

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta luca lenzini**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel 050 775207- fax 050-769635 - e mail architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI CAMPI BISENZIO**

**PROVINCIA DI FIRENZE**

**DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**


(art. 107 e seguenti della legge regionale 10/11/2014, N° 65)

**"PDR Via Guinizelli-Via Barberinese-Via T. Fiesoli"**

03	P.D.R.Integrazioni	28/02/2017
02	P.D.R.Integrazioni	10/01/2017
01	P.D.R.Integrazioni	20/12/2016
00	P.D.R.	21/09/2016
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

**RICHIEDENTI**

<b>Ballerini Auto S.r.l.</b> C.F. 01953430483	<b>Ceccherini Vilma</b> C.F. CCCVLM39D53D612E
<b>BALLERINI Daniele</b> C.F. BLLDNL44E20B507B	<b>Scontini Cristina</b> C.F. SCNCST65L50D612R
<b>BALLERINI Masimo</b> C.F. BLLMSM46A11B507V	<b>Scontini Roberta</b> C.F. SCNRRT70P42D612B
<b>LIDL Italia S.r.l.</b> C.F. 02275030233	<b>TALANTI Fiorenza</b> C.F. TLNFNZ34E55D612B

UBICAZIONE: <b>Località Campi Bisenzio, Via Guinizelli-Via Barberinese-Via T. Fiesoli</b>	OGGETTO: <b>Verifica Assoggettabilità VAS</b>
PROGETTISTA: <b>Dott. Arch. ANTONIO GATTA</b>	Allegato: 
DATA: <b>02/2017</b>	SCALA:

## SOMMARIO

<b>VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.</b>	<b>2</b>
Inquadramento normativo e descrizione urbanistica dell'intervento	2
Appendice A – Estratto normativo	4
<b>PREMESSA ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	<b>7</b>
<b>LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	<b>7</b>
<b>LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE</b>	<b>10</b>
<b>OBIETTIVI DELL'INTERVENTO</b>	<b>11</b>
<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO – INFLUENZA SU ALTRI PIANI E PROGRAMMI</b>	<b>12</b>
<b>IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)</b>	<b>12</b>
INVARIANTE I: "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"	13
INVARIANTE II: "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"	13
INVARIANTE III: "IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI"	14
INVARIANTE IV: "I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI"	15
<b>OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE</b>	<b>15</b>
Obiettivo 1	15
Direttive correlate:	15
Allegato 2 "linee guida riqualificazione"	16
<b>IL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>17</b>
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) E DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>19</b>
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>21</b>
Corsia di accelerazione/decelerazione	21
Nuovo accesso carrabile su parcheggio pubblico	22
Realizzazione nuovi Parcheggi pubblici e marciapiede pubblico	22
Aree da cedere e da acquisire dalla A.C.	22
RUC ELABORATO C – Indagine di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica	23
SCHEMA n°: 4.27 TAVOLA n°: 13	23
<b>PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)</b>	<b>24</b>
<b>VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b>	<b>26</b>
BILANCIO	26
Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto	26
Impatto paesistico del progetto	27
EFFETTI ATTESI.	28
AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE).	28
SUOLO E SOTTO SUOLO.	28
Aspetti geologici, geomorfologici e sismici.	28
Riduzione delle superfici impermeabilizzate.	28
Uso razionale delle materie prime.	28
Gestione dei rifiuti.	29
ACQUA.	29
Aspetti idraulici.	29
Contenimento dei consumi di acqua potabile.	29
Riduzione del volume delle acque da depurare.	29
ATMOSFERA.	30
Ambiente acustico.	30
Contenimento dei consumi energetici.	30
Controllo ed inquinamento luminoso.	30
Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza.	30
VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI.	31
INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.	31
Qualità degli spazi pubblici e/o aperti.	31
Qualità delle opere di urbanizzazione.	31
Qualità dell'edificazione.	31
<b>VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S</b>	<b>32</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>35</b>

**VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.**

***Inquadramento normativo e descrizione urbanistica dell'intervento***

L'Amministrazione Comunale del Comune di Campi Bisenzio ha definito un elenco di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica attraverso la Direttiva n°11/2016 del 13/07/2016, in cui ha dato mandato all'ufficio Urbanistica di procedere con l'avvio del procedimento delle proposte di modifica allo strumento di pianificazione urbanistica. Tra le varie proposte vi è il piano attuativo di iniziativa privata (Piano di Recupero) oggetto della presente, la cui approvazione rende necessaria una variante urbanistica per la modifica dell'area B in Br in località Tomerello.

Ai sensi dell'Art. 107 comma 3 della L.R. n. 65/2014, le varianti al piano strutturale o al piano operativo, se correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

Pertanto l'adozione della variante allo strumento di pianificazione urbanistica (variante urbanistica) e l'adozione del Piano di Recupero relativo all'intervento in oggetto, saranno contestuali.

L'approvazione della variante urbanistica si rende necessaria a causa della modifica dei perimetri e della distribuzione delle aree del RU.

Ai sensi dell'Art. 11 c. 6 del RU del Comune di Campi Bisenzio, il perimetro individuato sulle tavole del Regolamento urbanistico ha carattere prescrittivo ma è suscettibile di rettifiche ed aggiustamenti in sede di piano attuativo ogniquale volta esso cada in prossimità ma non coincida esattamente con gli elementi materiali del territorio assunti per sua definizione (quali strade, recinzioni, fossati, manufatti esistenti, ecc.).

Con il Piano di Recupero viene introdotto un nuovo perimetro che include un'area D5 diversamente distribuita rispetto allo stato attuale, al fine di consentire la nuova collocazione della media struttura di vendita esistente nell'ambito di un progetto di sostituzione edilizia. La nuova struttura di vendita sarà ampliata rispetto all'attuale.

Inoltre l'area "B" viene ridisegnata suddividendola in due parti. La prima è l'area "Br" che comprende interamente l'edificio esistente, attualmente ricadente in parte in zona "B" e in parte in zona "D5", risolvendo così un errore cartografico. La seconda parte residua resta in area "B".

E' fondamentale sottolineare che la superficie fondiaria rimane complessivamente immutata e che anche la volumetria realizzabile è coerente con il dimensionamento originario previsto dallo strumento urbanistico, nonostante l'ampliamento della media struttura di vendita.

Con la L.R. n. 17 del 25-02-2016 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014", sono state apportate sostanziali modifiche alla disciplina regionale

riguardante le verifiche di sostenibilità ambientale da effettuare preliminarmente all'adozione di atti di governo. Per questo nell'ambito specifico dei procedimenti di formazione dei piani attuativi del RU di Campi Bisenzio è necessario procedere preliminarmente alla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e smi. Pertanto per la verifica di assoggettabilità a VAS dovrà essere inviato il documento preliminare redatto dal proponente all'Autorità Competente.

Nel processo di VAS sono coinvolti i seguenti soggetti:

- **l'autorità competente**, ovvero la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS.
- **l'autorità procedente**, ovvero la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano/programma, ovvero nel caso in cui il soggetto che elabora il piano/programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma, contestualmente al processo di formazione dello stesso ed avvia il processo di valutazione ambientale strategica;
- **il proponente**, ovvero il soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano/programma. In questo caso il proponente è costituito dai seguenti soggetti privati: LIDL ITALIA S.R.L., BALLERINI AUTO S.R.L., CECCHERINI Vilma, SCONTINI Cristina, SCONTINI Roberta, TALANTI Fiorenza, BALLERINI Massimo, BALLERINI Daniele.

Ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 17/2016, il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS deve essere emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente. Ne consegue che l'approvazione contestuale del Piano di Recupero e della variante urbanistica sarà subordinata all'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

In merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, è possibile concludere che la variante urbanistica, così come il Piano di Recupero, persegue obiettivi di sostenibilità ambientale in quanto permette un uso più razionale di un'area già edificata evitando nuovo consumo di suolo libero e contribuendo al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento consente di riorganizzare in maniera più funzionale il tessuto già esistente di attività commerciali, secondo un assetto più razionale dell'intero comparto. Infatti la modifica degli accessi e dei parcheggi (pubblici e non), migliora la fruizione complessiva dell'area.

Inoltre l'inserimento di un nuovo edificio commerciale realizzato secondo criteri tecnologici innovativi garantisce un più razionale utilizzo delle risorse, ed è quindi migliorativo in riferimento ai consumi energetici.

Infine l'aspetto occupazionale viene migliorato, in quanto l'inserimento della nuova media struttura di vendita prevede un incremento delle assunzioni di personale impiegato.

I potenziali impatti negativi generati, considerate anche le relative misure di mitigazione sopra precisate, si possono ritenere non significativi.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene di poter proporre la esclusione della presente variante dalla procedura di V.A.S..

## **Appendice A – Estratto normativo**

### **LR 12 febbraio 2010 n. 10**

#### **Art. 22 Procedura di verifica di assoggettabilità**

1. Nel caso di piani e programmi per i quali è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

2. Il documento viene trasmesso su supporto cartaceo ed informatico, tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.

3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.

#### **Art. 48 Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità**

1. Il proponente richiede, con apposita domanda all'autorità competente, l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, allegando il progetto preliminare dell'opera, impianto, o altro intervento, corredato dello studio preliminare ambientale composto della seguente documentazione:

a) una specifica relazione che dia conto della conformità del progetto preliminare con le norme ambientali e paesaggistiche, nonché con i vigenti piani e programmi aventi valenza ambientale;

b) uno specifico studio sugli effetti ambientali prevedibili in relazione alla realizzazione del progetto, e sulle misure necessarie per l'inserimento territoriale ed ambientale del progetto stesso;

c) lo studio prescritto all'articolo 5, comma 3, del d.p.r. 357/1997, redatto secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G al medesimo decreto, nel caso in cui il progetto possa avere effetti su uno o più dei siti individuati ai sensi della dir. 92/43/CEE e delle norme statali e regionali di attuazione della medesima;

d) una relazione che evidenzi motivazioni, finalità, nonché alternative di localizzazione e di intervento ipotizzabili;

e) ogni altro documento utile ai fini dell'applicazione degli elementi di verifica di cui all'allegato D alla presente legge.

#### **Art. 49 Conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità**

1. L'autorità competente, tenuto conto delle osservazioni pervenute e dei pareri delle amministrazioni interessate, sulla base degli elementi di cui all'allegato D alla presente legge, verifica se possa essere esclusa la presenza di effetti negativi significativi sull'ambiente, tali da richiedere per la loro precisa individuazione e valutazione, e per l'individuazione delle eventuali misure di mitigazione ad essi relative, l'elaborazione di uno studio di impatto ambientale e lo svolgimento di una procedura di valutazione.

2. Le amministrazioni interessate esprimono il parere di loro competenza entro trenta giorni dall'avviso di cui al comma 4. L'autorità competente, a seguito della verifica di cui al comma 1, decide entro novanta giorni dal medesimo avviso in merito all'assoggettabilità del progetto alla procedura di VIA.

3. Nel caso di cui all'articolo 48, comma 1, lettera c), la struttura competente per la valutazione di incidenza comunica all'autorità competente per la VIA gli esiti della valutazione stessa nei termini previsti dalla specifica disciplina di cui all'articolo 15, comma 4 quater, della l.r. 56/2000. Qualora detta comunicazione non sia pervenuta entro settantacinque giorni dall'inizio del procedimento, l'autorità competente per la VIA decide in merito all'assoggettabilità entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti della valutazione di incidenza.

4. L'autorità competente dà atto degli esiti della valutazione di incidenza e, qualora la valutazione di incidenza sia negativa, dispone l'assoggettamento del progetto alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

5. In caso di esclusione del progetto dall'obbligo di procedura di valutazione, l'autorità competente può impartire le prescrizioni eventualmente ritenute necessarie, anche relativamente a specifiche azioni di monitoraggio. In tal caso, individua altresì l'ente o l'organo tecnico competente al controllo dell'adempimento di dette prescrizioni e alla trasmissione all'autorità competente stessa di idonea certificazione di conformità dell'opera realizzata.

Allegato 1 Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

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

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

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

#### **LR 25 febbraio 2016 n. 17**

"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014."

Le modifiche introdotte con questa legge rispondono alla necessità di adeguare la normativa regionale a quella nazionale nel frattempo entrata in vigore, provvedendo a dettare le disposizioni attuative che il legislatore nazionale demanda alle regioni ed a rinviare, per il resto, alla disciplina statale.

Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

L'articolo 5 bis della l.r. 10/2010 è sostituito dal seguente: "Art. 5 bis Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).".

Art. 7 Procedura di verifica di assoggettabilità. Modifiche all'articolo 22 della l.r. 10/2010

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 22 della l.r. 10/2010 è inserito il seguente:

"4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al



comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente."

**Art. 46 Soggetti competenti in materia ambientale**

1. Ai fini dello svolgimento delle procedure di cui al presente titolo III, sono soggetti competenti in materia ambientale:

- a) per i procedimenti di competenza della Regione o dell'ente parco regionale, le province, la città metropolitana, i comuni, le unioni di comuni, il cui territorio è interessato dalla localizzazione del progetto e degli interventi connessi, o dai relativi impatti;
- b) per i procedimenti di competenza del comune, la unione di comuni il cui territorio è interessato dalla localizzazione del progetto e degli interventi connessi o dai relativi impatti, nonché i comuni il cui territorio è interessato dagli impatti dovuti all'attuazione del progetto e degli interventi connessi;
- c) in ogni caso, l'ente parco regionale il cui territorio è interessato dagli impatti dovuti all'attuazione del progetto e degli interventi connessi.

2. Sono inoltre soggetti competenti in materia ambientale i soggetti pubblici competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso in materia ambientale comunque denominati, riguardanti il progetto sottoposto alle procedure di cui al presente titolo III, o gli interventi connessi, nonché i soggetti gestori di aree protette interessate dal progetto o dai suoi impatti anche in relazione alle eventuali aree contigue.

3. È facoltà dell'autorità competente coinvolgere nello svolgimento delle procedure di cui al presente titolo III, oltre ai soggetti individuati nel presente articolo, altri enti pubblici che possono essere interessati dagli impatti dovuti al progetto, qualora ne facciano espressa richiesta."

**Art. 47 bis Nucleo regionale di valutazione - VIA**

1. È istituito, con la presente legge, il nucleo regionale di valutazione - VIA, a cui partecipano gli uffici e gli enti di cui all'articolo 47, comma 3, con funzioni di supporto tecnico nei confronti della Giunta Regionale, per la procedura di VIA e per il rilascio del parere di cui all'articolo 63. In tali casi, il nucleo conclude l'istruttoria interdisciplinare condotta dalla struttura operativa di cui all'articolo 47, comma 2, ed è coordinato dalla medesima.

2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, declina i compiti e definisce le modalità di funzionamento del nucleo. L'attività svolta dai componenti del nucleo è a titolo gratuito, senza alcun onere aggiuntivo sul bilancio regionale.

**PREMESSA ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Un centro abitato (capoluogo o frazione) deve offrire ai suoi utenti un ambiente di qualità in cui ciascuno possa respirare, vivere e circolare senza che ciò rappresenti un rischio per la salute; per porre fine allo sfruttamento irrazionale delle risorse naturali (l'aria, l'acqua, il suolo, l'ambiente acustico, lo spazio vitale), la gestione dello sviluppo urbano deve attualmente tener conto delle esigenze economiche ed ecologiche in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

Avere un nuovo sviluppo urbano significa creare nuovi assetti in termini di strutture fisiche, sociali ed economiche.

Risulta importante unire gli aspetti di microzona (vicinanze ai parchi, spazi aperti, aree asfaltate, rumore, posizione relativa ad altri centri) come fattori determinanti nell'analisi della qualità urbana, i quali possono contribuire alla stesura di un decision-making su azioni di progetto in ambito urbano creando un più efficiente mezzo per misurare le differenti caratteristiche dei vicinati.

La strada, quale principale elemento strutturale e unificatore, ha risentito maggiormente dell'accumularsi indiscriminato di funzioni, perdendo la sua originale e semplice finalità di "collegamento fra luoghi diversi".

Si cercherà di individuare i fattori spaziali che afferiscono al processo di delimitazione dell'organizzazione spaziale nell'ambito del centro abitato.

Per riqualificare si intende "dare nuova vita", attribuire nuovi ruoli ai centri per renderli adeguati alle nuove esigenze, realizzare nuove forme e condizioni di qualità sociale ed economica della società urbana (se pur diffusa).

**LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La Vas consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione". La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale", e come ulteriormente modificato dal D.Lgs. 128/2010 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art.12 della Legge 18 giugno 2009, n.69". In materia di Vas e Via, come previsto dal D.Lgs. 4/2008 secondo cui le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da:

- L.R. 12 FEBBRAIO 2010 N.10 "NORME IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S., DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE – V.I.A. E DI



VALUTAZIONE DI INCIDENZA", modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010 n. 69 (testo coordinato degli articoli modificati).

Nell'allegato II della direttiva (allegato I del decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura VAS. Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello regionale, secondo le modalità definite dall'art. 22 della L.R.n.10/2010 e s.m.i..

Essa prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare relativo alla proposta in variante puntuale allo strumento urbanistico contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano stesso. Per tanto nel presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche generali della proposta, è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della VAS o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni. Ai sensi della L.R. 12 febbraio 2010, n.10, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

1. Per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali o seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;
2. Per le modifiche dei piani e dei programmi sopraindicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccola aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, o sia necessaria una valutazione di incidenza;
3. Per i piani e programmi, diversi da quelli sopraindicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

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

1. I piani attuativi non riconducibili alle fattispecie sopraindicate;

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

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente.

La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla VAS sottostanno ai seguenti criteri.

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

- In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e d'altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- Problemi ambientali relativi al piano o programma;
- La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

- del superamento dei livelli di qualità ambientale o valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

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

### **LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è ubicata tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Guinizelli, Campi Bisenzio (FI).

Sull'area insistono diversi fabbricati a destinazione d'uso commerciale e residenziale. Nella zona nord è presente un fabbricato a destinazione commerciale utilizzato dalla Società LIDL Italia Srl come media struttura per la vendita di generi alimentari e non.

A confine con il suddetto immobile è presente un'area su cui insiste un fabbricato attualmente in disuso. Poco più a sud è ubicato uno stabile a destinazione commerciale sede di n°2 attività.

In corrispondenza della rotatoria, tra via Barberinese e via T. Fiesoli, è ubicato un ampio parcheggio pubblico. Lungo la via Barberinese si attesta un'ampia fascia di uso pubblico costituita da marciapiede, pista ciclabile e area a verde.

In base a quanto descritto nel vigente R.U. l'area in oggetto ricade in parte in "zona D5" ed in parte in "zona B"

Le "zone D5" sono descritte nell'art. 133 delle N.T.A. vigenti come *"Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" - Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè: sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sottosistema funzionale delle aree produttive, sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.*

Le "zone B" sono descritte nell'art. 116 delle N.T.A. vigenti come *"Zone residenziali da consolidare" - Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo.*

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

L'intervento oggetto della presente istanza è costituito da un progetto di sostituzione edilizia che prevede la demolizione totale del fabbricato a destinazione d'uso commerciale esistente adibito a punto vendita Lidl Italia, la demolizione del fabbricato attualmente in disuso posto a confine della media struttura, la conseguente realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione commerciale per la creazione di un punto vendita di generi alimentari e non (media struttura di vendita) di dimensioni maggiori rispetto a quello esistente. Per la realizzazione del suddetto intervento si rende necessaria la presentazione di un Piano Particolareggiato di "Recupero".

L'area, interclusa fisicamente tra due strade e due recinzioni ben definite (fabbricati artigianali e parcheggio pubblico), ha un sotto utilizzo per le problematiche relative alle cessazioni delle attività artigianali-produttive; mentre la spiccata vocazione commerciale si va consolidandosi su tutto l'asse della via Barberinese.

OBIETTIVI STRATEGICI	SUB-OBIETTIVI	AZIONI
TUTELARE LE RISORSE DEL'AMBIENTE	USO RAZIONALE DEL SUOLO E DELLE MATERIE PRIME	UTILIZZO DI MATERIALI LOCALI; RIUTILIZZO DELL'ACQUA METEORICA SPOSTAMENTO DI ATTIVITA' GIA' ESISTENTE
	RIDUZIONE DELLE SUPERFICI IMPERMEABILIZZANTI	L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE SARA' LIMITATA
	CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	VERIFICHE ANTE E POST CON EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE
	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	IMPIANTI TECNOLOGICI
MIGLIORAMENTO SOCIO-ECONOMICO	AUMENTO OCCUPAZIONE	INCREMENTO PERSONALE GESTIONE FILIALE
	NUOVE MANIFESTAZIONI	AUMENTO DEGLI SPAZI DI SOSTA ATTIVITÀ COMPLEMENTARI DI VENDITA
RIQUALIFICAZIONE MARGINI URBANI	OTTIMIZZAZIONE AREE DI SOSTA	AUMENTO POSTI DISPONIBILI
	POTENZIAMENTO PERCORSI CICLABILI	AMPLIAMENTO VIABILITÀ PARCHEGGI "SCAMBIATORI"

**INQUADRAMENTO URBANISTICO – INFLUENZA SU ALTRI PIANI E PROGRAMMI**

**IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)**

Recentemente la Regione Toscana ha approvato una serie di integrazioni al nuovo P.I.T. con valenza di piano paesaggistico, con Delibera n. 37 del Consiglio Regionale del 27/03/2015 si è andati a integrare e aggiornare ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Il nuovo P.I.T., “persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.”

Come strumento di Pianificazione a carattere Regionale contiene l'interpretazione della struttura del territorio, definisce le regole di conservazione e trasformazione, detta gli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico.

Inoltre il Piano, come indicato della stessa definizione, riveste valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi degli articoli 135 e 143 del Codice dei Beni Culturali, comprendendo sia le ricognizioni e le analisi del territorio e degli immobili, andando a definire gli Ambiti di paesaggio e le rispettive normative, indica gli obiettivi di qualità auspicabili ma soprattutto la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

**Invariante I** - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

**Invariante II** - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

**Invariante III** - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

**Invariante IV** - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Per la proposta d'intervento si evidenzieranno, all'interno dell'Ambito dove è inserita l'area, gli aspetti di congruenza nonostante il limitato impatto atteso sul territorio.

L'intervento si propone come razionalizzazione di un “insediamento minore”, inserito in un “sistema infrastrutturale” ed “ecosistemico” con influenze attese su un'area limitata territorialmente e demograficamente.

***INVARIANTE I: "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"***

Il territorio dell'ambito 6 "Firenze-Prato-Pistoia" presenta la conformazione tipica del "lato posteriore" di una catena montuosa in rapido sollevamento. Il principale elemento di forma del territorio è il grande fronte montano, perno della separazione tra "pianura" e "montagna".

Il paesaggio della pianura è stato continuamente ridisegnato dall'uomo, che ha deviato e arginato i corsi d'acqua ed estratto materiale dai sedimenti alluvionali. Il risultato è un sistema idraulico artificiale, che costituisce in se stesso identità del territorio ma che richiede costante adattamento e manutenzione. La pressione insediativa rappresenta il principale fattore di criticità per le aree di pianura dell'ambito. L'artificializzazione ha comportato l'aumento del rischio idraulico che, in buona parte dell'area, si attesta su valori elevati anche per la tendenza al riempimento degli alvei, conseguenza dell'arginamento. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque di piena, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane.

L'intervento in oggetto non comporta l'aumento del rischio idraulico in quanto l'area è già urbanizzata, e non si realizza nuovo consumo di suolo perché il nuovo fabbricato viene realizzato in seguito alla demolizione di due edifici esistenti.

***INVARIANTE II: "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"***

Il territorio dell'ambito presenta due intense e opposte dinamiche di trasformazione, relative da un lato all'aumento dei livelli di naturalità delle aree alto collinari e montane, e dall'altro all'aumento dei livelli di artificialità della pianura alluvionale e delle basse colline.

L'ampliamento delle aree urbane periferiche, lo sviluppo di una edilizia residenziale diffusa, la realizzazione di poli industriali e commerciali/artigianali e la realizzazione e recente ampliamento della rete delle infrastrutture lineari (assi autostradali A1, A11 e nuova terza corsia autostradale) hanno fortemente caratterizzato le dinamiche di uso del suolo della pianura alluvionale. Il paesaggio agricolo di pianura alluvionale (soprattutto tra Firenze e Prato, ma anche alla periferia orientale di Firenze) costituisce comunque un elemento di valore naturalistico, anche esternamente agli strumenti di tutela riconosciuti, soprattutto quando presenta la conservazione della maglia agraria, una sufficiente continuità spaziale e la presenza di relittuali aree umide. La pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia rappresenta una delle zone della Toscana più critiche per i processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo.

La pianura alluvionale e il sistema metropolitano Firenze-Prato-Pistoia presentano una notevole pressione insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali, elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrade A1 e A11; SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrodotti ad AT e MT).



L'insieme di tali criticità risulta particolarmente rilevante nella pianura tra Prato e Firenze ove le aree umide, e le relittuali aree agricole, risultano assai frammentate e isolate.

L'intervento previsto non incrementa le criticità relative all'ecosistema e al paesaggio in quanto si inserisce in un contesto già urbanizzato.

### ***INVARIANTE III: "IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI"***

Nell'intervallo tra 1951 e 2001, al decremento della popolazione residente a Firenze (da 374.625 residenti, si passa a 356.118), corrisponde il sensibile incremento nei comuni periferici: Sesto (da 18.657 a 47.623), Scandicci (da 15.115 a 50.136), Campi (a 16.008 a 43.901), Bagno a Ripoli (a 17.783 a 25.232). Nella cintura periferica fiorentina, l'edificato dei comuni di Scandicci, Sesto, Campi Bisenzio, Bagno a Ripoli tende a saturare le fertili aree agricole di pianura. L'effetto dell'industrializzazione, dell'attrazione verso la città e della conseguente crisi dell'agricoltura tradizionale, è stato il generale abbandono del lavoro agricolo e, meno diffusamente, la fuga dai poderi. La riconversione aziendale e la monocoltura hanno sostituito la policoltura mezzadrile. I paesaggi si sono semplificati, la coltura promiscua a cereale, vite e olivo è stata sacrificata per fare spazio all'agroindustria.

Le trasformazioni avvenute dagli anni Sessanta ad oggi possono essere riassunte in alcuni fenomeni principali:

- urbanizzazione pervasiva, avvenuta prevalentemente lungo le direttrici storiche, che ha dato luogo ad una vasta espansione urbana, con interclusione di spazi agricoli e fenomeni di diffusione insediativa (campagna urbanizzata);
- assoluta predominanza delle direttrici "parallele" al fiume, con la costruzione di una serie di infrastrutture che hanno segmentato la piana in senso longitudinale e interrotto le relazioni "ortogonali" collina-piana-Arno;
- progressiva erosione e decontestualizzazione del paesaggio storico collinare.

"La piana si presenta oggi dall'alto dei colli e dei monti che la circondano come un'immensa e quasi ininterrotta distesa di abitazioni, di impianti industriali e di campi coltivati. Le tre città maggiori, Firenze, Prato e Pistoia, le cinque città minori, Bagno a Ripoli, Campi Bisenzio, Quarrata, Scandicci, Sesto Fiorentino – piccoli paesi rurali fino a qualche decennio fa e oggi tutte al di sopra dei 20.000 abitanti - gli innumerevoli nuclei di origine rurale, le case sparse, le recenti aree industriali e commerciali, tendono ormai a fondersi. A sud si sono formati, lungo le strade più importanti, insediamenti lineari a maglie larghe; nel margine superiore della pianura, ormai una quasi compatta continuità urbana".

La principale criticità è rappresentata dall'effetto barriera dei corridoi autostradali. I tracciati autostradali rappresentano un "muro" difficilmente superabile fra tutta la fascia urbanizzata a nord-

ovest, ricadente nei comuni di Prato, Calenzano e Campi Bisenzio, e l'area agricola sottostante, nonché fra il centro di Campi Bisenzio e le porzioni di pianura orientali, ma tale effetto barriera risulta amplificato, come nel caso della tangenziale fiorentina, dalla contiguità di aree specialistiche scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili.

L'intervento previsto non modifica la maglia stradale esistente, ma influisce in maniera positiva sul traffico urbano, in quanto è prevista una nuova e più razionale distribuzione degli accessi al lotto.

#### ***INVARIANTE IV: "I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI"***

La pianura alluvionale ha subito negli ultimi sessant'anni pesanti processi di urbanizzazione e di consumo di suolo (insediamenti a carattere residenziale, piattaforme produttive, artigianali, commerciali) che ne hanno alterato la struttura fondativa, ordita sulla maglia impressa dalla centuriazione romana, e i cui nodi principali erano storicamente rappresentati dai principali insediamenti, posizionati come testate di valli lungo la viabilità pedecollinare e allo sbocco dei corsi d'acqua nella piana.

La piana contiene alcune tracce ancora leggibili della maglia centuriata, quali parti della viabilità podereale, elementi tradizionali per il drenaggio delle acque, canali di scolo, filari di alberi e siepi idrofile, capezzagne. Manufatti architettonici e piccoli nuclei edilizi sopravvivono come testimonianza della struttura territoriale storica sebbene inglobati all'interno della diffusione urbana.

L'intervento non riguarda un'area inserita all'interno del paesaggio rurale, e pertanto non influisce su questa invariante.

#### ***OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE***

##### ***Obiettivo 1***

Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.

##### ***Direttive correlate:***

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

...

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti inedificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico. ... Ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, an-

che attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;

L'intervento risulta conforme alle direttive di cui sopra.

### ***Allegato 2 "linee guida riqualificazione"***

#### **T.R. 6: Tessuto a tipologie miste**

L'area oggetto d'intervento è costituita da tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:

rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente:

tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini:

tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

L'ipotesi di intervento prevista risulta coerente con i seguenti Obiettivi di Qualità Paesaggistica (O.Q.P.):

- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;

- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

## **IL PIANO STRUTTURALE**

L'area oggetto d'intervento ricade all'interno dell'UTOE n. 4.

Le UTOE n. 4 e 5 sono la parte del Comune di Campi Bisenzio ricadente all'interno del sub sistema degli insediamenti sviluppatasi lungo l'asse della ex-provinciale "Lucchese" in parte coincidente con il "decumano max" della piana fiorentina.

### **Art. 12 - I vincoli di totale inedificabilità**

Tra i vincoli di totale inedificabilità l'unico che riguarda l'area in oggetto è quello relativo al rispetto degli impianti cimiteriali, per una fascia perimetrale di mt. 50 a partire dal bordo esterno del muro di cinta. Il vincolo è rispettato in quanto l'area vincolata è occupata dal parcheggio pubblico.

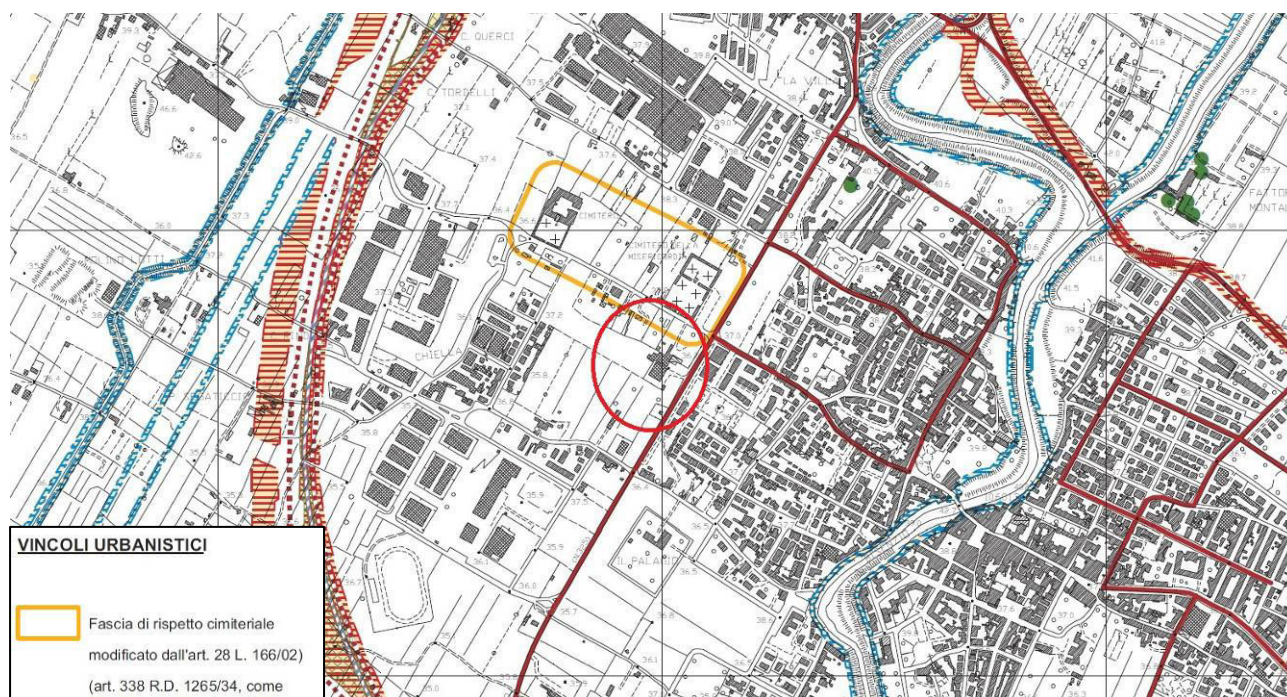


Fig. 01 – Estratto di ricognizione dei vincoli

### **Art. 21 - Il sistema funzionale insediativo (direttive generali)**

Il sistema degli insediamenti è valutato nel Piano Strutturale come una risorsa, sia per quelli che hanno ancora il carattere agricolo che per quelli, di più recente definizione a carattere industriale, commerciale e residenziale. Il Piano Strutturale prefigura, proprio nell'ambito della massima valorizzazione della risorsa insediativa, la conservazione degli edifici e dei manufatti che



costruiscono la qualità urbana, dando ad essa livelli ottimali di sensorialità; esso prescrive, inoltre, il mantenimento dei tessuti unitari e delle architetture recenti, a testimonianza della presente epoca storica e la trasformazione delle aree di nuova urbanizzazione o di quelle già edificate ma prive di alcun valore urbano, sensoriale, architettonico, tipologico, formale.

Il sistema funzionale insediativo è articolato in sei sottosistemi:

- delle permanenze;
- dei tessuti unitari e delle architetture recenti;
- dei manufatti con valore documentario;
- delle aree edificate trasformabili;
- degli ambiti strategici da assoggettare a Programmi Complessi;
- delle aree produttive.

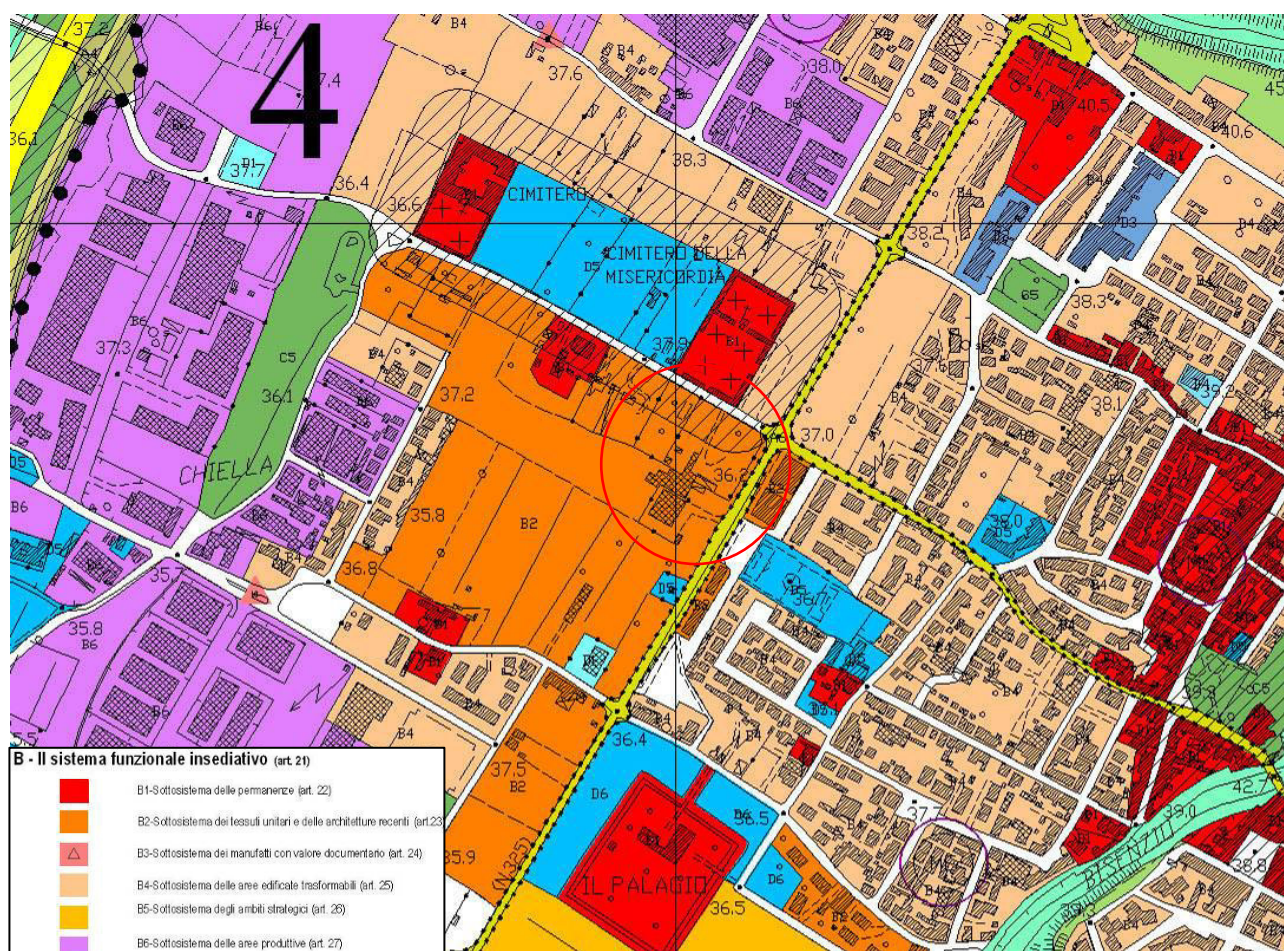


Fig. 02 – Estratto di Piano Strutturale

#### Art. 23 - Il sottosistema funzionale dei tessuti unitari e delle architetture recenti

Fanno parte del sottosistema i tessuti unitari che hanno valore tipologico, nonché rilevanza urbana, per i caratteri unitari dell'impianto edilizio, essi sono stati prevalentemente costruiti negli anni sessanta ma anche successivamente, in attuazione dei PRG del 1971/73 e del 1985/88. Sono

compresi nel sottosistema anche gli edifici di recente costruzione che hanno una significativa caratterizzazione architettonica e che non sono ancora stati compresi nel sottosistema delle permanenze. Per il presente sottosistema il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli interventi edilizi ammissibili, nell'ambito della strategia del possibile "adeguamento" igienico-funzionale, volumetrico e della destinazione d'uso, al fine di valorizzare la "risorsa" ma senza alterare i caratteri peculiari del luogo ove gli immobili sono ubicati. Le costruzioni moderne, meritevoli di classificazione nel presente sottosistema, per la significativa architettura, sono da considerare a tutti gli effetti dei beni culturali e per ogni loro modifica esteriore occorre il nulla-osta del progettista, qualora vivente.

Per quanto riguarda le aree produttive, industriali, artigianali, direzionali e commerciali, le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione di spazi idonei ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU. I nuovi edifici dovranno essere validi esempi di architettura moderna, per le forme progettuali adottate, per i materiali utilizzati, per la ricerca formale dell'estetica. Al fine di garantire, nelle aree produttive di nuova definizione, l'attuazione programmatica del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico conterrà esclusivamente le previsioni per le quali è stata formalizzata la concertazione tra i proprietari delle aree, o chi per essi, e l'Amministrazione Comunale.

### ***REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) E DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO***

L'area in oggetto è ubicata tra via Barberinese, via T. Fiesoli e via Guinizelli, Campi Bisenzio (FI).

Sull'area insistono diversi fabbricati a destinazione d'uso commerciale e residenziale. Nella zona nord è presente un fabbricato a destinazione commerciale utilizzato dalla Società LIDL Italia Srl come media struttura per la vendita di generi alimentari e non.

A confine con il suddetto immobile è presente un'area su cui insiste un fabbricato attualmente in disuso. Poco più a sud è ubicato uno stabile a destinazione commerciale sede di n°2 attività.

In corrispondenza della rotatoria, tra via Barberinese e via T. Fiesoli, è ubicato un ampio parcheggio pubblico. Lungo la via Barberinese si attesta un'ampia fascia di uso pubblico costituita da marciapiede, pista ciclabile e area a verde.



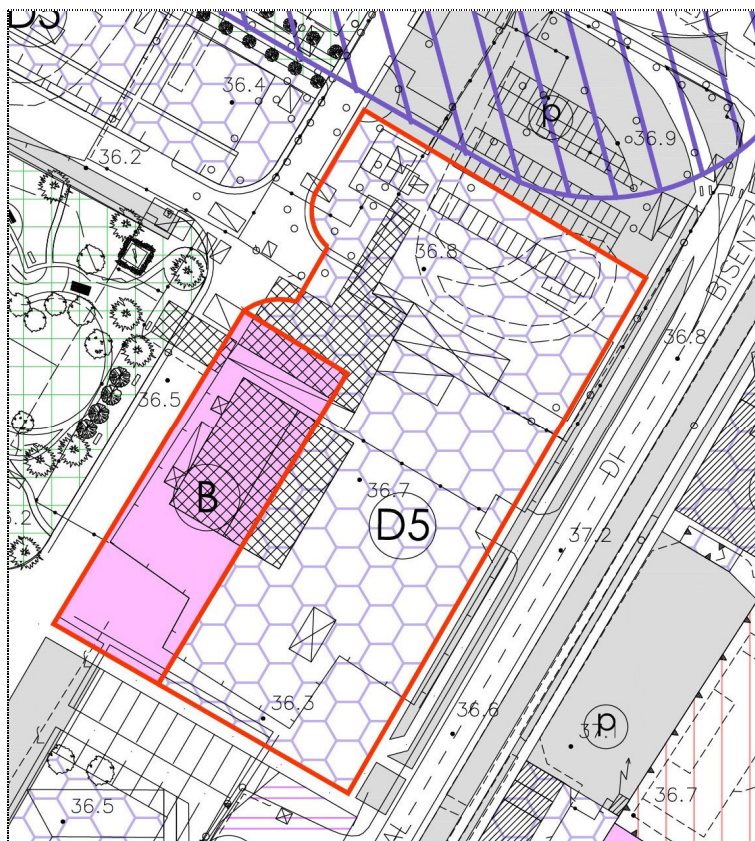


Fig. 03– Estratto di R.U. vigente

In base a quanto descritto nel vigente R.U. l'area in oggetto ricade in parte in "zona D5" ed in parte in "zona B".

Le "zone D5" sono descritte nell'art. 133 delle N.T.A. vigenti come "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" - Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè: sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sottosistema funzionale delle aree produttive, sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

Le "zone B" sono descritte nell'art. 116 delle N.T.A. vigenti come "Zone residenziali da consolidare" - Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo.

L'intervento oggetto della presente istanza è costituito da un progetto di *sostituzione edilizia* che prevede la demolizione totale del fabbricato a destinazione d'uso commerciale esistente adibito a punto vendita Lidl Italia, la demolizione del fabbricato attualmente in disuso posto a confine della media struttura, la conseguente realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione commerciale per la creazione di un punto vendita di generi alimentari e non (media struttura di

vendita) di dimensioni maggiori rispetto a quello esistente. Per la realizzazione del suddetto intervento si rende necessaria la presentazione di un Piano di Recupero.

L'edificio è realizzato prevalentemente ad un solo piano fuori terra e 200 mq circa di locali accessori al piano primo, a pianta regolare, con struttura portante costituita da una struttura portante prefabbricata (pilastri, travi di bordo e copponi di copertura), manto di copertura in lamiera grecata con unica pendenza di falda pari al 7%, murature di tamponamento in pannelli prefabbricati a taglio termico.

L'area scoperta adibita a parcheggio è direttamente collegata alla viabilità del luogo con due accessi ubicati in modo da permettere un facile ingresso degli automezzi nell'area e garantire una corretta manovra di immissione sulla pubblica via.

A tale scopo è prevista la realizzazione di una corsia di accelerazione/decelerazione lungo la via Barberinese con la finalità di agevolare l'accesso e l'uscita alla nuova media struttura ed alle attività commerciali presenti più a sud. La suddetta corsia di accelerazione/decelerazione uniformerà infatti l'accesso/uscita dell'intero comparto.

Sono previsti percorsi a doppio senso di circolazione per le auto. Il parcheggio privato della media struttura sarà collegato con l'area a parcheggio delle attività commerciali presenti nell'area e con il parcheggio privato di nuova realizzazione previsto a sud del comparto. Sarà inoltre collegato con il parcheggio pubblico attraverso una corsia a doppio senso di marcia. La pavimentazione dell'area sarà eseguita in masselli autobloccanti colore grigio (viabilità), con stalli in masselli autobloccanti rosso tegola (stalli), nero (separatori) e di colore bianco per attraversamenti pedonali e zebrature.

La formazione di aiuole ed aree a verde è realizzata mediante cordolo stradale e dislocate lungo il perimetro del lotto. È prevista la piantumazione di essenze arboree tipo acero ed olmo. L'area viene illuminata con lampade led, collocate su pali.

Sono previste inoltre pensiline ombreggianti permeabili per parcheggi dotate di impianto di illuminazione a led.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### ***Corsia di accelerazione/decelerazione***

L'intervento in oggetto prevede la modifica dell'ampia fascia, attestata lungo la via Barberinese, costituita da marciapiede pubblico, pista ciclabile pubblica e area a verde pubblico. In particolare è prevista la ridistribuzione del marciapiede pubblico e della pista ciclabile per la creazione di una corsia di accelerazione/decelerazione. L'intervento previsto ha come finalità quella di migliorare la viabilità di ingresso ed uscita, omogeneizzando così tutto l'isolato e creando benefici anche alle due attività commerciali già presenti in loco. In particolare è prevista la realizzazione di una corsia carrabile (largh. 7 ml circa) che distribuisca il traffico veicolare in

ingresso ed in uscita dal comparto. L'accesso è previsto in prossimità della rotonda che collega via Barberinese con via Tosca Fiesoli, mentre l'uscita è prevista a sud del lotto. In prossimità della Via Barberinese è prevista la realizzazione di una pista ciclabile di larghezza pari a 2,30 ml e di un marciapiede di larghezza pari a 1,50 ml separati da cordolo in cls. In prossimità del lotto è prevista la realizzazione della corsia carrabile per l'accesso e l'uscita dei clienti e delle merci. All'interno dei lotti privati è prevista la realizzazione di una fascia di verde alberata. È prevista la realizzazione di nuova illuminazione pubblica costituita da n.4 apparecchi di illuminazione a LED, tipo AEC Italo2 Urban TP su palo tronco conico a stelo diritto in resina poliestere rinforzata con fibra di vetro posato attraverso blocco di fondazione precedentemente realizzato.

#### ***Nuovo accesso carrabile su parcheggio pubblico***

È prevista la realizzazione di un nuovo accesso carrabile al parcheggio pubblico presente nel comparto. Il nuovo ingresso sarà attestato lungo la via Guinizelli ed avrà la funzione di creare traffico veicolare a senso unico all'interno del parcheggio pubblico. La creazione del nuovo ingresso comporterà la conseguente modifica di alcuni stalli a parcheggio presenti e la creazione di una nuova area a verde piantumata con nuove essenze arboree. La modifica degli stalli a parcheggio e la creazione dell'area a verde avverrà utilizzando i medesimi materiali presenti in loco (cordonato in cls, masselli autobloccanti colore rosso e grigio per stalli e viabilità). L'intervento in oggetto prevede inoltre la sistemazione di spazi a verde pubblico esistente attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree in prossimità della rotatoria esistente.

#### ***Realizzazione nuovi Parcheggi pubblici e marciapiede pubblico***

È prevista la realizzazione di n.7 nuovi posti auto pubblici attestati lungo la via Guinizelli e la realizzazione di nuovo marciapiede pubblico. I parcheggi pubblici saranno realizzati in masselli autobloccanti rossi, mentre il marciapiede pubblico, in continuità con quello esistente, sarà realizzato in cls con cordonati di tipo stradale anch'essi in cls. E' previsto uno spazio per l'sola ecologica. Verrà realizzata nuova illuminazione pubblica costituita da n.4 apparecchi di illuminazione a LED, tipo AEC Italo2 Urban TP su parete.

#### ***Aree da cedere e da acquisire dalla A.C.***

Su richiesta dell'ufficio traffico del Comune di Campi Bisenzio, i parcheggi privati attestati lungo la via Giunizelli sono stati avanzati verso la strada per permettere il passaggio del nuovo marciapiede pubblico tra fabbricato e parcheggi. Tale intervento rende necessario una cessione/acquisizione gratuita di alcune aree secondo quanto dettagliato nella TAV. n.9i.

Il dettaglio di quanto descritto risulta:

- Superficie aree da cedere alla P.A. mq 161,89
- Superficie aree da acquisire dalla P.A. mq 44,28

Da evidenziare che il saldo delle superfici risulta a vantaggio della P.A. per una quota pari a mq 117,61.

**RUC ELABORATO C – Indagine di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica**

Per tutte le nuove previsioni indicate dall'Ufficio di Piano sono state redatte approfondite schede di fattibilità, dove sono state riassunte le principali caratteristiche geologiche ed idrauliche dell'area di interesse, sono stati elencati i vincoli di natura idrogeologico - idraulica presenti, è stata sintetizzata la problematicità idraulica allo stato attuale ed infine sono state fornite le prescrizioni di fattibilità. Le schede di fattibilità sono allegate in calce al presente volume.

Le classi di fattibilità sono così suddivise:

classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

classe 2 – fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

classe 3 – fattibilità condizionata

classe 4 – fattibilità limitata.

Tutte le schede redatte presentano una classe di fattibilità 3 poiché nessuna previsione è esente nello specifico da problematiche geologiche, geotecniche ed idrologico-idrauliche per quanto espresso nella relazione e nelle cartografie del supporto geologico-tecnico allegate al Piano Strutturale.

**SCHEDA n°: 4.27 TAVOLA n°: 13**

LOCALITA': Via Tosca Fiesoli

TIPOLOGIA: Aree di interesse comune (area cimiteriale)

PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI: l'analisi idraulica del Bisenzio non individua, allo stato attuale, fenomeni di esondazione che interessano l'area.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: L'area ricade in pericolosità 3a e per una stretta fascia, in pericolosità 3b

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 3a

FATTIBILITA': Classe 3

NOTE: Si dovrà studiare l'andamento della falda freatica, tramite sondaggi strumentati con piezometri, per verificare l'interferenza di questa con l'eventuale area di inumazione ai sensi della normativa vigente in materia. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.

Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT eventuali "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."



## PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)

L'individuazione delle classi II, III e IV è stata fatta tenendo conto, per ciascuna zona, dei fattori quali la densità della popolazione, la presenza di attività commerciali ed uffici, la presenza di attività artigianali o piccole industrie, il volume del traffico veicolare presente, l'esistenza di servizi ed attrezzature.

La zona ricade in classe IV "Aree di intensa attività umana". Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Cl.	Traffico veicolare	Commercio e servizi	Industria e artigianato	Infrastrutture	Densità di popolazione	Corrispondenze
II	Traffico locale	Limitata presenza di attività commerciali	Assenza di attività industriali ed artigianali	Assenza di strade di grande comunicazione, linee ferroviarie, aree portuali	Bassa densità di popolazione	5 corrispondenze o compatibilità solo con media densità di popolazione
III	Traffico locale o di attraversamento	Presenza di attività commerciali e uffici	Limitata presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali	Assenza di strade di grande comunicazione, linee ferroviarie, aree portuali	Media densità di popolazione	Tutti i casi non ricadenti nelle II e IV
IV	Intenso traffico veicolare	Elevata presenza di attività commerciali e uffici	Presenza di attività artigianali, limitata presenza di piccole industrie	Presenza di strade di grande comunicazione, linee ferroviarie, aree portuali	Alta densità di popolazione	Almeno 3 corrispondenze o presenza di strade di grande comunicazione, linee ferroviarie, aree portuali.

Tab. 01 – Classificazione acustica Regione Toscana

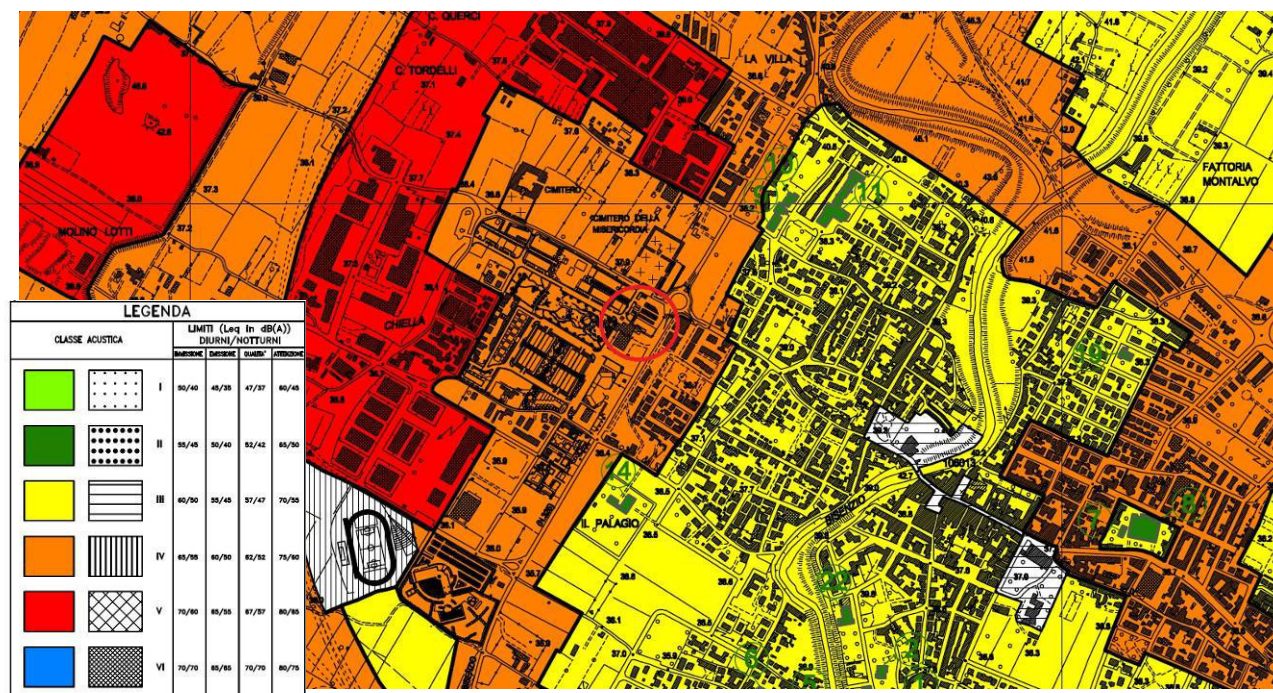


Fig. 03 – Classificazione acustica zona d'intervento

Per la realizzazione dell'intervento sarà seguito l'iter descritto in seguito. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione delle attività per il cui esercizio è previsto l'uso di macchinari devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, anche ai fini dell'esame da parte dell'Organo di Vigilanza competente per territorio (Azienda A.S.L.).



## **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

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

### **BILANCIO**

Consumo e usi del suolo – l'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si provvede all'adeguamento di volumi esistenti realizzando ampliamenti a strutture ed adeguandole alle nuove necessità, integrandole nel contesto architettonico preesistente.

Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico).  
Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito La valutazione integrata sulla classe di sensibilità viene condotto dal punto di vista:

- Sistemico: dove si va a valutare se il Progetto riguarda sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico insediativo, storico agricolo e di relazione;
- Vedutistico: dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovra locale;
- Simbolico: dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentatività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa(1);
- Sensibilità paesistica bassa(2);
- Sensibilità paesistica media(3);
- Sensibilità paesistica alta(4);
- Sensibilità paesistica molto alta(5).

Gli elementi maggiormente qualificanti questa parte del territorio del comune sono costituiti dalla componente antropica: la zona è ormai completamente trasformata avendo perso la destinazione agricola e la morfologia del territorio rurale con la tipicità della pianura toscana.

Non si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà. Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica paria 3 ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA.

### ***Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto***

Analogamente al procedimento eseguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione.

Incidenza morfologica e tipologica: dove si va a valutare se il progetto è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale, inoltre, dal punto di vista tipologico, si va a verificare se le tipologie edilizie conservano una continuità delle relazioni tra elementi storicoculturali o tra elementi naturalistici;
  - Incidenza linguistica (stile, materiali, colori): coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storicoculturale;
  - Incidenza visiva: si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali del progetto;
  - Incidenza ambientale: si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico ambientale;
  - Incidenza simbolica: si valuta l'adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.
- Incidenza paesistica molto bassa (1);
  - Incidenza paesistica bassa (2);
  - Incidenza paesistica media (3);
  - Incidenza paesistica alta (4);
  - Incidenza paesistica molto alta(5).

Circa l'incidenza paesistica del progetto relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le caratteristiche morfologiche.

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

### ***Impatto paesistico del progetto***

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

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

Impatto paesistico del progetto = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto  
Classificazione dell'impatto paesistico:

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Dalle analisi condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito = 2

Grado di incidenza del progetto = 3

Ottenendo così un valore per l'impatto paesistico del progetto pari a 6 che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza.

### ***EFFETTI ATTESI.***

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

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

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

### ***SUOLO E SOTTO SUOLO.***

#### **Aspetti geologici, geomorfologici e sismici.**

Per la morfologia pianeggiante e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrogeologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile. L'attuazione del Piano, prevede la realizzazione di un solo fabbricato. Circa mq 1995 di superficie coperta su 7531 mq di superficie complessiva dell'intervento; anche la realizzazione dei parcheggi cercherà di seguire di ridurre al minimo la parti impermeabili cercando di salvaguardare per quanto possibile le quote di battente.

#### **Riduzione delle superfici impermeabilizzate.**

Nell'elaborazione del Progetto la superficie permeabile dovrà essere abbondantemente verificata. In fatti le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa, nella zona commerciale, con l'utilizzo di autobloccanti e asfalto drenante.

#### **Uso razionale delle materie prime.**

Nelle trasformazioni previste, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, limitandosi esclusivamente al riempimento della nuova zona piazzale e allo scavo necessario alla realizzazione delle opere di fondazione. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

### **Gestione dei rifiuti.**

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva come già attualmente la struttura sia servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera sul territorio e come gli ampliamenti non modifichino e non alterino significativamente la quantità di rifiuti prodotta. Per quanto riguarda invece i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione del Progetto saranno, dove possibile, reimpiegati, altrimenti portate alle discariche autorizzate.

### **ACQUA.**

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto pubblico. Il piano prevede di allacciarsi al sistema fognario esistente nella zona. Per il recupero delle acque piovane si prevedrà un sistema di raccolta per il fabbricato ed un successivo utilizzo irriguo, mentre per le aree di sosta saranno predisposte vasche di trattamento di prima pioggia per evitare di introdurre inquinanti nel sistema di smaltimento delle acque chiare.

### **Aspetti idraulici.**

Per quanto concerne il rischio idraulico, come descritto dettagliatamente in specifica relazione, ista l'ubicazione, le altezze idrometriche previste per piena con  $T = 200$  anni e le quote del rilievo topografico, le opere di sostituzione edilizia con demolizione totale degli edifici presenti, riutilizzo della capacità edificatoria per nuova edificazione di edificio a destinazione commerciale ed edificio a destinazione commerciale/direzionale risultano a quote superiori a quella di piena e quindi non necessitano di accorgimenti tecnico costruttivi per la mitigazione del rischio idraulico da adottare in sede di progetto esecutivo.

### **Contenimento dei consumi di acqua potabile.**

Sia nella fase di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, che nella fase di utilizzazione del fabbricato, ad intervento edilizio realizzato, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile. Nella fase di realizzazione, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana. Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anche grazie all'uso di apparecchiature inserite nei rubinetti o ai water, come presenti in commercio.

### **Riduzione del volume delle acque da depurare.**

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie, in ottemperanza a quanto verrà prescritto dall'ente gestore.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si

intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

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

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

### **ATMOSFERA.**

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

### **Ambiente acustico.**

All'interno del comparto commerciale la principale sorgente di rumore è costituita dai condensatori delle macchine frigorifere e degli apparecchi di climatizzazione nonché dalla pressa cartoni con cassone. Per salvaguardare i fabbricati limitrofi dall'inquinamento sonoro, si prevede che tutte le parti tecnologiche siano progettate tenendo conto anche della protezione acustica. La viabilità interna all'area non presenta nessun problema poiché le velocità di percorrenza sarà ridotta.

### **Contenimento dei consumi energetici.**

Per favorire il risparmio energetico si potranno prevedere l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. Sulle coperture dell'edificio commerciale si prevede la predisposizione di un impianto solare termico che coprirà almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo. Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, l'involucro esterno del fabbricato sarà isolato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

### **Controllo ed inquinamento luminoso.**

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

### **Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza.**

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

***VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI.***

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative e quindi da preservare. Si prevedrà la sistemazione delle aree a verde con pacciami di pino e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti in zona.

***INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.***

**Qualità degli spazi pubblici e/o aperti.**

Sia la parte pubblica (viabilità e parcheggio) che le parti private aperte dovranno avere caratteristiche qualitative elevate e si dovrà cercare un dialogo con gli elementi di prossimità consentendo passaggi anche pedonali e proponendo materiali subito riconoscibili come "locali".

**Qualità delle opere di urbanizzazione.**

Come già detto si utilizzeranno autobloccanti per gli stalli ed eventuali marciapiedi (permettendo una totale percorribilità anche a persone diversamente abili) e gli asfalti avranno caratteristiche drenanti, si cercherà di disporre in modo coerente la piantumazione richiesta dalla norma regionale per le zone commerciali in modo da dare una coerenza qualitativa con il Parco della Pace e l'alto livello dell'edificato limitrofo.

**Qualità dell'edificazione.**

Il fabbricato da realizzare potrà cogliere spunti di finitura dall'ambiente circostante, nonostante le caratteristiche di semplicità e risparmio siano il punto forte dell'attività da insediare. La struttura prefabbricata in c.a. rispecchia questo criterio di risparmio soprattutto per la semplicità e la velocità di realizzazione.



**VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S**

La finalità di questo rapporto preliminare è, dunque, quella di fornire alle autorità di competenza gli elementi anticipatori per la valutazione di esclusione o meno degli atti in esame al processo di V.A.S.. Si procede dunque alle considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.4/2008 e dell'art. 22 della L.R.10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreto e L.R., rimandando se utile agli elaborati tecnici allegati.

1. Caratteristiche del piano o del programma.

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

La proposta costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro dell'intervento; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata. Pertanto si ritiene che la variante non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato progetto.

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

Trattandosi di un attività commerciale avrà sicuramente influenza su tutte frazioni limitrofe, comprese quelle fuori comune ma trattandosi di un trasferimento ed in posizione migliorativa rispetto le infrastrutture viarie sono prevedibili miglioramenti per il raggiungimento degli obiettivi sia dei piani del commercio che dei PRG. Per quanto riguarda i piano o programmi gerarchicamente sovraordinati, la richiesta di variante non contrasta in maniera significativa con la pianificazione provinciale e regionale o con gli altri piani o programmi.

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

In merito si rimanda alle considerazioni precedentemente sviluppate al punto 5. Per le strategie e le azioni per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile con un riordino delle attività, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

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

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

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

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

In tal senso la variante non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente alle disposizioni contenute nelle prescrizioni impartite in fase di rilascio autorizzazione in fognatura pubblica.

## 2. Caratteristiche degli impatti.

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

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

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

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

*2.3. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti. Il progetto in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero.*

Trattandosi di un intervento puntuale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto. L'ambito territoriale in cui si interviene è in una zona limitrofa sia al centro storico di Campi Bisenzio che di altre frazioni di dimensioni ridotte.

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

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito al trasferimento dell'attività.

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

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili. Tutti gli impatti di scala locale e di limitata estensione possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi sull'occupazione che si estendono anche ad un contesto più ampio.

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

- a- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; l'intervento non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale, è presente una zona cimiteriale. Le azioni previste dal piano sono positive contribuendo al miglioramento ambientale generale.
- b- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo; La realizzazione del nuovo fabbricato non presenta problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo in quanto il nuovo fabbricato previsto viene "compensato" dalle opere di urbanizzazione primaria.
- c- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale; Il progetto non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

## **CONCLUSIONI**

Il presente intervento di sostituzione edilizia persegue obiettivi di sostenibilità ambientale in quanto permette un uso più razionale di un'area già edificata evitando nuovo consumo di suolo libero e contribuendo al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento consente di riorganizzare in maniera più funzionale il tessuto già esistente di attività commerciali, secondo un assetto più razionale dell'intero comparto. Infatti la modifica degli accessi e dei parcheggi (pubblici e non), migliora la fruizione complessiva dell'area.

Inoltre l'inserimento di un nuovo edificio commerciale realizzato secondo criteri tecnologici innovativi garantisce un più razionale utilizzo delle risorse, ed è quindi migliorativo in riferimento ai consumi energetici.

Infine l'aspetto occupazionale viene migliorato, in quanto l'inserimento della nuova media struttura di vendita prevede un incremento delle assunzioni di personale impiegato.

I potenziali impatti negativi generati, considerate anche le relative misure di mitigazione sopra precisate, si possono ritenere non significativi.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene di poter proporre la esclusione della presente variante dalla procedura di V.A.S..

Cascina, 22/12/2016