

Comune di Figline Valdarno

Provincia di Firenze

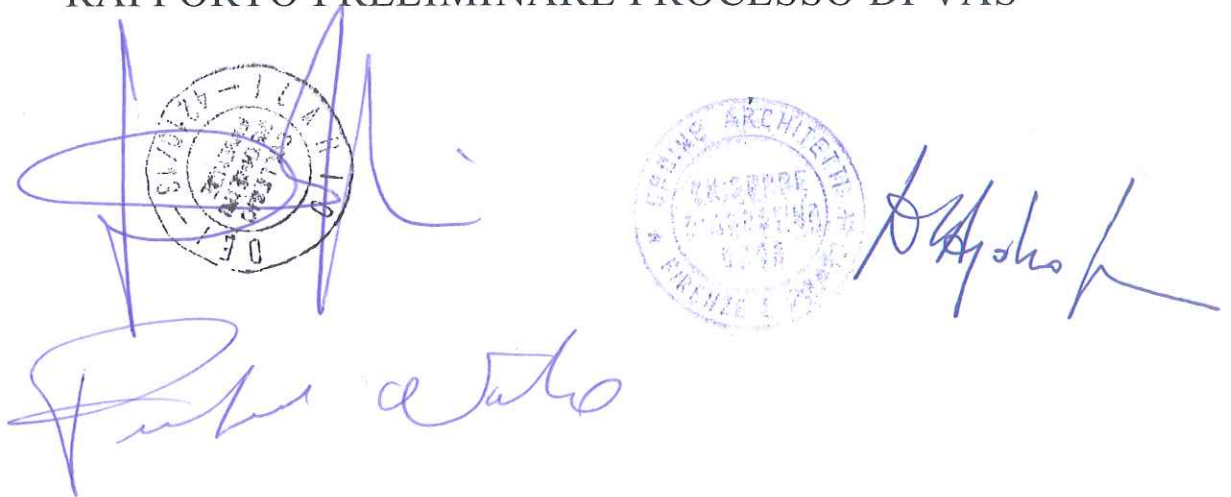
**PIANO DI RECUPERO DI INIAZITIVA PRIVATA CON CONTESTUALE
VARIANTE AL R.U. DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
“Pdr La Volpaia”**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

D.LGS 3 APRILE 2006 N. 152 – D.LGS 16 GENNAIO 2008 N. 4

LEGGE REGIONALE 12 FEBBRAIO 2010 N. 10

RAPPORTO PRELIMINARE PROCESSO DI VAS



The image shows two circular official stamps and two handwritten signatures in blue ink. The stamp on the left is from the Comune di Figline Valdarno, with the text 'COMUNE DI FIGLINE VALDARNO' and 'R. U. - 11/12/2013'. The stamp on the right is from the Provincia di Firenze, with the text 'PROVINCIA DI FIRENZE' and 'ARCHITETTO'. The signatures are in blue ink and appear to be 'Pdr La Volpaia' and 'Figline Valdarno'.

Figline Valdarno, aggiornamento settembre 2013

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL PROCESSO DI VAS

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.LGS 3 APRILE 2006 N. 152, DEL D.LGS
16 GENNAIO 2008 N. 4, DELLA L. R. 12 FEBBRAIO 2010, N. 10

Le normative Regionale e Nazionale, in recepimento della direttiva 2001 / 42 / CE hanno introdotto il processo di valutazione ambientale di piani e programmi o valutazione ambientale strategica VAS (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152, D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4, Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10).

L'art. 5 della L.R. 10/2010, comma 2, definisce i piani e programmi obbligatoriamente soggetti a VAS. Lo stesso art. 5, comma 3, prescrive che *"l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale;*
- b) per le modifiche dei piani e programmi di cui al comma 2 compresi quelli che determinano l'uso di piccole 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, di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs 152/2006".*

All'art. 5 del D.Lgs 4/2008 comma 1 lett. a), si definisce il processo di VAS *"valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, di seguito VAS: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente Decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano e del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione e il monitoraggio*".

L'art. 6 del suddetto Decreto prescrive che venga effettuata VAS per tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Il comma 3 dello stesso articolo prescrive che per i piani e i programmi che *"determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2,*

la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 “.

L'art. 12 del D.Lgs 4/2008 prescrive: “...1. nel caso di piani e programmi di cui all'art. 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni dei dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato 1 del presente decreto “

Il Piano Attuativo in questione e la contestuale Variante al RU, costituendo atti di governo del territorio ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 – *Norme per il governo del territorio* – rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs 4/2008 e della L.R. 10/2010 e sono pertanto soggetti al processo di VAS.

Trattandosi di un piano Attuativo e contestuale Variante al RU che determina l'uso di una piccola area a livello locale, si può affermare che detto piano Attuativo, così come la Variante contestuale, **rientrano nella verifica di assoggettabilità alla VAS – ai sensi dei succitati D.Lgs 152/2006, D.Lgs 4/2008 e L.R. 10/2010 – con la Procedura di verifica di assoggettabilità prevista dalle succitate norme.**

Detta procedura di verifica di assoggettabilità, prevista nel D.Lgs 4/2008, viene così confermata dalla L.R. 10/2010 – comma 1 art. 22- :

*“Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'art. 5 comma 3, 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, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente Legge.**”*

Il comma 2 prescrive che *“il documento viene trasmesso all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano e programma a VAS”.*

L'allegato 1 del D.Lgs 4/2008 e l'allegato 1 della Legge Regionale 10/2010 definiscono nel dettaglio i criteri per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità dei piani e programmi al processo di VAS:

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 esempio 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.

Scopo del presente rapporto preliminare è quello di fornire all'autorità competente gli elementi necessari per la valutazione di esclusione o meno degli atti di governo del territorio in questione, al processo di VAS.

A seguito, criterio per criterio, si riportano le considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate per fornire gli elementi necessari per la verifica di assoggettabilità al processo di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreti e L.R., rimandando ove necessario, ad altri elaborati specifici redatti a supporto del Piano di Recupero e della Variante.

Criteri verifica assoggettabilità

All. 1 D.Lgs 4/2008 e All. 1 L.R. 10/2010

1.1 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;

Il Piano di Recupero e la contestuale Variante costituiscono quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del PdR stesso; l'estensione territoriale, rispetto all'intero territorio comunale nel quale l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata se non insignificante.

Non si ravvisa quindi la funzione del PdR e della Variante come quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito spaziale del PdR stesso.

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

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

Il PdR in questione interessa una piccola area posta in prossimità del Capoluogo, nella quale insiste un fabbricato principale già adibito a civile abitazione recentemente ristrutturato completamente in ordine al PSC 28/2008 (per il quale il PdR e la Variante non prevedono interventi diversi da quelli consentiti dal vigente RU per la zona di appartenenza e per la classificazione dell'edificio), e un fabbricato secondario attualmente adibito a magazzino, non più utilizzato a tale scopo, in avanzate condizioni di degrado e per il quale il PdR e la Variante prevedono la trasformazione in civile abitazione con interventi di ristrutturazione edilizia R3. L'intervento va quindi inquadrato in un riequilibrio dell'attività residenziale già esistente attraverso interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale volti al superamento delle attuali condizioni di degrado).

Non sono presenti altri piano o programmi gerarchicamente subordinati in quanto, a seguito dell'approvazione del PdR e Variante l'intervento di ristrutturazione R3 verrà realizzato con intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda i Piani o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che il PdR e Variante risultano pienamente coerenti con la pianificazione comunale, provinciale e regionale o con altri programmi di settore, non si ravvisa alcun tipo di influenza.

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

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

A supporto del PdR e della Variante è stato redatto un documento di supporto al procedimento di valutazione integrata ai sensi del Regolamento Regionale 9 febbraio 2007 n.4 (4R). In tale documento sono stati individuati gli interventi e le strategie che consentono l'integrazione ambientale ridimensionando gli impatti rispetto alla situazione esistente, perseguendo inoltre l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile adottando soluzioni energetiche e di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi del territorio.

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

problemi ambientali relativi al piano o programma

A supporto del PdR e della Variante è stato redatto un documento di supporto al procedimento di valutazione integrata ai sensi del Regolamento Regionale 9 febbraio 2007 n.4 (4R), contenente anche la specifica valutazione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione della trasformazione, al quale si rimanda per informazioni più dettagliate. Le componenti analizzate per la verifica degli effetti sull'ambiente sono le seguenti: *territoriale e paesaggistico – architettonico e ambientale – aria e clima – risorse idriche e sistema di approvvigionamento e smaltimento – sistema energetico – sistema rifiuti – sociale economico – salute umana – sostenibilità*.

Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto si può affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al piano.

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

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

Il Piano Attuativo e la Variante non hanno alcuna rilevanza per quanto concerne l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque ecc.).

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 enucleati descritti e valutati nell'ambito del documento di supporto del procedimento di valutazione integrata. Non si sono 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 enucleati descritti e valutati nell'ambito del documento di supporto del procedimento di valutazione integrata. L'eventuale carattere cumulativo degli impatti è già stato quindi valutato senza che si sia ravvisato alcunché di significativo da evidenziare.

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

natura transfrontaliera degli impatti

Il PdR e la Variante si riferiscono ad una piccolissima porzione del territorio comunale di Figline Valdarno. Non si hanno quindi implicazioni di carattere transfrontaliero.

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)

Non si evidenziano rischi per la salute umana o per l'ambiente in seguito all'attuazione del Piano di Recupero e della Variante in oggetto. Anzi, come ampiamente specificato nel documento di supporto del procedimento di valutazione integrata si prevedono esclusivamente effetti positivi in quanto il superamento delle condizioni di degrado del fabbricato secondario e di parte delle aree pertinenziali comporterà esclusivamente effetti positivi.

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

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

Nell'ambito del documento di valutazione integrata a supporto del PdR e della Variante non sono stati individuati impatti significativi non mitigabili e quindi tutti gli impatti possono essere ritenuti di entità irrilevante. L'estensione spaziale è limitata nella maggior parte dei casi al solo perimetro dell'intervento, salvo per gli interventi migliorativi che si estendono anche ai terreni confinanti con le opere di sistemazione ambientale previste.

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:

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
- *dell'utilizzo intensivo del suolo;*

Il Pdr e la Variante non interessa in alcun modo territori dotati di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale.

Come risultante dalla valutazione degli effetti sull'ambiente risultante dal documento di valutazione integrata a supporto del Pdr e Variante, risulta chiaro che non sussiste pericolo di superamento dei livelli di qualità ambientale.

Anche se l'intervento prevede un leggero aumento della volumetria (tra l'altro già consentito dalle vigenti NTA) non si ravvisa superamento dei limiti di utilizzo del suolo.

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

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

Il PdR e la Variante non riguardano in alcun modo aree o paesaggi protetti.

Si allegano:

Variante al RU:

- *Relazione Tecnica*
- *Estratto urbanistico attuale (inquadramento dell'area) in scala 1/5000;*
- *Estratto urbanistico a Variante in scala 1/5000;*

Piano di Recupero

- *Relazione Tecnica*
- *Stato Attuale (estratto tavola 2)*
- *Stato di Progetto (estratto tavola 6)*
- *Doc. fotografica;*

RELAZIONE TECNICA

Il complesso edilizio denominato “Volpaia” è posto in località San Martino Altoreggi lungo la strada Vicinale della Volpaia, in Zona Agricola E1 – Art. 50 NTA, ed è costituito da due fabbricati distinti con relative aree pertinenziali e terreni agricoli di varie colture. Più precisamente i due fabbricati risultano così composti:

A) fabbricato principale articolato su due/tre piani fuori terra e composto da cinque unità edilizie con destinazione civile abitazione oltre locali accessori (magazzino). Nella scheda di classificazione 16123 viene classificato come “edificio C - di valore storico ambientale”.

B) fabbricato secondario, realizzato in epoca successiva al fabbricato A) e comunque antecedentemente al 1940, articolato su due piani fuori terra e adibito a magazzino. Nella scheda di classificazione 16123 non risulta classificato. In base all’art. 35 delle N.T.A. rientra comunque tra quelli classificati D – Edifici di valore storico ambientale nullo. Tale classificazione è dovuta al fatto che lo stesso ha completamente perso le caratteristiche originarie in quanto oggetto, nei vari anni, di interventi di trasformazione degli elementi tipologici (solai e coperture in particolare) che, come risultante anche dalla scheda suddetta, ne attestano un valore “nullo”.

Entrambi i fabbricati hanno completamente perso i requisiti di ruralità (vedi planimetrie e certificati catastali allegati) oltre la tabella dimostrativa del non raggiungimento della minima unità culturale).

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati e Terreni di Figline Valdarno i suddetti fabbricati e terreni costituenti il Piano di Recupero sono rappresentati nel foglio di mappa 20 dai seguenti mappali:

- p.lla 71 sub 1 categoria A/3 cons. 2,5 vani (fabbricato principale A);
- p.lla 71 sub 2 categoria A/3 cons. 4,5 vani (fabbricato principale A);
- p.lla 71 sub 3 categoria C/2 cons. 24 mq (fabbricato principale A);
- p.lla 71 sub 4 categoria A/3 cons. 3,5 vani (fabbricato principale A);
- p.lla 71 sub 5 categoria A/3 cons. 2,5 vani (fabbricato principale A);
- p.lla 71 sub 6 categoria A/3 cons. 4 vani (fabbricato principale A);
- p.lla 1063 categoria C/2 cons. 64 mq (fabbricato B);
- p.lla 1062 area urbana di 27 mq (fabbricato B);
- p.lla 70 per porzione a Catasto terreni;
- p.lla 68 per porzione a Catasto terreni;
- p.lla 1064 per intero a Catasto terreni;
- p.lla 1065 per porzione a Catasto terreni;
- p.lla 1007 per porzione a Catasto terreni;

----- sviluppi storici -----

Il fabbricato principale e il suo annesso

Nel processo di antropizzazione rurale della campagna nel periodo storico prima del novecento e precedente l'Unità d'Italia e l'avvento delle norme igienico sanitarie, la vita rurale era impostata in modo tale che i lavoratori vivessero insieme agli animali e alle derrate alimentari in unico fabbricato.

Nella dimora rurale isolata di un podere mezzadrile il fabbricato rurale faceva parte di un complesso articolato di spazi organizzati nel quale la famiglia rurale concentra le proprie funzioni abitative e parte delle attività lavorative. Un esempio tipico riguarda l'utilizzo funzionale dei locali sottotetto che in inverno erano utilizzati per l'accumulo delle riserve di fieno per gli animali, assicurando un efficace strato isolante a limitazione delle dispersioni di calore dai locali inferiori.

In seguito a queste considerazioni la casa principale fino all'inizio del 900 non era fornita di alcun annesso, tutto ciò nel caso specifico è evidente dalla mappa di archivio che dimostra la presenza del solo fabbricato principale.

Con l'introdursi della Legge sul risanamento della città di Napoli (1885) a seguito dell'epidemia di colera, e il conseguente diffondersi delle norme igienico sanitarie che piano piano si estesero anche nelle campagne, venne a separarsi la funzione del lavoro con la funzione abitativa del fabbricato e nacque l'annesso agricolo – nel nostro caso è dimostrato dalla mappa d'impianto catastale riferita al 1937 / 39 – che rileva un impianto formato dal fabbricato principale e un annesso. Da questo momento in poi l'abitazione non può più essere scissa dal suo annesso in quanto entrambi testimonianza di un processo evolutivo storico delle condizioni rurali delle campagne e infrastrutturazione del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 1 delle NTA vigenti, l'individuazione della zona da assoggettare a Piano di Recupero a norma dell'art. 27 della Legge 457/78

comporta contestuale Variante al RU ai sensi dell'art. 65 comma 4 della LR 1/2005.

I vincoli ricadenti nell'area oggetto di Piano di Recupero sono:

- Sismico;
- Stradale (Strada vicinale della Volpaia);

L'area interessata dal Piano di Recupero, della superficie complessiva di mq. 2928 circa, oltre che i due fabbricati sopra descritti, comprende terreni pertinenziali degli stessi fabbricati (marciapiedi, lastricati, zone utilizzate a giardino, uliveto di limitate dimensioni). Il complesso, edificato in epoca antecedente al 1940, è stato oggetto di opere che ne hanno comportato il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione (relativamente al solo fabbricato A), regolarizzate con Concessione in Sanatoria PSC 28 del 14/1/2008 (*Detta Sanatoria ha comportato, oltre al pagamento degli oneri dovuti, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale per le quali la proprietà si è impegnata con Atto d'Obbligo del 29 novembre 2007, presso il notaio Vincenzo Persiani, Registrato a Firenze il 3 dicembre 2007 al n. 13047 (opere attualmente in corso di completamento)*) e in parte realizzate con successiva DIA prot. 5848 del 1 aprile 2008 con Fine lavori del 17 aprile 2009.

Il complesso oggetto di PdR è posto in località Volpaia e vi si accede dalla strada vicinale che si dirama dalla strada Comunale che collega il Capoluogo con San Martino Altoreggi. Posto alla quota di 240 metri slm, in area di fondo valle che si affaccia sulla gola del borro delle Granchie, è

caratterizzato da terreni in declivio (uliveta che si affaccia sul fondo valle a ridosso del fabbricato B) che costeggia la strada Vicinale di Volpaia), terreni pertinenziali del fabbricato A) costituiti da giardino, lastricati, marciapiedi, zone inghiaiate costituenti aree di sosta etc. pressoché pianeggianti e in avanzato stato di degrado.

Il fabbricato A) risulta in buono stato di manutenzione in quanto oggetto di recenti opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso per le quali è stata rilasciata Concessione in Sanatoria PSC 28 del 14 gennaio 2008 ed è stata presentata successivamente DIA 5848 del 1 aprile 2008.

Il fabbricato B) risulta invece in pessimo stato di manutenzione e ha subito negli anni opere di trasformazione edilizia che ne hanno completamente stravolto le caratteristiche architettoniche. Più precisamente occorre puntualizzare che detto fabbricato, realizzato in epoca successiva al fabbricato principale e comunque antecedente il 1940, è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione relative al rifacimento delle murature, dei solai e delle coperture. Le fasi di trasformazione edilizia vengono illustrate nella tavola 5 di progetto.

Proposte progettuali

Ai fini delle verifiche urbanistiche indicate nella tavola 12 del Piano di Recupero, si specifica preliminarmente che il calcolo delle SUL esistenti è stato effettuato in base a quanto disposto dall'art. 108 del RE. La porzione a piano terreno nella quale è crollata la copertura viene considerata loggia in base a quanto stabilito dal RE.

Il presente Piano di Recupero prevede in primo luogo **il superamento del livello di criticità e degrado dell'area** attraverso la realizzazione di nuove opere di sistemazione ambientale rispetto a quelle già realizzate con Atto d'obbligo del 29 novembre 2007 (sistemazione di fossetti, ripulitura sottobosco, taglio di piante di alto fusto).

Più precisamente le nuove opere di sistemazione ambientale previste dal presente Piano di Recupero si riferiscono al ripristino della porzione di strada vicinale di Pescialunga, attualmente in parte non più percorribile, fronteggiante la proprietà Pampaloni (vedi tavola 3 e Computo Metrico).

Oltre a tali opere di sistemazione ambientale, il degrado dell'area viene superato attraverso le seguenti opere:

- ripristino e/o nuova realizzazione di muri a secco in pietra per delimitare le nuove aree a parcheggio lungo la strada vicinale e il percorso pedonale di accesso al fabbricato B) ;
- realizzazione di pavimentazioni in pietrame e ripristino di quelle esistenti (lastricati);
- sistemazione a scarpata dei terreni in prossimità delle nuove aree previste a parcheggio e regolarizzazione delle scarpate esistenti a valle del fabbricato B), attraverso riporto di terreno vegetale e piantumazione di essenze dipiche del luogo (ulivi e cipressi oltre piante ornamentali);
- ripulitura del terreno interessato dalla uliveta esistente e integrazione della stessa con nuove alberature e piante;

- sistemazione a giardino delle zone pianeggianti che circondano il fabbricato B);
- sistemazione delle aree a parcheggio, inghiaiate, e risistemazione delle aree di manovra e di transito, sempre con pavimentazioni inghiaiate;

Oltre a quanto sopra esposto, il Piano di Recupero prevede la trasformazione a civile abitazione del fabbricato B) (la cui struttura non può essere “recuperata” sia per problematiche di adeguamento strutturale che per l’evidente stato in cui si trova con strutture comunque irrimediabilmente compromesse nel tempo) con opere di ristrutturazione edilizia R3 fino alla demolizione e fedele ricostruzione nello stesso sedime, oltre ampliamento una tantum del 20%.

Tale intervento risulta conforme a quanto previsto dagli artt. 18 e 19 delle Norme di Attuazione del PTCP (delibera Consiglio Prov. N. 1 del 10/1/2013) in quanto trattasi di nucleo “minore del territorio aperto” e l’ampliamento risulta chiaramente accentrato verso l’esterno in unica direzione.

La nuova unità immobiliare con destinazione a civile abitazione sarà così costituita:

A piano terreno

Zona giorno con loggia d’ingresso (in ampliamento) lato valle, soggiorno, cucina/pranzo, camera, bagno con areazione meccanica, disimpegno e scala per accedere al livello superiore; zona lavanderia e ripostiglio ricavata nella struttura a un piano a lato, collegata con piccolo loggiato; nuovo locale tecnico realizzato nella “nicchia” ricavata dalla realizzazione del nuovo muro a retta del terrapieno, collegata con lo scannafosso tergale;

A piano primo

Zona notte costituita da camera matrimoniale e bagno. Sono previsti giardini pensili a copertura dei sottostanti loggiati e locali accessori, con affaccio sulla vallata sottostante.

Copertura tradizionale del corpo di fabbrica centrale e del locale tecnico, con grossa e piccola orditura in legno, campigiane in cotto o assito in legname, manto in coppi e tegolini, doccie e calate in rame. I materiali utilizzati, sia per i rivestimenti delle pareti che per le opere di finitura, saranno quelli tradizionali. Sulla copertura, lato sud, verranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso domestico, così come verranno installati pannelli solari termici, sulla copertura del vano tecnico da adibire a centrale termica, per la produzione di acqua sanitaria sempre ad uso domestico.

Gli spazi esterni prevederanno la realizzazione di lastricati in pietrame locale, zone a giardino con piantumazione di essenze locali e semina di prato, risagomatura delle scarpate già esistenti con piantumazione di essenze locali, pavimentazioni in pietrisco per le aree di sosta realizzate con terrapieno fino alla quota della strada vicinale esistente e per la profondità necessaria per la sosta. (vedi opere di sistemazione ambientale previste).

Dall'analisi dello stato dei luoghi di cui a seguito, dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati risulta chiara la impossibilità di recuperare le strutture esistenti:

- I locali ad uso magazzino a piano terreno risultano caratterizzati da murature perimetrali e interne portanti chiaramente realizzate con materiali (mattoni e intonaci) le cui caratteristiche ne testimoniano un'epoca dei

primi del secolo. Su dette murature sono stati realizzati presumibilmente negli anni 60 interventi inappropriati e fortemente invasivi di demolizione e rifacimento per la costruzione di nuove e diverse aperture interne ed esterne. E' stato inoltre abbassato il piano di calpestio (di circa 20/30 cm.) con notevole pregiudizio della stabilità. La porzione che si affaccia sul fondo valle (loggiato) era originariamente costituita da murature laterali attualmente gravemente lesionate e in parte crollate, sulle quali era adagiata la copertura (attualmente crollata) presumibilmente costituita da manto in laterizio su grossa piccola orditura in legname (è ancora visibile la trave in legno).

- Il locale ad uso magazzino a piano primo, al quale si accede da ingresso laterale a quota più alta (la strada sale notevolmente) corrisponde alla porzione del piano terreno. La struttura originaria è presumibilmente quella composta dai tre lati della muratura mentre la parete che si affaccia sulla vallata è presumibilmente stata ricostruita negli anni 60.

- I solai di calpestio del piano primo e le coperture (a terrazza) sono stati interamente ricostruiti negli anni 60, previa demolizione delle coperture originarie.

Le aree pertinenziali del fabbricato A) risultano già agibili a persone con limitate capacità motorie. Le aree pertinenziali del fabbricato B) risulteranno agibili in base al Piano di Recupero.

Servizi

Fognature:

Lo smaltimento dei liquami del fabbricato principale A) viene attuato mediante depurazione a dispersione nel terreno, così come risultante nel PSC 25/2008. Detto impianto non viene modificato in quanto il Piano di Recupero non prevede trasformazioni in tal senso per il fabbricato principale A).

Lo smaltimento dei liquami del fabbricato B) oggetto di trasformazione con nuova destinazione a civile abitazione avverrà con fosse biologiche e pozzetti per le acque saponose, il tutto convogliato in depuratore a valle dell'insediamento. Le acque depurate vengono successivamente convogliate nel fossetto a valle della proprietà (oggetto delle opere di sistemazione ambientale già realizzate). Per quanto riguarda le acque meteoriche il Piano prevede la installazione di vasche di raccolta, interrate, nelle quali vengono convogliate le acque provenienti dalle coperture, dalle pavimentazioni etc. da riutilizzare per irrigazione. Il troppo pieno viene convogliato nella tubazione verso il fosso suddetto. Il sistema di smaltimento viene rappresentato nella tavola 6 di Progetto.

Allacciamento alla rete Enel

Il fabbricato principale A) risulta già allacciato alla rete Enel attraverso linea aerea. Attualmente vi sono n. 5 utenze per le 5 abitazioni esistenti. Il

fabbricato B) oggetto di trasformazione in civile abitazione verrà allacciato da detta linea esistente attraverso nuova linea interrata e prevederà un nuovo contatore lungo la strada vicinale. Il tutto come risultante dalla tavola 6 di Progetto. A tale proposito si allega nulla osta dell'Enel.

Gas

L'area non è dotata di rete gas e, sentito l'ente gestore del Comune di Figline Valdarno, non è attualmente in programma l'ampliamento della rete tale da consentire l'allacciamento del nucleo. Il fabbricato principale A) è dotato di deposito di gas e il Piano non prevede modifiche.

Per il fabbricato B) sono previsti una serie di interventi volti a garantire sia l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento che dell'acqua sanitaria, attraverso:

- la installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato, e utilizzazione di pompa di calore;
- la installazione di pannelli solari termici sulla copertura del volume tecnico da adibire a centrale termica;
- La installazione di caldaia a pellet (o legna) con serbatoio, all'interno della centrale termica.

Approvvigionamento idrico

L'area non è dotata di rete acquedotto e, sentito l'ente gestore del Comune di Figline Valdarno, non è attualmente in programma l'ampliamento della rete tale da consentire l'allacciamento del nucleo. Il fabbricato principale A) è dotato di deposito di acqua che viene periodicamente alimentato con autobotte. Il presente piano prevede di realizzare, all'interno dell'area di Recupero, un pozzo artesiano per uso domestico che possa consentire l'approvvigionamento idrico dell'intero nucleo, mantenendo comunque il

deposito esistente. L'esatta ubicazione del nuovo pozzo verrà valutata al momento della sua realizzazione.

Il Piano di Recupero non prevede realizzazione e/o cessione di aree pubbliche.

VARIANTE AL RU

RELAZIONE TECNICA

La Variante al RU interessa il complesso edilizio denominato “Volpaia” posto in località San Martino Altoreggi lungo la strada Vicinale della Volpaia, attualmente inserito nel vigente RU in Zona Agricola E1 – Art. 50 NTA, costituito da due fabbricati distinti con relative aree pertinenziali, oltre terreni agricoli di varie colture. I due fabbricati risultano così composti:

A) fabbricato principale articolato su due/tre piani fuori terra e composto da varie unità edilizie con destinazione civile abitazione, rappresentato al Catasto dei Fabbricati nel foglio 20 dalla particella 71 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6. Nella scheda di classificazione 16123 viene classificato come “edificio C - di valore storico ambientale”.

B) fabbricato secondario, realizzato in epoca successiva al fabbricato A) e comunque antecedentemente al 1940, articolato su due piani fuori terra e adibito a magazzino, rappresentato al catasto dei Fabbricati nel Foglio di mappa 20 dalla particella 1063, cat. C/2. Nella scheda di classificazione 16123 non risulta classificato. In base all’art. 35 delle N.T.A. rientra comunque tra quelli classificati D – Edifici di valore storico ambientale nullo. Tale classificazione è dovuta al fatto che lo stesso ha completamente perso le caratteristiche originarie in quanto oggetto, nei vari anni, di interventi di trasformazione degli elementi tipologici (solai e coperture in particolare) che, come risultante anche dalla scheda suddetta, ne attestano un valore “nullo”.

VARIANTE

Ai sensi dell’art. 1 delle NTA vigenti, l’individuazione della zona da assoggettare a Piano di Recupero a norma dell’art. 27 della Legge 457/78 comporta contestuale Variante al RU ai sensi dell’art. 65 comma 4 della LR 1/2005.

Il fabbricato A) risulta in buono stato di manutenzione in quanto oggetto di recenti opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Il fabbricato B) risulta invece in pessimo stato di manutenzione e ha subito negli anni opere di trasformazione edilizia che ne hanno completamente stravolto le caratteristiche architettoniche. Più precisamente occorre puntualizzare che detto fabbricato, realizzato in epoca successiva al fabbricato principale e comunque antecedente il 1940, è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione relative al rifacimento delle murature, dei solai e delle coperture.

Lo scopo dell'attuazione del Piano di Recupero che costituisce Variante al Regolamento Urbanistico, è quello di riqualificare la zona e soprattutto il fabbricato B) e le aree pertinenziali dell'intero nucleo, in evidenti condizioni di degrado, attraverso opere di riqualificazione delle aree esterne (aree a verde, marciapiedi, lastricati, pavimentazioni stradali e parcheggi), la trasformazione a civile abitazione del fabbricato B) con interventi di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e fedele ricostruzione nello stesso sedime.

E' previsto inoltre un ampliamento a tantum del 20% della SUL esistente. La nuova unità immobiliare con destinazione a civile abitazione sarà costituita da zona giorno a piano terreno e zona notte a piano primo. I loggiati e i locali accessori a piano terreno avranno copertura piana sulla quale verranno realizzati giardini pensili.

Gli spazi esterni prevederanno la realizzazione di lastricati in pietra locale, zone a giardino con piantumazione di essenze locali e semina di prato, risagomatura delle scarpate già esistenti con piantumazione di essenze locali, pavimentazioni in pietrisco per le aree di sosta realizzate con terrapieno fino alla quota della strada vicinale esistente e per la profondità necessaria per la sosta.

L'attuazione del Piano di Recupero è volta, oltre che alla realizzazione degli interventi sopra esposti, alla realizzazione di nuove opere di sistemazione ambientale relativamente al ripristino di parte di tracciato della Strada Vicinale di Pescialunga.

Per quanto riguarda il fabbricato A) il Piano non prevede altri interventi specifici in quanto, come già detto precedentemente, oggetto di opere di ristrutturazione in epoca recente.

Il Piano di Recupero non prevederà realizzazione e/o cessione di aree pubbliche.

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

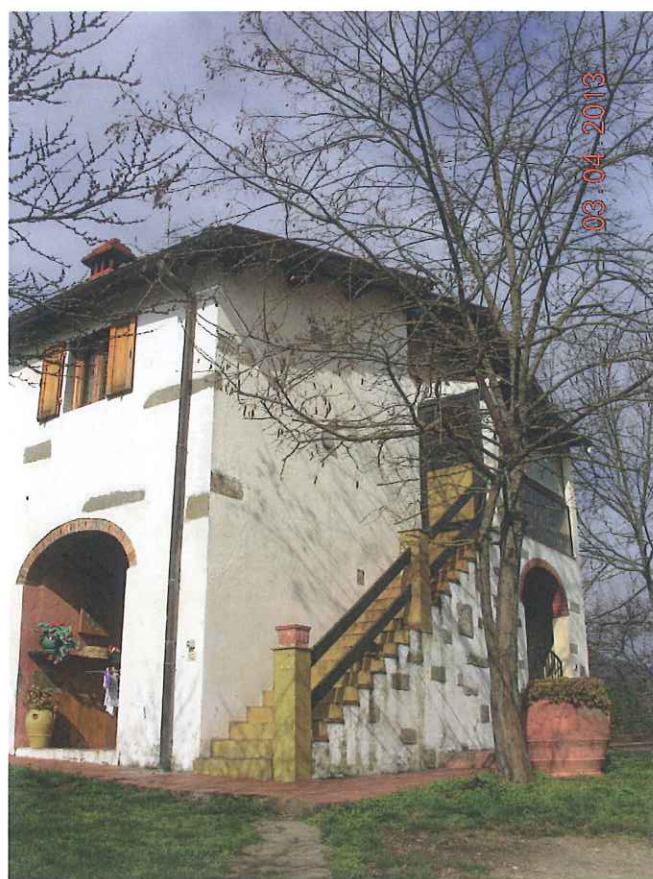


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14







COMUNE DI FIGLINE VALDARNO
PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO DI RECUPERO
CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.
DEL COMPLESSO EDILIZIO LA VOLPAIA
POSTO IN LOCALITÀ S. MARTINO ALTOREGGI

Tav.
2

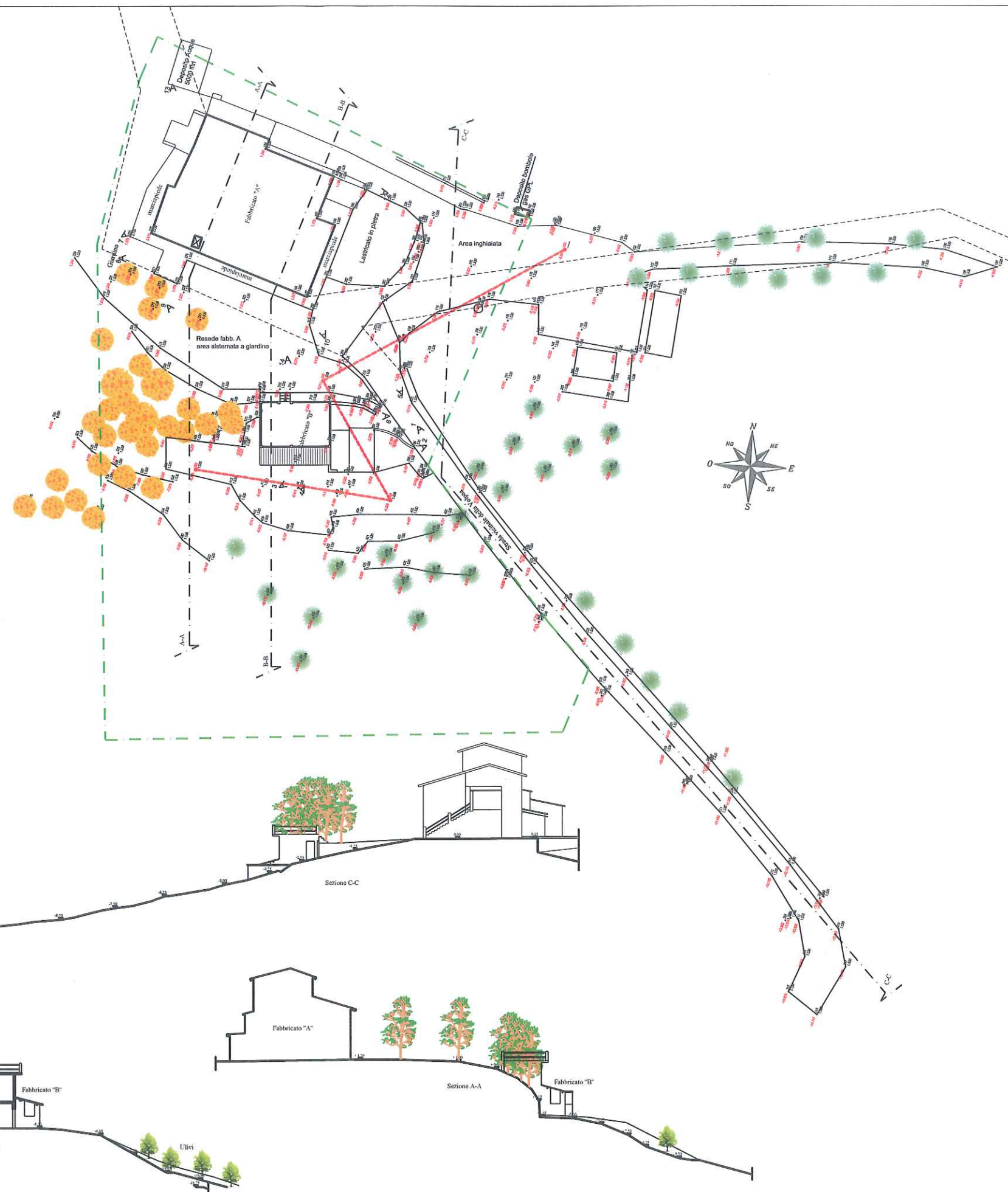
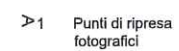
Rilievo Planialtimetrico
con sezioni ambientali
e punti di ripresa fotografici

Scala
1:200

Progettista
Arch. D' Agostino Giuseppe

Tecnico Rilevatore e Collaboratore
Geom. Dei Ilario

Maggio 2013



COMUNE DI FIGLINE VALDARNO
PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO DI RECUPERO
CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.
DEL COMPLESSO EDILIZIO LA VOLPAIA
POSTO IN LOCALITÀ S. MARTINO ALTOREGGI

Tav.
6

Planivolumetrico di progetto
sezioni ambientali
opere di sistemazione ambientale
schema smaltimento liquami e servizi

Scala
1:200

Progettista
Arch. D' Agostino Giuseppe

Tecnico Rilevatore e Collaboratore
Geom. Dei Ilario

Aggiornamento Settembre 2013

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Utenza enel di progetto | | Fosse biologiche |
| | Posti auto già previsti nel PSC 28 del 2008 e di progetto | | Acque saponose |
| | Ulivi | | Pozzetto di ispezione |
| | Linea Enel interrata di progetto | | Tubazioni in PVC acque nere |
| | Limite P.D.R. | | Tubazioni in PVC acque meteoriche |
| | Linea aerea Enel esistente | | Pozzetto di raccolta troppo pieno acque meteoriche e acque nere depurate con recapito al fossetto esistente sul confine lato ovest |
| | Sistemazione delle scarpate con risagomatura e innesto di nuove alberature tipiche del luogo | | Impianto fotovoltaico e solare termico |

