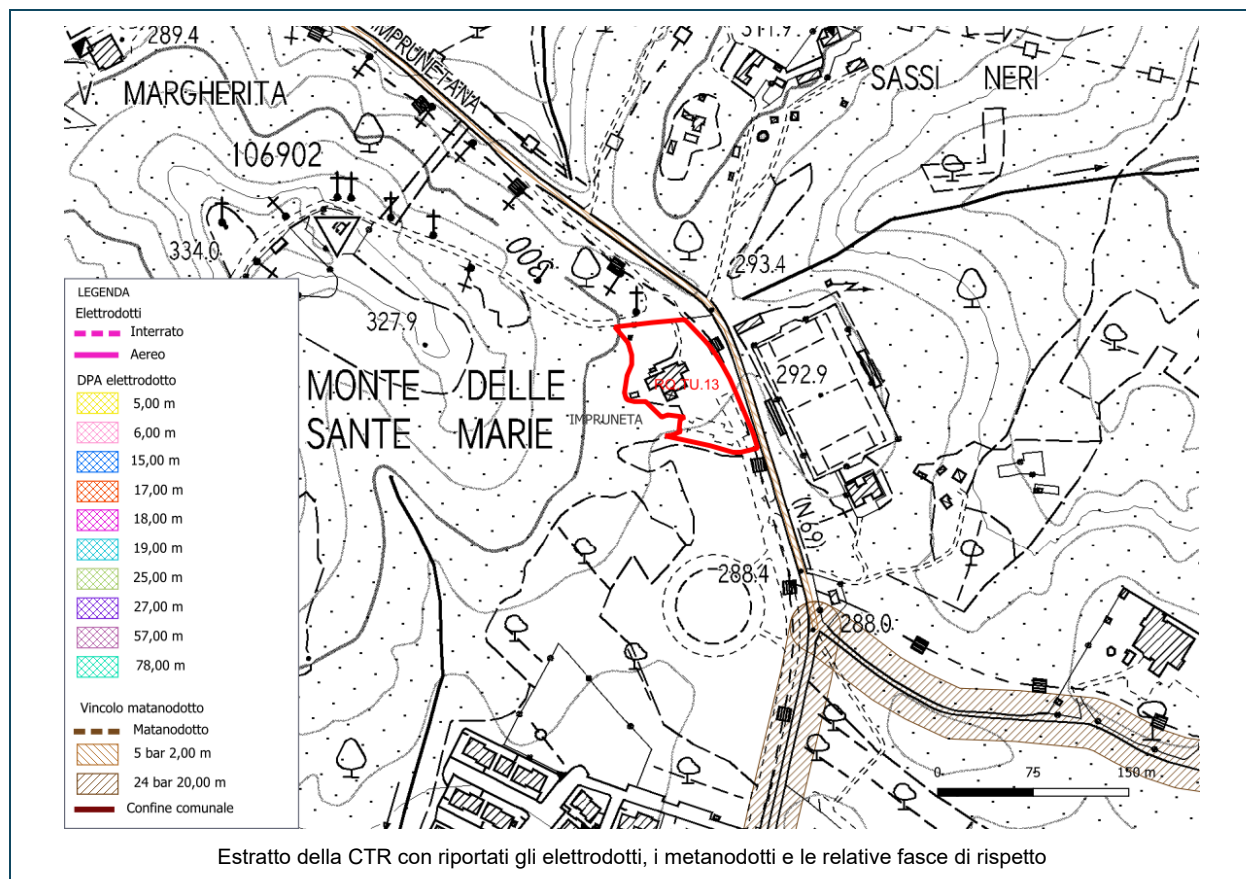


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 710 mq

Destinazione d'uso: turistico-ricettivo

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	24	n.
Produzione RSU	9,63	t/anno
Consumi elettrici	24,33	MWh / anno
Abitanti equivalenti	24	n.
Fabbisogno idrico	1.728	mc/anno
Afflussi Fognari	1.728	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

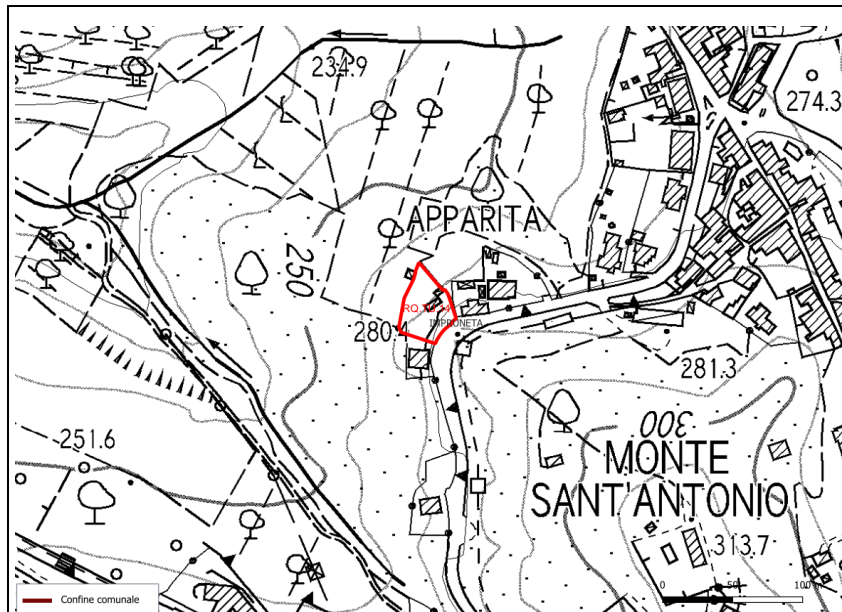
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

RQ.TU.14 -

Area commerciale Apparita

Loc. Impruneta

UTOE 2 – Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	Area collocata lungo la SP 70 "Imprunetana per Pozzolatico" sul lato opposto del Monte S. Antonio, nella parte ovest di Impruneta. Attualmente utilizzata per l'esposizione e il commercio di terrecotte.
Finalità	Riqualificazione delle attività commerciali in atto.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Commerciale al dettaglio (esercizio di vicinato)
Parametri di progetto	SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 100 H max ml 4,00 Sup. permeabile minima 30%
Categorie d'intervento	Nuova edificazione
Dotazione di standard	Da valutare in PUC, monetizzabili.
Disposizioni normative	Sono ammesse la realizzazione di un'area per esposizione e vendita di prodotti e di un edificio ad uso commerciale, di supporto alle attività che si svolgono nelle aree scoperte. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde con alberature, in particolare lungo il margine con il territorio rurale deve essere prevista una fascia alberata di profondità minima ml 6,00, con essenze e sistemazione a macchia analoghe alla adiacente area vegetata presente sul lato nord, in modo da costituire continuità paesaggistica ed ecologica con questa.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree percorse dal fuoco
Modalità di attuazione	Da valutare in PUC, monetizzabili.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

SEZIONE 2

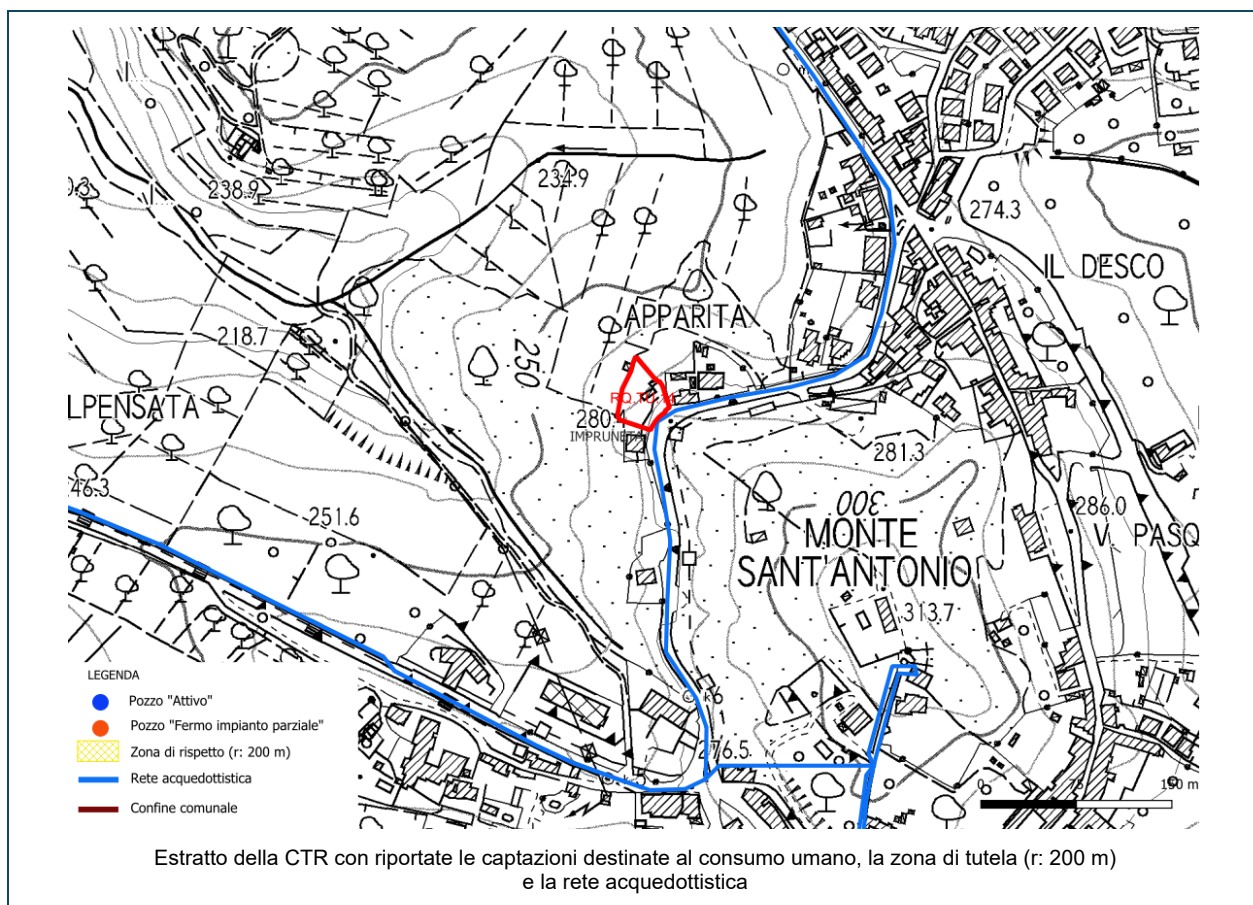
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



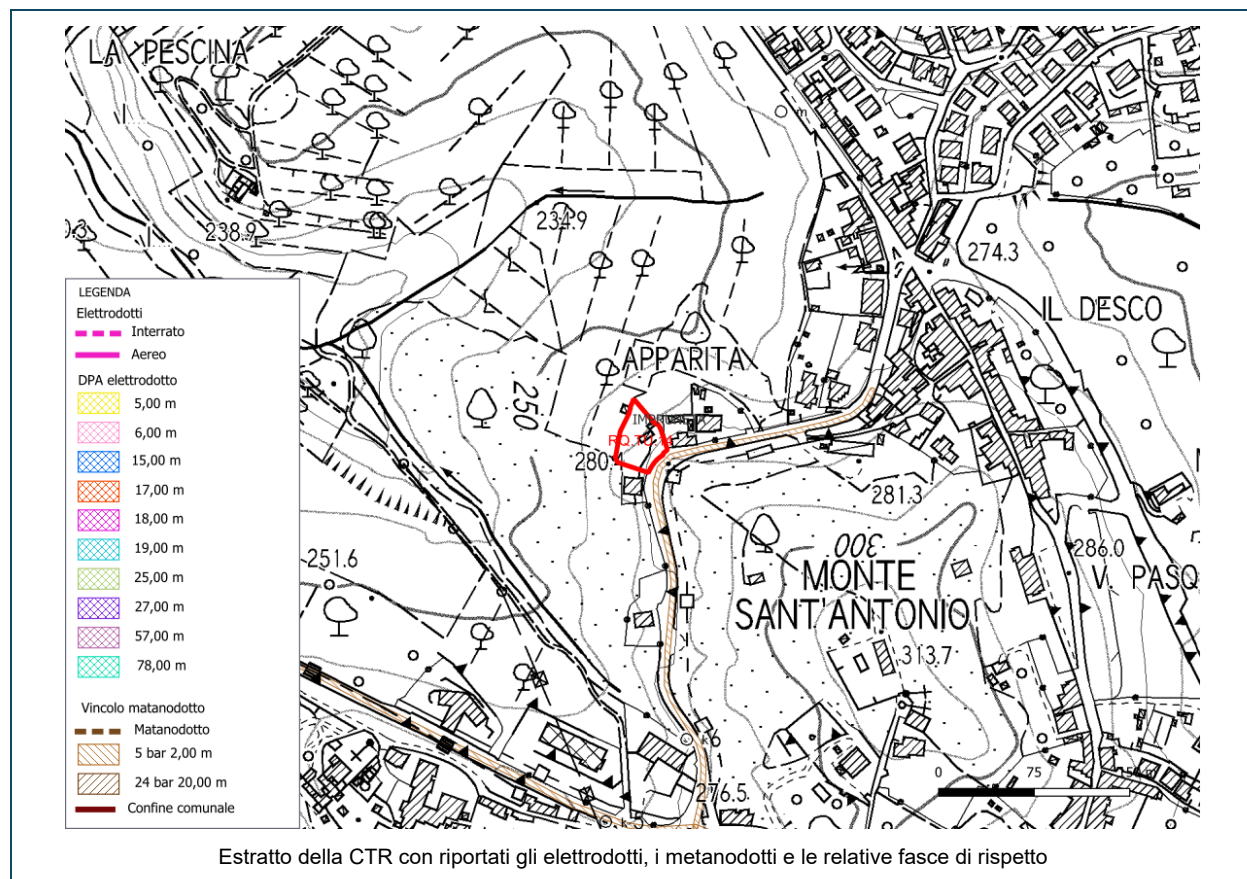
L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 100 mq

Destinazione d'uso: Commerciale al dettaglio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	2	n.
Produzione RSU	0,81	t/anno
Consumi elettrici	2,06	MWh / anno
Abitanti equivalenti	2	n.
Fabbisogno idrico	146	mc/anno
Afflussi Fognari	146	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

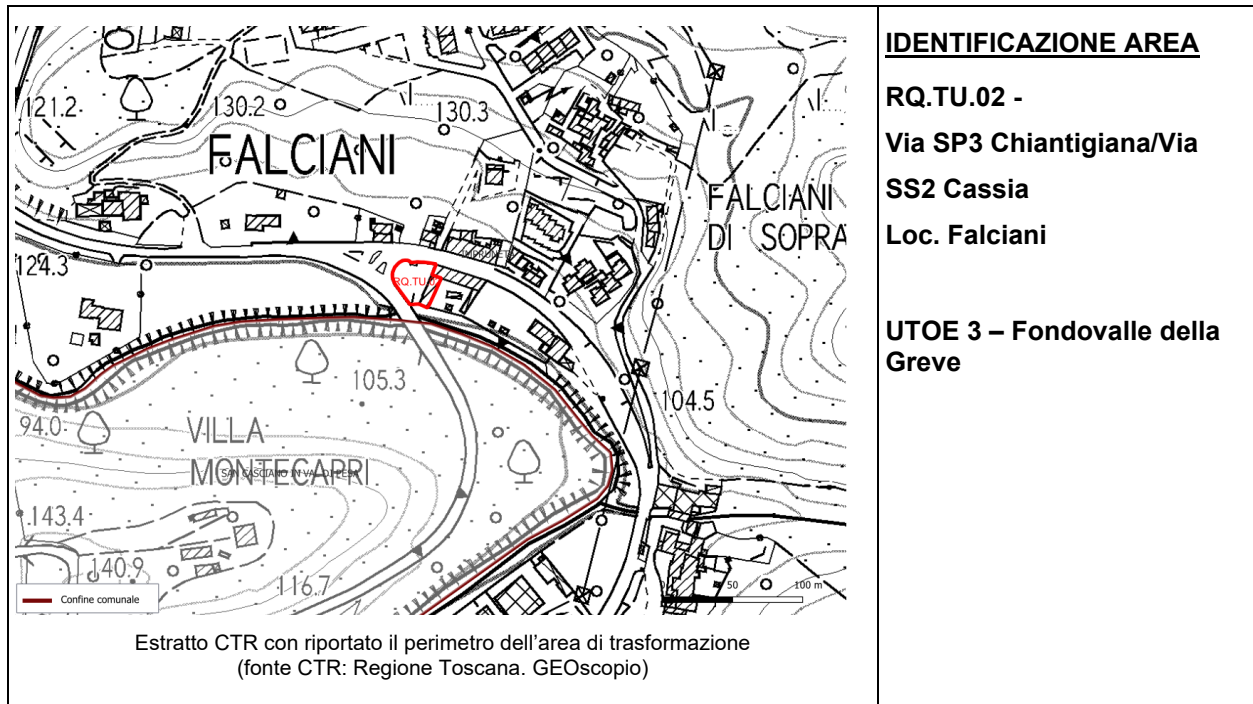
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area è collocata alla biforcazione della SS 2 Cassia dalla SP 3 Chiantigiana per Ferrone, e comprende una porzione interna di un fabbricato collocato lungo la SP e l'area di pertinenza, dove è presente un'attività commerciale.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione ed all'ampliamento della attività commerciale esistente, connessa alla mobilità ciclabile.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	
Parametri di progetto	SE riuso mq 340 ca. Destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio
Categorie d'intervento	Riuso (sopraelevazione edificio esistente)
Dotazione di standard	Da valutare in PUC, monetizzabili.
Disposizioni normative	Interventi ammessi: sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente (150 mq Sc da CTR) fino a complessivi 300 mq (esercizio di vicinato). Il piazzale antistante al fabbricato può essere destinato a parcheggio e verde. E' ammessa la realizzazione di tettoie oppure di un porticato aderente al fabbricato, aperto o chiuso con vetrate, di Sc max totale mq 40, per esposizione e/o manutenzione. Gli interventi devono garantire la qualità architettonica e non costituire elemento di degrado delle pertinenze.
Opere preliminari all'intervento	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Modalità di attuazione	
Condizioni alla trasformazione	Deve essere mantenuta la fascia verde alberata lungo la Cassia. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

SEZIONE 2

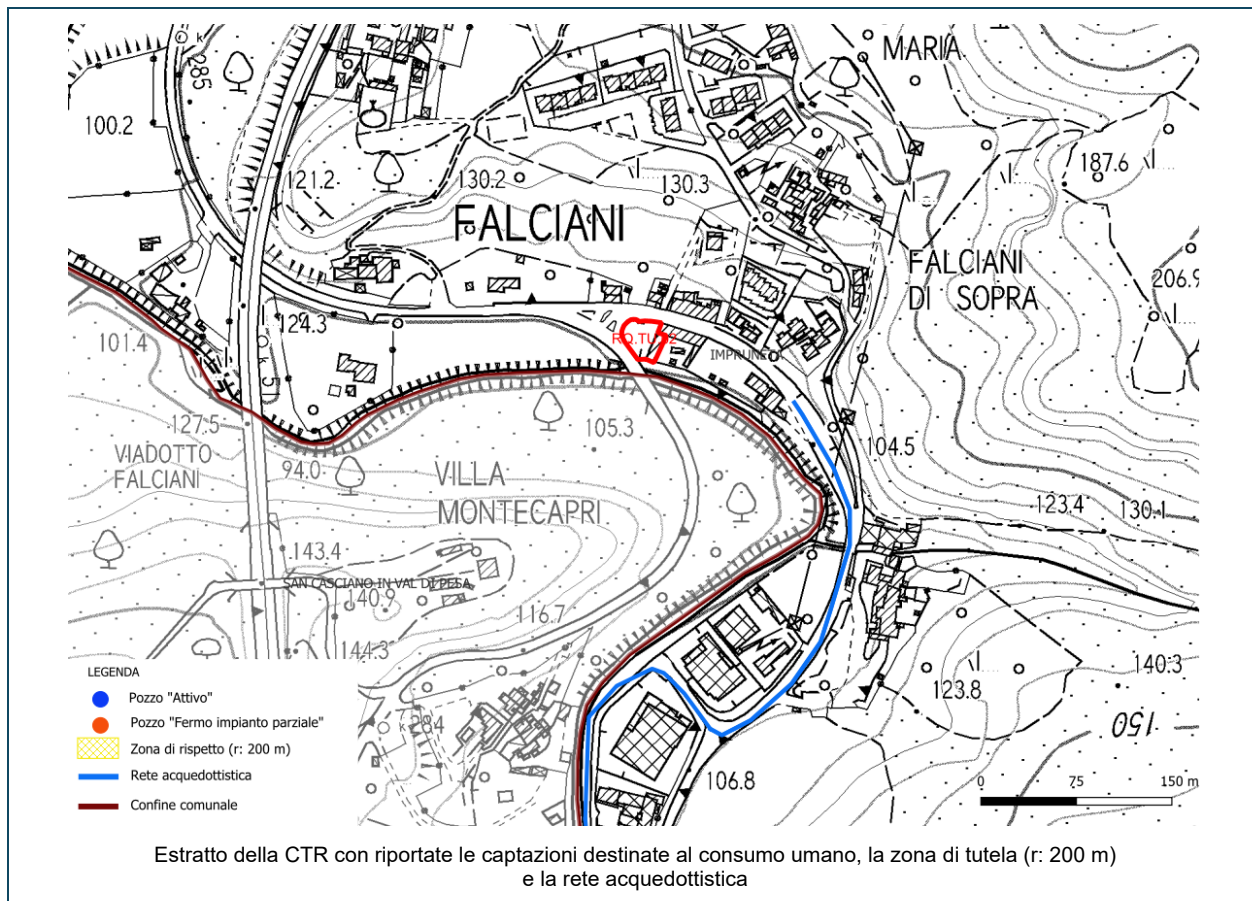
COMPONENTI AMBIENTALI

2.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS



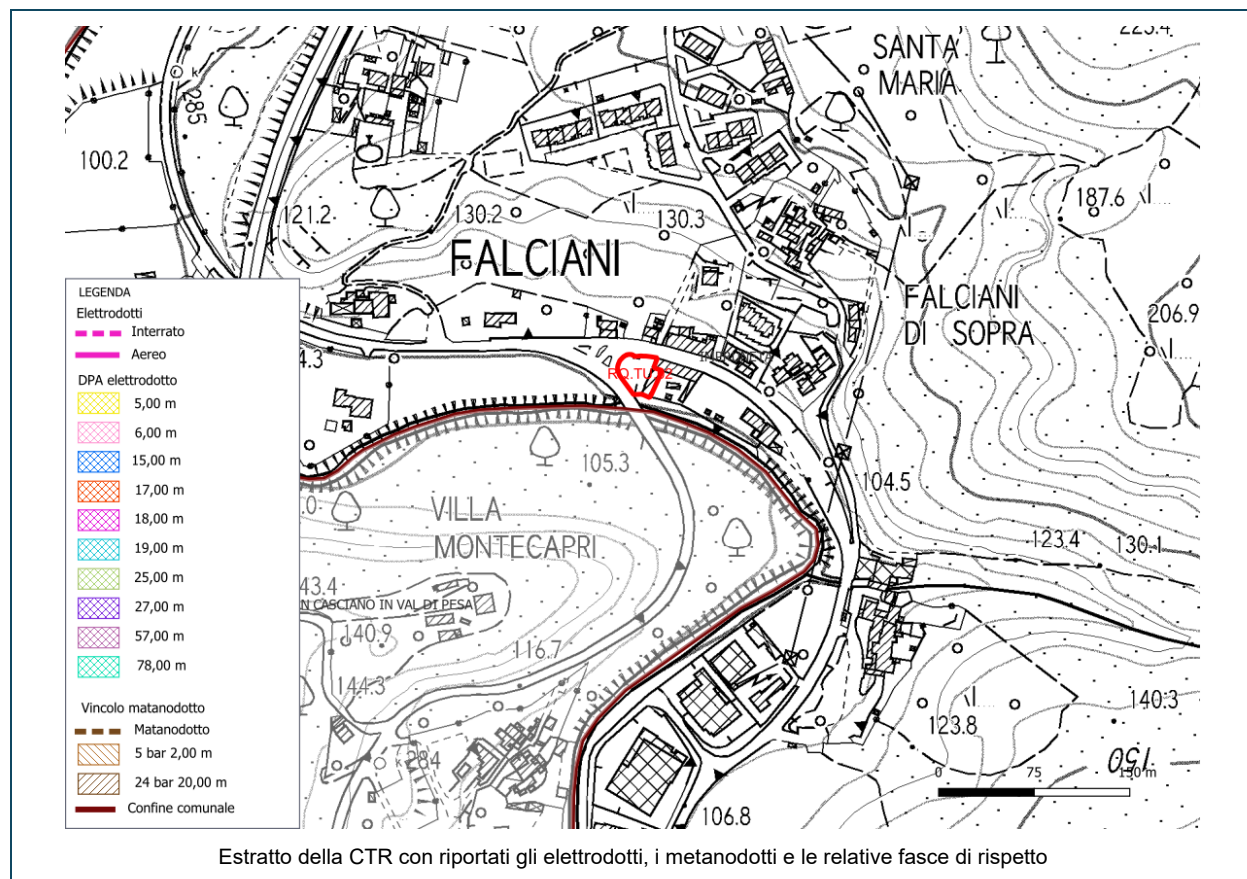
L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

2.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

SEZIONE 3

VALUTAZIONI

3.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE riuso: 340 mq

Destinazione d'uso: commerciale al dettaglio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	7	n.
Produzione RSU	2,77	t/anno
Consumi elettrici	6,99	MWh / anno
Abitanti equivalenti	7	n.
Fabbisogno idrico	496	mc/anno
Afflussi Fognari	496	mc/anno

3.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

3.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come “*NZEB - nearly zero energy buildings*”, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “*Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana*” redatte dalla Regione Toscana e del documento “*Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)*”.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO RURALE (AT.TR.n)

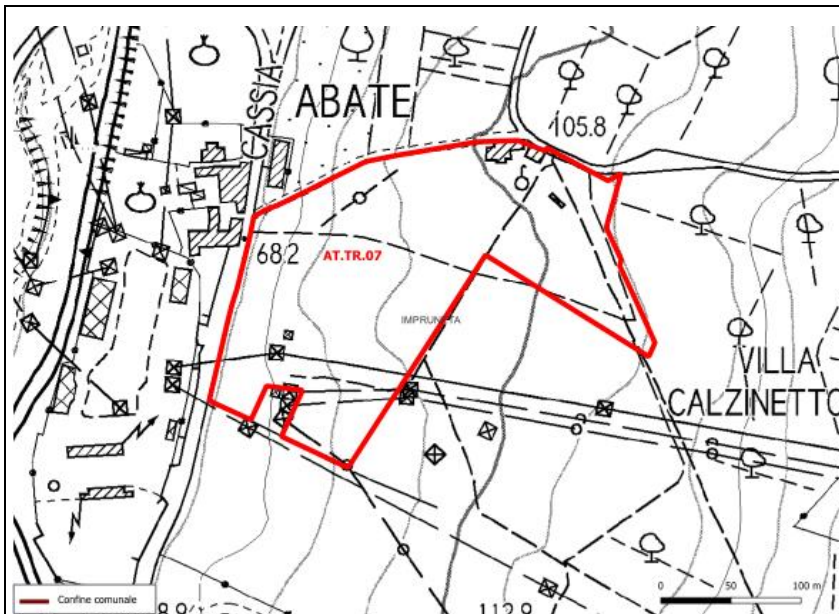


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.07 –

Tavarnuzze - via Quintole
per le Rose - Attrezzature
Socio-sanitarie

UTOE 1 - Colli Metropolitani

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area è collocata a nord-est di Tavarnuzze, compresa fra la SS Cassia ed il sentiero che conduce alla via Quintole delle Rose. È un'area collinare in leggera pendenza, solo parzialmente interessata da porzioni boscate.
Finalità	Recupero dei fabbricati esistenti e realizzazione di un nuovo edificio. Cambio di destinazione d'uso, da agricolo a direzionale e servizi per una struttura sociosanitaria
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE riuso: 810 SE nuova: 300
Parametri di	Superficie territoriale circa mq 38.343

progetto	SE riuso circa mq 810 SE nuova edificazione mq 300 Altezza massima dei nuovi edifici ml 7,00 (o esistente)
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia conservativa sugli edifici esistenti e nuova costruzione
Disposizioni normative	L'area è collocata a nord-est di Tavarnuzze, compresa fra la SS Cassia ed il sentiero che conduce alla via Quintole delle Rose. È un'area collinare in leggera pendenza, solo parzialmente interessata da porzioni boscate. L'area è di proprietà della ASL ed è destinata alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie, che potranno interessare anche i fabbricati esistenti, dove attualmente è presente la sede di una cooperativa sociale. Il complesso edilizio esistente è composto da due edifici di impianto storico, entrambi presenti sul catasto leopoldino: • casa colonica di impianto antico e ben conservata nei suoi caratteri architettonici fondamentali, edificio a 2 piani fuori terra composto da corpi di fabbrica diversi, parte intonacati parte in pietra faccia-vista, con diversi elementi esterni (scale, porticati, tettoie ecc.) • vecchia tinaia annessa alla casa colonica costituita da un edificio di due piani fuori terra, di forma regolare, con esterni in pietra faccia-vista. Per entrambi gli edifici sono ammessi interventi: sia di restauro sia di ristrutturazione edilizia conservativa, con cambio d'uso a direzionale e servizi. La superficie ammessa per nuova edificazione può essere utilizzata nelle modalità seguenti: • ampliamenti interni agli edifici attraverso l'inserimento di nuove partizioni orizzontali, purché l'intervento non comporti la distruzione dei solai presenti di carattere storico-testimoniale (volte e voltine, soffitti in legno con impalcato in laterizio o in legno ecc.); • realizzazione di corpi di fabbrica separati dagli esistenti ma da realizzare nelle loro pertinenze, con tipologie edilizie, materiali e giacitura coerenti con il complesso esistente; • realizzazione di ampliamenti agli edifici esistenti, sia configurati come accrescimento tipologico sia come inserimenti contemporanei. E' ammessa anche la realizzazione concomitante dei diversi tipi di intervento, purché la somma delle nuove superfici non superi la SE max. I nuovi corpi di fabbrica e/o gli ampliamenti dell'esistente dovranno essere realizzati sfruttando l'andamento morfologico del terreno, senza alterare l'assetto vegetazionale ed interessando l'area indicata nello schema progettuale collocata in prossimità dell'ingresso attuale all'area. Gli eventuali manufatti legittimi esistenti nelle aree interessate dalle trasformazioni potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di SE per gli usi ammessi. Per tutti gli interventi è consentito l'utilizzo di forme, tecnologie e materiali dell'architettura contemporanea, purché di elevata qualità e purché siano correttamente inseriti nel contesto edificato e paesaggistico di riferimento. Per gli edifici esistenti, soggetti ad interventi di recupero e riqualificazione, si dovranno impiegare tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti gli edifici stessi. Gli interventi devono sempre prevedere l'eliminazione di annessi e superfetazioni incongrui. Nelle aree libere sono ammesse attrezzature all'aperto, percorsi attrezzati, gazebi, tende, padiglioni e altre strutture leggere (legno, metallo, vetro ecc.) semplicemente ancorate al terreno, per lo svolgimento delle attività previste. La viabilità e le aree di sosta previste dovranno essere realizzate con finiture che permettano alti livelli di permeabilità e prive dei caratteri delle infrastrutture in ambienti urbani. E' ammessa la installazione di scuderie per cavalli o box per altri animali, utilizzati per pet-terapy e ippoterapia, purché realizzate in legno e metallo e senza platee, anche del tipo prefabbricato, con i connessi recinti e paddock, da realizzare con strutture leggere metalliche o in legno. Le attrezzature e gli spazi per gli animali devono distare almeno ml 50 dagli edifici. Nessun intervento è consentito nelle aree boscate. Non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, salvo casi di pericolo o patologia certificati da tecnico abilitato.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle aree boscate e delle alberature isolate e sparse presenti. Rilievo e analisi edifici esistenti.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

Condizioni alla trasformazione	Recupero degli edifici esistenti.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda - Area oggetto degli interventi Elementi esistenti - Edifici esistenti - Alberature da mantenere Elementi di indirizzo progettuale - Area massima di localizzazione della nuova SE - Aree boscate vincolate - Area carrabile esistente - Aree agricole  Schema progettuale
---------------------------	--

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della Carta dei Sistemi Morfogenetici
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd

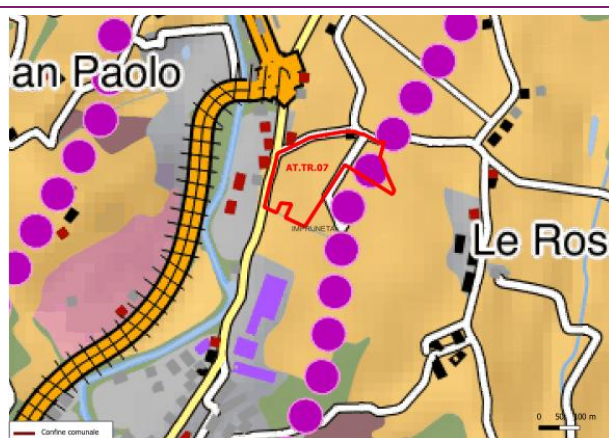


Figura 4. Estratto della Carta della Rete Ecologica

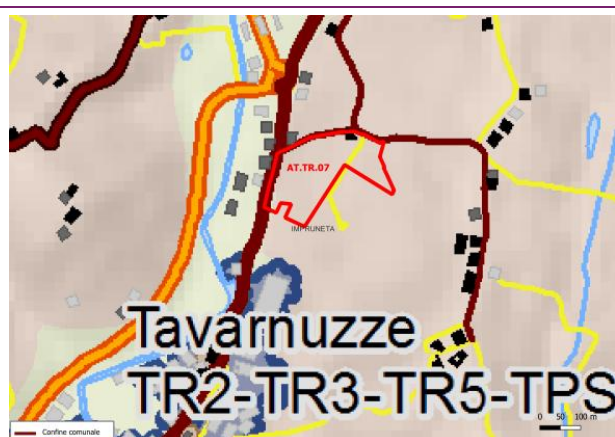


Figura 5. Estratto della Carta del Territorio Urbanizzato

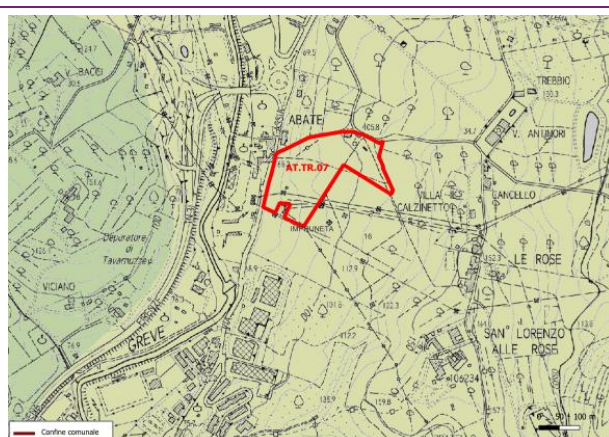


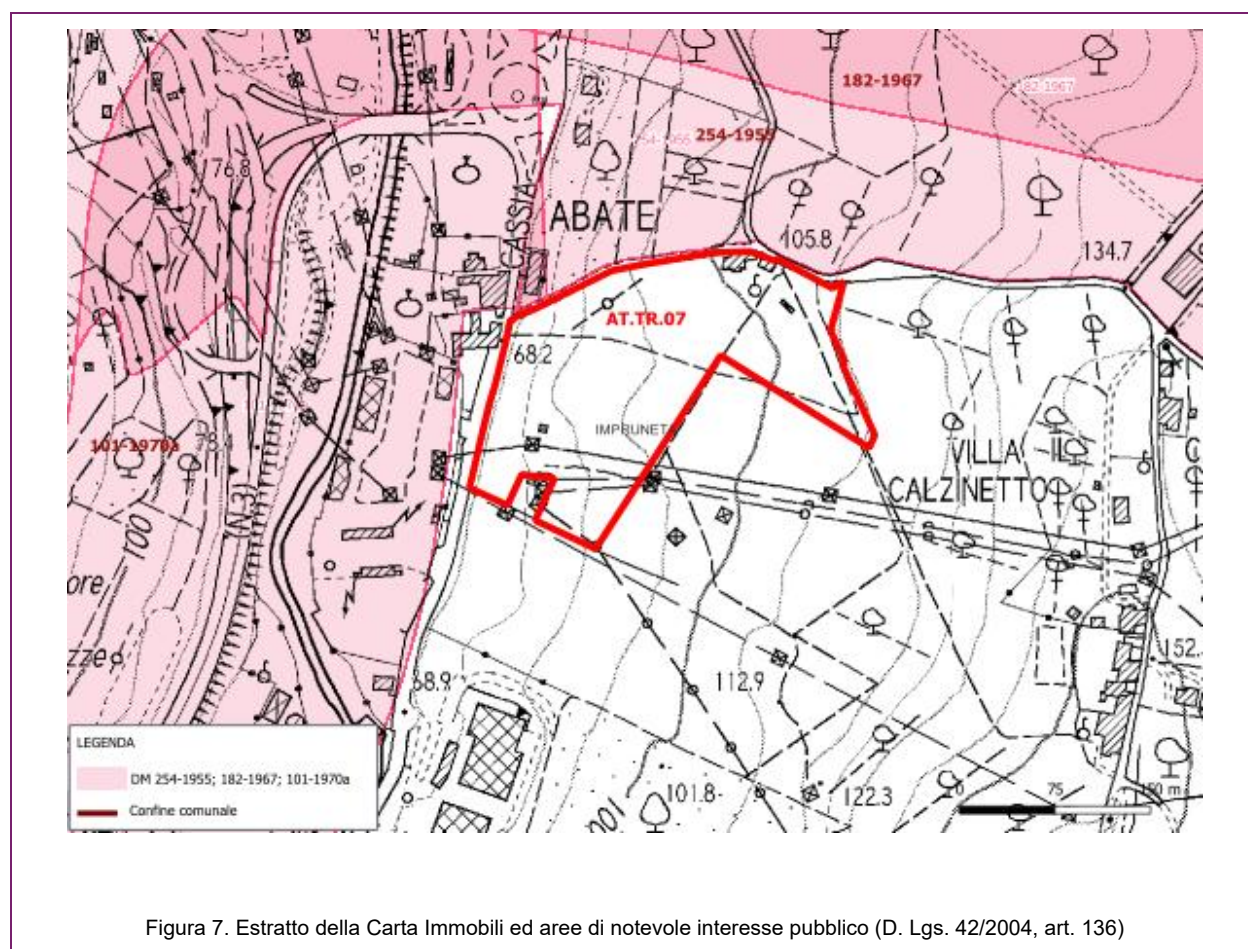
Figura 6. Estratto della Carta dei Morfotipi Rurali
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 16

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

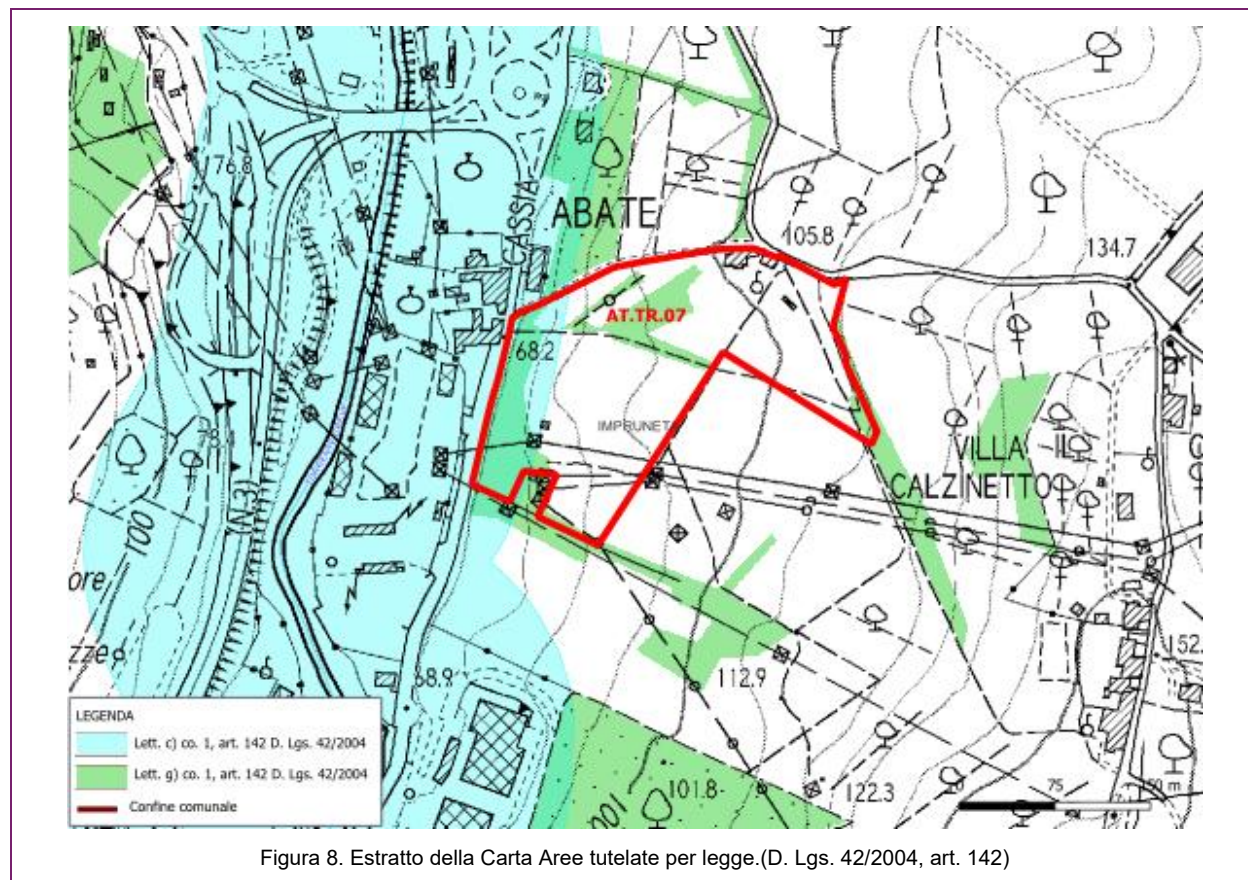
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione ricadono porzioni di aree tutelate ai sensi della lett. c) e della lett. g), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

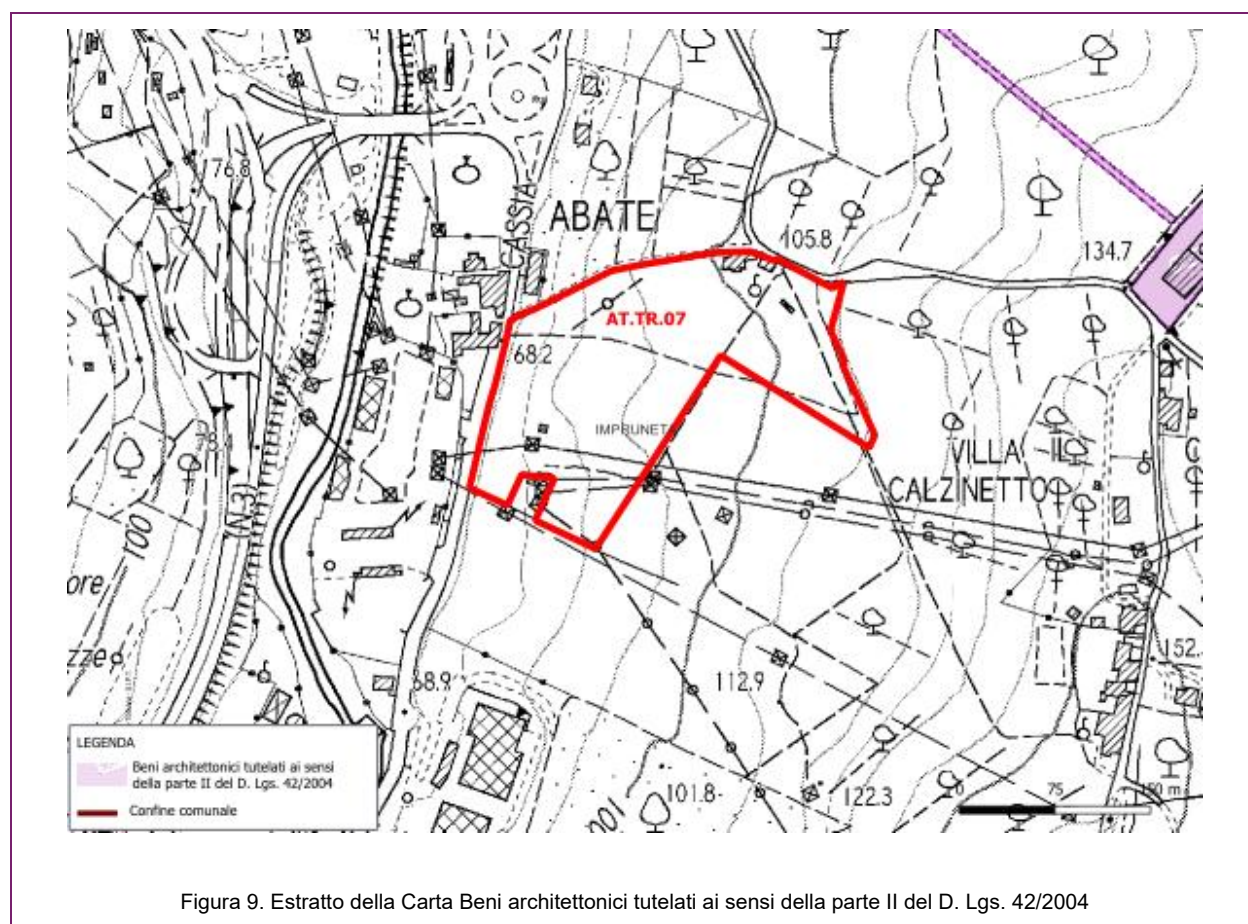


Figura 9. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

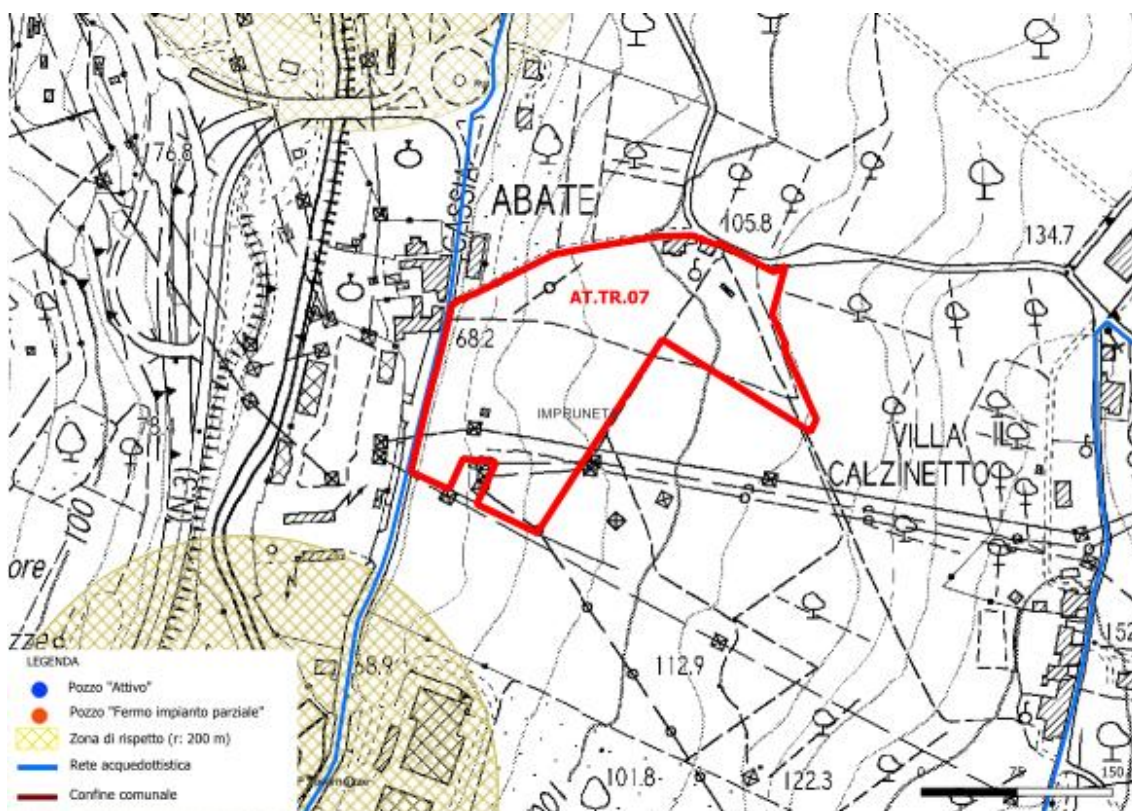


Figura 10. Estratto della CTR con riportate le captazioni destinate al consumo umano, la zona di tutela (r: 200 m) e la rete acquedottistica

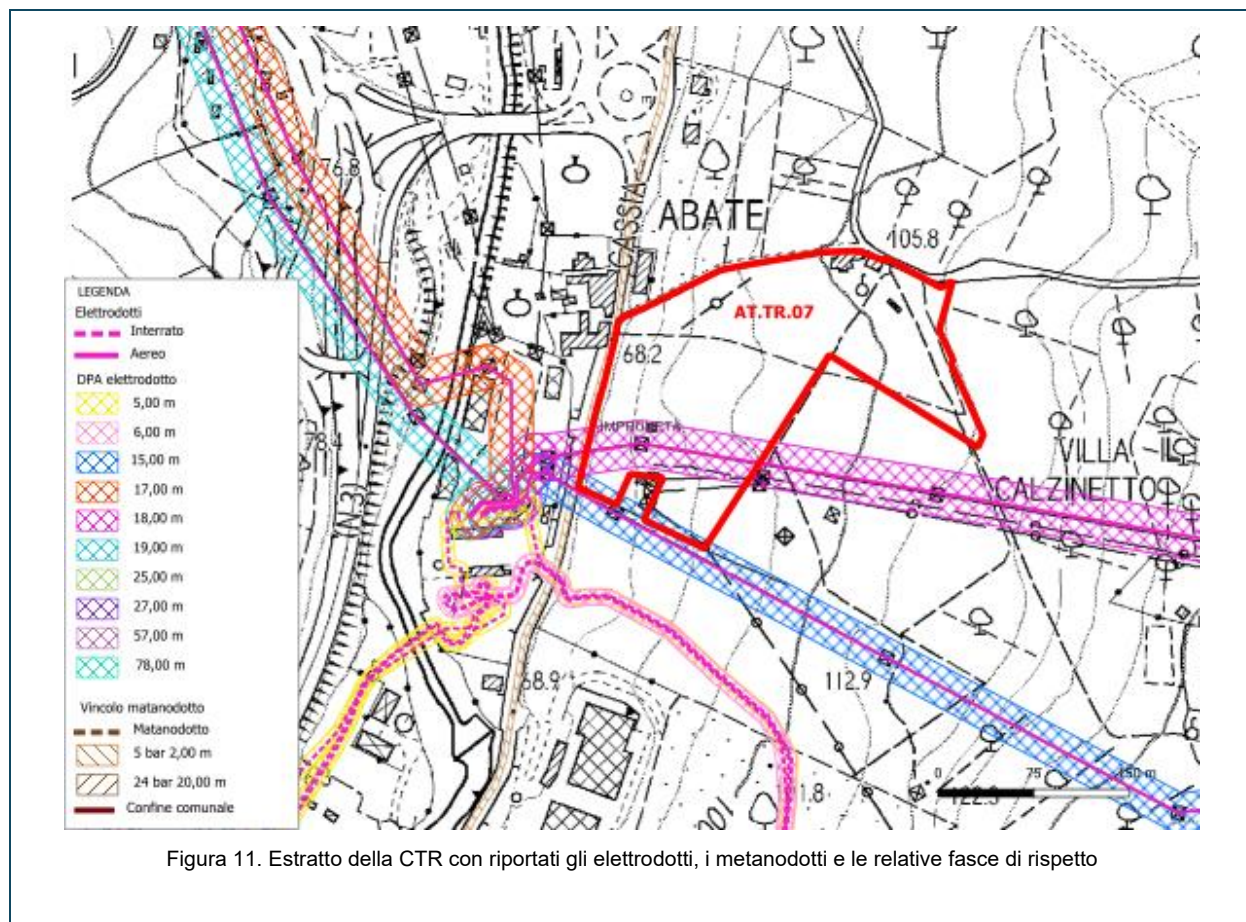
L'Ambito di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023

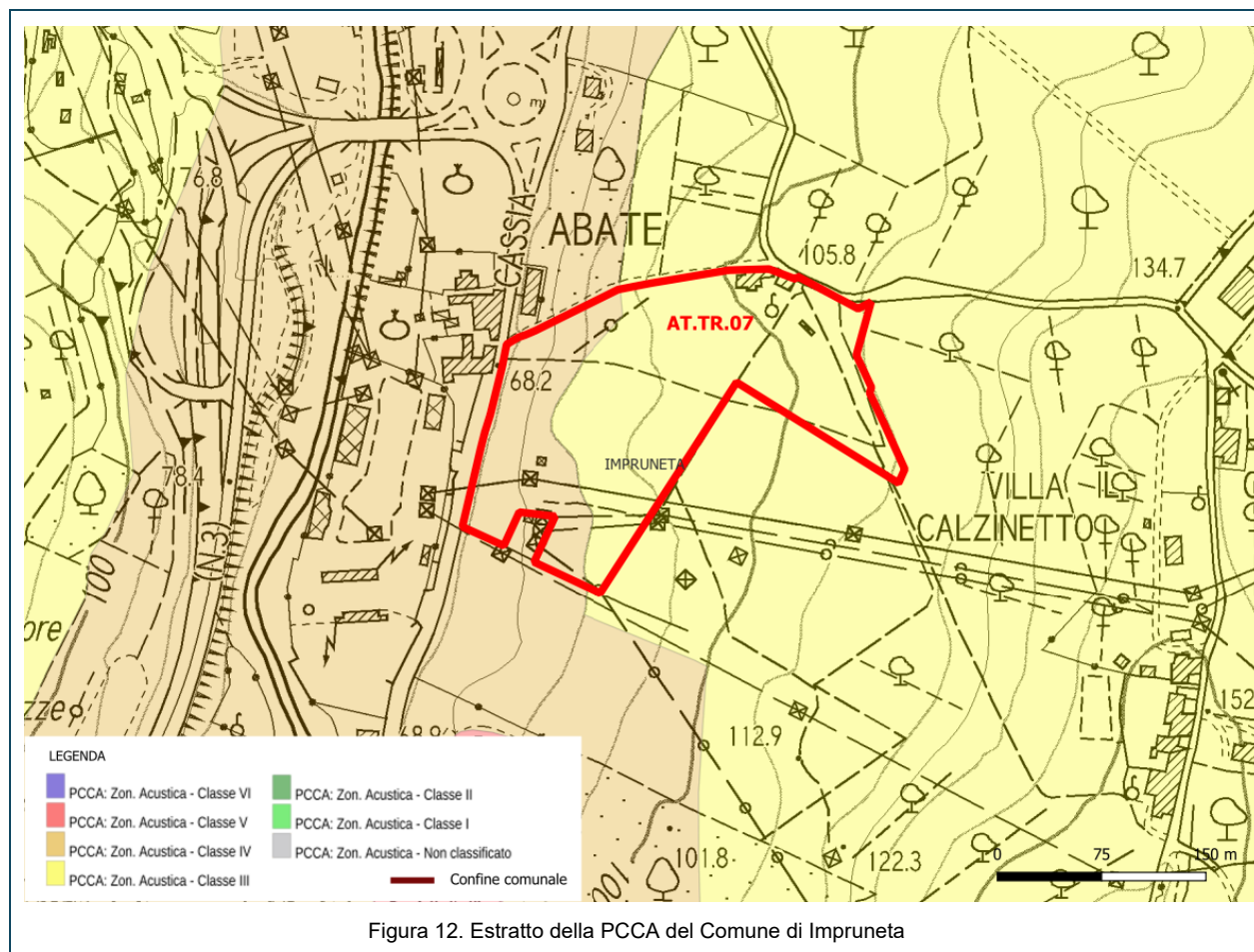


L'Area di Trasformazione è interessata dalla presenza dell'elettrodotto:

- n. 412; Denominazione: Tavarnuzze – Varlungo cd. Monte alle Croci; tensione: 132 Kw; dpa sx e dpa dx 18 m; inoltre, l'Area di Trasformazione è interessata marginalmente, lungo il confine sud, dalla fascia di tutela dell'elettrodotto n. 413. Denominazione: Tavarnuzze – Ponte a Ema; tensione: 132 Kw; dpa sx e dpa dx 15 m;

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade in parte in una zona di classe 3 ed in parte in una zona di classe 4.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da nord-ovest, Da via Quintole per le Rose



Foto 2 - Visuale da nord-est, Da via Quintole per le Rose



Foto 3 - Visuale da nord, Da via Quintole per le Rose



Foto 4 - Visuale da nord, Da via Quintole per le Rose sull'accesso alla proprietà

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 1.110 mq di cui:

- SE riuso: 810
- SE nuova: 300

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	23	n.
Produzione RSU	9,04	t/anno
Consumi elettrici	22,82	MWh / anno
Abitanti equivalenti	23	n.
Fabbisogno idrico	1.621	mc/anno
Afflussi Fognari	1.621	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

L'Area di Trasformazione, come già rilevato nella Scheda dell'area di traforazione, contenuta nell'elaborato "*Schede previsioni di trasformazione soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/2014*", è interessata dalla presenza dell'elettrodotto n. 412; Denominazione: Tavarnuzze – Varlungo cd. Monte alle Croci; tensione: 132 Kw; dpa sx e dpa dx 18 m. Inoltre, l'Area di Trasformazione è interessata marginalmente, lungo il confine sud, dalla fascia di tutela dell'elettrodotto n. 413. Denominazione: Tavarnuzze – Ponte a Ema; tensione: 132 Kw; dpa sx e dpa dx 15 m;

Come emerge dallo Schema progettuale nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è prevista la localizzazione della nuova SE.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

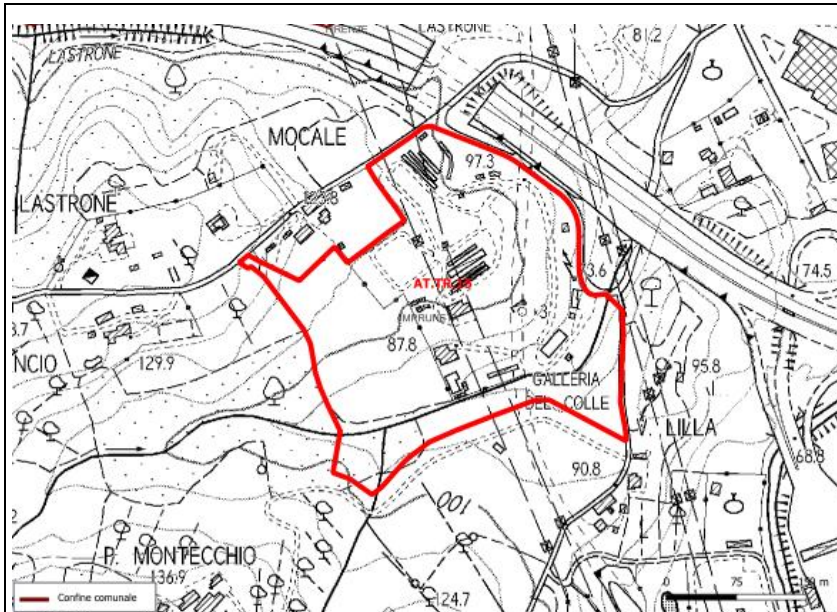


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.15 –

**Loc. Bottai - Ampliamento
del campeggio**

UTOE 1 - Colli Metropolitani

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area è situata ad ovest della frazione di Bottai, oltre l'infrastruttura dell'Autostrada A1. Il terreno si localizza su un versante pendente esposto verso sud-est, interamente utilizzato come campeggio. Nella parte di accesso a sud-est si localizzano le principali strutture di servizio ed uso comune, fra cui anche una piscina, mentre nella zona nord si localizzano le piazzole e le strutture leggere per ospitare il soggiorno turistico.
Finalità	Il progetto prevede l'ampliamento delle strutture e delle attrezzature per ospitare il soggiorno turistico, sia nella parte di campeggio esistente, sia nell'area adiacente a sud ovest
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Destinazioni d'uso: Turistico - ricettiva SE nuova: 1.000
Parametri di	Superficie territoriale circa mq 64.000

progetto	SE riuso mq 0 SE nuova edificazione mq 1.000 per attrezzature di interesse del campeggio (esclusi i servizi igienici) Piazzole in incremento dell'esistente n. 100 max Altezza massima degli edifici ml 4,00
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Disposizioni normative	La presenza dei seguenti beni paesaggistici: • I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142. c.1, lett. g, Codice) in porzioni periferiche - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136) DM 182/1967 "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno" (ambito è interamente compreso all'interno) • Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136) DM 1254/1955 "Zona adiacente la Certosa del Galluzzo, sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta" (ambito è interamente compreso all'interno) impone il rispetto delle prescrizioni di cui al PIT/PPR. La trasformazione prevede l'ampliamento di una struttura esistente e dovrà integrarsi con il territorio circostante senza compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, l'inserimento di manufatti non deve interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche e non interessare le aree interessate dal vincolo del bosco. Il dimensionamento previsto nella scheda è da collocare nell'intero ambito comprendente sia il campeggio esistente, sia l'ampliamento ed è in incremento all'esistente a quanto legittimamente autorizzato. Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni stabilite dal PIT/PPR per i beni paesaggistici presenti, fra cui in particolare si indicano le seguenti: ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) Estratto dalle 'Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)' "a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. b - Non sono ammessi: 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche." Estratto dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 182/196 (allegato 3B al PIT/PPR) "(C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1) 3 - Struttura antropica A - obiettivi con valore di indirizzo 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole e i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. C – prescrizioni 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: • siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); • siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; • siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: • non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; • recuperino e rivalutino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore

	paesaggistico; • riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale; 4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che: • siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; • siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento; 4.c.3. Non sono consentiti interventi che: • prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo." Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 1254/1955 (allegato 3B al PIT/PPR) "C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. B, art.138 c.1) 3 - Struttura antropica A - obiettivi con valore di indirizzo 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. C – prescrizioni 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. 4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. 4.c.4. Inoltre si fa condizione che: - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa. 4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.6. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati." Le trasformazioni dovranno avere elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, integrandosi con il verde e con le strutture esistenti, dovranno pertanto rispondere a criteri paesaggistici di progettazione, documentati da appositi elaborati che rappresentino in particolare la visualità dell'intervento, come richiesto dalle prescrizioni del PIT/PPR per i beni paesaggistici presenti. Gli interventi prescritti per la messa in sicurezza idraulica (vedi apposita sezione della scheda) dovranno essere realizzati con criteri paesaggistici e – ove possibile - tecniche della ingegneria naturalistica. Non sono ammesse trasformazioni nelle aree coperte da boschi tutelati. I nuovi volumi dovranno essere posizionati esternamente all'"Area di Protezione Storico Ambientale" individuata dal PTCP FI. Il progetto di trasformazione dovrà essere esteso all'intero ambito per garantire la qualità delle aree verdi e la coerenza fra edifici esistenti e nuove costruzioni: in particolare tutte le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in prossimità ed in continuità con l'esistente. Non devono essere artificializzate né impermeabilizzate ulteriori aree rispetto alla situazione esistente, che vede già ampi piazzali dove è possibile collocare le nuove costruzioni. Sono ammessi esclusivamente modeste estensioni delle superfici artificiali esistenti connesse agli ampliamenti. Non è ammesso l'abbattimento di alberature esistenti finalizzato alle trasformazioni: eventuali eliminazioni e/o sostituzioni di alberature ad alto fusto devono essere prescritte da relazione agronomica per pericolosità o motivi fitosanitari. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma
--	---

	fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Le aree libere potranno essere attrezzate con strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, come pergole, gazebo, tende e simili, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili. Eventuali attrezzature sportive dovranno essere realizzate con fondo permeabile, di colore adeguato al contesto e dovranno essere prive di strutture continue di recinzione e/o di copertura e/o di chiusura degli spazi, che dovranno risultare visivamente permeabili all'ambiente circostante, recintati con reti, staccionate e/o impianti verdi. Eventuali nuove piscine dovranno rispondere alle prescrizioni punto 4.c.6. della Scheda di vincolo del PIT/PPR DM 1254/1955. Per la collocazione in relazione alla SS 741 "By-pass del Galluzzo" l'ampliamento è soggetto a preliminare verifica con ANAS S.p.a., ente gestore del tratto di strada. La trasformazione deve rispettare le norme vigenti in materia di "campeggi" (L.R. 86/2016 Art. 24 e succ. mm.ii. - D.P.G.R. 47/R/2018 e succ. mm.ii.)
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Studio delle visuali.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Il proponente ha prodotto uno studio idraulico per la messa in sicurezza delle aree oggi a rischio P3 come previsto all'art.8 comma 1 lettera a) L.R. 41/2018. La realizzazione degli interventi di trasformazione è pertanto subordinata alla realizzazione dei suddetti interventi di messa in sicurezza. Dovranno essere regimate le acque provenienti dai versanti collinari. Tutte le condizioni alla trasformazione connesse alla pericolosità idraulica sono riportate nella parte dedicata della scheda e nello studio idraulico allegato.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda Area oggetto degli interventi Elementi esistenti Edifici esistenti principali Elementi di indirizzo progettuale Aree verdi libere o attrezzate di filtro Aree boscate vincolate Campeggio esistente Campeggio in ampliamento  Schema progettuale
---------------------------	---

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*



Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

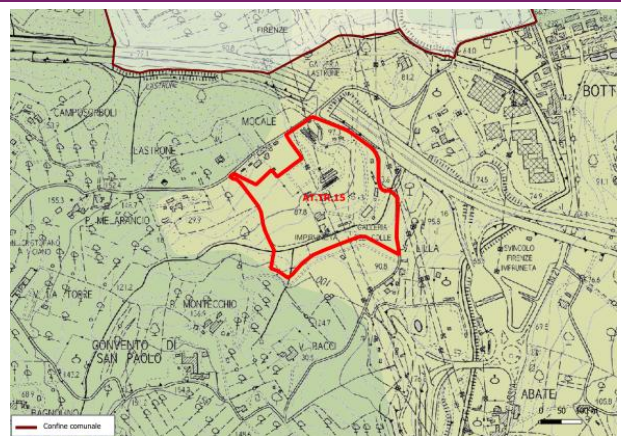


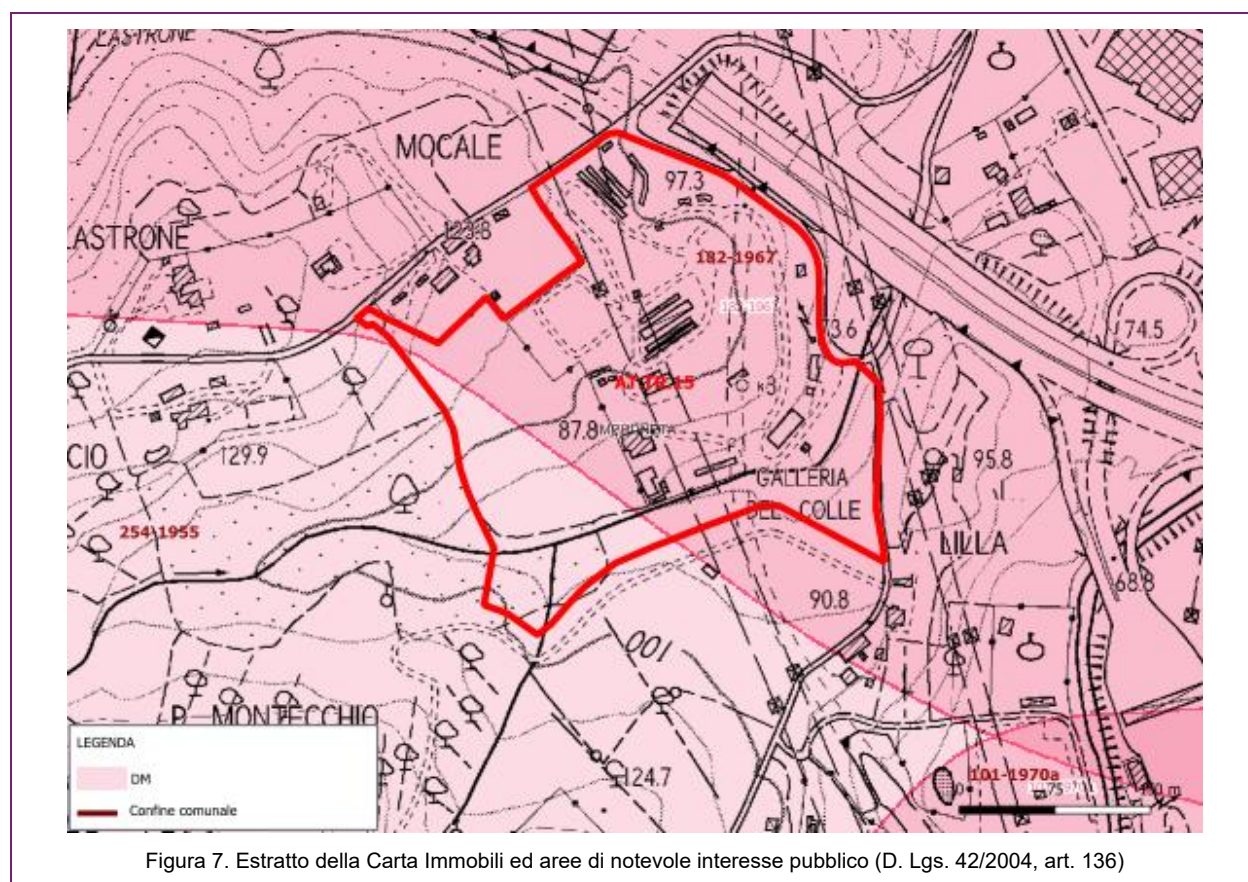
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 16

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

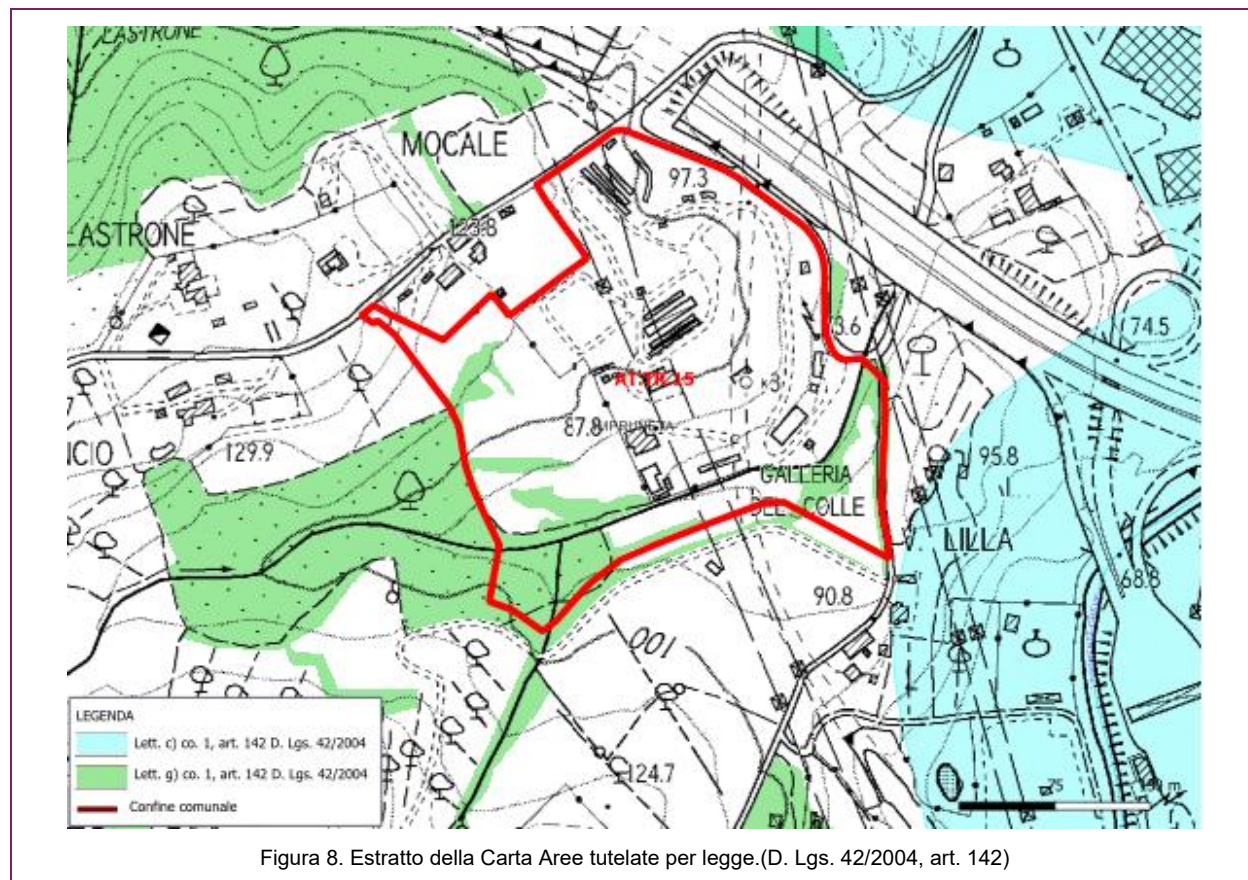
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



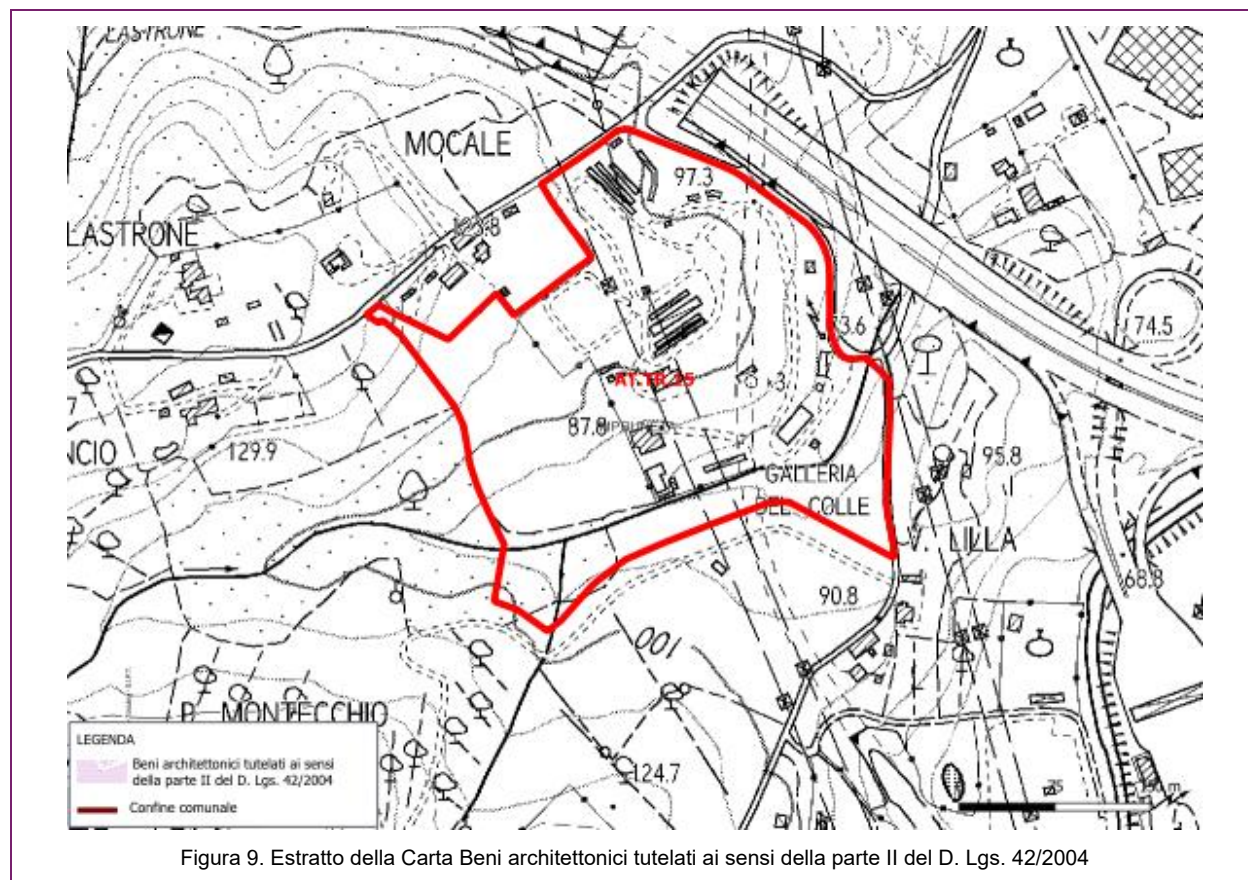
L'Area di Trasformazione ricade nel vincolo ex DM 254-1955 e nel vincolo ex DM 182-1967 (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione sono presenti aree tutelate ai sensi della lett. g), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

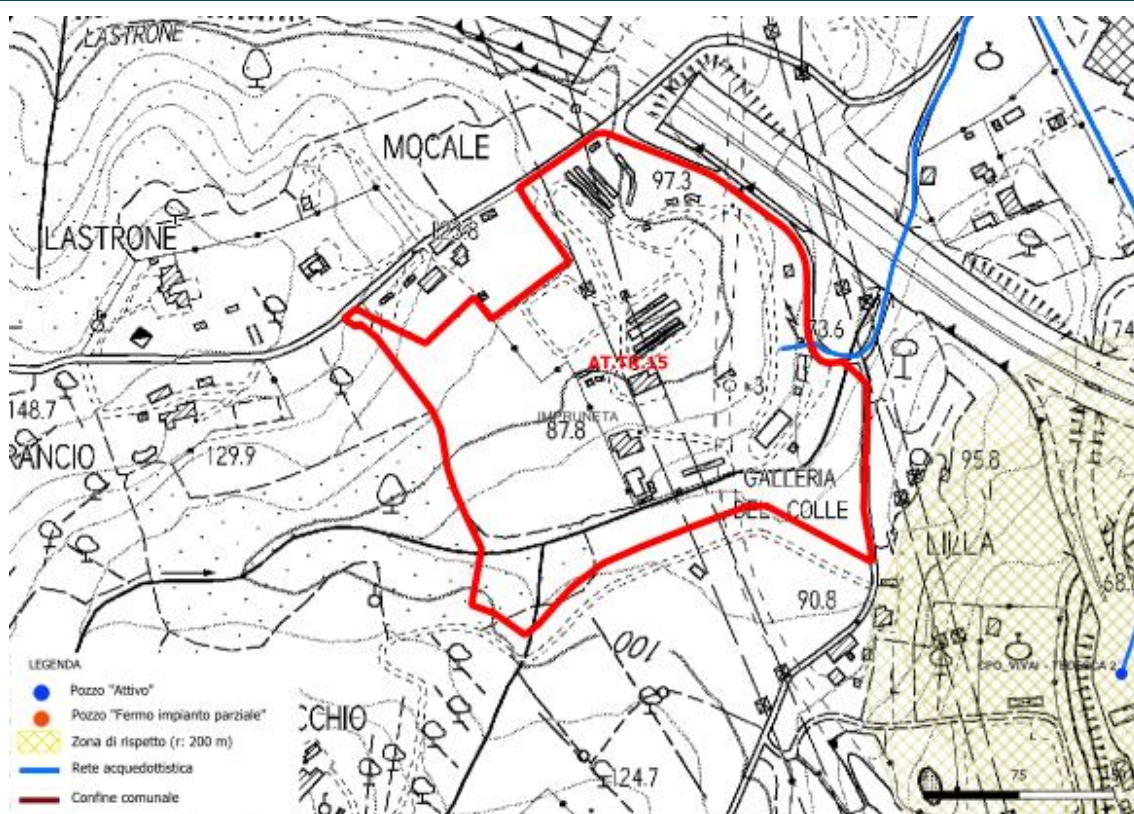


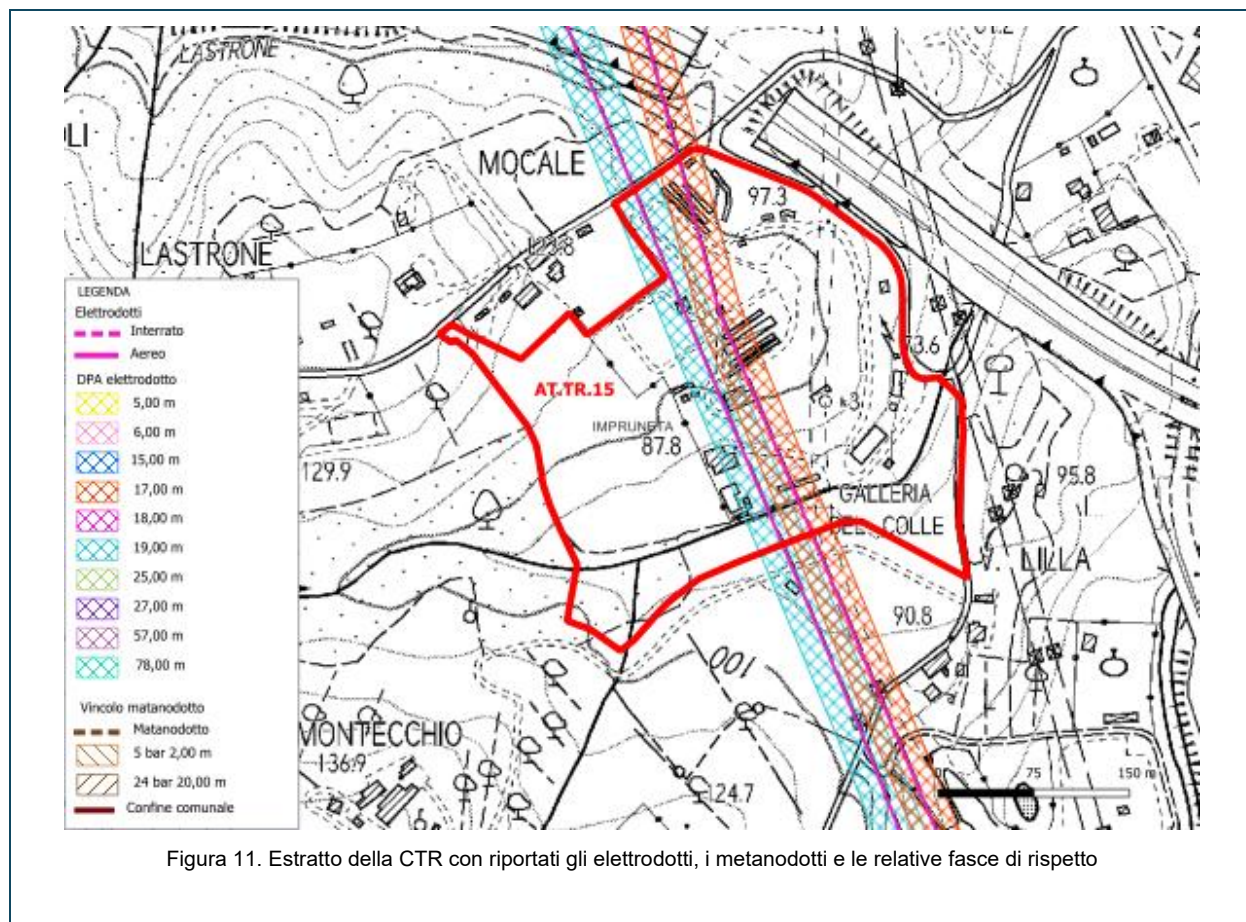
Figura 10. Estratto della CTR con riportate le captazioni destinate al consumo umano, la zona di tutela (r: 200 m) e la rete acquedottistica

L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023

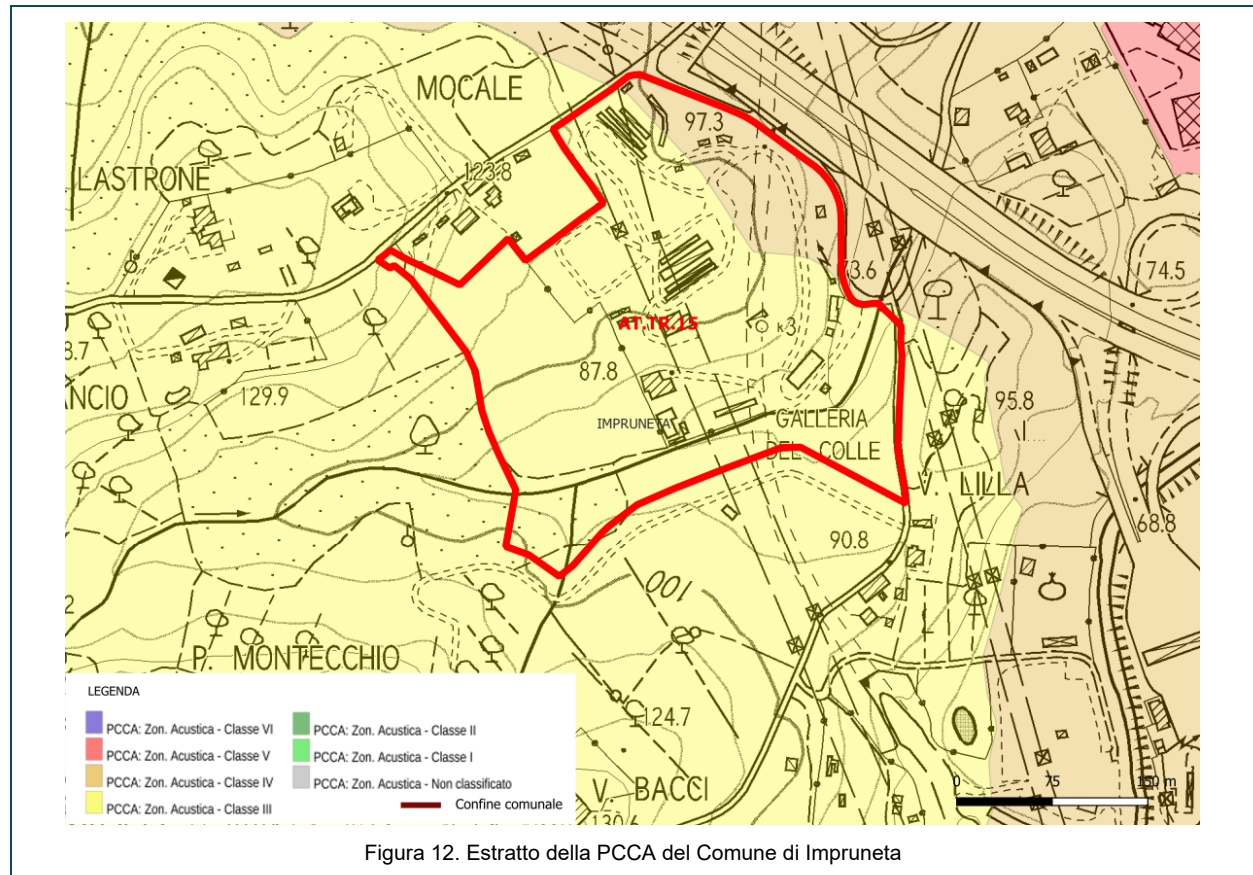


L'Area di Trasformazione è interessata dalla presenza di due elettrodotti:

- n. 410; Denominazione: S. Lorenzo a Greve – Tavarnuzze; tensione: 132 Kw; dpa sx e dpa dx 17 m;
- n. 411; Denominazione: Casellina – Tavarnuzze; tensione 132; dpa sx e dpa dx 19 m.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade prevalentemente in zona di classe 3 ed in parte in zona di classe 4

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da nord-est, da Via San Cristofano su accesso al camping



Foto 2 - Visuale verso sud-ovest, dalla piscina sull'area in ampliamento



Foto 3 - Visuale verso sud, dal piazzale verso le aree verdi libere attrezzate

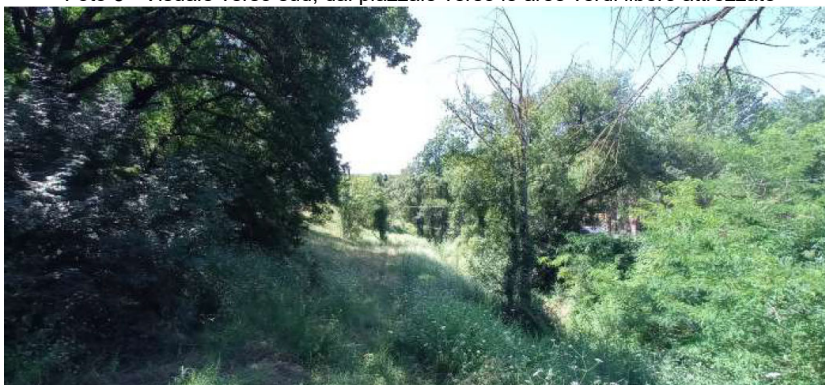


Foto 4 - Visuale da ovest, dall'area in ampliamento

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.000 mq

Destinazione d'uso: Turistico – ricettiva

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	34	n.
Produzione RSU	13,57	t/anno
Consumi elettrici	34,27	MWh / anno
Abitanti equivalenti	34	n.
Fabbisogno idrico	2.433	mc/anno
Afflussi Fognari	2.433	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

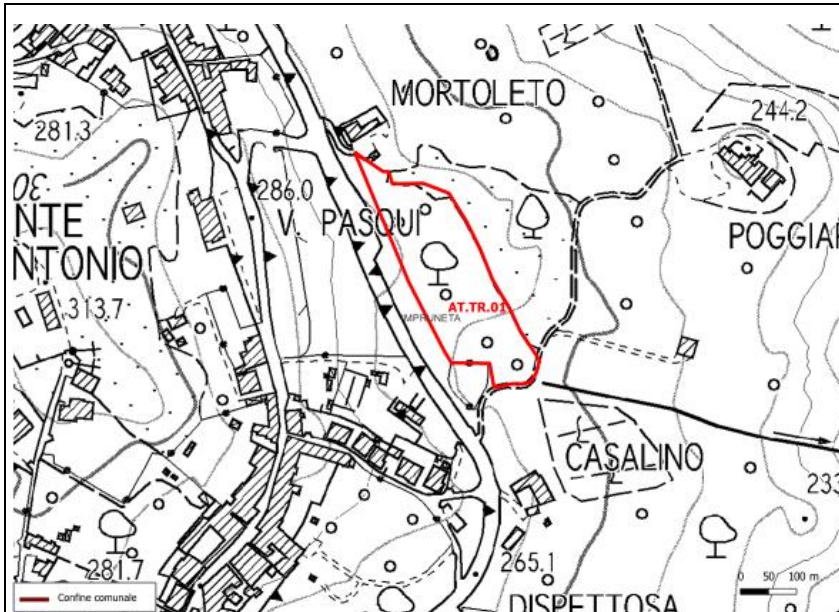


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.01 –

Impruneta - Area lungo la
circonvallazione
(sede rionale)

UTOE 2 - Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'ambito è collocato sul confine nord-est del centro urbano di Impruneta, lungo la nuova circonvallazione. L'area è attualmente libera, priva di urbanizzazioni e ospita, nella parte a monte alberi di olivo sparsi. Non risulta visibile né dalla viabilità pubblica a monte, in quanto posizionata ad una quota inferiore al piano stradale; né a valle, perché circondata da un'area boscata.
Finalità	L'area è destinata ad accogliere attrezzature e servizi privati di interesse generale (zona tipo F). Verrà realizzata la sede del Rione del Pallo' e le strutture per l'allestimento ed il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva ed altre feste rionali della città. Le attrezzature previste sono di rilievo sovracomunale in quanto legate alla "Festa dell'Uva", manifestazione partecipata da cittadini provenienti da molti Comuni ed aree esterne al territorio comunale di Impruneta.

NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE nuova: 400
Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 8.413,00 SE riuso mq 0,00 SE nuova edificazione mq 400,00 Altezza massima dell'edificio ml 3,50
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione della sede del Rione del Pallo' e le strutture per l'allestimento ed il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva ed altre feste rionali della città. Le nuove costruzioni devono essere collocate nell'area a prato e non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche ed i con visivi da e per la circonvallazione e dal territorio circostante: il progetto deve essere corredato da apposite sezioni e viste che dimostrino questa condizione. L'area boscata adiacente a est non deve essere interessata dall'intervento. L'accesso è previsto dalla circonvallazione con viabilità dedicata, con una modalità di accesso coerente con le caratteristiche del luogo e della viabilità esistente. Le aree libere destinate a viabilità, piazzali e parcheggi o altro, dovranno essere mantenute permeabili (sterrate, inghiaiate, prato armato ecc.) e prive di connotazioni urbane. Potrà essere realizzato un edificio o un complesso edilizio seminterrato con tetto verde, oppure edifici fuori terra, in ogni caso che non interferiscano negativamente con le visuali dalla strada e che siano coerenti con la geomorfologia dell'ambito evitando eccessivi modellamenti del profilo orografico. Le alberature e gli olivi che dovessero essere eliminati, previa analisi della loro qualità e consistenza, dovranno essere sostituiti con esemplari e specie analoghe, da collocare nella parte più alta e a ovest dell'ambito, in prossimità della circonvallazione, per costituire schermatura visiva. Deve essere evitata la dispersione di edifici, manufatti, piazzali. I piazzali necessari al montaggio delle strutture temporanee, necessarie per la realizzazione ed il ricovero dei carri prima delle manifestazioni, dovranno avere fondo non pavimentato e non asfaltato. Le suddette strutture dovranno essere rimosse dopo l'utilizzo. Le aree di pertinenza dovranno essere in prevalenza sistemate a verde con le caratteristiche attuali di verde rurale, con alberature e siepi a macchie. Il verde dovrà essere collocato in particolare a schermatura degli edifici verso la circonvallazione ed a corredo della nuova viabilità e dei piazzali.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree percorse dal fuoco.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Dovranno essere rispettate le norme vigenti relative alle aree attraversate dal fuoco.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale

- Legenda**
-  Area oggetto degli interventi
 -  Visuali panoramiche
 - Elementi esistenti**
 -  Alberature da mantenere
 - Elementi di indirizzo progettuale**
 -  Area massima di localizzazione della nuova SE
 -  Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi
 -  Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività
 -  Aree verdi libere o attrezzate di filtro



Schema progettuale

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*

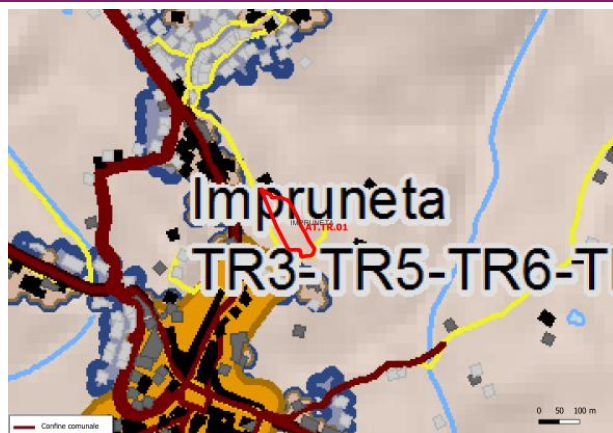


Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

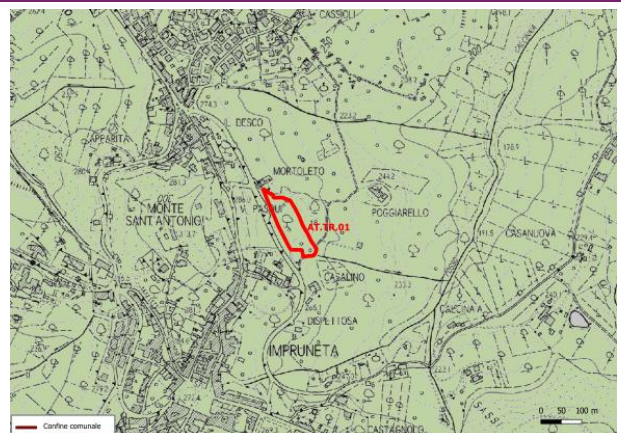


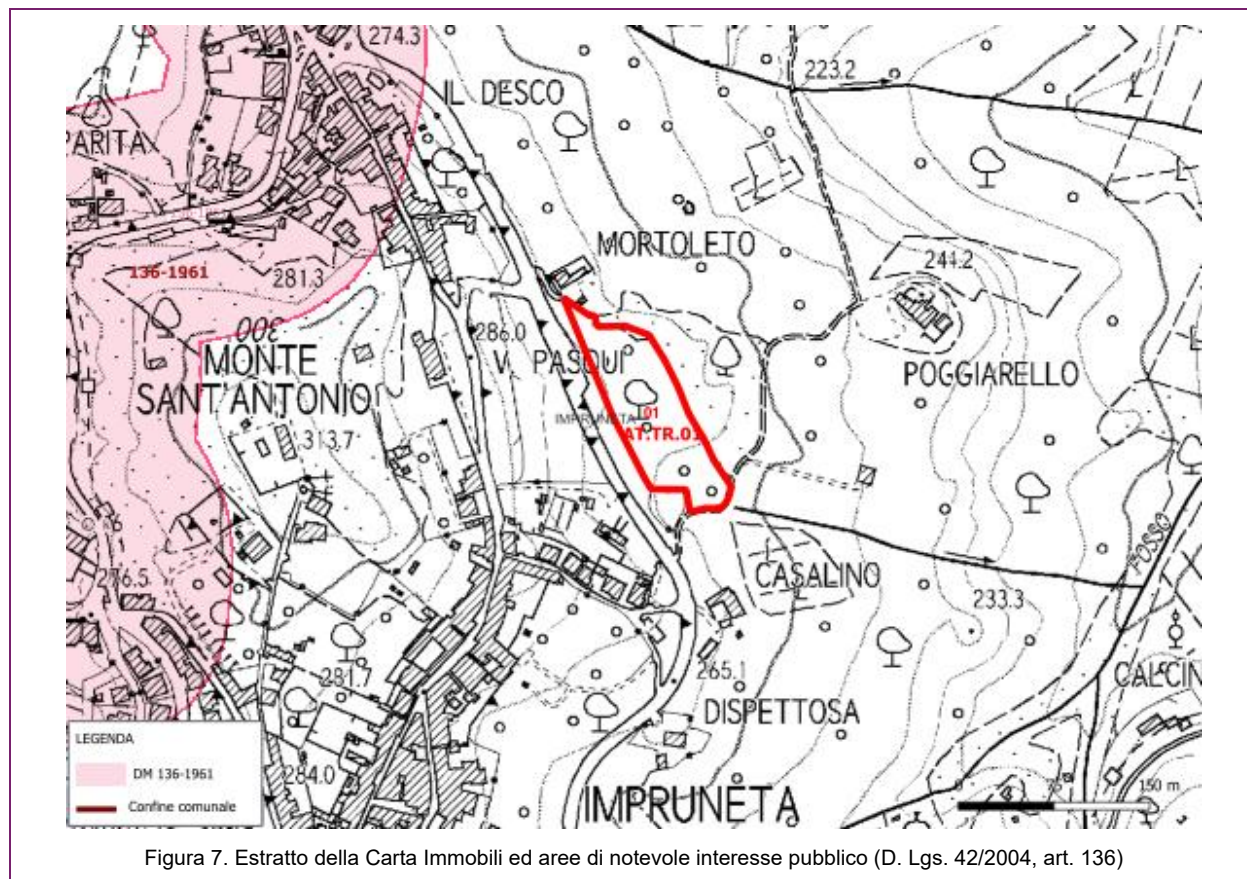
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

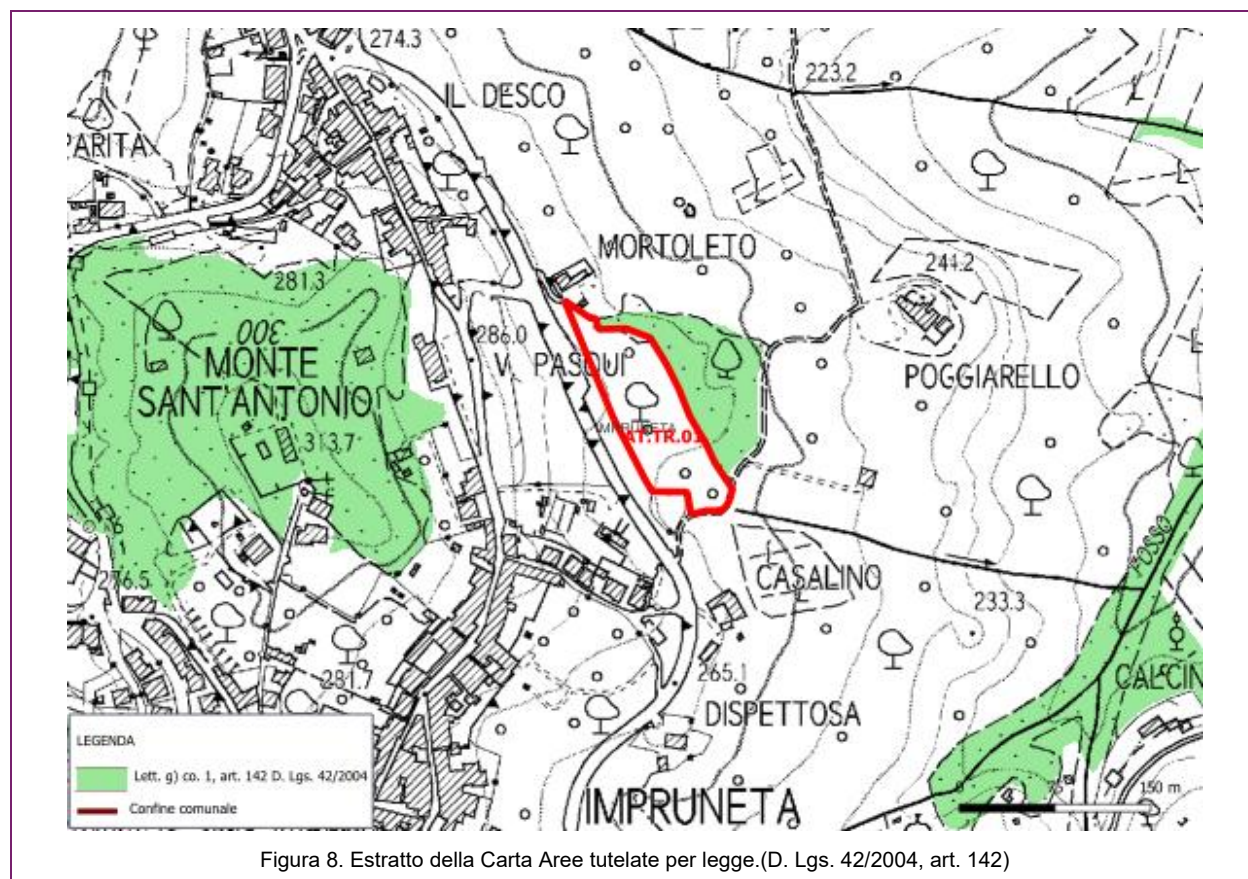
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



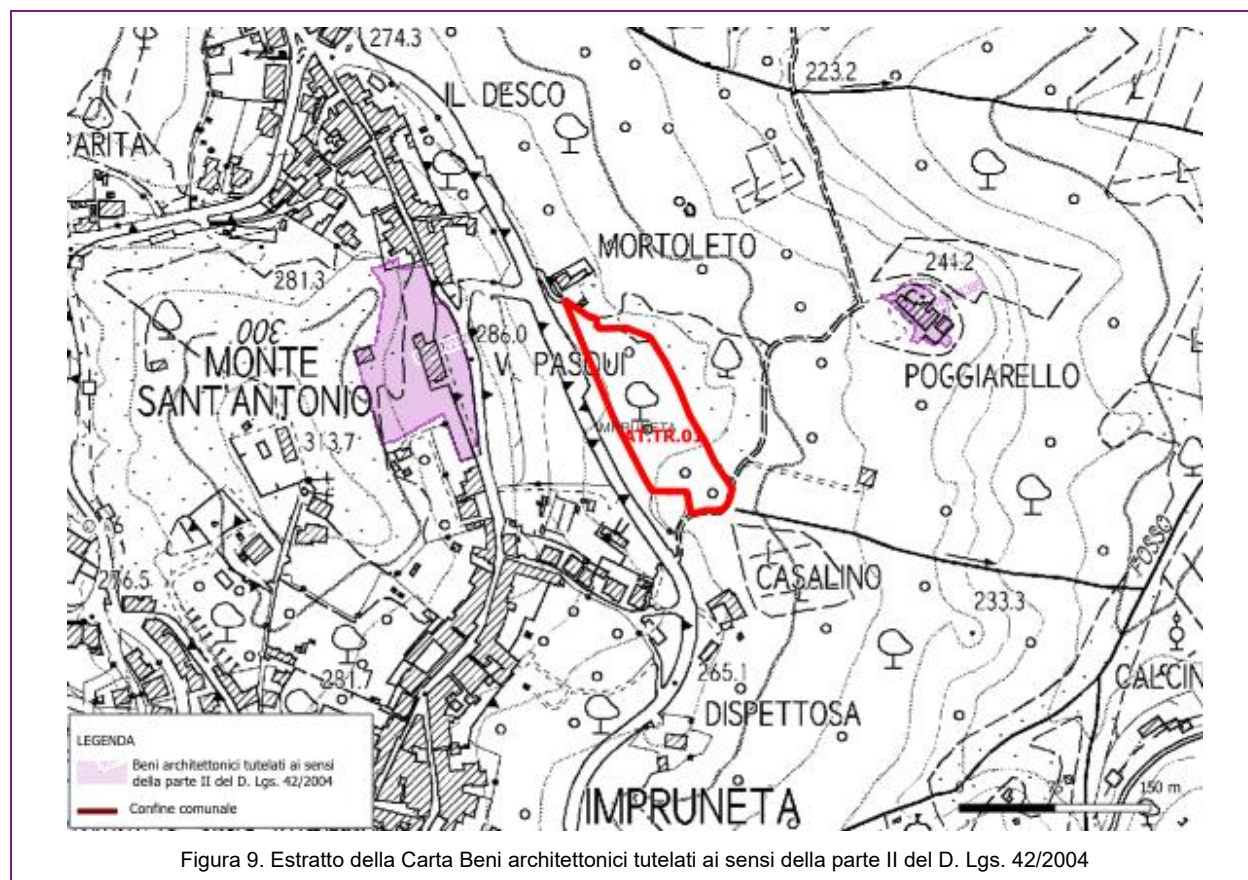
L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione non ricadono aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

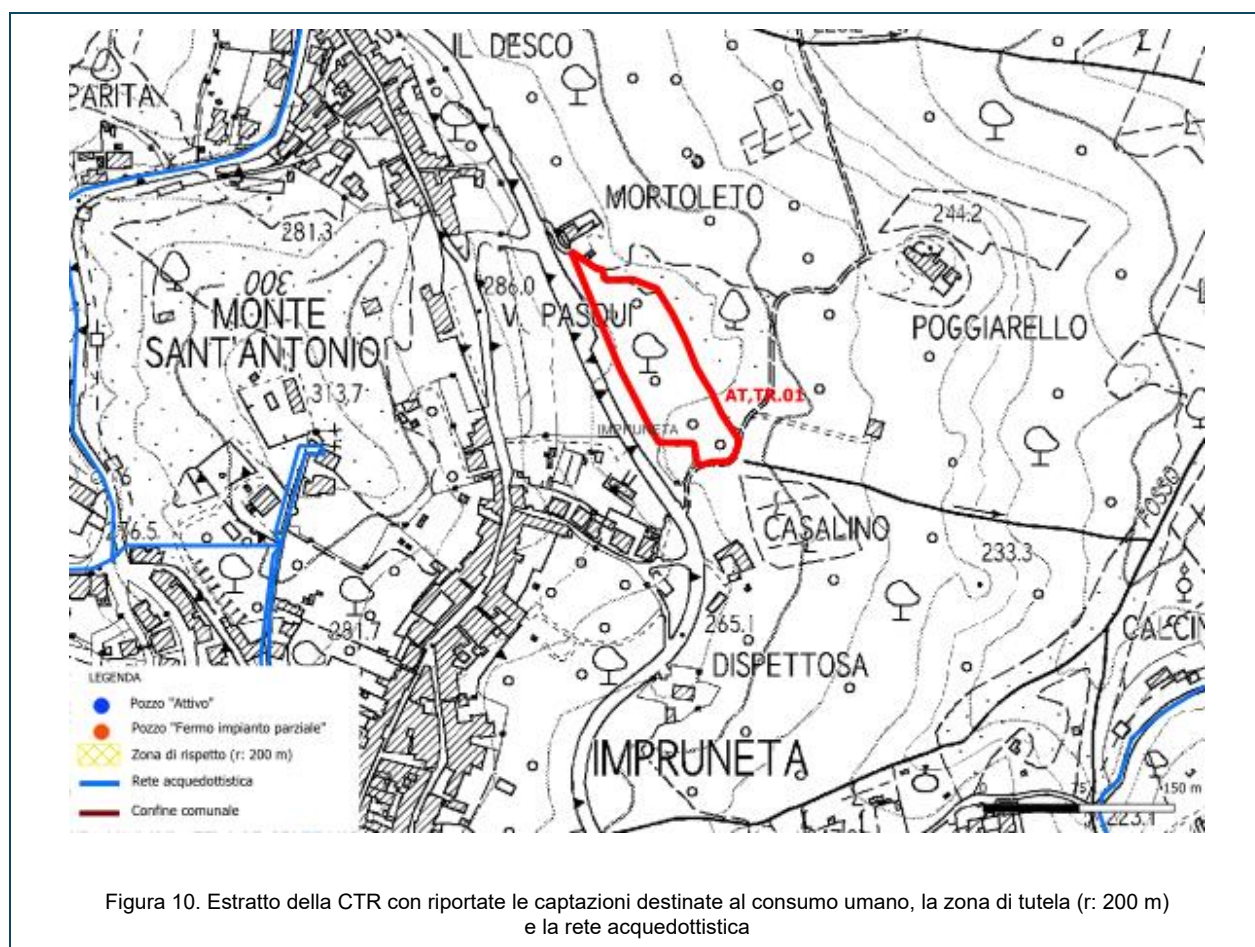
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

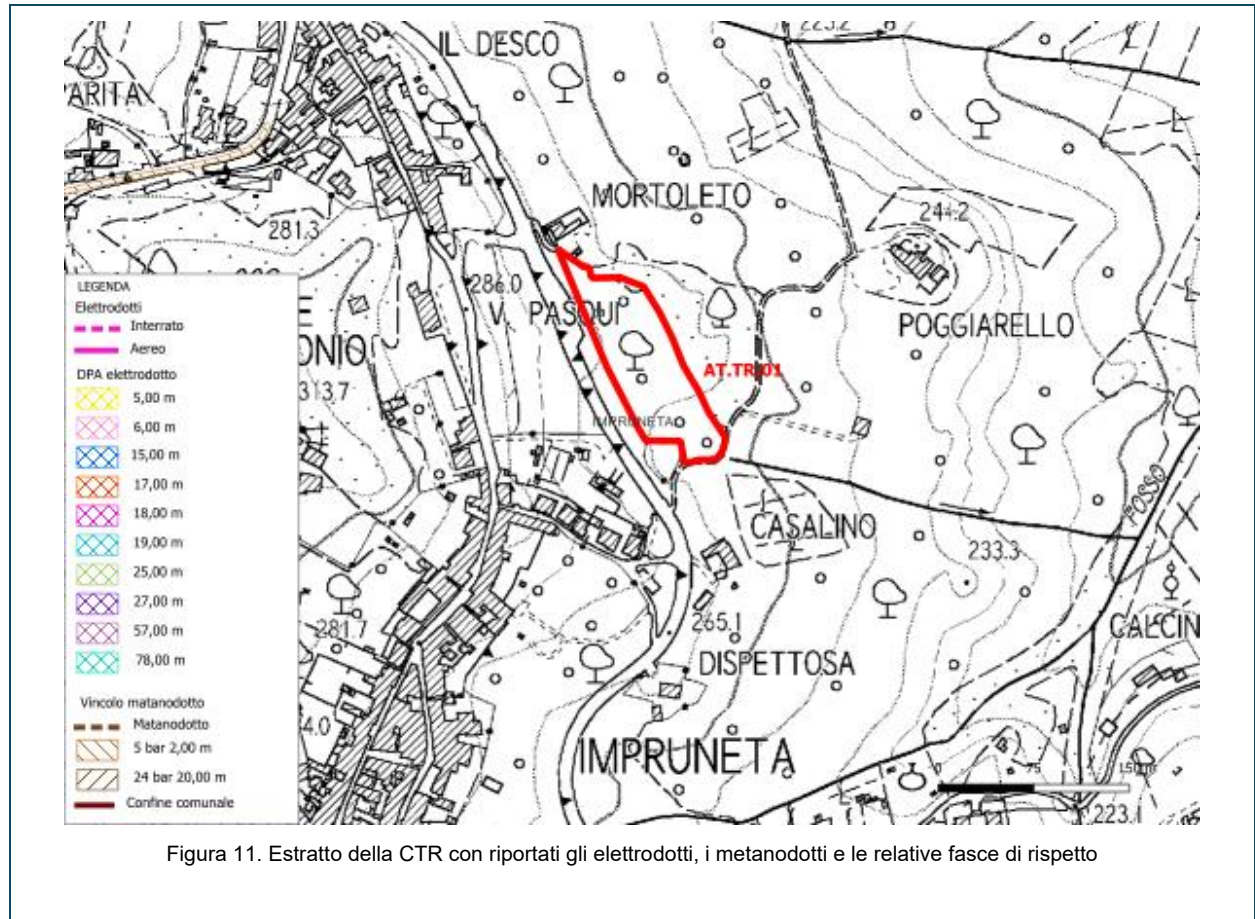


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

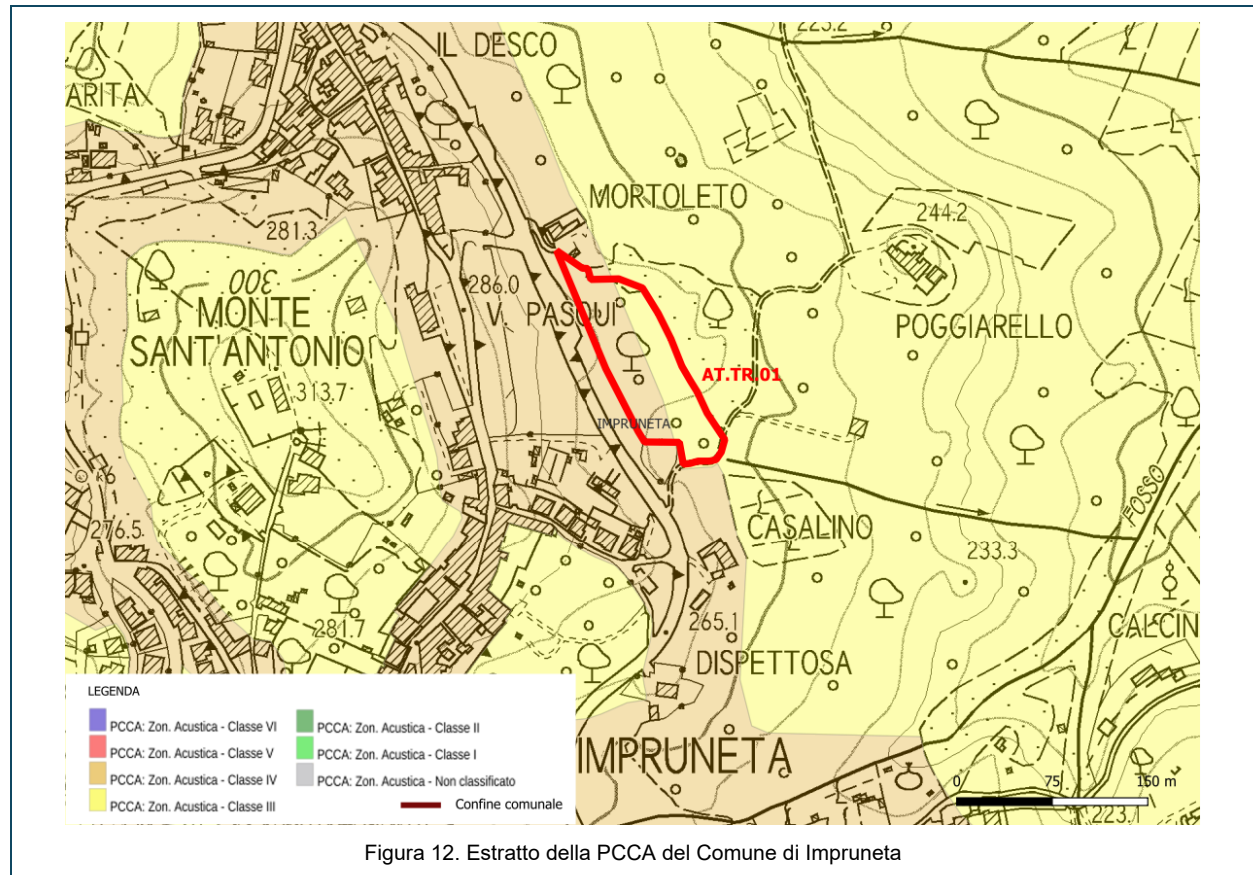
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade in parte nella zona di classe 3 ed in parte nella zona di classe 4.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da sud, su Viale San Luca. L'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni non risulta visibile dalla viabilità pubblica.



Foto 2 - Visuale da sud, su strada vicinale confinante. L'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni non risulta visibile dalla strada **vicinale**.



Foto 3 - Visuale da nord-ovest

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 400 mq

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	8	n.
Produzione RSU	3,26	t/anno
Consumi elettrici	8,22	MWh / anno
Abitanti equivalenti	8	n.
Fabbisogno idrico	584	mc/anno
Afflussi Fognari	584	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.08 -

Monte delle Sante Marie
(Impruneta) - Sede
Protezione Civile

UTOE 2 - CRINALI DEL
CHIANTI

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area è situata a sud-est del centro abitato del capoluogo di Impruneta, nell'ambito del Monte delle Sante Marie ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile, in parte già esistenti. L'area si sviluppa su di una sommità collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR, per quanto la zona interessata sia priva di alberatura e costituita da radure. Si evidenzia che su parte dell'area insiste il vincolo di rispetto cimiteriale.
Finalità	Realizzazione di una struttura per ospitare la sala controllo della protezione civile e locali tecnici per lo svolgimento di tale attività
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE nuova: 500 mq

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 5.900 SE riuso circa mq 0 SE nuova edificazione mq 500 Altezza massima degli edifici ml 5,00 (1 piano fuori terra)
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Disposizioni normative	Il progetto prevede la realizzazione di un'area attrezzata ed edificata per ospitare una sede della Protezione Civile e le sue relative funzioni. La nuova costruzione deve essere collocata nell'area a prato, nella porzione nordovest che lambisce il limite dell'area di intervento, e non deve interferire né limitare negativamente le visuali panoramiche ed i coni visivi. Gli edifici dovranno avere caratteri architettonici tipici dei paesaggi rurali in cui si inseriscono, studiando cromie e forme; tali elementi potranno essere derogati nel solo caso di specifiche condizioni dettate dalla funzione che vi si eserciterà. L'area boscata che circonda l'ambito non deve essere interessata dall'intervento. Le alberature presenti dovranno essere mantenute e qualora dovessero essere eliminate, previa analisi della loro qualità e consistenza, dovranno essere sostituite con esemplari e specie analoghe. Gli spazi aperti, i piazzali, la viabilità e le aree di sosta, a servizio delle attività previste, dovranno essere realizzati con Finiture che permettano alti livelli di permeabilità e prive di connotazioni urbane. Sono esenti da tale prescrizione solo gli spazi, che per gli usi specialistici previsti, necessitano di diversi caratteri funzionali o per garantire la sicurezza delle attività. L'accesso è previsto dalla viabilità esistente, "Strada del Cimitero", con una modalità di accesso coerente con le caratteristiche del luogo e della viabilità esistente. Nelle aree libere sono ammesse attrezzature all'aperto, percorsi attrezzati, gazebo, tende, padiglioni e altre strutture leggere (legno, metallo, vetro ecc.) semplicemente ancorate al terreno, per lo svolgimento delle attività previste.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Analisi paesaggistica ricognitiva per la determinazione di area non vincolata.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Analisi paesaggistica ricognitiva per la determinazione di area non vincolata.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda Area oggetto degli interventi Elementi di indirizzo progettuale Area massima di localizzazione della nuova SE Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività Area carrabile esistente  Schema progettuale
---------------------------	---

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*



Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

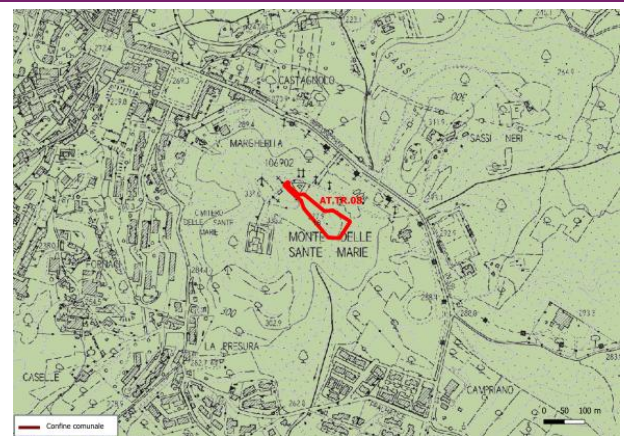


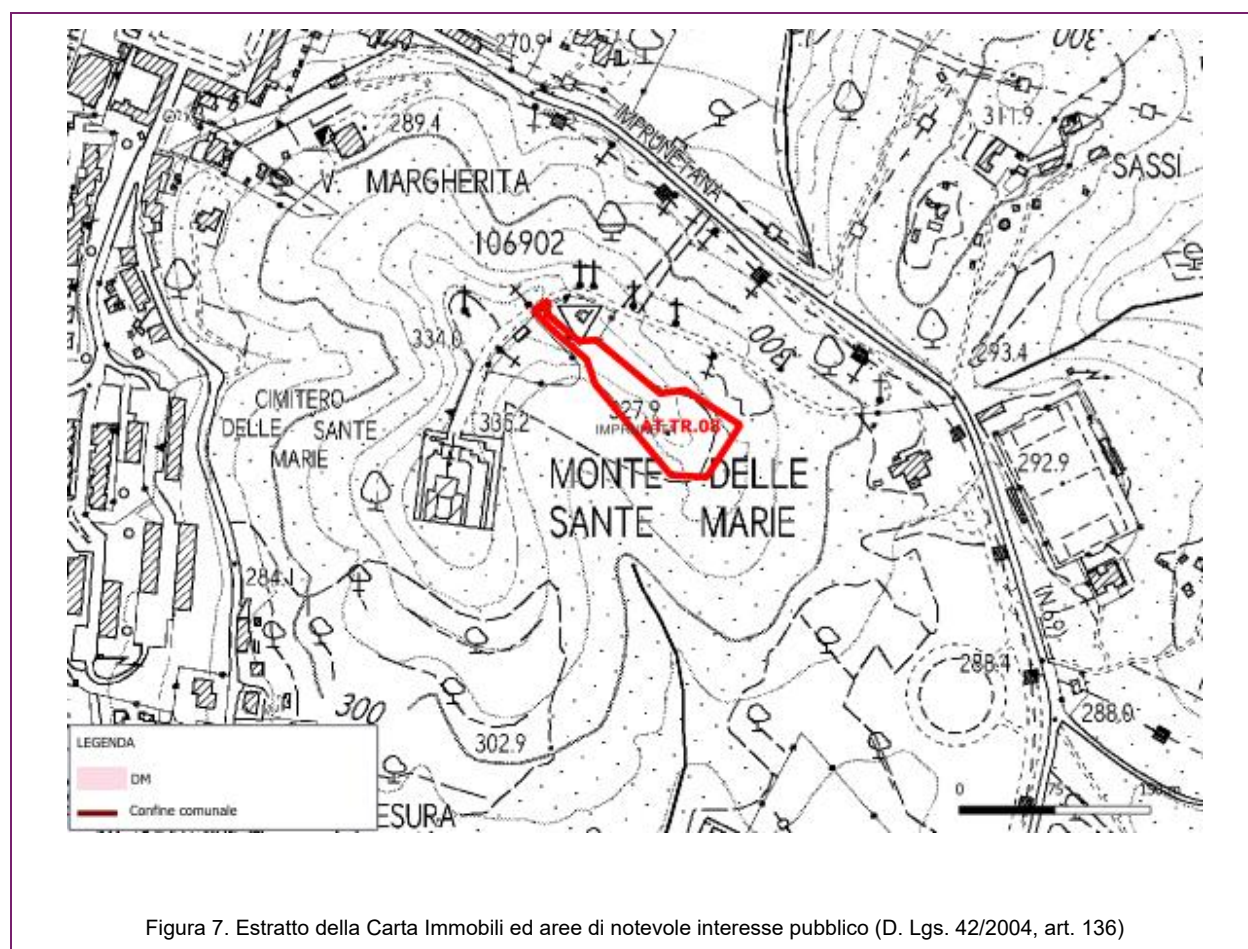
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

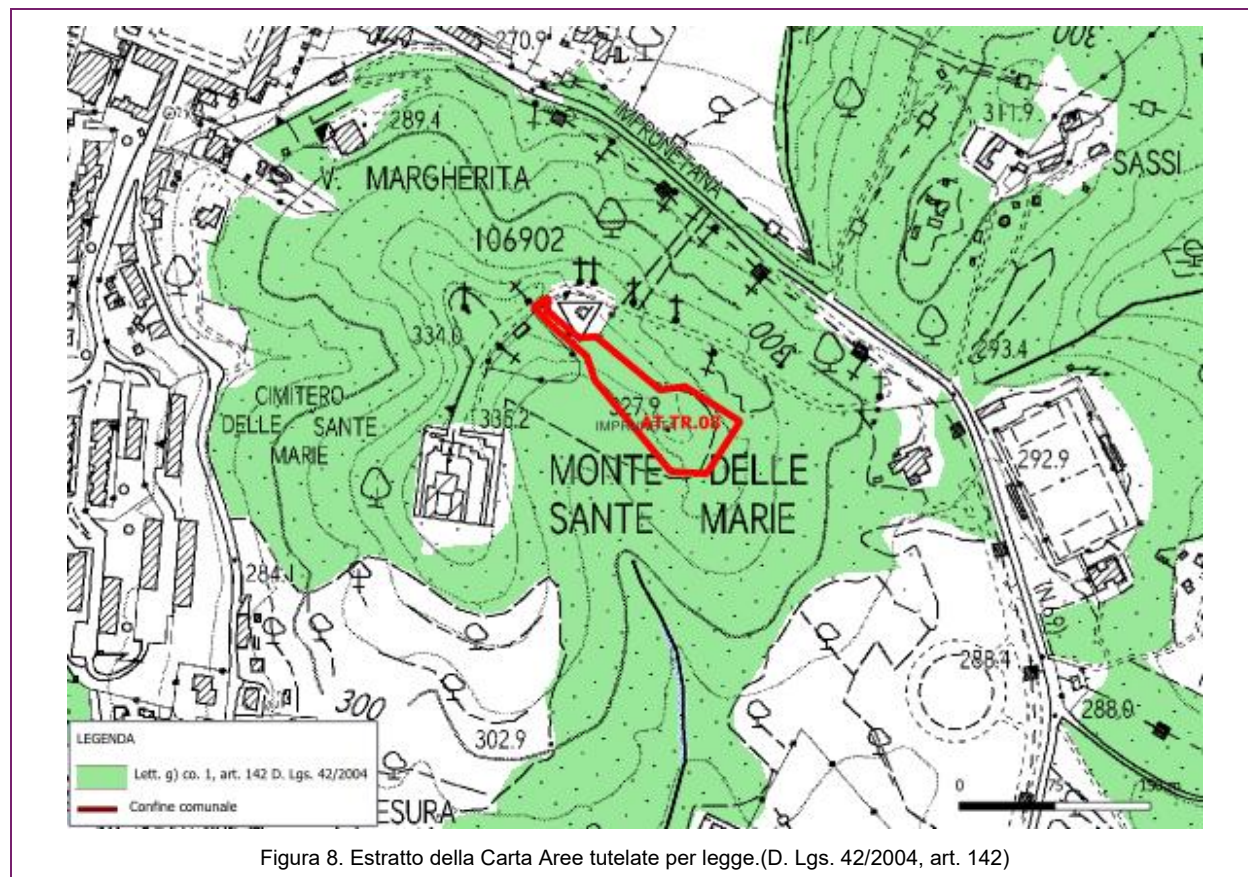
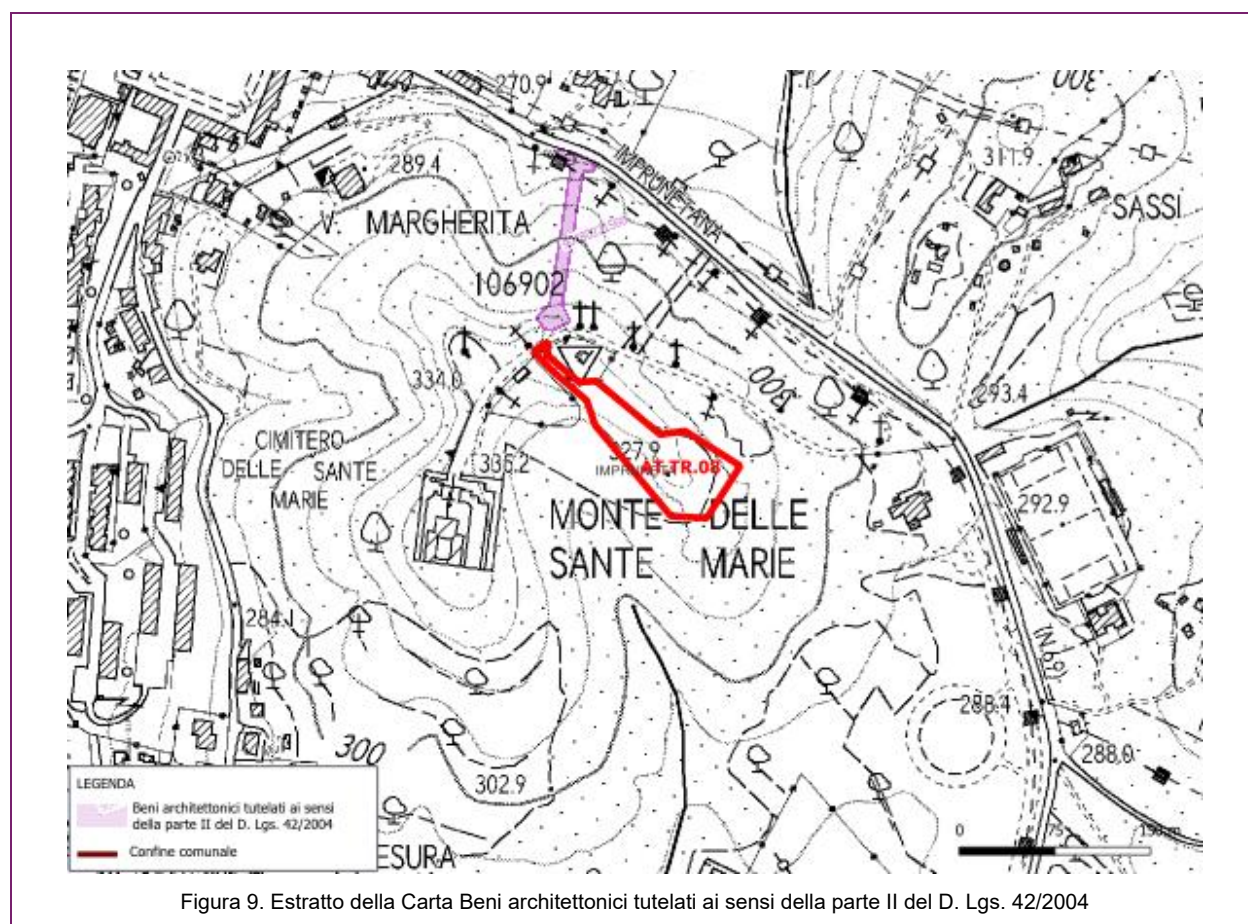


Figura 8. Estratto della Carta Aree tutelate per legge.(D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'Area di Trasformazione ricade in un'area tutelata ai sensi delle lett. g), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

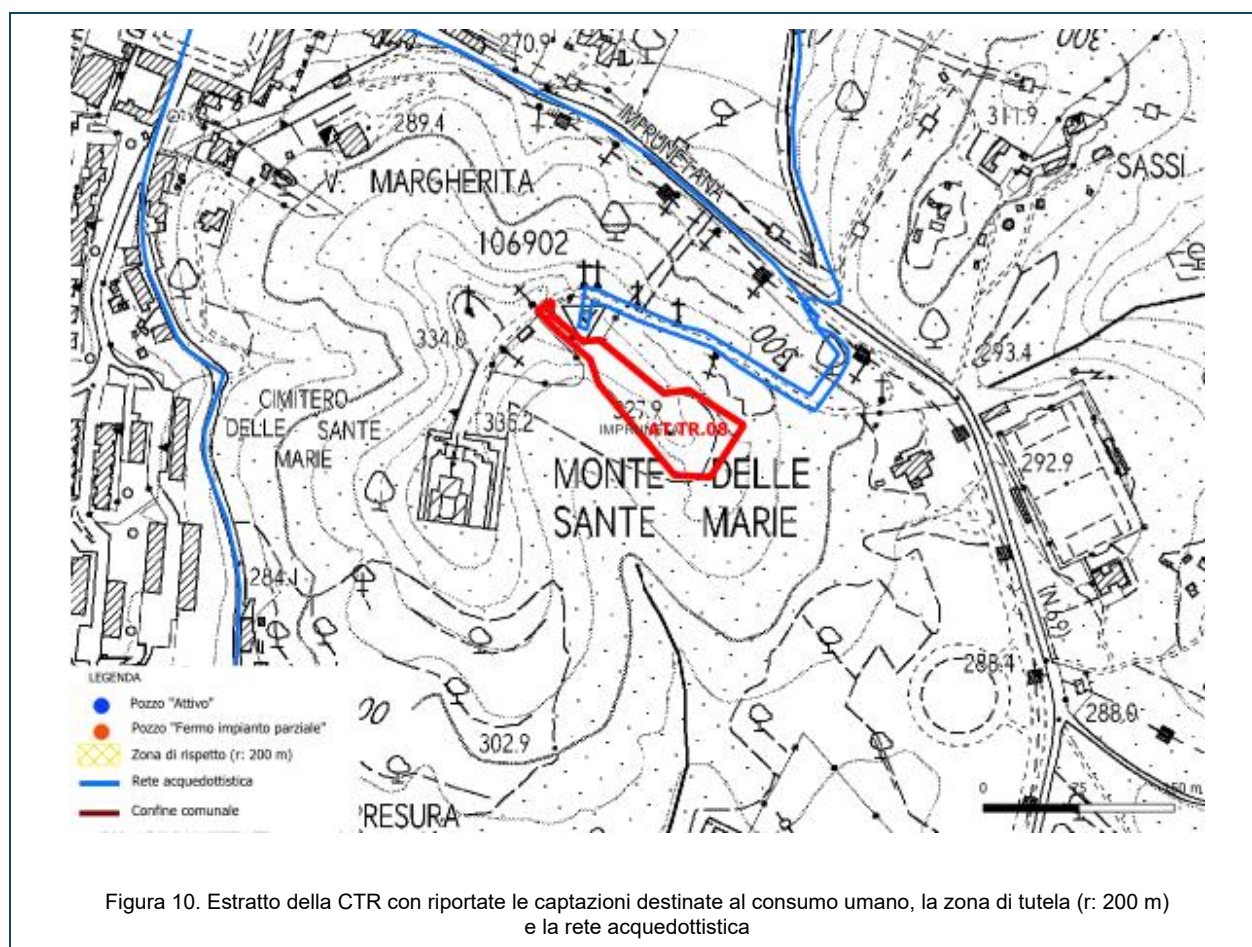
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

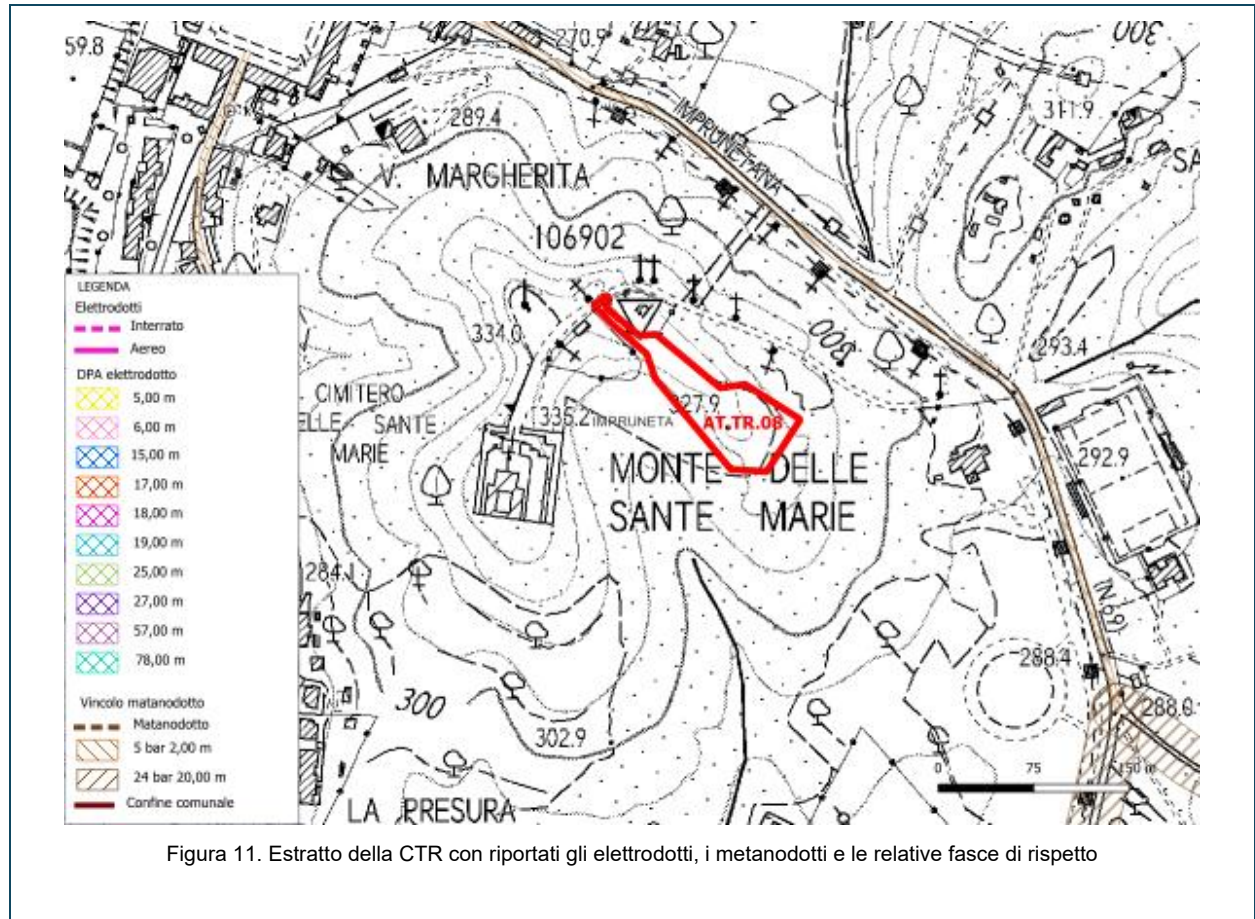


L'Ambito di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

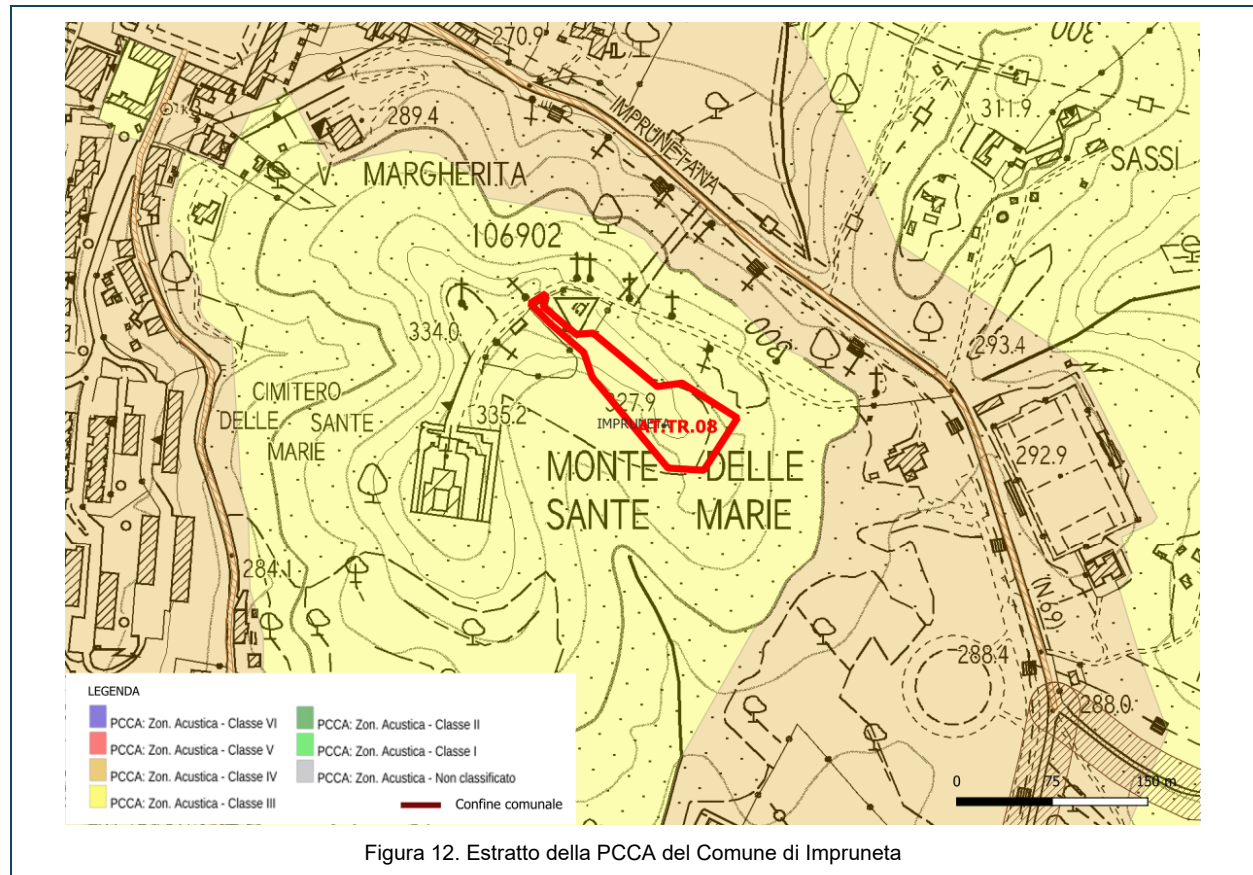
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di elettrodotti o dalla relativa fascia di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade in una zona di classe 3.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da ovest, da Strada del Cimitero verso l'area interessata



Foto 2 - Visuale da nord-ovest, da Strada del Cimitero verso l'area interessata



Foto 3 - Visuale da nord-ovest, interna all'area interessata



Foto 4 - Visuale da nord-ovest, interna all'area interessata

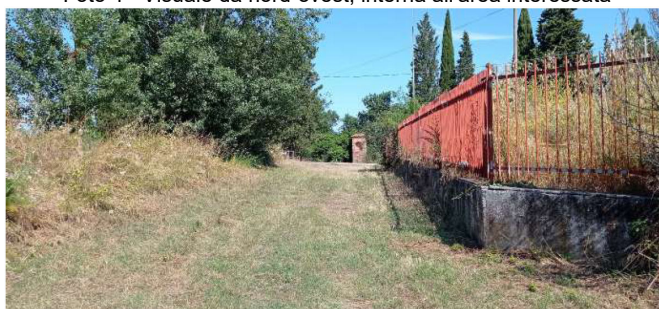


Foto 5 - Visuale da sud-est, interna all'area interessata verso Strada del Cimitero

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 500 mq

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	10	n.
Produzione RSU	4,07	t/anno
Consumi elettrici	10,28	MWh / anno
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	730	mc/anno
Afflussi Fognari	730	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come “*NZEB - nearly zero energy buildings*”, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “*Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana*” redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

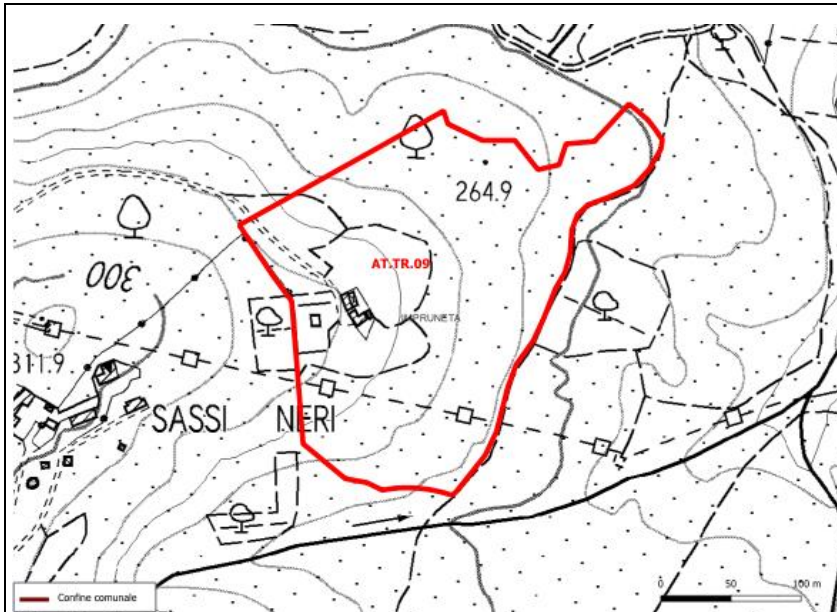


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.09 –

Parco Terre Bianche –

**Attività culturali/ sportive
/ricreative (Area STAV)**

UTOE 2 - Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	
Finalità	
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE riuso: 100 SE nuova: 350
Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 44.976 SE riuso circa mq 100 SE nuova edificazione circa mq 350 Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti

Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione
Disposizioni normative	Si prescrive che in caso di completa demolizione la futura ricostruzione degli edifici segua per quanto possibile l'ingombro dell'edificio principale esistente e che l'aumento delle volumetrie previsto, avvenga seguendo gli elementi ordinatori del paesaggio. Si dovrà inoltre seguire le caratteristiche architettoniche dei fabbricati che verranno recuperati e che detteranno: i materiali, i colori e le forme architettoniche; che dovranno essere seguite dagli edifici di nuova costruzione o di ricostruzione. Gli spazi aperti, i piazzali, la viabilità e le aree di sosta a servizio delle attività previste dovranno essere realizzati con finiture che permettano alti livelli di permeabilità. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE riuso indicativa, la SE esistente dovrà essere quantificata esattamente in fase progettuale). L'eventuale ampliamento dell'esistente deve essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti, seguendo le regole di accrescimento del tipo edilizio. La nuova edificazione può essere realizzato sia in aderenza agli edifici esistenti sia con la realizzazione di nuovi edifici, in prossimità degli esistenti (nuovi edifici allineati o fronteggianti). L'altezza dei nuovi edifici e degli ampliamenti non può superare l'altezza degli edifici esistenti. Le trasformazioni devono essere correttamente inserite nell'ambiente in prevalenza naturale e boscato circostante per forma, colore e modalità insediative. Sistemazione in prevalenza a verde e parco delle aree esterne con piantumazioni di specie arboree ed arbustive analoghe e/o compatibili con quelle esistenti. Il progetto deve essere esteso all'intera area di intervento e comprendere gli edifici e gli spazi aperti, con specifico progetto del verde. Nelle aree libere sono ammesse strutture leggere in legno o metalliche per lo svolgimento attività previste, purché semplicemente ancorate al terreno, senza opere di fondazione né strutture murarie. E' ammessa la realizzazione di attività didattiche, recupero dei sentieri e delle strade limitrofe all'area in oggetto per trekking e percorsi di mountain bike, nonché la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione. Non sono ammesse trasformazioni che interessino le aree boscate o le aree percorse da fuoco, come da normativa vigente. Non è ammessa l'impermeabilizzazione della viabilità e dei parcheggi. Le pavimentazioni sono ammesse solo per superfici limitate nelle aree circostanti gli edifici (marciapiedi, spazi per il soggiorno esterno). L'intervento deve prevedere la riqualificazione dell'esistente attraverso l'eliminazione degli annessi precari e delle superfetazioni.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e della consistenza del bosco e delle aree percorse dal fuoco, soggetti a vincolo paesaggistico. Rilievo edifici esistenti e verifica superfici edificate soggette a riuso.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Non sono ammesse trasformazioni nelle zone boscate e nelle aree percorse dal fuoco. Le trasformazioni non devono comportare abbattimento di alberature ad alto fusto se non per prescrizione di tecnico abilitato (per pericolo o per patologie). Gli interventi dovranno rispettare e tutelare gli ecosistemi rupestri ed ofiolitici presenti.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti. Destinazioni d'uso ammesse: come da presente Scheda. Sistemazioni delle aree esterne come da 'Disposizioni normative'.

**Schema
progettuale**

- Legenda**
-  Area oggetto degli interventi
 - Elementi esistenti**
 -  Edifici esistenti
 -  Alberature da mantenere
 - Elementi di indirizzo progettuale**
 -  Area massima di localizzazione della nuova SE
 -  Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività
 -  Aree verdi libere o attrezzate di filtro
 -  Area carrabile esistente
 -  Aree agricole



Schema progettuale

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.

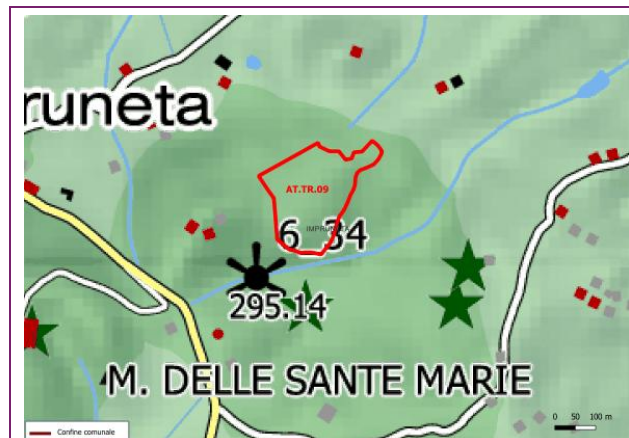


Figura 3. Estratto della Carta dei Sistemi Morfogenetici
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della Carta della Rete Ecologica

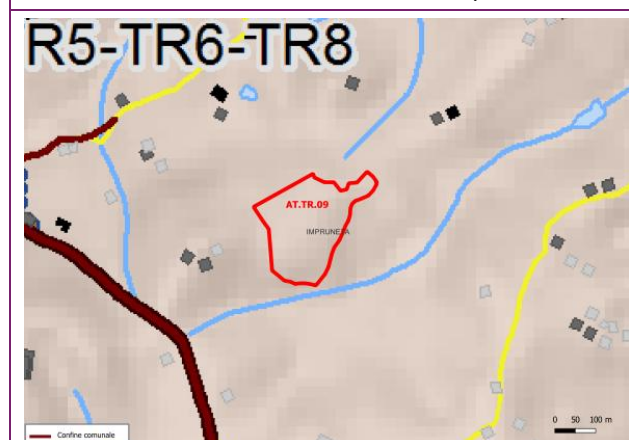


Figura 5. Estratto della Carta del Territorio Urbanizzato



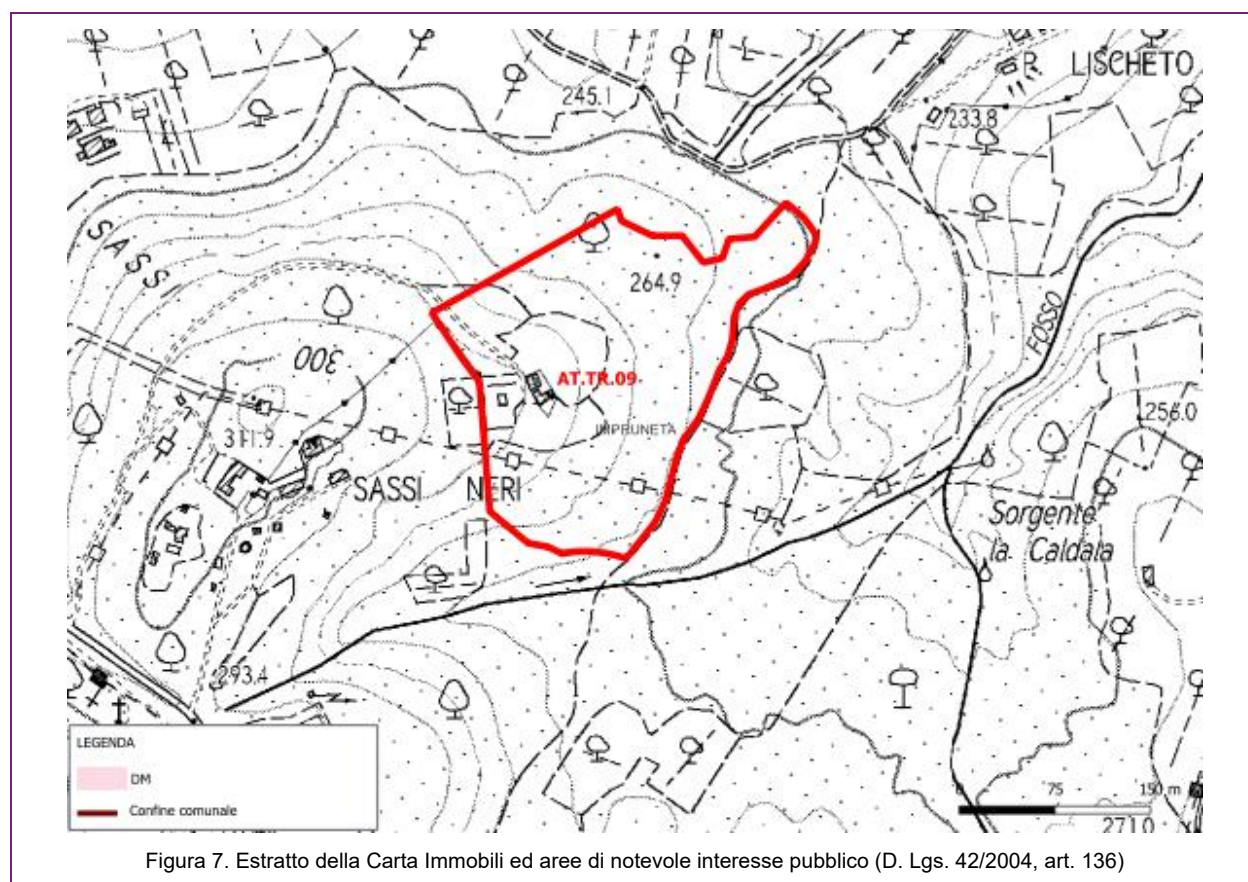
Figura 6. Estratto della Carta dei Morfotipi Rurali
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

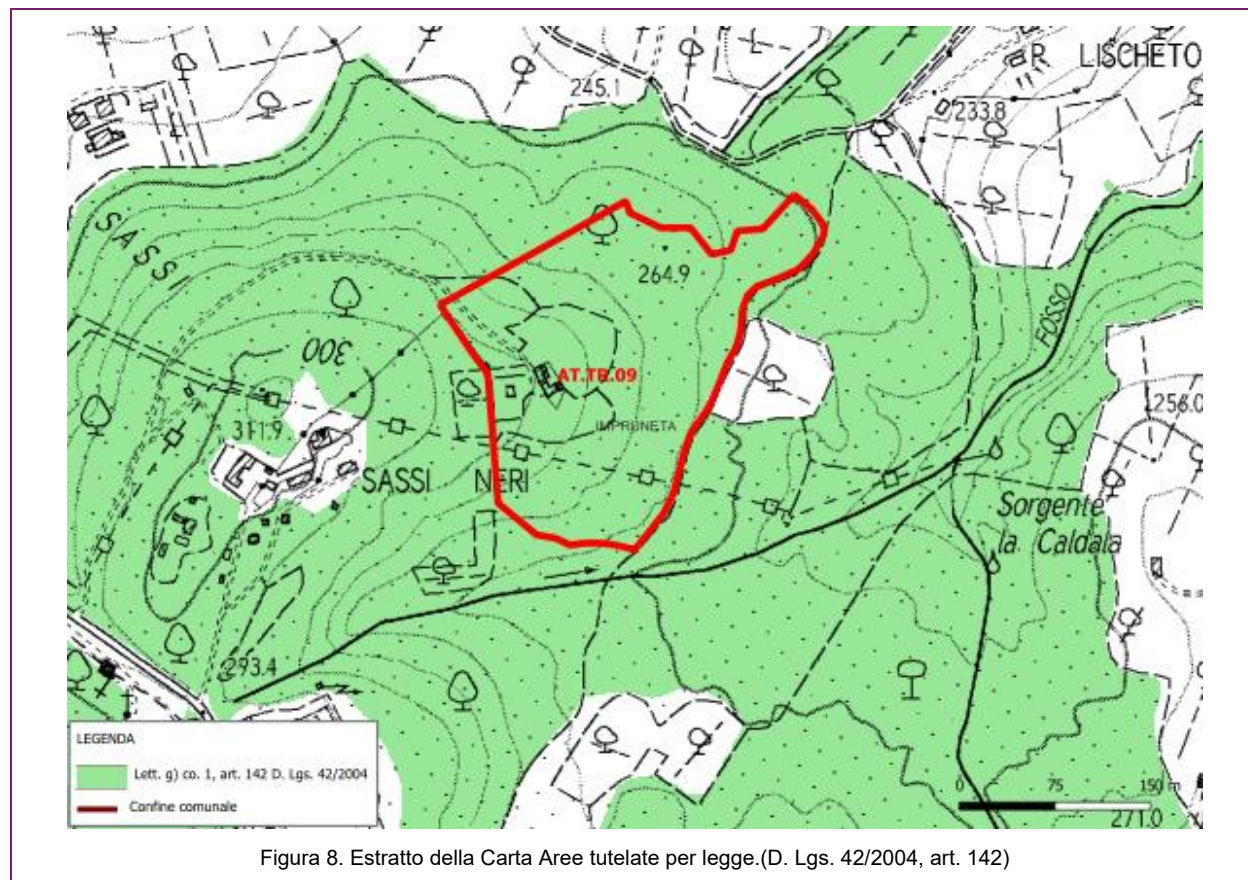
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



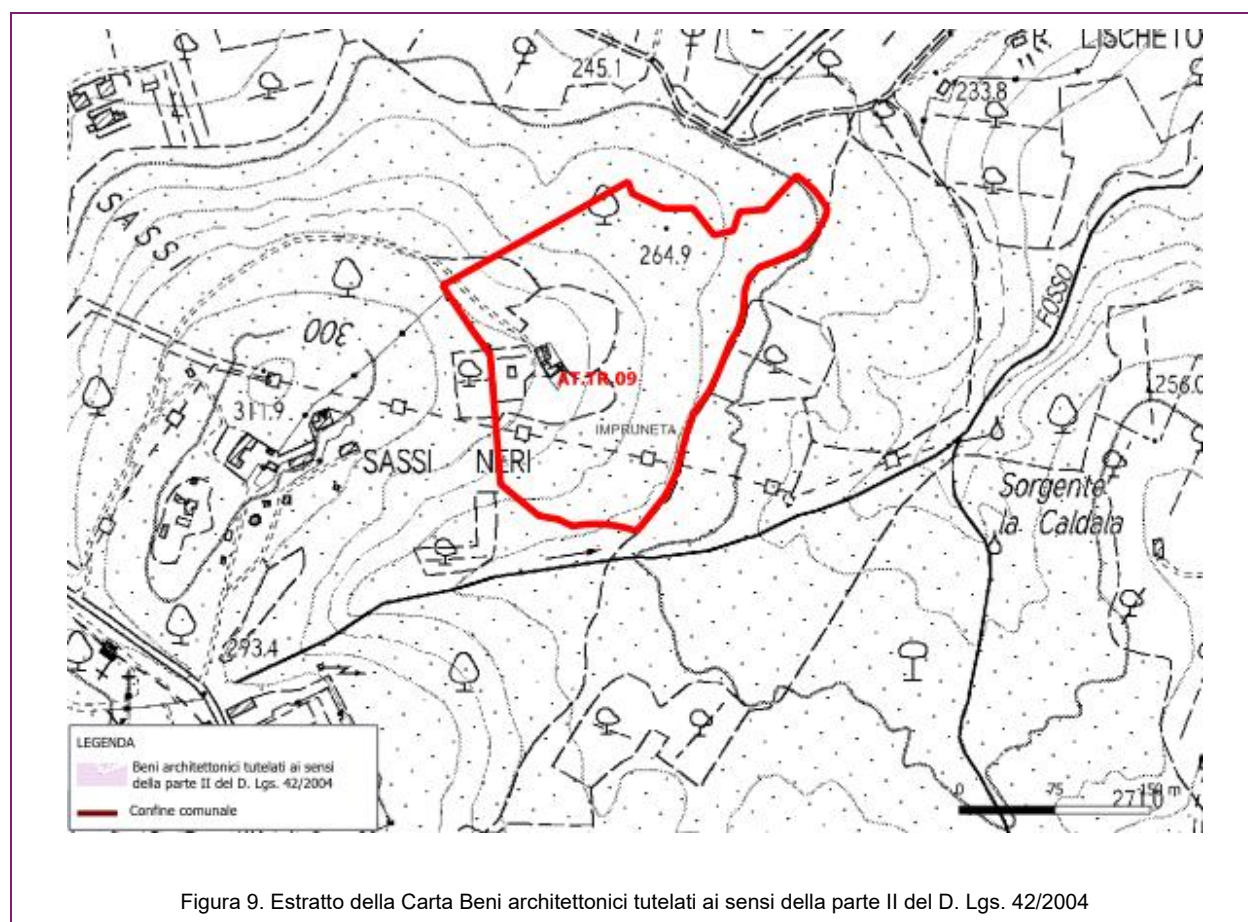
L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TUTELE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



L'Area di Trasformazione ricade in un'area tutelata ai sensi delle lett. g), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

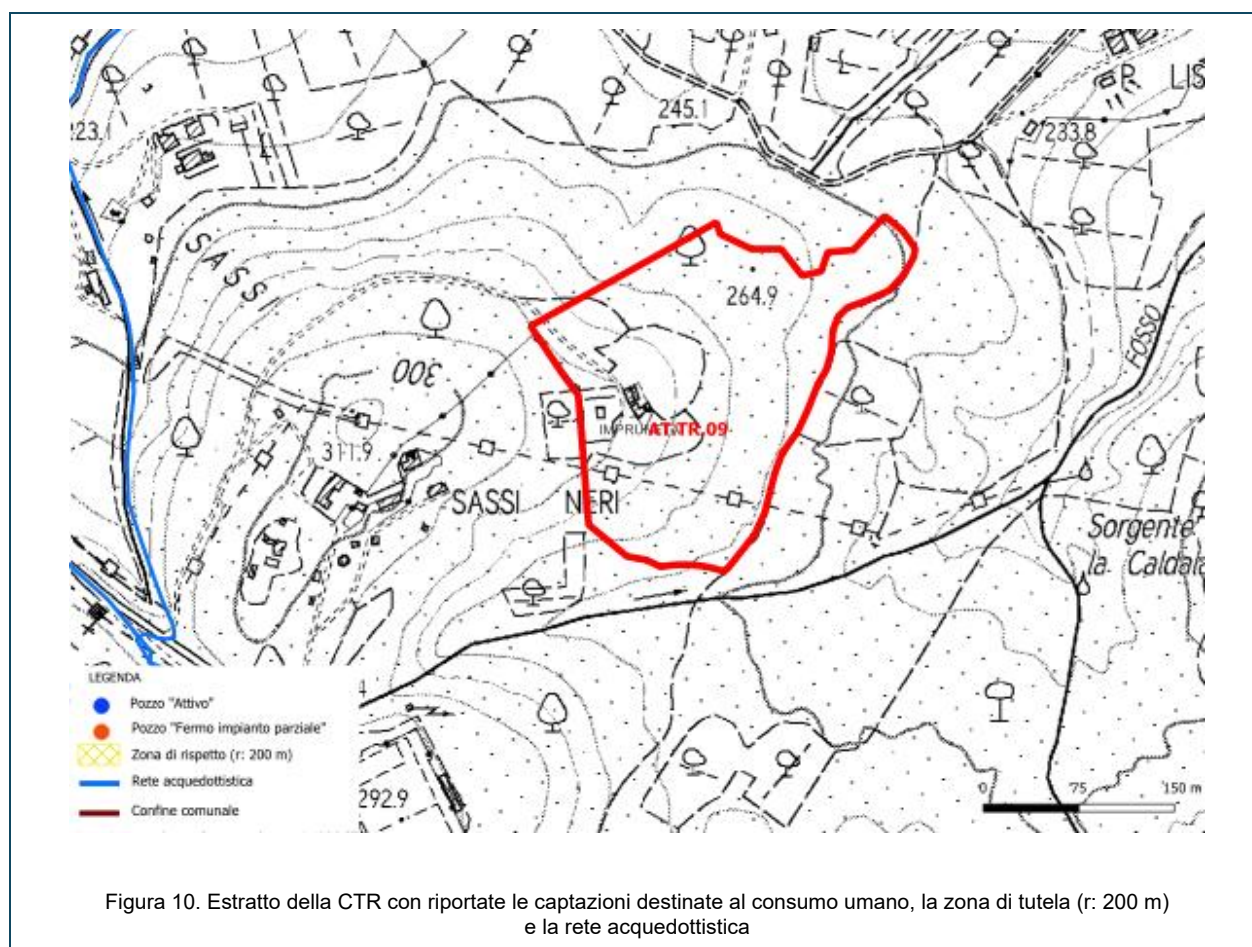
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

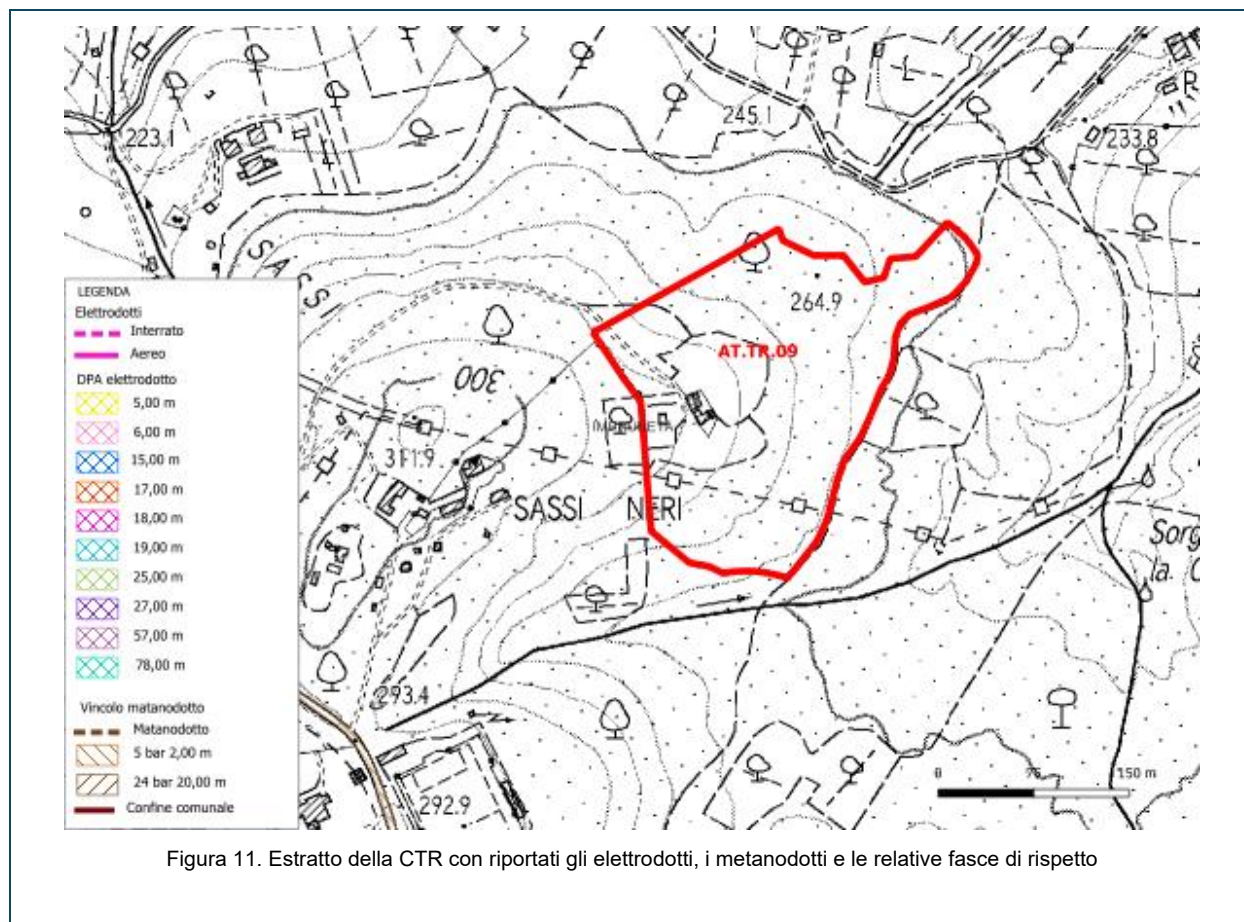


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

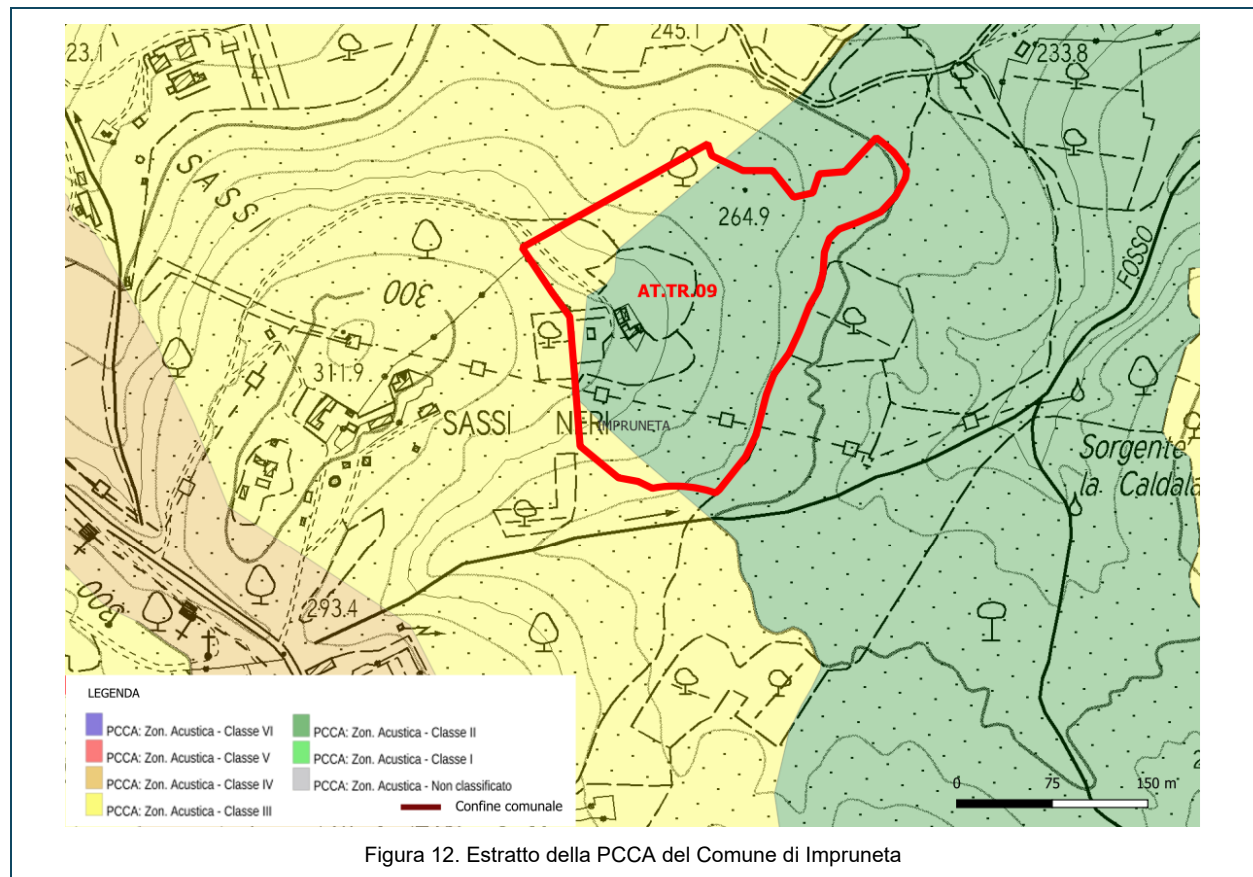
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di elettrodotti, metanodotti o dalle relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade prevalentemente in una zona di classe 2 ed in parte in in una zona di classe 3.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da nord sugli edifici esistenti



Foto 2 - Visuale da nord sull'area attrezzata



Foto 3 - Visuale da sud, sugli edifici esistenti



Foto 4 - Visuale verso nord-ovest, sulla viabilità d'accesso

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 450 mq di cui:

- SE riuso: 100 mq
- SE nuova: 350 mq

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	9	n.
Produzione RSU	3,66	t/anno
Consumi elettrici	9,25	MWh / anno
Abitanti equivalenti	9	n.
Fabbisogno idrico	657	mc/anno
Afflussi Fognari	657	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

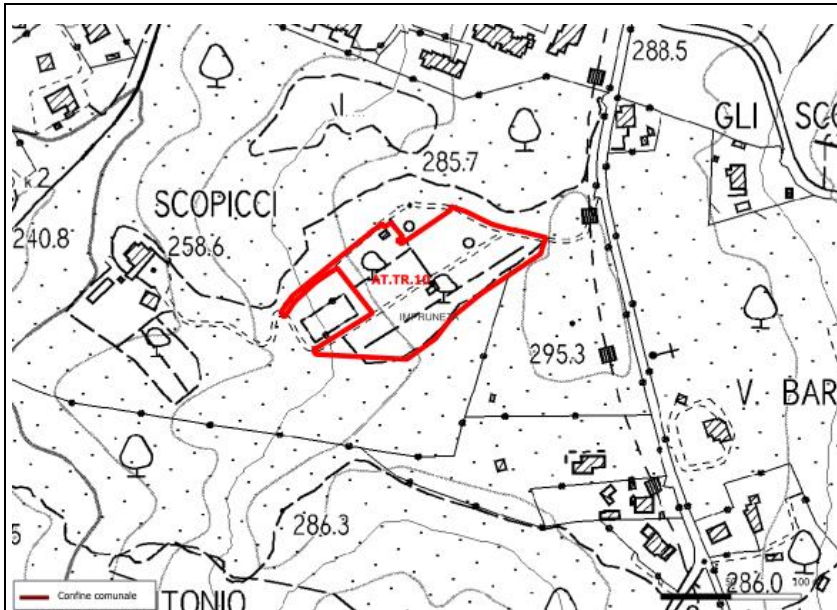


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.10 -

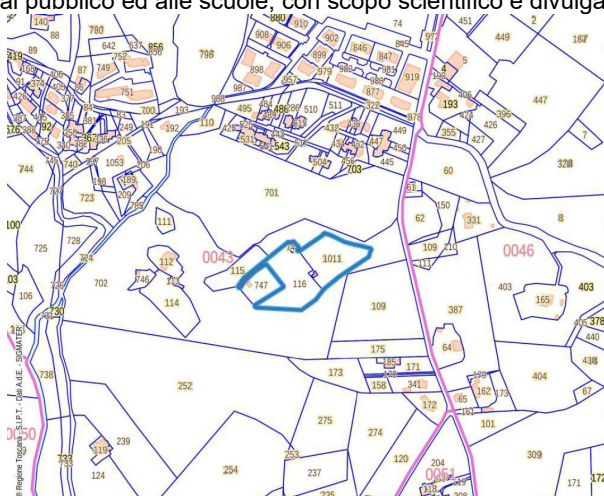
**– Impruneta loc. Scop Ricci –
Osservatorio astronomico**

UTOE 2 - Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	
Finalità	
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE riuso: 66 SE nuova: 194
Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.470 SE riuso circa mq 66 SE nuova edificazione mq 194 Altezza massima ml 7 degli edifici (per l'osservatorio altezza massima strettamente

	funzionale all'uso)
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione
Disposizioni normative	La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di un osservatorio astronomico amatoriale privato ma aperto al pubblico ed alle scuole, con scopo scientifico e divulgativo.  Estratto Mappa catastale INTERVENTI PREVISTI F. 43 Part. 748: 'Cappellina', edificio in muratura di SE mq 26 ca. Interventi ammessi: restauro e/o ristrutturazione edilizia conservativa. Cambio d'uso per le destinazioni d'uso ammesse (direzionale e di servizio) connesse alle attività dell'osservatorio. F. 43 Part. 1012: annessi non di valore, di SE mq 40 ca. Interventi ammessi: demolizione e ricostruzione di nuovo edificio destinato ad osservatorio astronomico ed alle attività connesse (uffici, spazi per la didattica, spazi ad uso accessorio ecc.). All'interno dell'edificio è ammessa la realizzazione dell'abitazione del custode, che deve avere tipologia di monolocale o bilocale di SE massima pari alla superficie minima prevista dalla legislazione vigente per la tipologia scelta. Il nuovo edificio avrà una SE max pari a mq 194, aggiuntiva alla SE esistente oggetto di demolizione (da quantificare con rilievo preliminare) H max: (fuori terra 7 mt, per l'osservatorio altezza funzionale alle attrezzature tecniche). La nuova edificazione potrà essere realizzata anche come ampliamento dei fabbricati esistenti. La SE esistente è indicativa e sarà quantificata esattamente in fase progettuale. La SE totale delle trasformazioni non può comunque superare i mq 260, comprensiva di recupero, ampliamenti e nuove costruzioni. Il nuovo fabbricato adibito a osservatorio e servizi connessi dovrà essere correttamente inserito nel contesto paesaggistico e dovrà essere collocato sul sedime degli annessi demoliti. La progettazione dovrà esprimere elevata qualità architettonica nelle forme, nei materiali e nei colori utilizzati, nelle prestazioni ambientali e nell'inserimento paesaggistico, da verificare con appositi elaborati per ciascuna delle suddette prestazioni richieste. La realizzazione non dovrà comportare modifiche orografiche né eliminazioni di alberature presenti. Accesso ammesso come attuale da via delle Soderi, non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità interna ma l'utilizzo dei tracciati già esistenti da mantenere sterrati. Eventuali e modeste aree di sosta non potranno comportare trasformazioni del suolo né delle alberature presenti, compresi gli olivi.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo e quantificazione degli edifici esistenti.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	-
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda Area oggetto degli interventi Elementi esistenti Edifici esistenti Alberature da mantenere Elementi di indirizzo progettuale Area carrabile esistente Area di pertinenza dell'edificato Aree agricole 1 Edificio "Cappellina" F. 43 Part. 748 2 Annessi non di valore F. 43 Part 1012 Schema progettuale
	Proposta progettuale dell'osservatorio In verde la struttura esistente e in blu quella di progetto; si evidenzia che il progetto prevede il mantenimento del sedime originale. (Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.

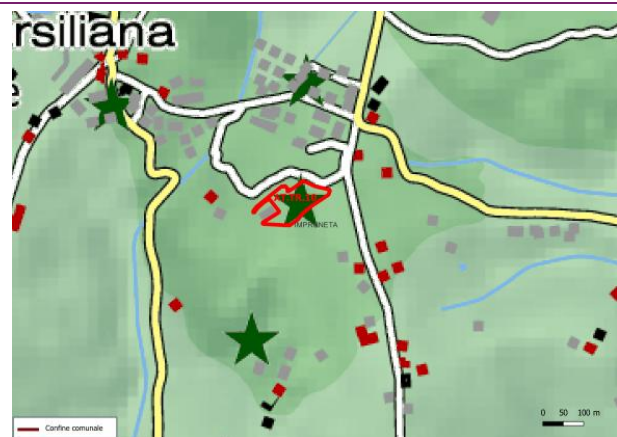


Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*



Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

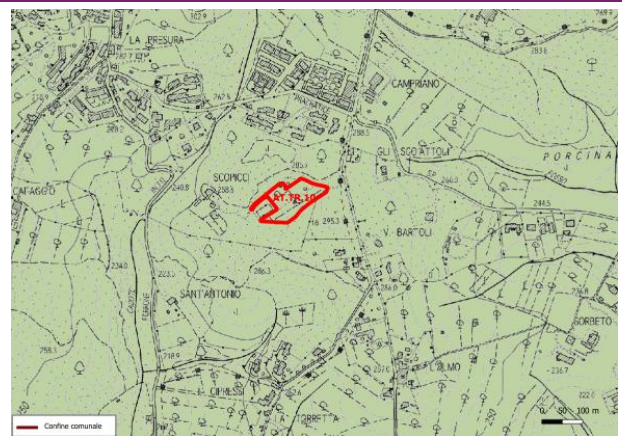


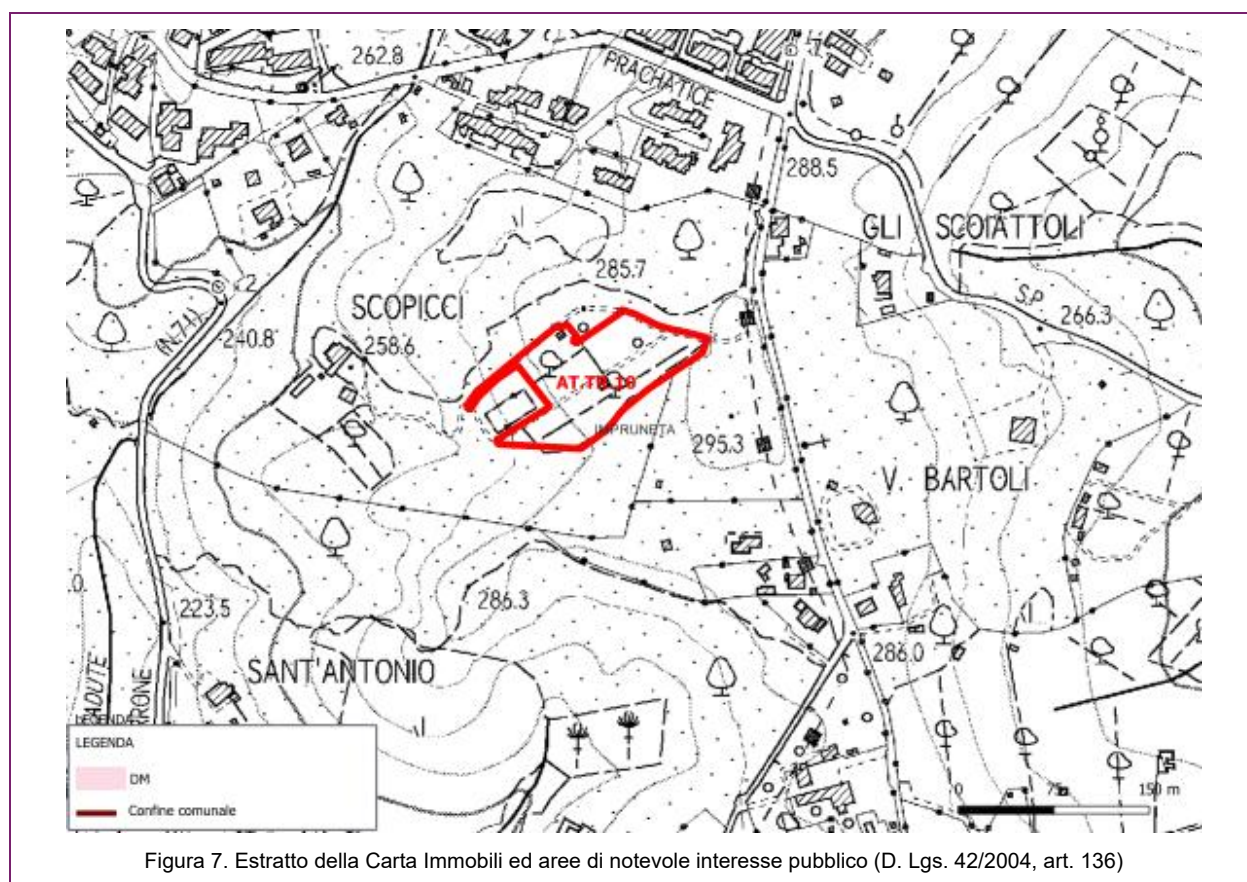
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

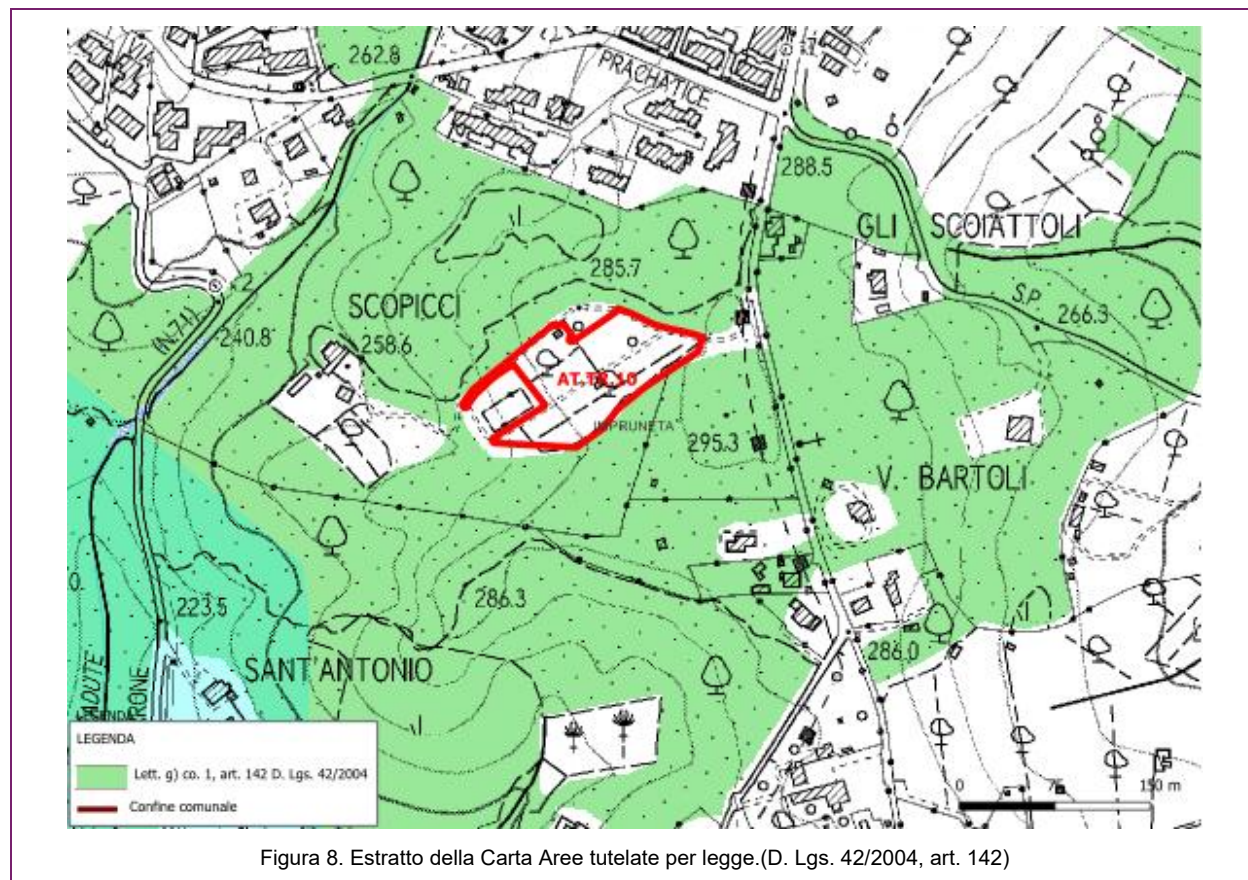
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



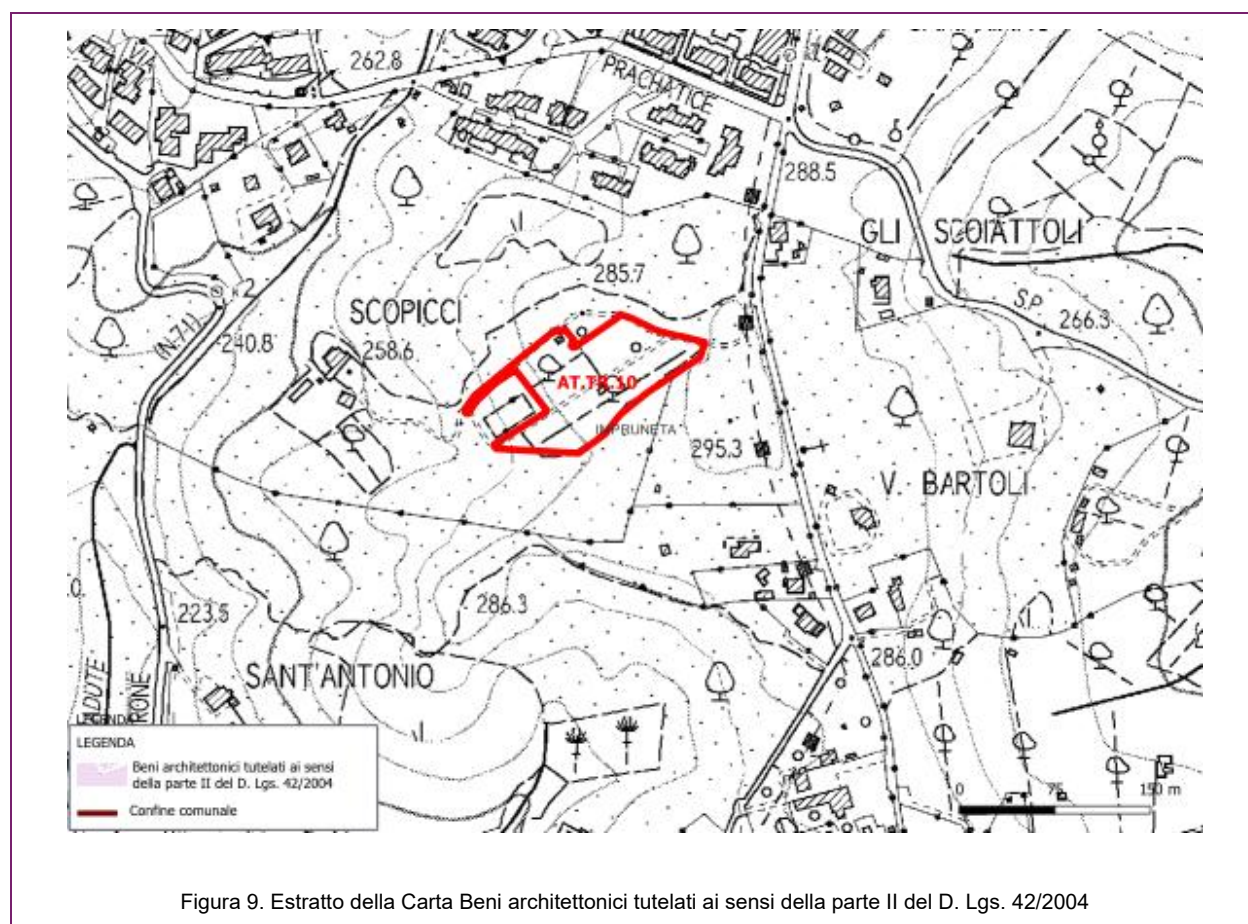
L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione non ricado area tutelate ai sensi del comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

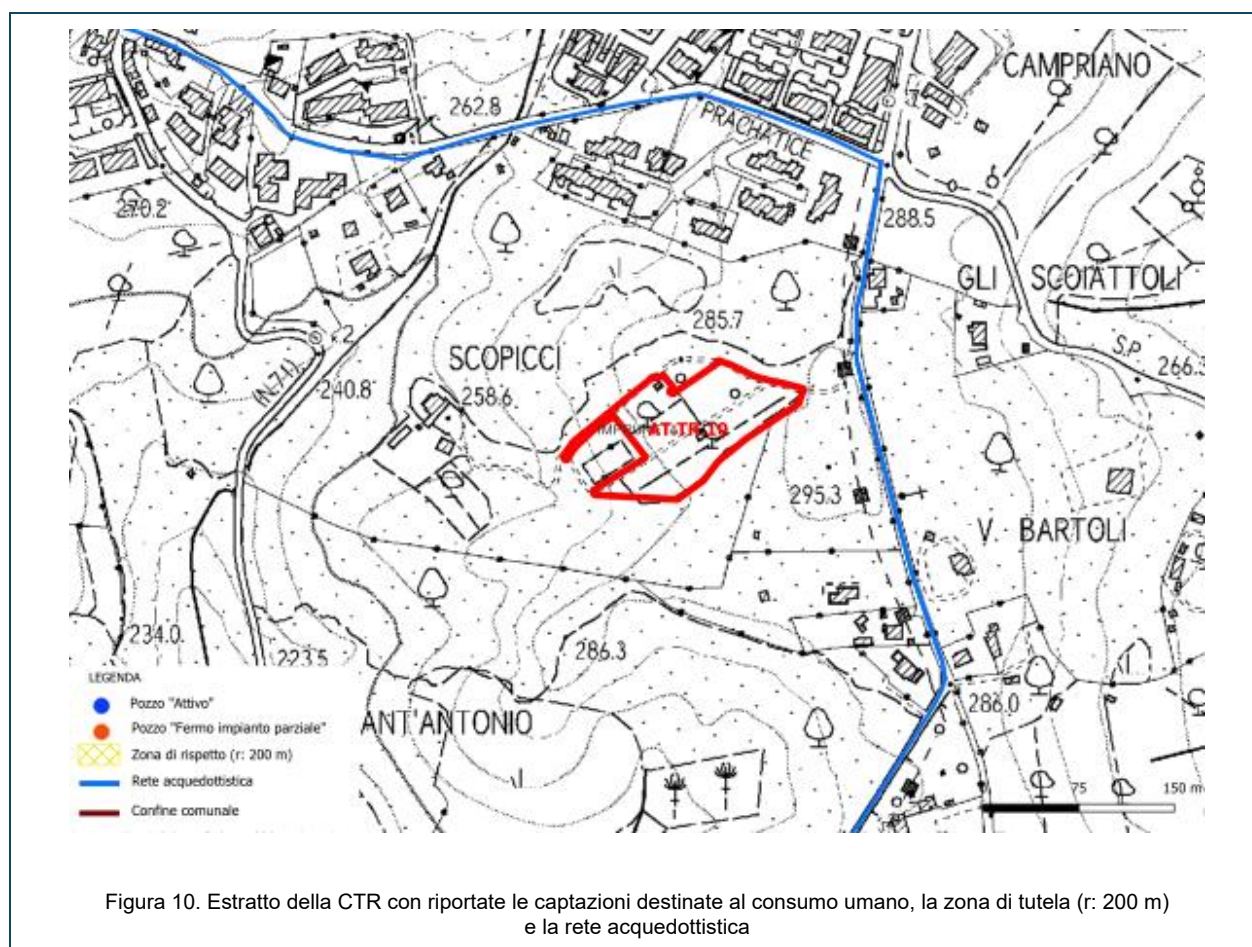
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

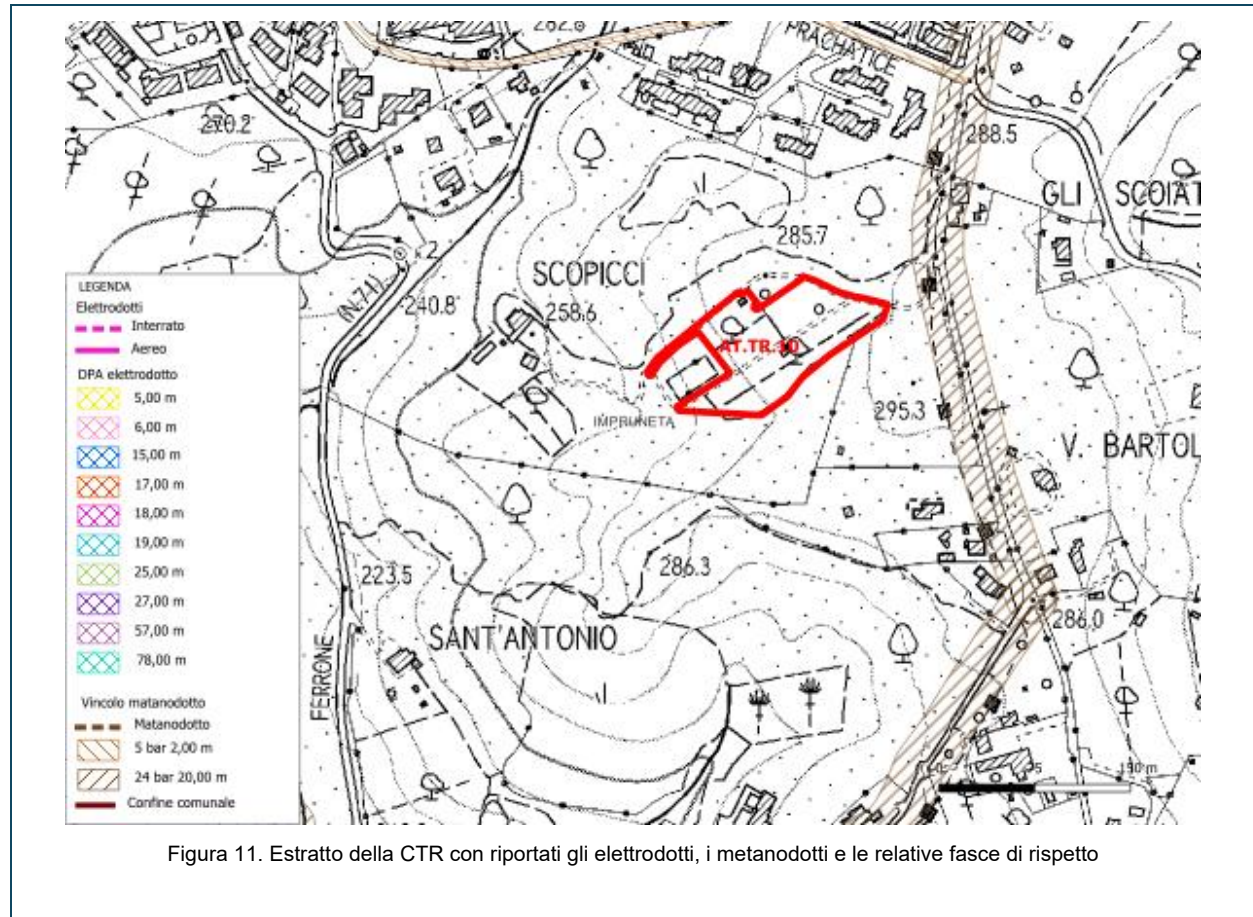


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

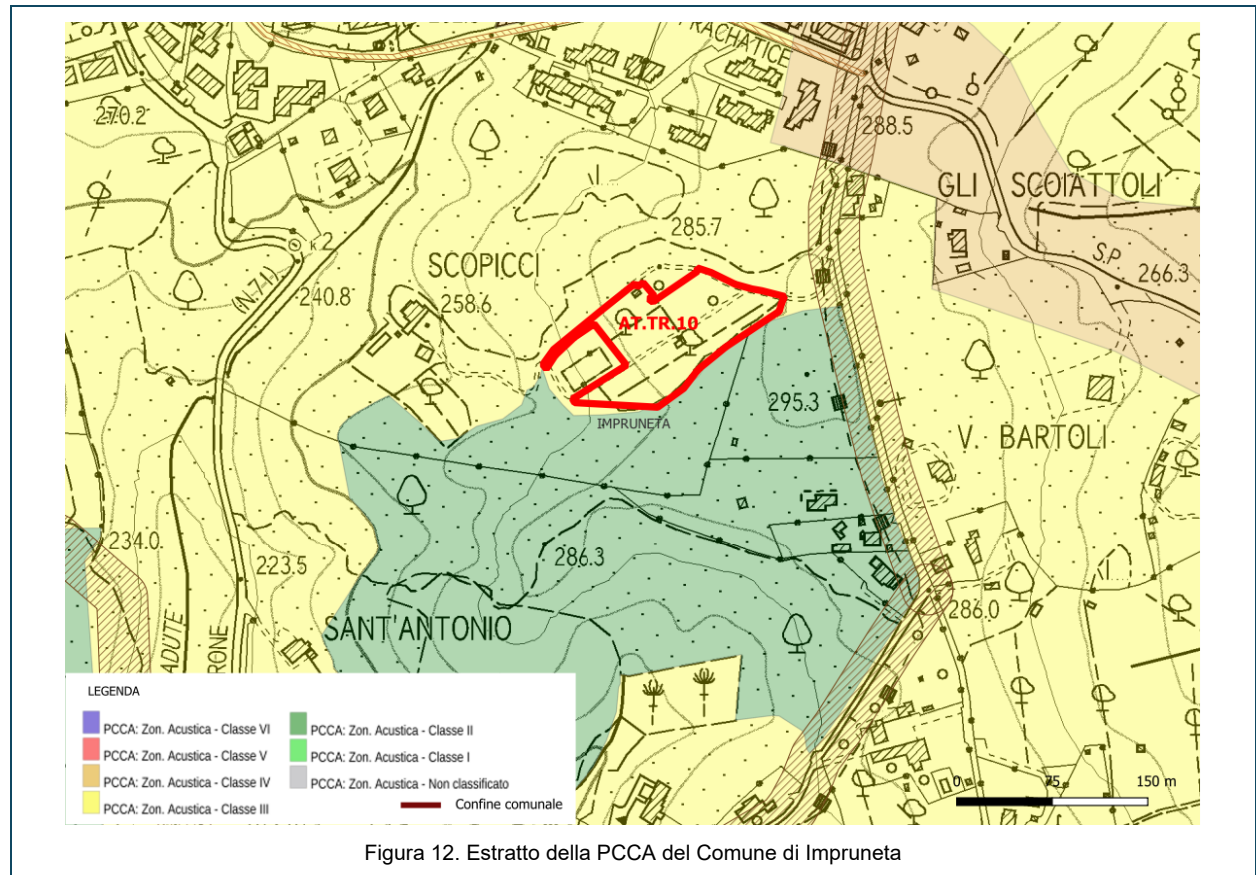
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di elettrodotti, metanodotti o dalle relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade in una zona di classe 3.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale lato sud dell'edificio in particella 1012 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



Foto 2 - Visuale lato sud e est dell'edificio in particella 1012 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



Foto 3 - Visuale lato ovest dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)

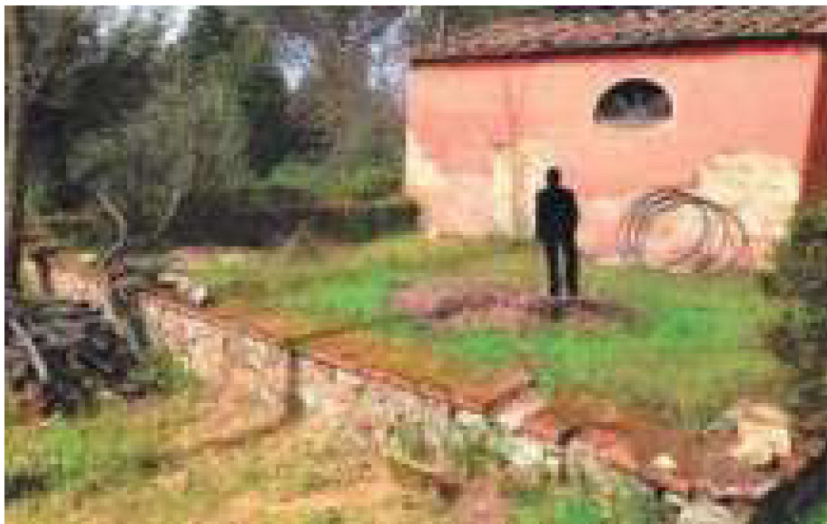


Foto 4 - Visuale lato sud dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)

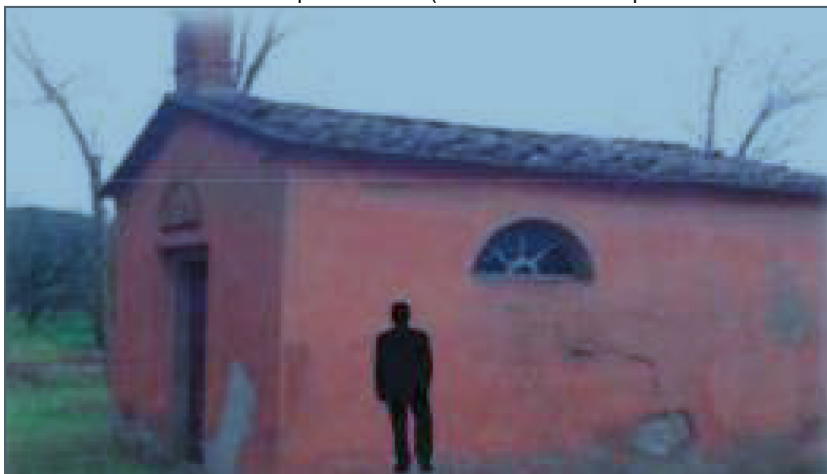


Foto 5 - Visuale lato nord dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 260 mq di cui:

- SE riuso: 66 mq
- SE nuova: 194 mq

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	6	n.
Produzione RSU	2,12	t/anno
Consumi elettrici	5,35	MWh / anno
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	380	mc/anno
Afflussi Fognari	380	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpgr 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

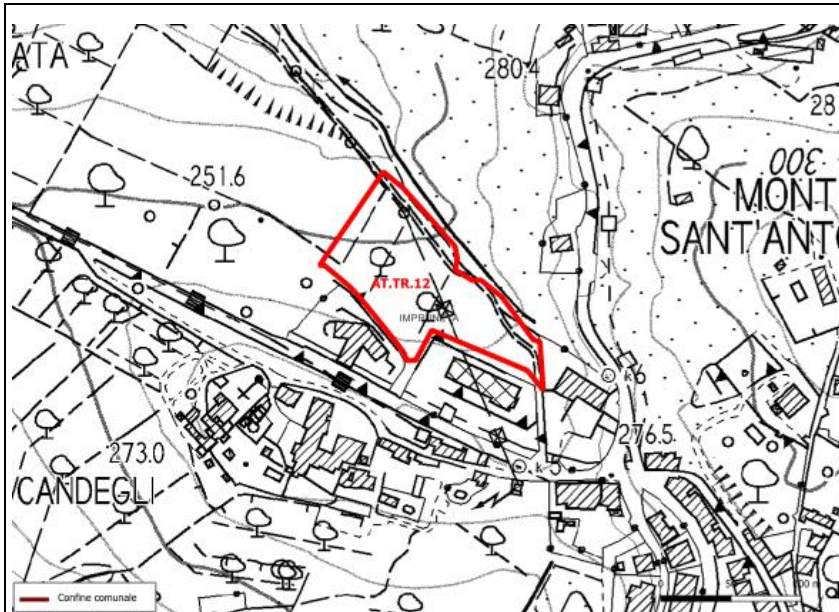


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.12 –

Via Imprunetana per
Tavarnuzze - Cantina

UTOE 2 - Crinali del Chianti

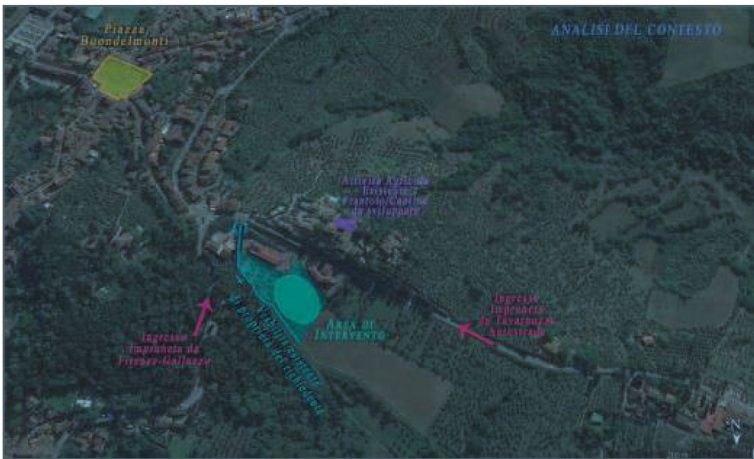
SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area si sviluppa sul versante ovest del centro di Impruneta, ai margini del territorio urbanizzato dell'insediamento. E' caratterizzata da una lingua di terreno ad oliveto che si insinua tra l'edificato a sud, che si affaccia su Via Imprunetana e un'area boscata a nord.
Finalità	Il progetto prevede la nuova edificazione di una cantina per: conservazione, vendita e degustazione di vino e olio; mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico e dovrà perseguire la riqualificazione del tessuto periurbano che si presenta privo di progettazione unitaria e con elementi di significativo impatto ambientale che necessitano mitigazione.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Commerciale al dettaglio SE nuova: 1.100 mq

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.880 SE riuso mq 0 SE nuova edificazione mq 1.100 Altezza massima degli edifici ml 7,00
Categorie d'intervento	Nuova costruzione
Disposizioni normative	La presenza del bene paesaggistico DM 136/1961 "Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del Comune di Impruneta" impone il rispetto delle seguenti prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: • non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; • recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; 4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che: • siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; • siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento; • le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; 4.c.4. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso la valle e le colline che racchiudono le strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze raggiungono a Impruneta. Il progetto della nuova edificazione commerciale (cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio) dovrà perseguire elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico. A tale scopo potranno essere utilizzati forme, materiali e tecnologie sia tipici della tradizione locale sia appartenenti al linguaggio architettonico contemporaneo. La trasformazione dovrà perseguire la riqualificazione del tessuto periurbano in cui è inserito, rispondendo a criteri paesaggistici di progettazione, documentati da appositi elaborati che rappresentino in particolare la visualità dell'intervento, come richiesto dalle prescrizioni del PIT/PPR per il bene paesaggistico. L'edificazione dovrà essere concentrata in una parte limitata dell'area di intervento, evitando lo sprawl insediativo e mantenendo la maggior parte dell'area a verde ed oliveto, come allo stato attuale. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Le aree libere potranno essere attrezzate con strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, come pergole, gazebi, tende e simili, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili. L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso la viabilità esistente pubblica e privata. L'area interferisce con il tratto iniziale del Torrente Pescina, pertanto le trasformazioni devono perseguire le prescrizioni dettate dagli studi idraulici di corredo al POC ed alla presente scheda, compresi gli eventuali approfondimenti da eseguire in sede progettuale. Fra le altre tali studi prescrivono che gli interventi, compresa la viabilità di accesso, siano realizzati in area non inondabile per il tempo di ritorno di 200 anni. Per questo motivo le soluzioni progettuali inserite nella presente scheda hanno il solo scopo di illustrare gli orientamenti dei progettisti e non possono essere considerate in alcun modo prescrittive. Il rapporto con il limitrofo Torrente Pescina dovrà essere considerato nel progetto anche per gli aspetti ambientali e paesaggistici, garantendo la sua tutela e l'integrazione delle aree di rispetto nella progettazione complessiva dell'area, la conservazione e la riqualificazione della vegetazione ripariale e l'assenza di interventi di artificializzazione delle sponde che possano interferire con la flora e la fauna presenti, in particolare nelle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine, tutelate ai sensi della LR 41/2018, dove non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti

	di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini. Dovranno inoltre essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e della vegetazione ripariale.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	Rispetto delle condizioni e delle prescrizioni derivanti dagli studi idraulici.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda - Area oggetto degli interventi Elementi di indirizzo progettuale - Area massima di localizzazione della nuova SE - Rispetto idraulico - Aree verdi libere o attrezzate di filtro - Area carrabile esistente  Schema progettuale
	 Indicazione progettuale (Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)



1 Proposta progettuale (Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.

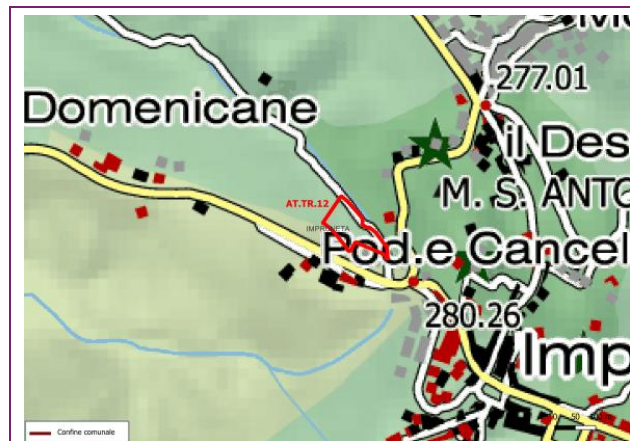


Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*

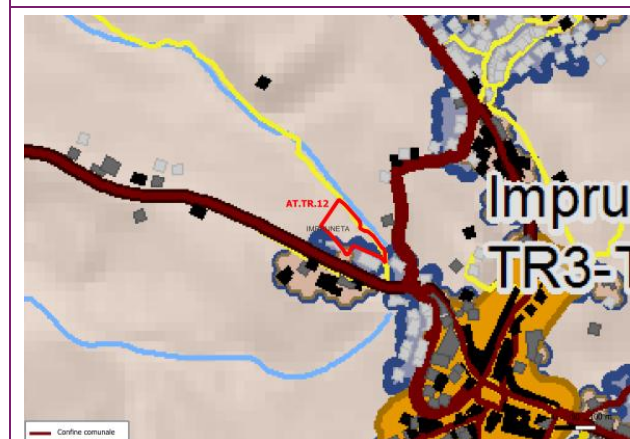


Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

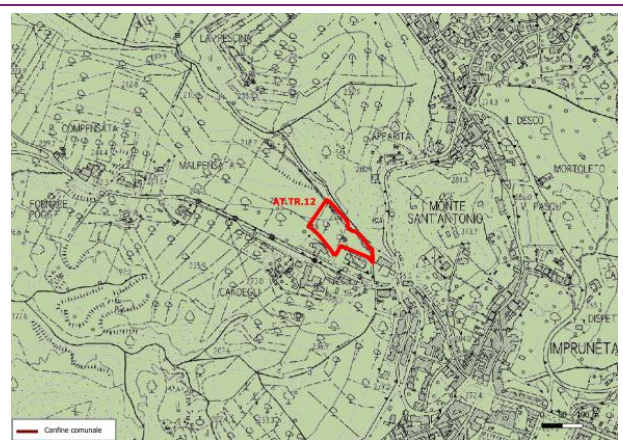


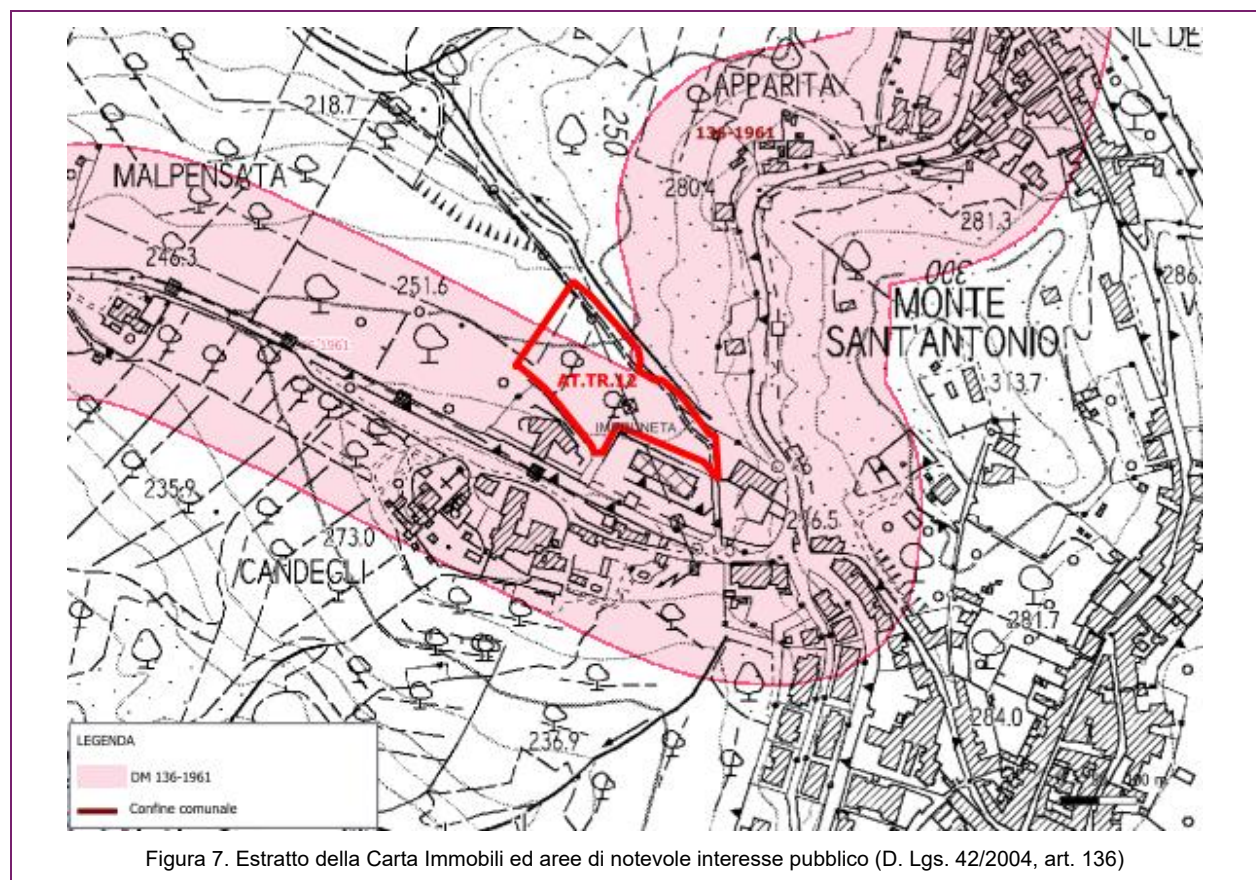
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

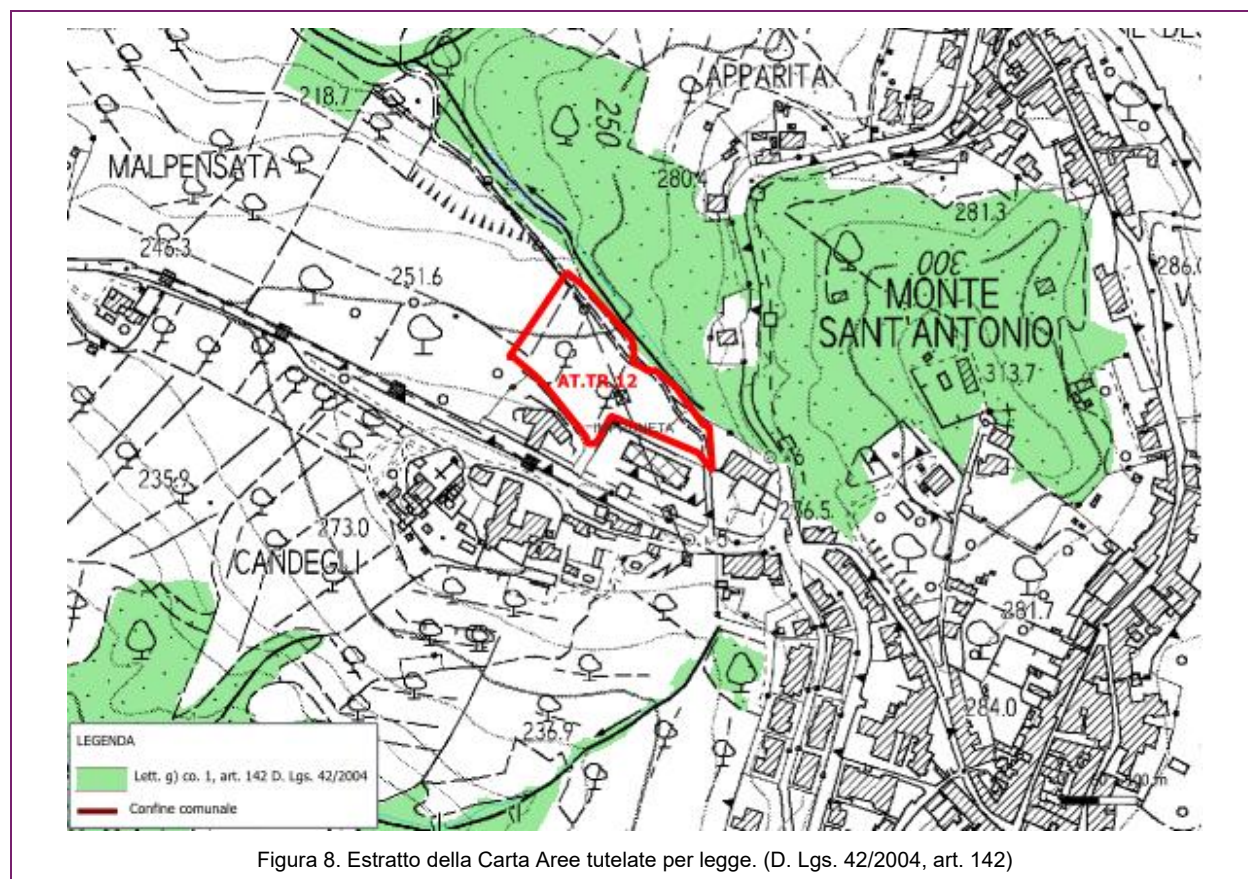
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



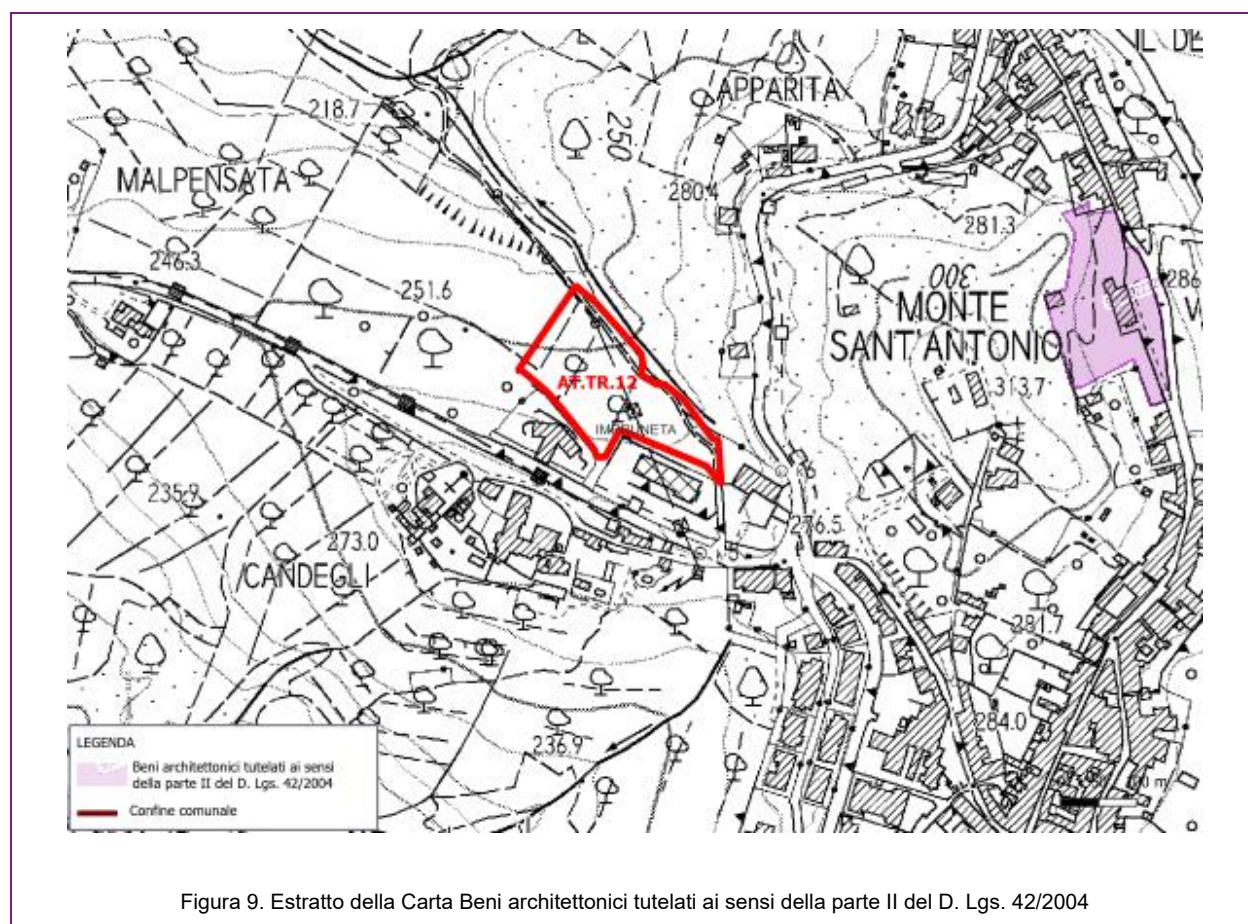
L'Area di Trasformazione ricade in parte nel vincolo ex DM 136-1961 (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



L'Area di Trasformazione non ricade in aree tutelate ai sensi del comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

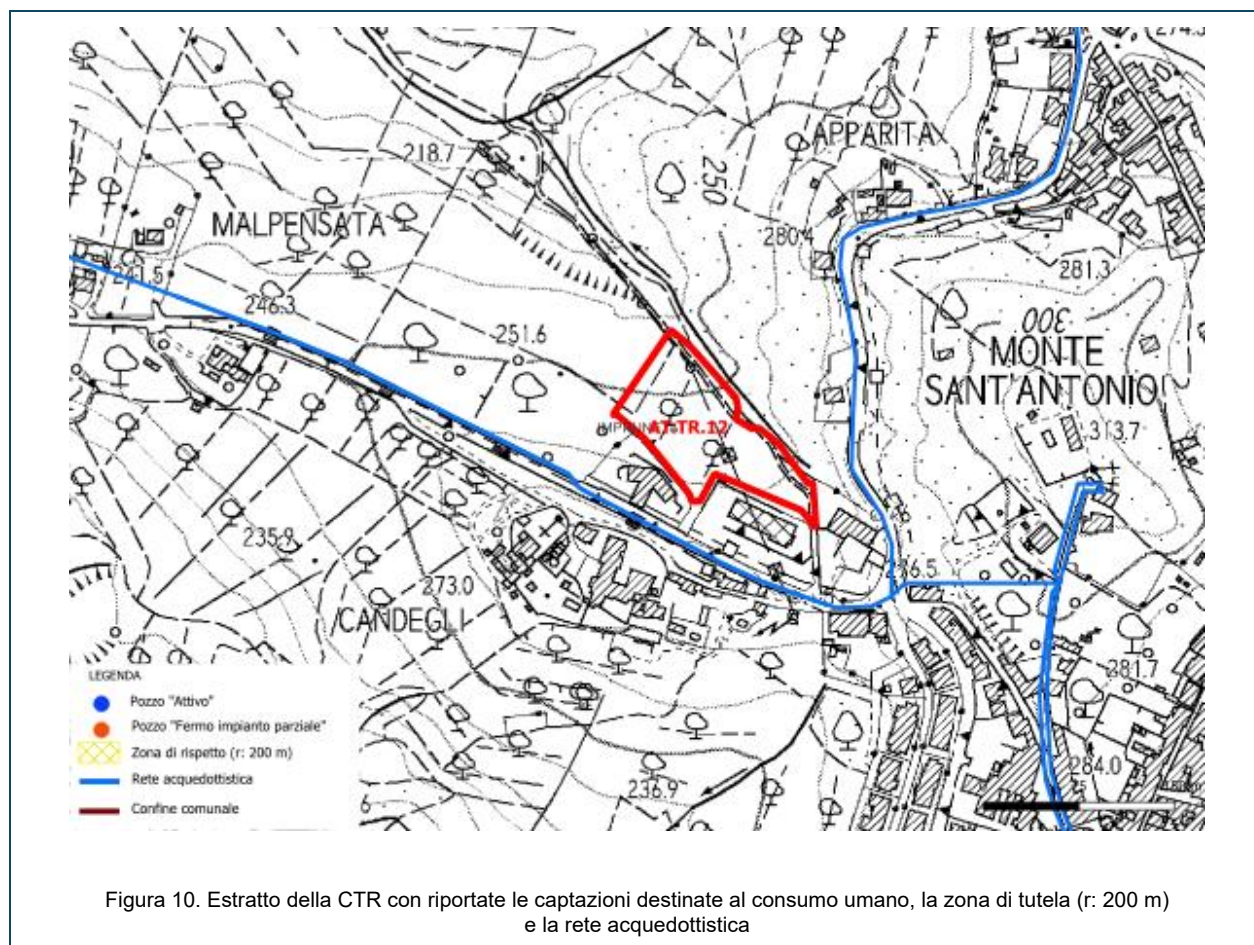
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

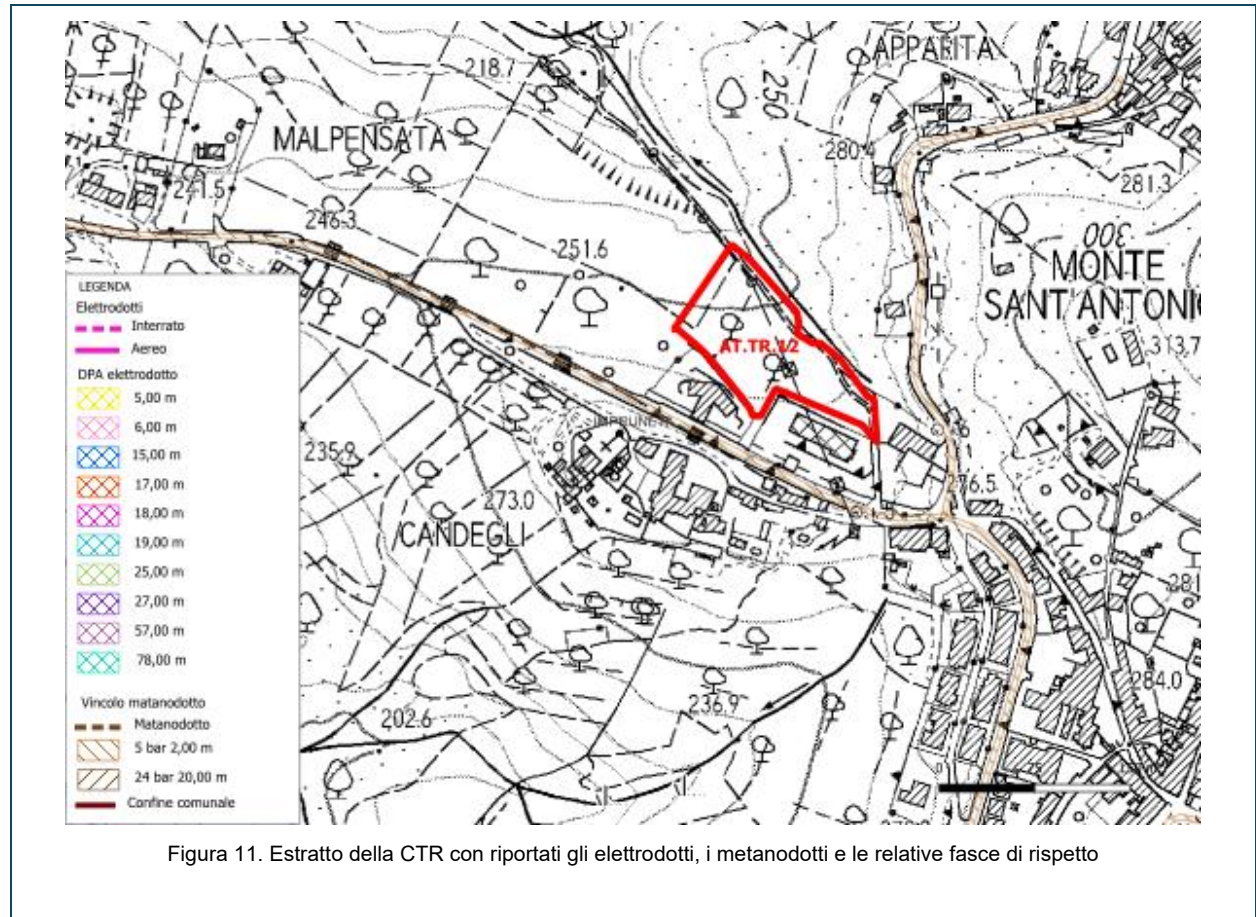


L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

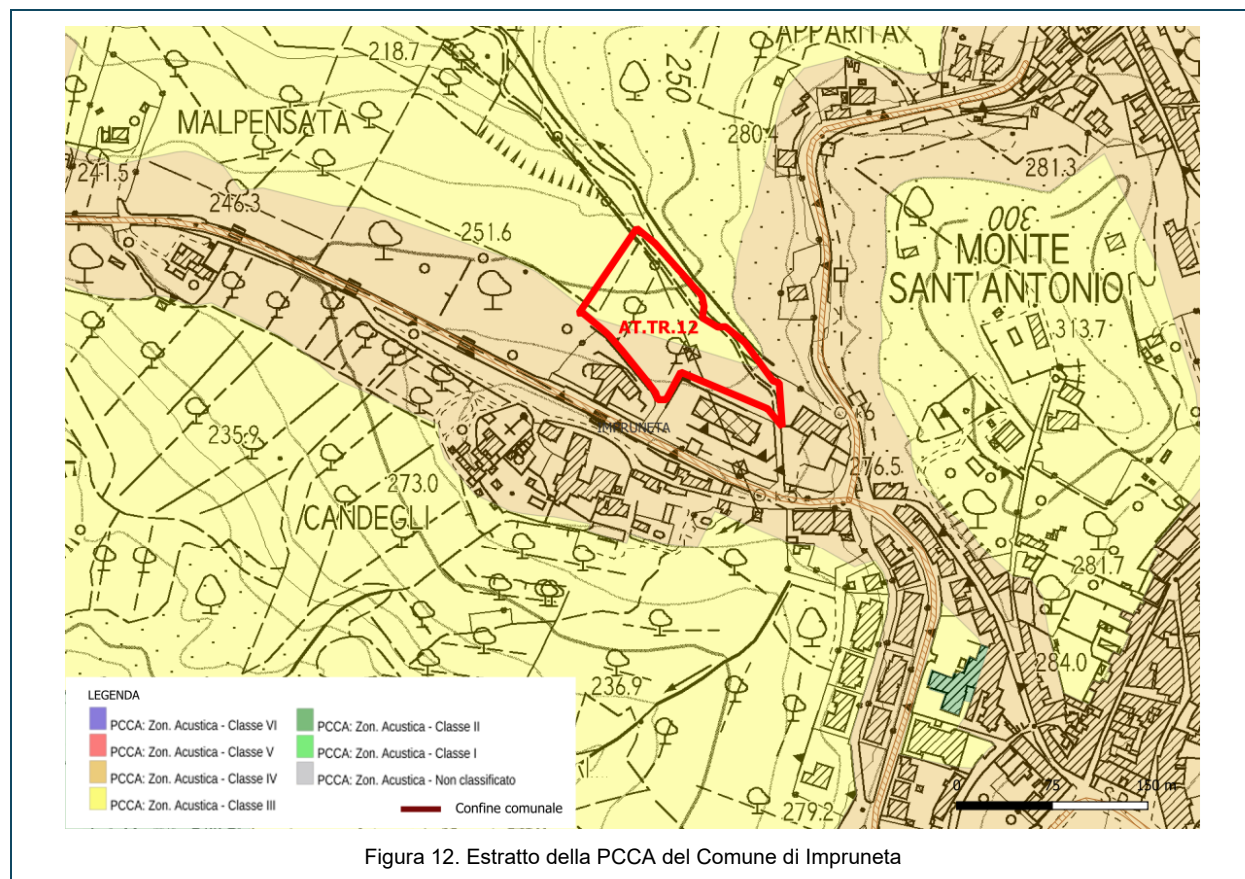
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di elettrodotti, metanodotti o dalle relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da ovest a volo di uccello (Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)



Foto 2 - Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte ovest dell'area



Foto 3 - Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte nord dell'area



Foto 4 - Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte est dell'area

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

SE: 1.100 mq

Destinazione d'uso: Commerciale al dettaglio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	22	n.
Produzione RSU	8,95	t/anno
Consumi elettrici	22,62	MWh / anno
Abitanti equivalenti	22	n.
Fabbisogno idrico	1.606	mc/anno
Afflussi Fognari	1.606	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.



Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.16 –

Loc. Bagnolo – Centro di equitazione

UTOE 2 - Crinali del Chianti

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area in oggetto è situata nelle vicinanze del centro abitato di "Bagnolo – Cantagallo", con accesso dalla Via Imprunetana per Tavarnuzze. Il centro svolge attività equestre sia a livello di allevamento sia di attività sportiva, con l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, federata C.O.N.I. L'ambito è circondato da boschi sui lati nord ed ovest, mentre i restanti lati da una oliveta, che copre anche un'ampia parte dell'area di intervento qui descritta. L'area ospita già edifici e strutture a servizio dell'attività.
Finalità	Il progetto prevede l'ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione e la realizzazione di nuove strutture a supporto del centro ippico.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio SE riuso: 350 SE nuova: 500

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 13.895 SE riuso circa mq 350 SE nuova edificazione mq 500 Altezza massima degli edifici ml 4,00
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione
Disposizioni normative	Il progetto prevede la realizzazione di strutture a supporto del centro ippico e dovranno garantire la giusta classificazione dell'area sulla base dell'attività svolta; un'attribuzione dei giusti gradi di intervento sugli immobili esistenti; la possibilità di realizzazione di una sola tensostruttura, su tutto il lotto, per coprire una delle arene equestri presenti, con superficie coperta massima di mq 800; la possibilità di ampliare il campo equestre scoperto al fine di raggiungere i requisiti per i campi gara federali. Le strutture dovranno perseguire elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico. A tale scopo potranno essere utilizzati forme, materiali e tecnologie sia tipici della tradizione locale sia appartenenti al linguaggio architettonico contemporaneo. L'edificazione dovrà essere concentrata in una parte limitata dell'area di intervento, evitando lo sprawl insediativo e mantenendo la maggior parte dell'area a verde ed oliveto, come allo stato attuale. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Nelle aree libere e attrezzate per le attività potranno essere previste strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Verifiche geotecniche di stabilità allo stato attuale e di progetto, e indagini geognostiche e geofisiche, con eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato.
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.
Condizioni alla trasformazione	-
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici, purché nel rispetto delle presenti norme.

Schema progettuale	Legenda - Area oggetto degli interventi Elementi esistenti - Edificio esistenti principali - Alberature da mantenere Elementi di indirizzo progettuale - Area massima di localizzazione della nuova SE - Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività - Aree verdi libere o attrezzate di filtro - Aree boscate vincolate - Area carrabile esistente - Aree agricole - Arena aperta - Arena coperta - Arena aperta in ampliamento  Schema progettuale
---------------------------	--

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd



Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*

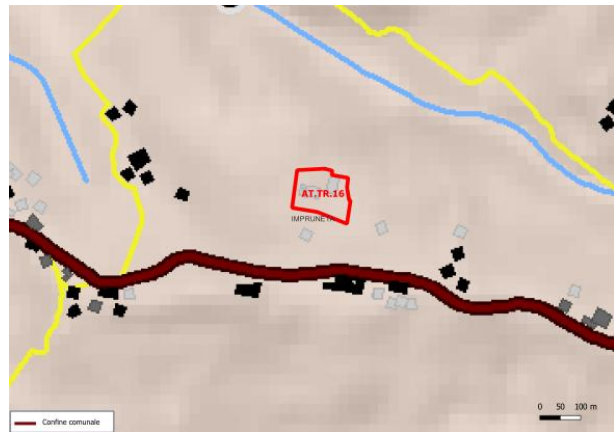


Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*



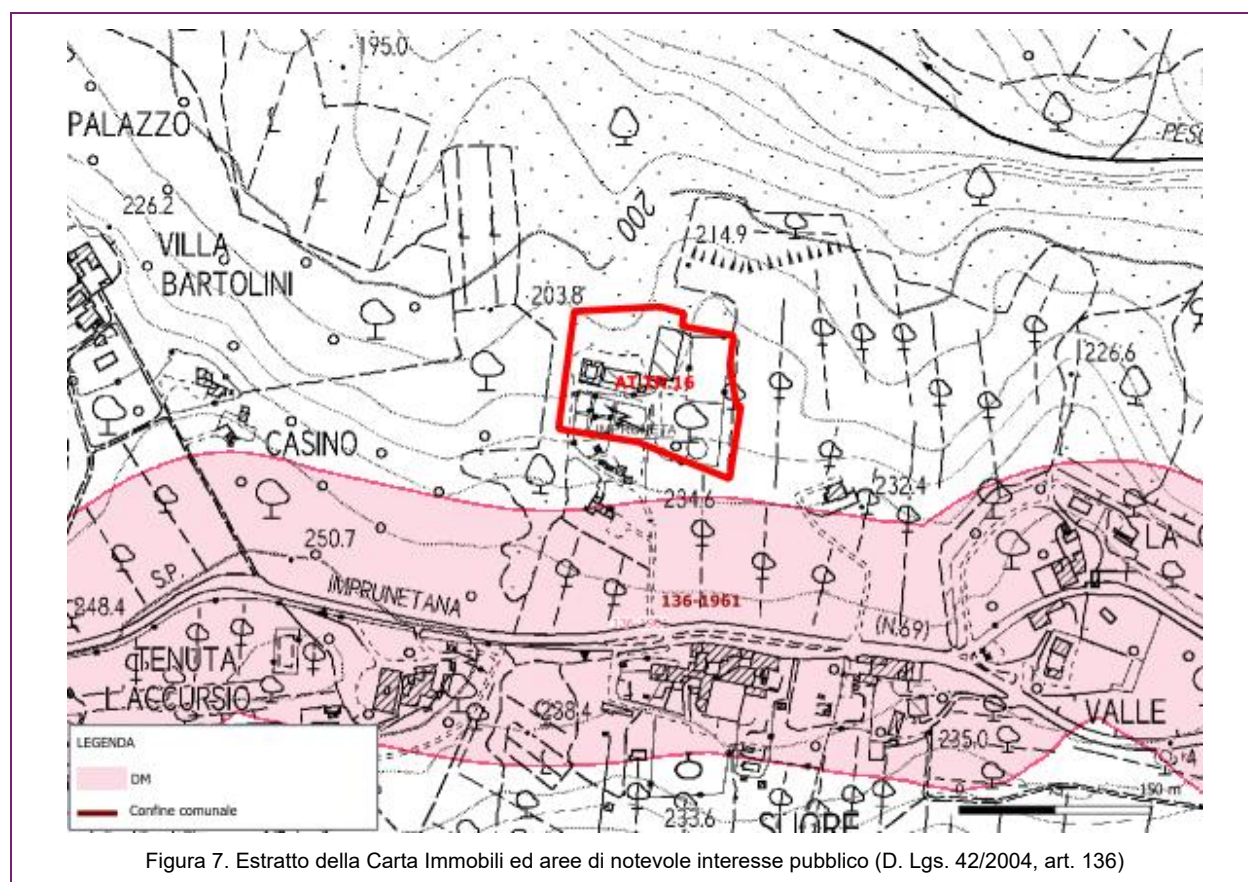
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

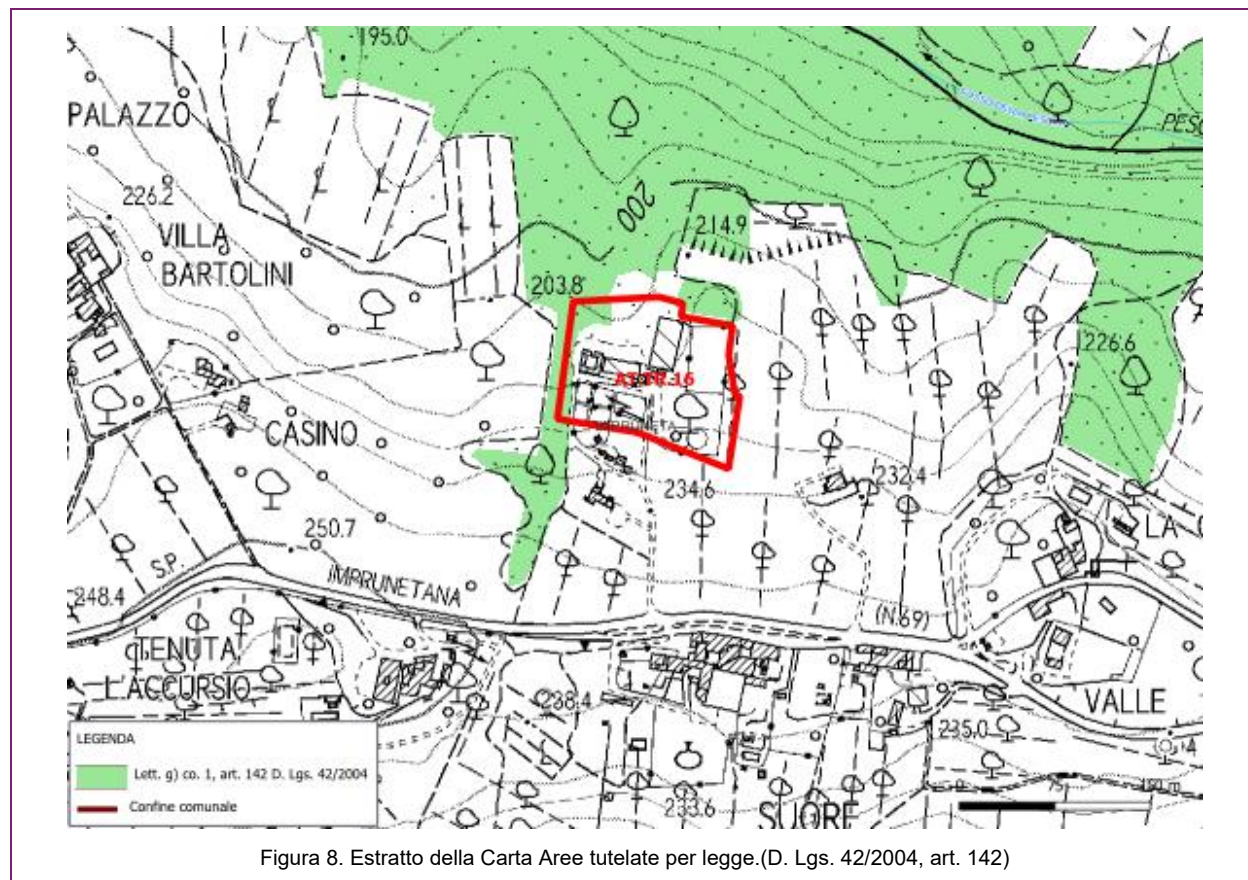
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



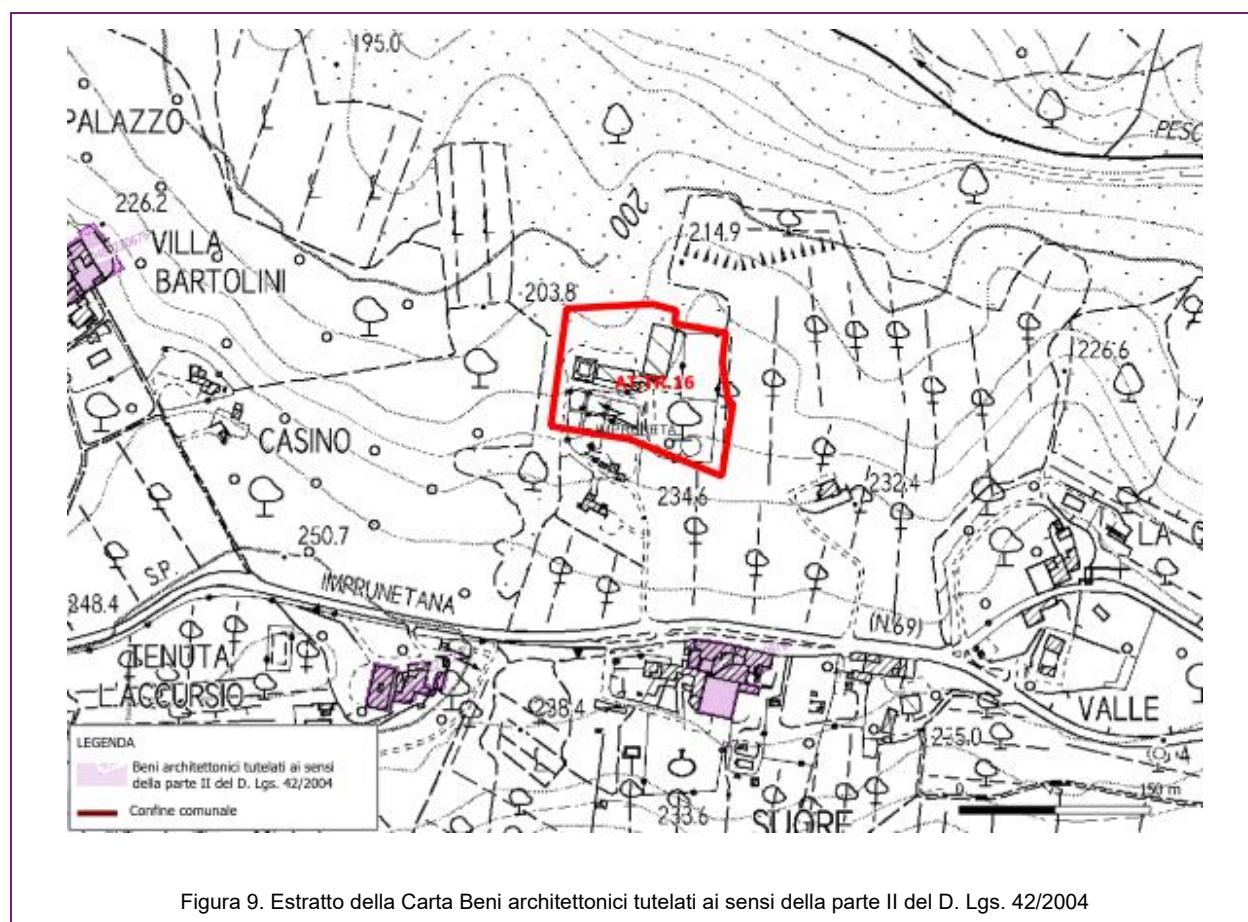
L'Area di Trasformazione non ricade in immobili ed aree di notevole interesse pubblico (d. lgs. 42/2004, art. 136)

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione sono presenti piccole aree tutelate ai sensi della lett. g), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/2004 poste ai margini del confine ovest dell'ambito di trasformazione.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

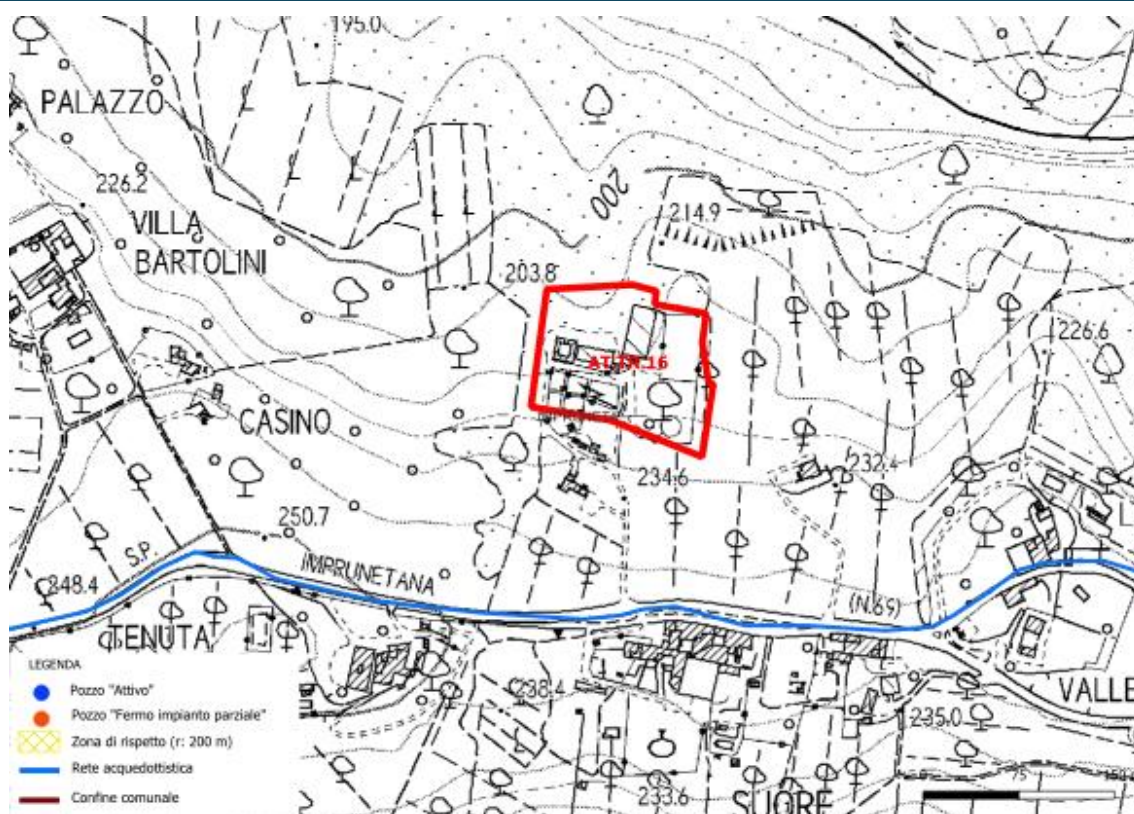


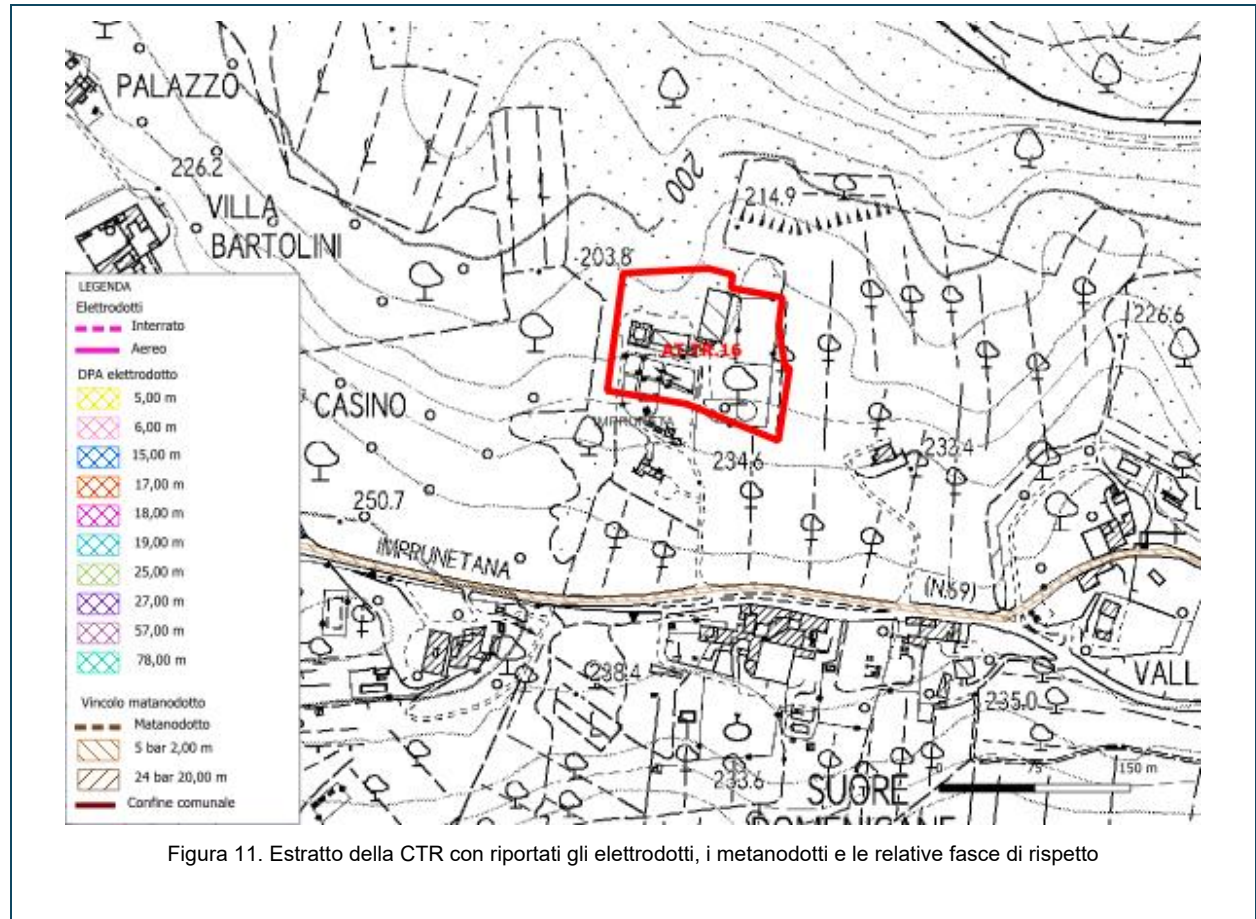
Figura 10. Estratto della CTR con riportate le captazioni destinate al consumo umano, la zona di tutela (r: 200 m) e la rete acquedottistica

L'Area di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

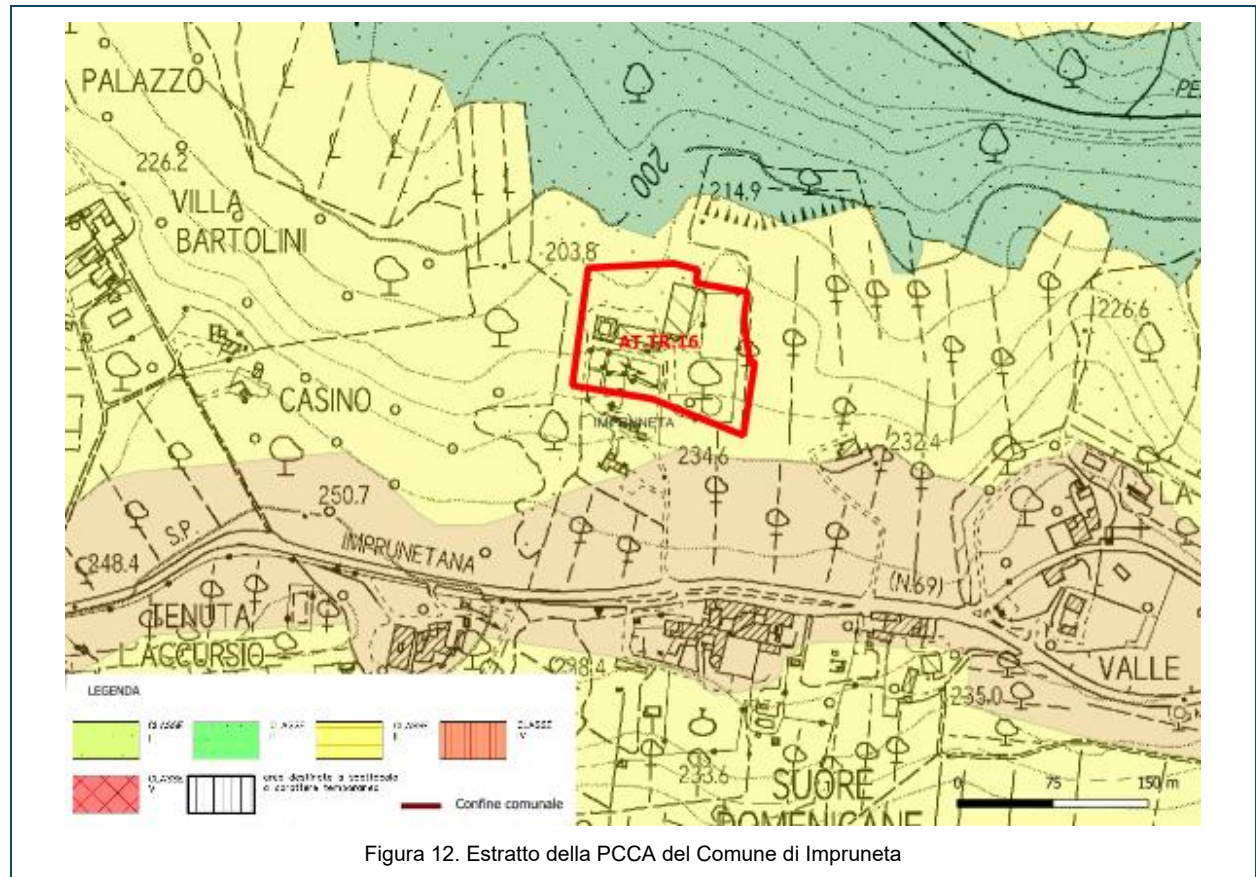
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di elettrodotti, di metanodotti o dalle relative fasce di rispetto.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



L'Area di Trasformazione ricade in una zona di classe 3.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da sud, verso l'arena



Foto 2 - Visuale da est, inquadramento degli edifici esistenti

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Parametri di progetto da Scheda Norma:

La dimensione di SE massima complessiva è pari a 850 mq di cui:

- SE riuso: 350 mq
- SE nuova: 500 mq

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	17	n.
Produzione RSU	6,92	t/anno
Consumi elettrici	17,48	MWh / anno
Abitanti equivalenti	17	n.
Fabbisogno idrico	1.241	mc/anno
Afflussi Fognari	1.241	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come *"NZEB - nearly zero energy buildings"*, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

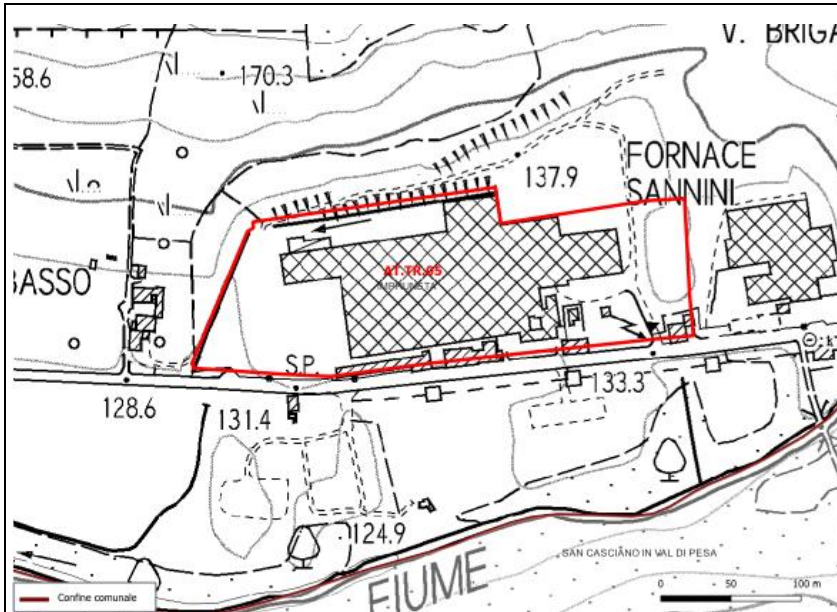


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.05 –

**Ferrone - Recupero ex
fornace Sannini**

**UTOE 3 - FONDOVALLE
DELLA GREVE**



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area si colloca lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, ad ovest nel Centro Abitato del Ferrone; stretto tra l'infrastruttura carrabile e il versante collinare modellato dall'attività estrattiva. L'ambito risulta ad oggi abbandonato dalle attività industriali artigianali che si svolgevano, in particolare l'estrazione di argilla e la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Le strutture si caratterizzano di alcuni edifici storici, con caratteri tipici dell'archeologia industriale, localizzati sul confine che dà sulla strada e che compongono una cortina muraria, insieme al muro di cinta, continua e interrotta solo dagli accessi. Gli edifici interni al lotto sono più recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali.
--------------------	--

Finalità	Recupero dell'area industriale, con funzioni diverse dall'Industriale Artigianale. Ammettendo la sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, purché la SE totale delle trasformazioni non superi la SE esistente.
NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Le categorie funzionali ammesse, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014, sono: Commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo, artigianale, residenziale; le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno, mentre per quanto riguarda la SE con funzione Residenziale non potrà superare i 3.000 mq.
Parametri di progetto	Superficie territoriale mq circa 36.095,00 SE riuso mq circa 15.900,00 SE nuova edificazione mq 0,00 Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente
Disposizioni normative	La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione tramite il cambio di destinazione d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve. Gli edifici esistenti non rivestono un particolare valore architettonico ma conservano valore testimoniale, in particolare le strutture che creano la cortina muraria a ridosso dell'infrastruttura carrabile e l'edificio principale con il suo chiostro, che risultano presenti già dalle foto aeree del 1954. L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area, degli edifici più antichi e della cava, tramite la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale, turistico e di innovazione mediatica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente, delimitata dal Piano Regionale Cave come 'Giacimento Potenziale'. Il progetto di Piano di Recupero deve essere redatto con criteri paesaggistici. L'area di cava deve essere assoggettata a interventi specifici di recupero e ripristino ambientali, in coerenza con gli interventi previsti nell'area della fornace, a formare un unico ambito di trasformazione caratterizzato da elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica. In fase di definizione delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi rilievi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione. Dovranno essere prevalentemente conservati gli edifici principali esistenti, soggetti a recupero ed eventuale ampliamento delle superfici edificate, potranno essere previste nuove edificazioni che seguano comunque i caratteri architettonici tipici del contesto al fine di raggiungere alti livelli di corretto inserimento paesaggistico. I nuovi volumi tecnici, se necessari, potranno avere altezze superiori rispetto a quelle indicate, ma dovranno essere comunque analizzati e studiati i rapporti con il contesto e gli edifici circostanti. Devono essere eliminati annessi e superfetazioni. Le diverse destinazioni d'uso dovranno essere correttamente integrate fra loro, per evitare impatti negativi sulle destinazioni degli usi produttivi su altri usi (ad es. il turistico). E' ammesso il frazionamento interno degli edifici. Deve essere perseguita la massima qualità dell'insediamento e delle aree scoperte, evitando che piazzali e parcheggi siano realizzati con caratteristiche urbane e diventino prevalenti nella percezione degli spazi aperti. A tale scopo le aree libere dovranno essere oggetto di specifica progettazione paesaggistica, essere corredate da verde e dovranno qualificare il fronte lungo la via Chiantigiana. I frazionamenti delle aree pertinenziali dovranno essere limitati a quanto strettamente necessario e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tali da evitare la configurazione tipica dei complessi residenziali a schiera. Non dovranno essere alterate le caratteristiche orografiche del terreno, che dovranno costituire elemento qualificante della progettazione.

	Sono ammesse le attività di ristorazione. Non è ammesso aumento di volume rispetto all'esistente legittimo. Eventuali volumi secondari esistenti possono essere soggetti a interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento della superficie edificata legittima preesistente, e possono essere ricollocati internamente all'area di intervento purché realizzate con tipologie e inserimento coerenti con l'intorno. Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo degli edifici e dei manufatti esistenti. Quantificazione superficie edificata esistente. Rilievo strumentale dell'area. Rilievi specifici dell'ex area di cava.
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale)
Condizioni alla trasformazione	Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme e senza ampliamenti.

Schema progettuale	Legenda Area oggetto degli interventi Elementi esistenti Edifici esistenti, presenti nelle ortofoto del 1954 Da mantenere Edifici esistenti principali, di indirizzo per l'individuazione dell'area di localizzazione della SE di riuso Elementi di indirizzo progettuale Area massima di localizzazione della SE di riuso Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività Aree verdi libere o attrezzate di filtro  Schema progettuale
---------------------------	--

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.



Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd

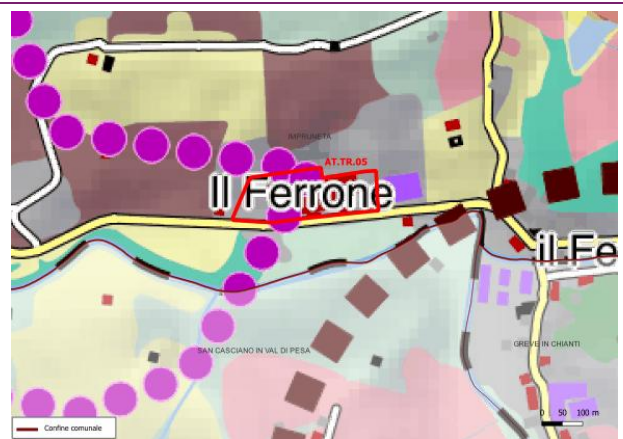


Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*



Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

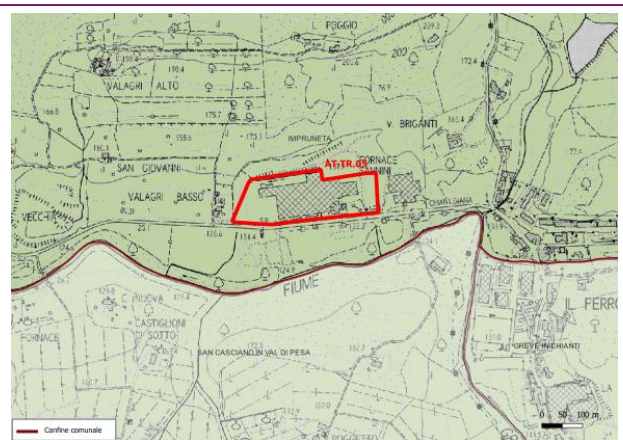


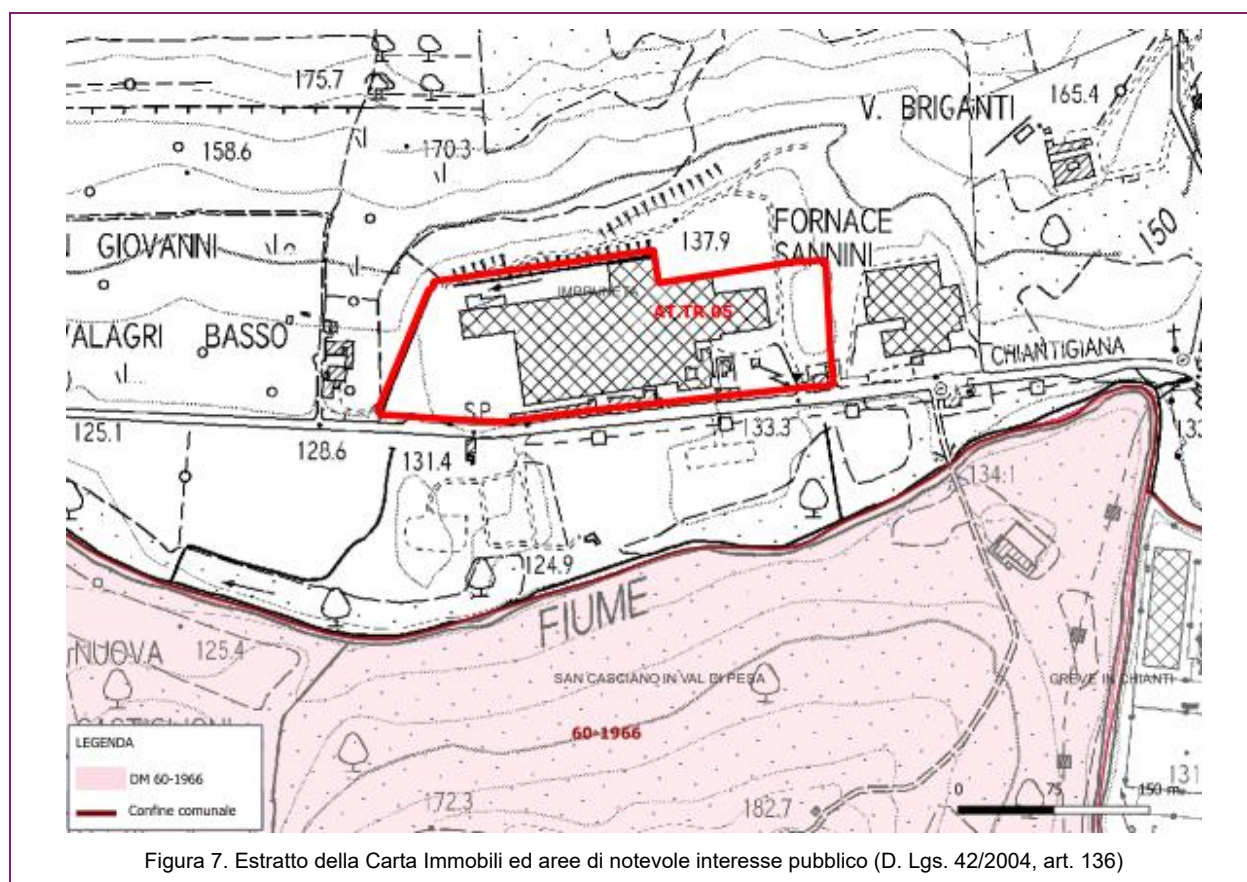
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

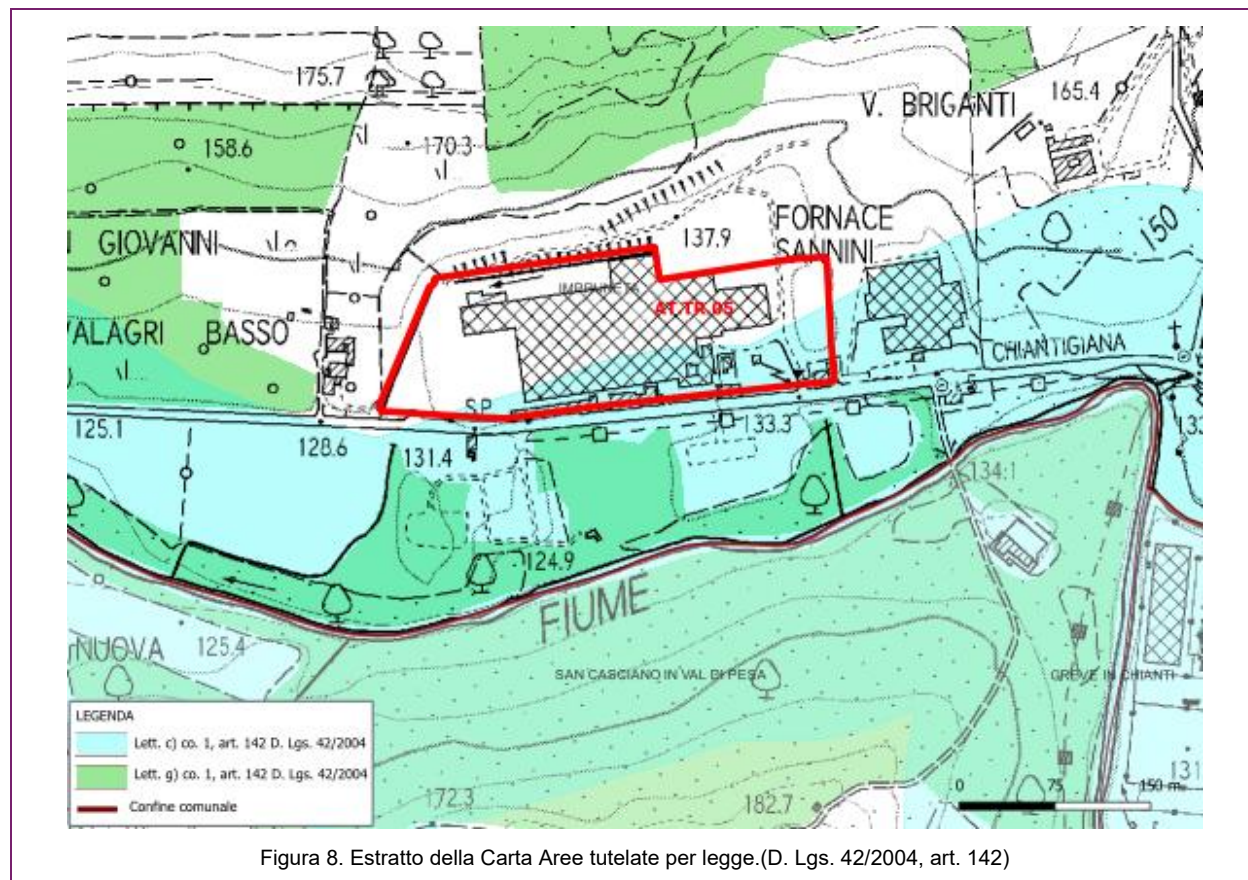
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



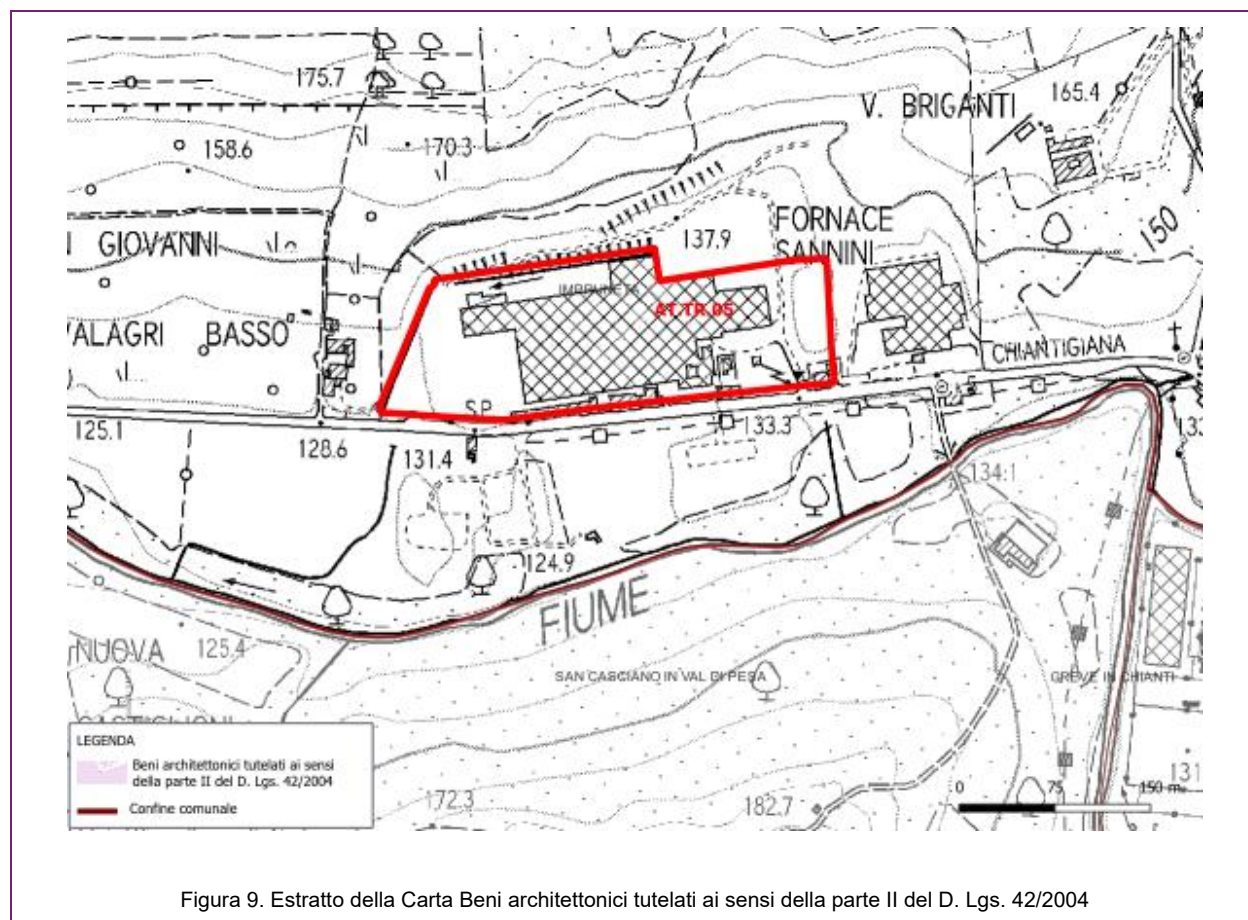
L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione ricade un'area tutelata ai sensi della lett. c), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/200. L'area tutelata si sviluppa lungo il confine sud dell'ambito di trasformazione.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

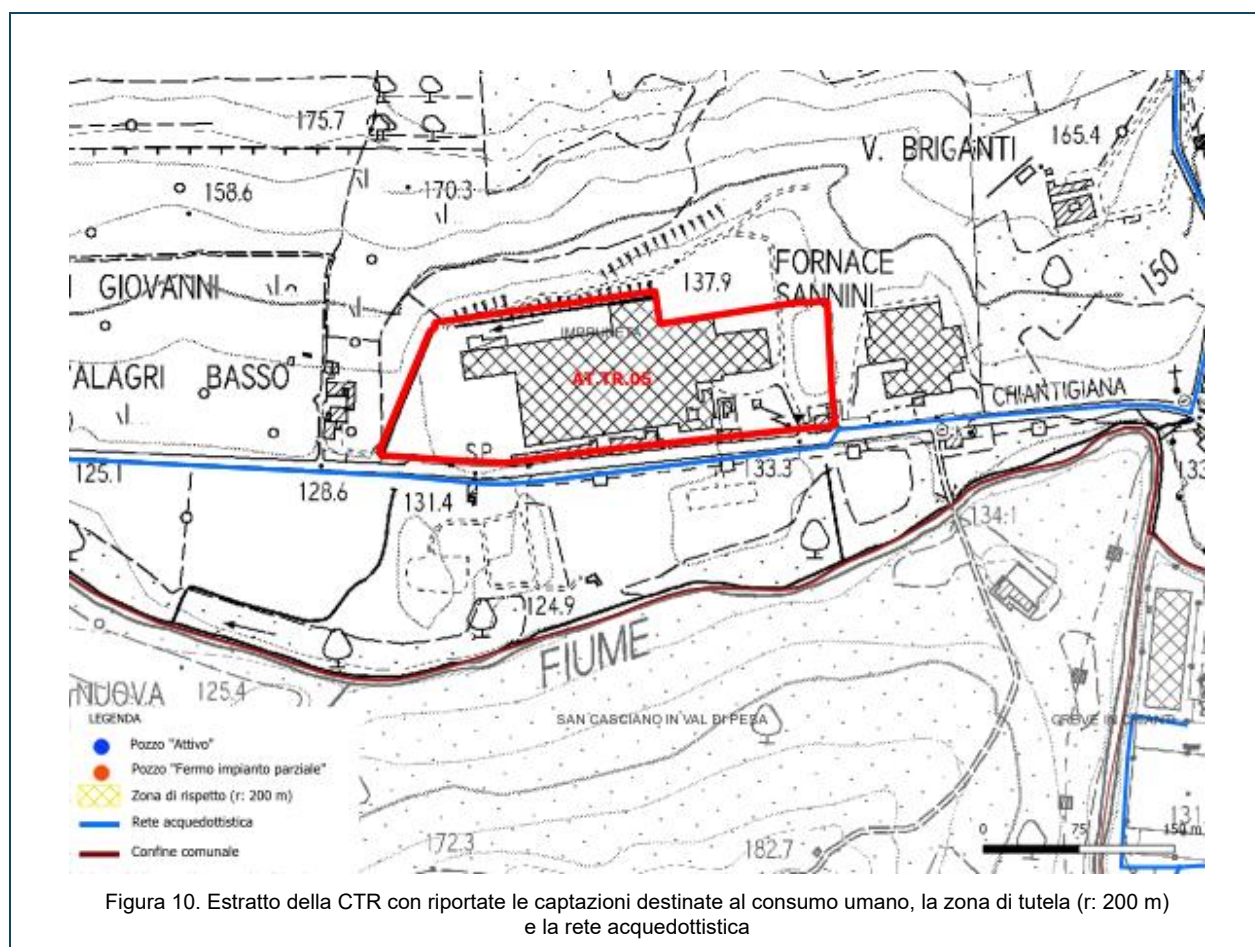
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

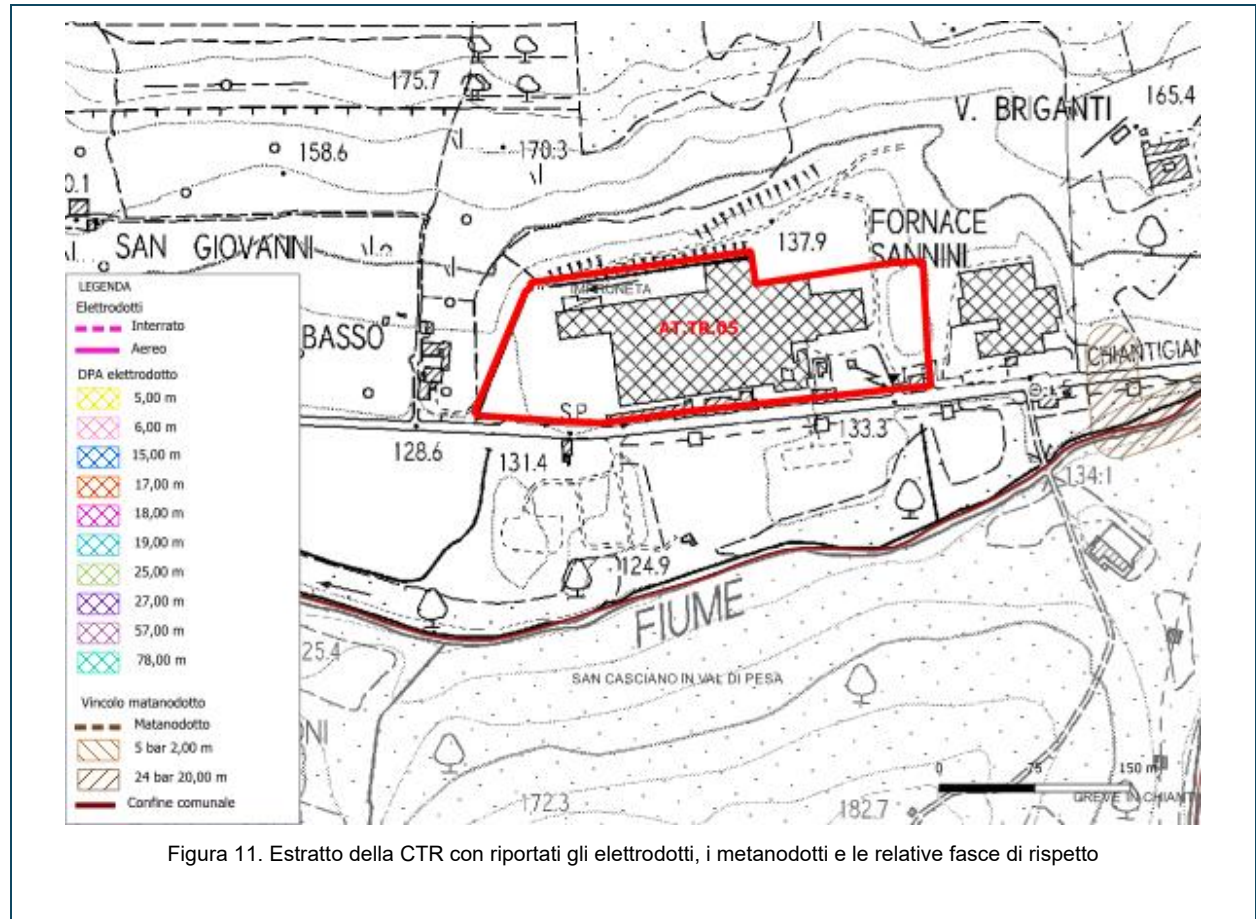


L'Ambito di Trasformazione non interferisce con captazioni destinate al consumo umano.

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

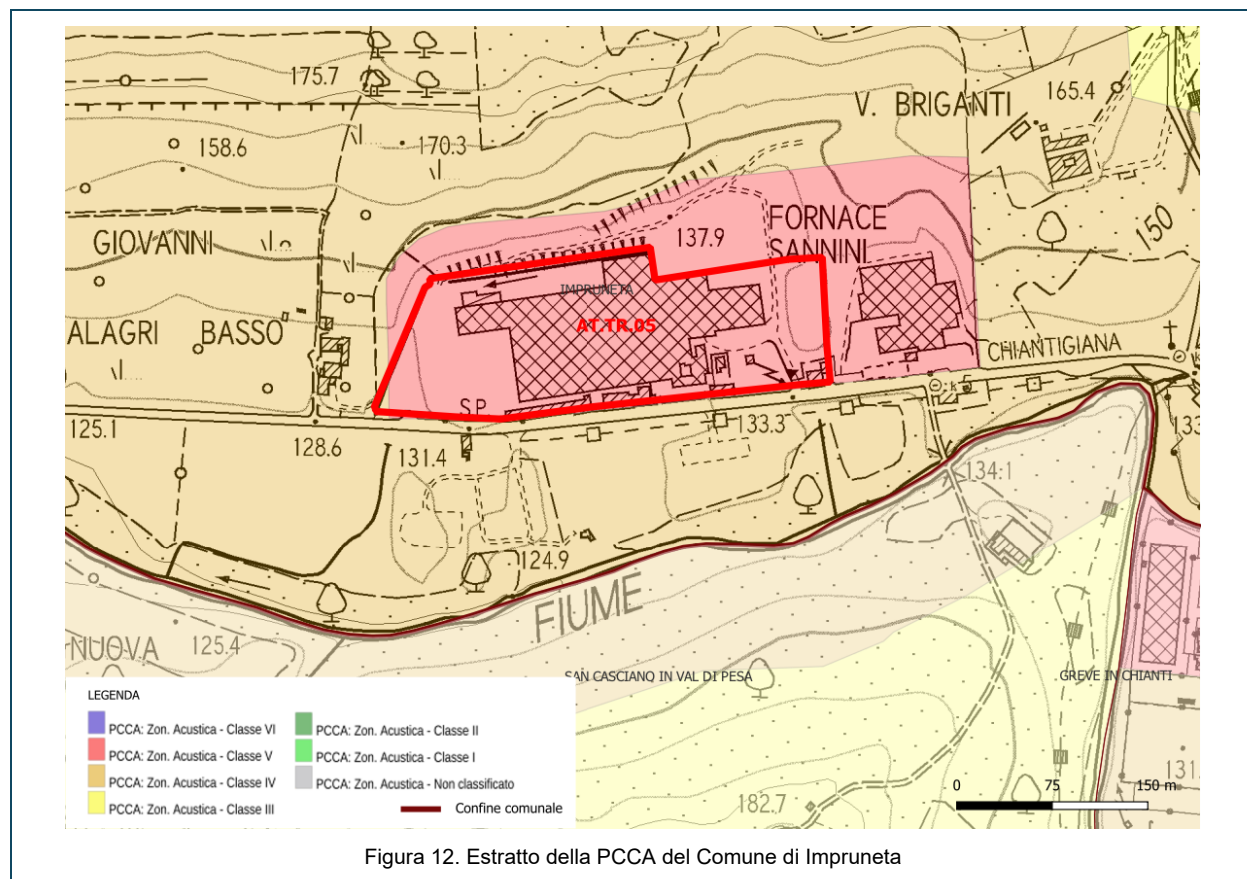
* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.



SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO

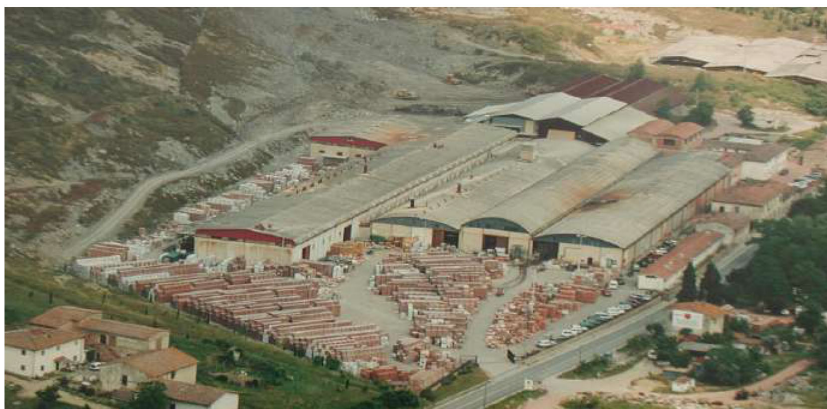


Foto 1 - Visuale da sud-ovest, a volo d'uccello



Foto 2 - Visuale da sud, da Via Chiantigiana



Foto 3 - Visuale da sud, da Via Chiantigiana



Foto 4 - Visuale da sud-ovest, da Via Chiantigiana

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La Scheda Norma ammette le seguenti categorie funzionali, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014: Commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo, artigianale, residenziale.

Le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno, mentre per quanto riguarda la SE con funzione Residenziale non potrà superare i 3.000 mq.

La SE di riuso è pari a circa mq 15.900,00

Si evidenzia che il dimensionamento della Scheda deriva da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e pertanto gli impatti stimati riferiti alla futura destinazione prevista non sarebbero da considerarsi totalmente in aggiunta a quelli prodotti allo stato attuale: per avere la stima dell'effettiva pressione sulle risorse andrebbe fatto un bilancio tra la situazione attuale e quella futura. Non essendo possibile la stima esatta degli impatti attualmente in essere, il valutatore, in via cautelativa, considera gli impatti del nuovo dimensionamento da recupero come fossero "nuovi".

La stima quantitativa è stata effettuata considerando 3.000 mq aventi destinazione residenziale ed il rimanente pari a 12.900,00 mq (15.900,00 – 3.000,00) è stato equamente diviso tra le altre funzioni ammesse.

La stima pertanto è stata effettuata ipotizzando la seguente ripartizione della SE ammessa:

Residenziale = 3.000 mq

Commerciale al dettaglio = 3.225 mq

Direzionale e di servizio = 3.225 mq

Turistico ricettivo = 3.225 mq

Artigianale = 3.225 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	410	n.
Produzione RSU	180,84	t/anno
Consumi elettrici	876,39	MWh / anno
Abitanti equivalenti	375	n.
Fabbisogno idrico	27.992	mc/anno
Afflussi Fognari	27.992	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PO non sono emerse specifiche criticità ambientali.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come "NZEB - *nearly zero energy buildings*", ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana e del documento "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)".

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

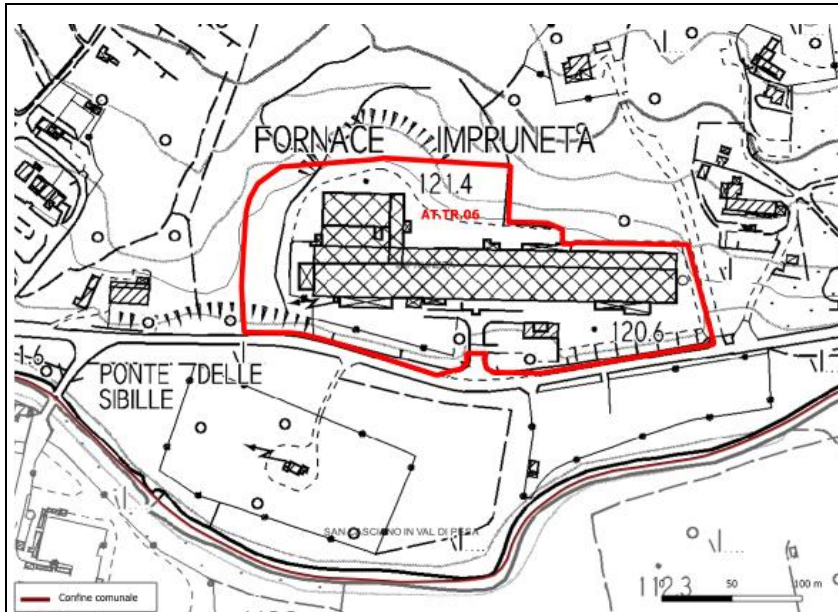


Figura 1. Estratto CTR con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte CTR: Regione Toscana. GEOscopio)

IDENTIFICAZIONE AREA

AT.TR.06 –

Loc. Sibille - Recupero ex
fornace Impruneta

UTOE 3 - Fondovalle della
Greve



Figura 2. Estratto Ortofoto 2023 con riportato il perimetro dell'area di trasformazione
(fonte Ortofoto: Regione Toscana. GEOscopio)

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLE NTA E DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione	L'area si colloca lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, in località le Sibille; stretto tra l'infrastruttura carrabile e il versante collinare modellato dall'attività estrattiva di argilla. L'ambito è ad oggi parzialmente utilizzato, in particolare per la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Le strutture si caratterizzano di edifici recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali.
Finalità	Recupero dell'area industriale, con integrate funzioni miste di: Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo. La strategia dell'intervento, per quanto concerne le attività artigianali e commerciali che si insedieranno, può prevedere anche una loro diretta correlazione con la filiera del cotto imprunetino.

NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali	
Destinazione d'uso	Le categorie funzionali ammesse, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014, sono: Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo; le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno.
Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 37.431 SE riuso circa mq 10.800 SE nuova edificazione mq 2.500 (ampliamento edifici esistenti all'interno della sagoma) Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente, con un incremento della superficie edificabile legittima esistente (SE) non superiore a 2500 mq
Disposizioni normative	La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve. Gli edifici esistenti non rivestono un particolare valore architettonico ma conservano valore testimoniale. L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area e del capannone industriale ex Impruneta srl dismesso con la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale e produttivo, eventualmente integrato con una parte turistica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente, come delimitata dal Piano Regionale Cave come 'Giacimento Potenziale'. Il progetto di Piano di Recupero deve essere redatto con criteri paesaggistici. L'area di cava deve essere assoggettata a interventi specifici di recupero e ripristino ambientali, in coerenza con gli interventi previsti nell'area della fornace, a formare un unico ambito di trasformazione caratterizzato da elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica. In fase di definizione delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi rilievi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione. Dovranno essere prevalentemente conservati gli edifici principali esistenti, soggetti a recupero ed eventuale ampliamento delle superfici edificate all'interno della sagoma, senza ampliamenti esterni. Devono essere eliminati annessi e superfetazioni. Le diverse destinazioni d'uso dovranno essere correttamente integrate fra loro, per evitare impatti negativi sulle destinazioni degli usi produttivi su altri usi (ad es. il turistico). E' ammesso il frazionamento interno degli edifici. Deve essere perseguita la massima qualità dell'insediamento e delle aree scoperte, evitando che piazzali e parcheggi siano realizzati con caratteristiche urbane e diventino prevalenti nella percezione degli spazi aperti. A tale scopo le aree libere dovranno essere oggetto di specifica progettazione paesaggistica, essere corredate da verde e dovranno qualificare il fronte lungo la via Chiantigiana. I frazionamenti delle aree pertinenziali dovranno essere limitati a quanto strettamente necessario e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tali da evitare la configurazione tipica dei complessi residenziali a schiera. Non dovranno essere alterate le caratteristiche orografiche del terreno, che dovranno costituire elemento qualificante della progettazione. Sono ammesse le attività di ristorazione. È sempre ammessa l'attività di lavorazione e vendita del cotto. Non è ammesso aumento di volume rispetto all'esistente legittimo. Eventuali volumi secondari esistenti possono essere soggetti a interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento della superficie edificata legittima preesistente, e possono essere ricollocati internamente all'area di intervento purché realizzate con tipologie e inserimento coerenti con l'intorno. Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.

Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo degli edifici e dei manufatti esistenti. Quantificazione superficie edificata esistente. Rilievo strumentale dell'area. Rilievi specifici dell'ex area di cava.
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale)
Condizioni alla trasformazione	Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme e senza ampliamenti.

Schema progettuale	Legenda Area oggetto degli interventi Elementi esistenti Edifici esistenti Elementi di indirizzo progettuale Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività Aree verdi libere o attrezzate di filtro  Schema progettuale
---------------------------	--

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata la relazione tra l'area di trasformazione e le invarianti del PIT/PPR.

Di seguito sono riportati gli estratti della Carte delle 4 invarianti strutturali del PIT/PPR con il perimetro dell'area di trasformazione.

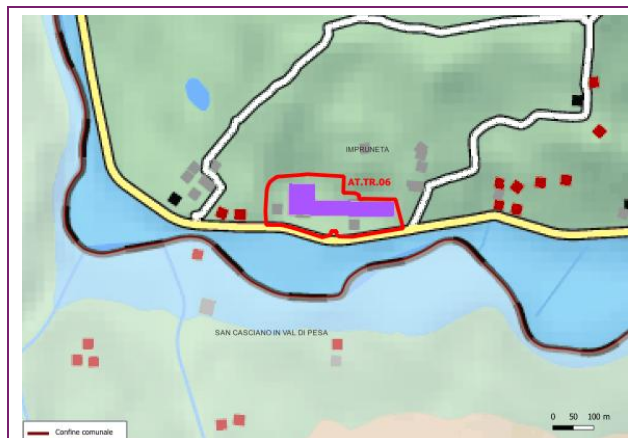


Figura 3. Estratto della *Carta dei Sistemi Morfogenetici*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo CLVd

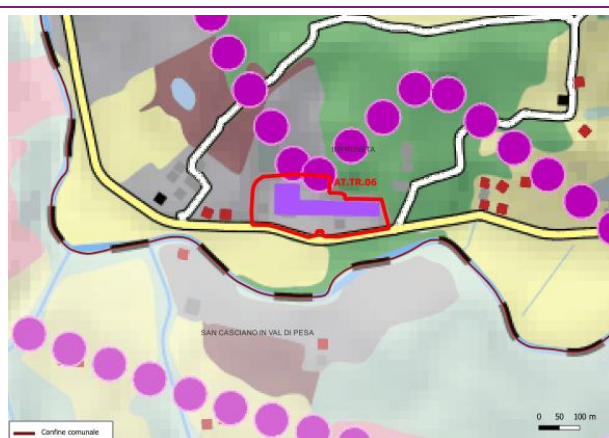


Figura 4. Estratto della *Carta della Rete Ecologica*



Figura 5. Estratto della *Carta del Territorio Urbanizzato*

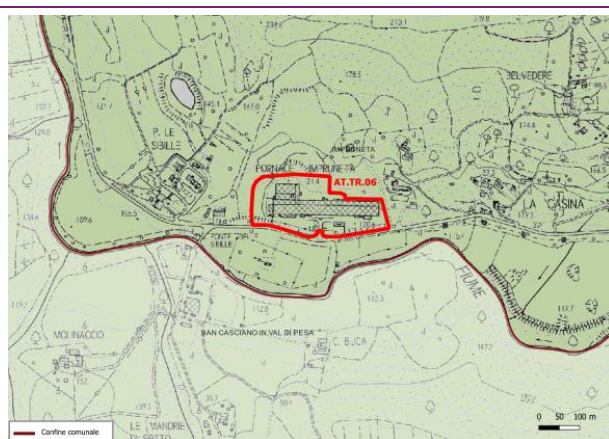


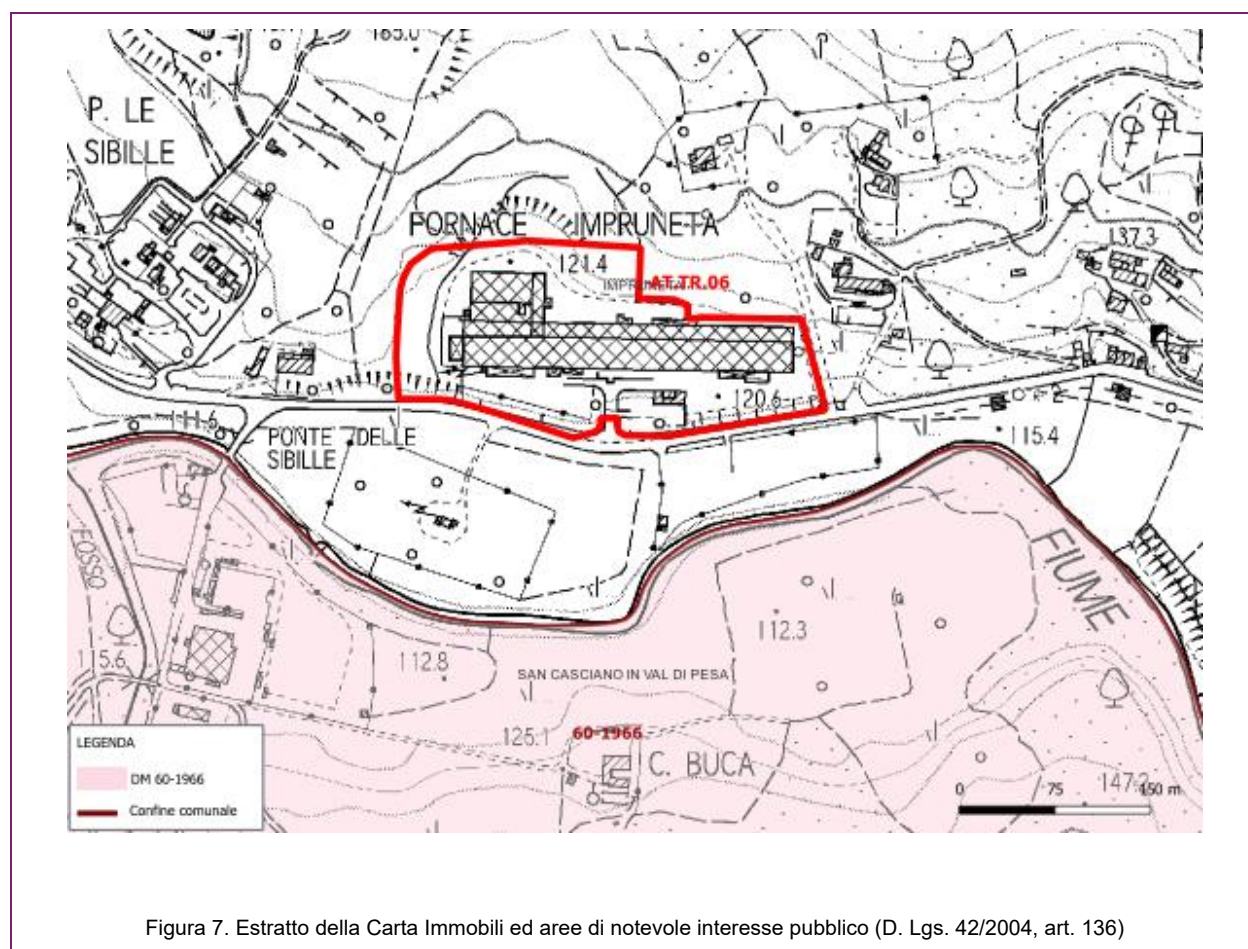
Figura 6. Estratto della *Carta dei Morfotipi Rurali*
L'area di trasformazione ricade nel morfotipo 18

2.2 BENI PAESAGGISTICI E BENI ARCHITETTONICI (D. LGS. 42/2004)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal Settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stata verificata l'eventuale interferenza tra l'area di trasformazione ed i beni paesaggistici e/o i beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con i beni paesaggistici e/o i beni architettonici individuati nei documenti del PIT/PPR ed il perimetro dell'area di trasformazione.

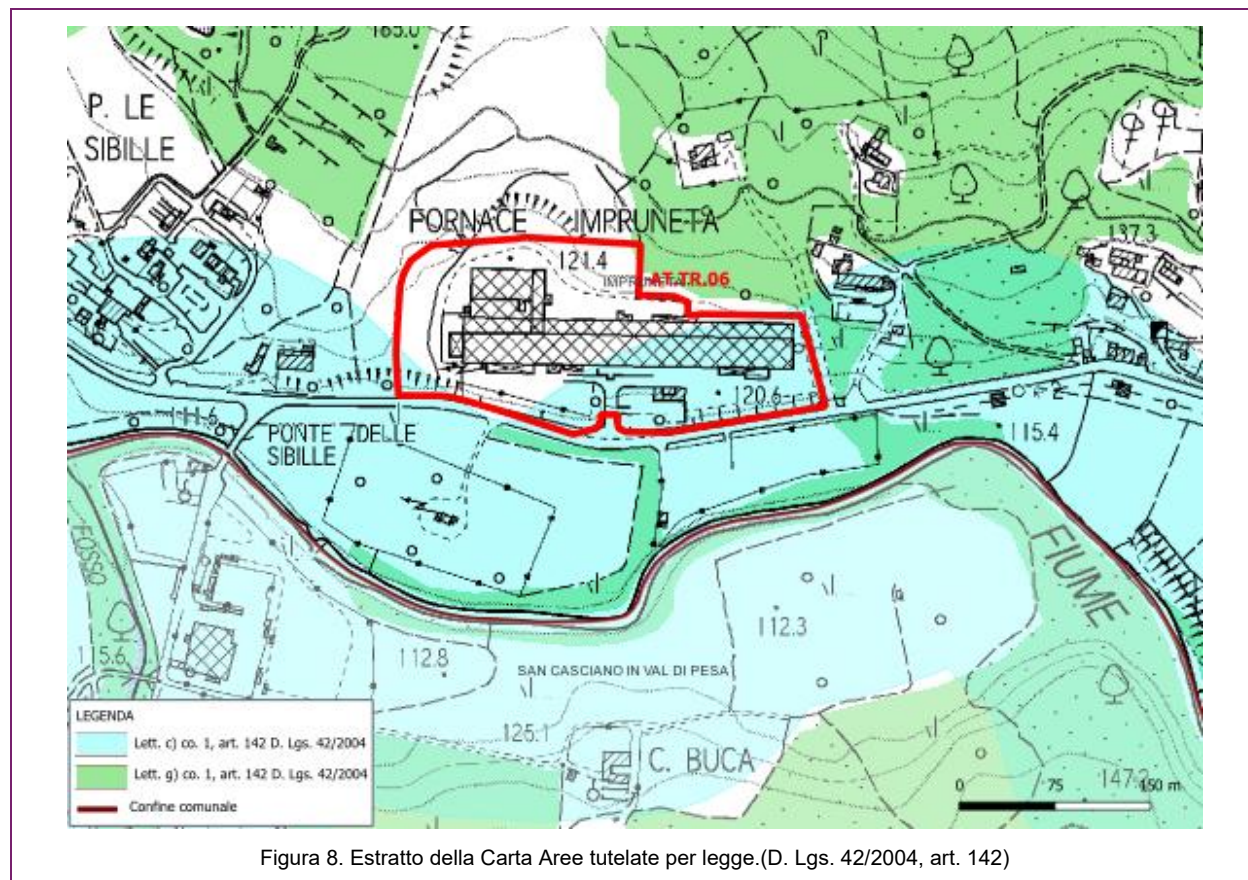
BENI PAESAGGISTICI (D. LGS. 42/2004)

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



Nell'Area di Trasformazione ricade un'area tutelata ai sensi della lett. c), comma 1, art. 142 del D. Lgs 42/200. L'area tutelata si sviluppa nella parte sud est dell'ambito di trasformazione.

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

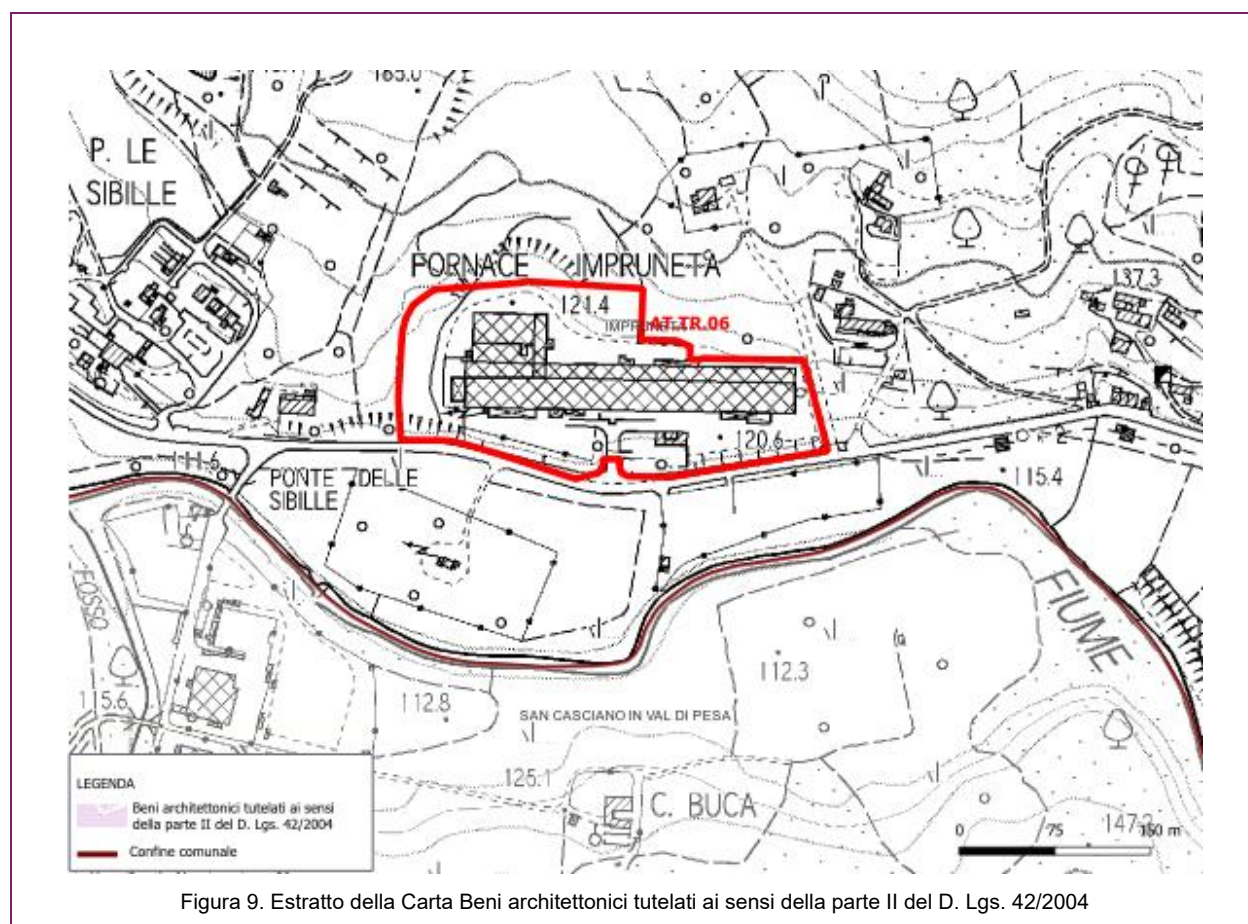


Figura 9. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

SEZIONE 3

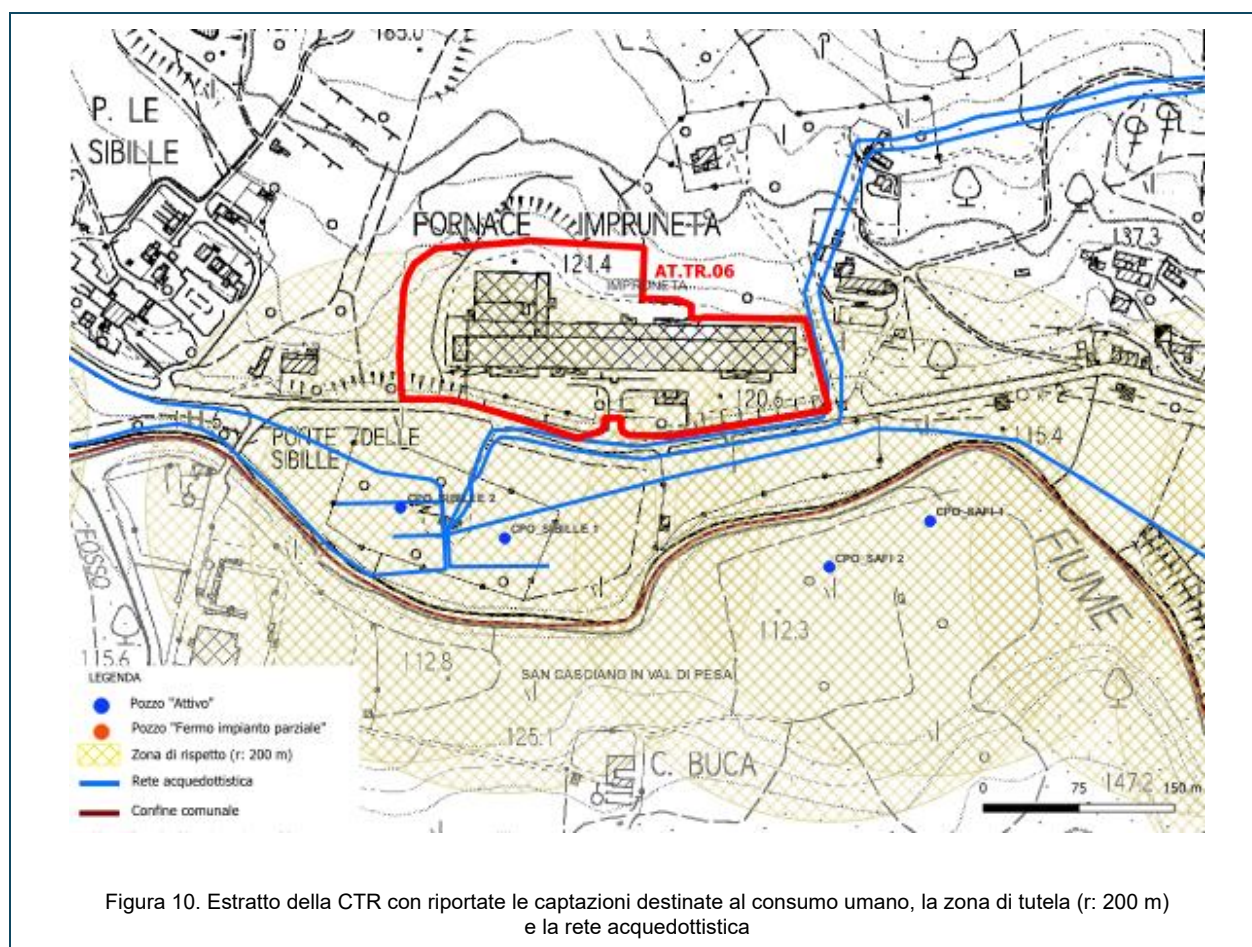
COMPONENTI AMBIENTALI

3.1 CAPTAZIONI DESTINATE AL CONSUMO UMANO E ZONA DI TUTELA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dall'Autorità Idrica Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con le captazioni destinate al consumo umano o con la loro zona di tutela e se è servita o quanto dista dalla rete acquedottistica.

Di seguito è riportato l'estratto della CTR con le captazioni destinate al consumo umano*, la zona di tutela (r: 200 m), la rete acquedottistica ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* Il file shape con localizzate le captazioni è stato trasmesso dall'Autorità Idrica Toscana in allegato al Contributo al Documento Preliminare di VAS

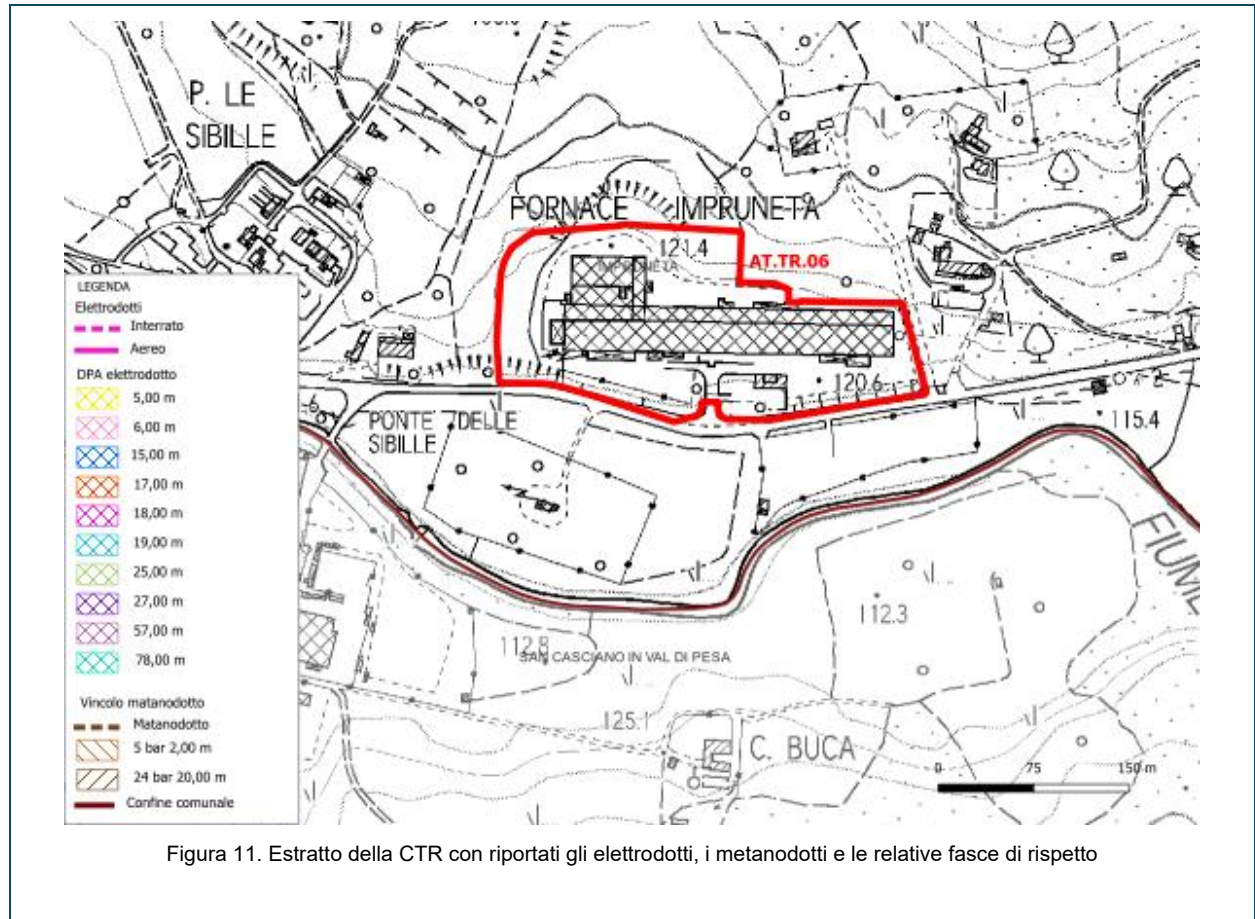


L'Area di Trasformazione interferisce con le zone di rispetto di captazioni destinate al consumo umano

3.2 INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO (es. elettrodotti, metanodotti, ecc.)

In ottemperanza anche alla richiesta formulata da Terna Rete Italia e dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nei Contributi forniti al Documento Preliminare di VAS è stato verificato se l'area di trasformazione interferisce con gli elettrodotti, i metanodotti e le relative fasce di rispetto. Di seguito è riportato l'estratto della CTR con gli elettrodotti, i metanodotti, le fasce di rispetto* ed il perimetro dell'area di trasformazione.

* la fonte della localizzazione degli elettrodotti, dei metanodotti, delle fasce di rispetto ecc., è il PS approvato con D.CC: n. 27 del 29/03/2023



L'Area di Trasformazione non interferisce con elettrodotti, metanodotti o con le relative fasce di tutela.

3.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PCCA

In ottemperanza anche alla richiesta formulata dal settore VAS e VInCA. Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana nel Contributo fornito al Documento Preliminare di VAS, è stata verificata la classe acustica - individuata nel PCCA approvato con D.C.C. n. 63 del 25/07/2016 - in cui ricade l'area di trasformazione.

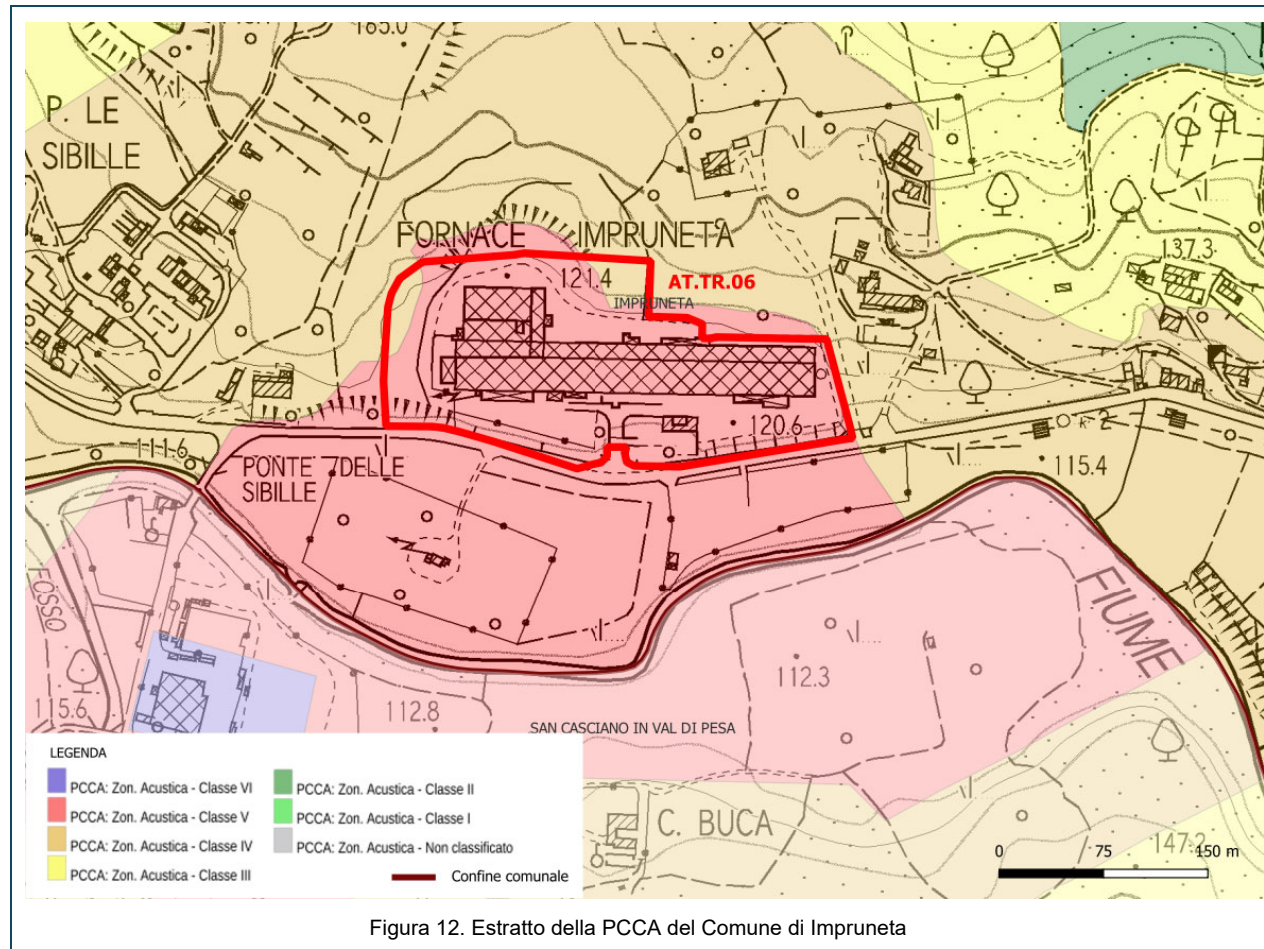


Figura 12. Estratto della PCCA del Comune di Impruneta

L'Area di Trasformazione ricade nella zona di classe 5.

SEZIONE 4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Visuale da sud-ovest, Da via Chiantigiana



Foto 2 - Visuale da sud-est, da Via Chiantigiana



Foto 3 - Visuale da sud, a Via Chiantigiana sull'ingresso principale



Foto 4 - Visuale da ovest, sul complesso



Foto 5 - Visuale verso nord, sulla cava



Foto 6 - Visuale da ovest, sul retro del complesso



Foto n. 7 - Visuale da sud ovest, dal fiume Greve verso l'area

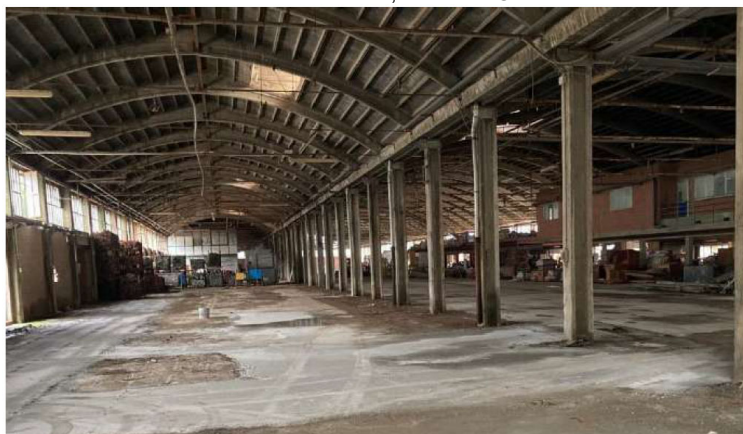


Foto n. 8 Visuale interna del complesso

SEZIONE 5

VALUTAZIONI

5.1 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La Scheda ammette le seguenti categorie funzionali, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014: Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo.
Le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno.

La Scheda prevede una SE di riuso pari a circa mq 10.800 ed ammette una SE di nuova edificazione pari a mq 2.500 (ampliamento edifici esistenti all'interno della sagoma) per un totale di SE pari a 13.300 mq

Si evidenzia che il dimensionamento della Scheda pari a 10.800 mq deriva da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e pertanto gli impatti stimati riferiti alla futura destinazione prevista non sarebbero da considerarsi totalmente in aggiunta a quelli prodotti allo stato attuale: per avere la stima dell'effettiva pressione sulle risorse andrebbe fatto un bilancio tra la situazione attuale e quella futura. Non essendo possibile la stima esatta degli impatti attualmente in essere, il valutatore, in via cautelativa, considera gli impatti del nuovo dimensionamento da recupero come fossero "nuovi".

La stima quantitativa è stata effettuata considerando la SE complessiva (13.300 mq), equamente ripartita tra le funzioni previste, ammettendo la Scheda Norma di definire le funzioni in base alla necessità delle attività che vi si insedieranno.

La stima pertanto è stata effettuata ipotizzando la seguente ripartizione della SE ammessa:

Commerciale al dettaglio = 3.325 mq

Direzionale e di servizio = 3.325 mq

Turistico ricettivo = 3.325 mq

Artigianale = 3.325 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili/addetti	299	n.
Produzione RSU	136,09	t/anno
Consumi elettrici	776,38	MWh / anno
Abitanti equivalenti	299	n.
Fabbisogno idrico	22.409	mc/anno
Afflussi Fognari	22.409	mc/anno

5.2 CRITICITA' RILEVATE

L'Area di Trasformazione interferisce con le zone di rispetto di captazioni destinate al consumo umano; come già prescritto nella Scheda dell'area di trasformazione, contenuta nell'elaborato "*Schede previsioni di trasformazione soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/2014*", si ribadisce che In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sito specifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere.

5.3 INDIRIZZI PER LA SOSTENIBILITA' E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma (Allegato alle NTA) riferita all'area oggetto di valutazione, riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contenga le necessarie prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS

all'art. 55 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e all'art. 56 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nonché nel RA e nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

La Valutazione Ambientale Strategica, pertanto, non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o di compensazione.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica e ribadisce quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

L'intervento dovrà garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovrà comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dpg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si prescrive che gli edifici previsti nella Scheda Norma siano concepiti come “*NZEB - nearly zero energy buildings*”, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “*Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana*” redatte dalla Regione Toscana e del documento “*Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)*”.

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla sezione dedicata della Scheda Norma (Allegato alle NTA) ed agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.
