

COMUNE DI CERTALDO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



Il Richiedente
ERRE.DI Soc. Coop. Sociale

Il Progettista
Arch. Stefania Martini

Luglio 2017

**La Tabaccaia, via Avanella - Scafati
Comune di Certaldo (FI)
VAS - Documento preliminare**

Indice

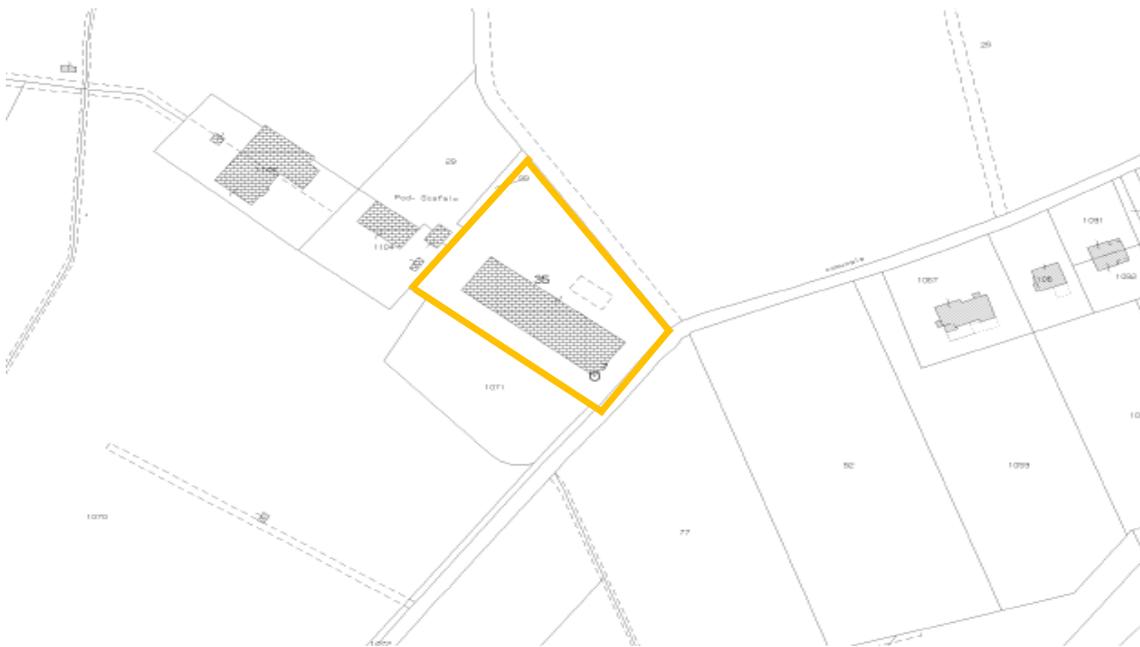
1. PREMESSA	3
2. QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VAS E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
3. L' AREA DI VARIANTE NEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI	8
4. OBIETTIVI, FINALITA' E STRATEGIA DELLA VARIANTE	16
5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI.....	19
6. PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA.....	20
7. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	21
8. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	23
9. CONCLUSIONI	34

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce il Documento Preliminare finalizzato ad accertare l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Certaldo comparto G.2 PR - La Tabaccaia, via Avanella – Scafati, di seguito “Variante al R.U.”.

Il Documento Preliminare riporta l'illustrazione della variante, nonché le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, in ottemperanza all'art. 22 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i. secondo i criteri individuati nell' allegato 1 alla suddetta legge.

Il Documento Preliminare è stato redatto in nome e per conto dei soggetti attuatori degli interventi della Variante al R.U., ovvero, la società "ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", con sede in Tavarnelle Val di Pesa, via B. Naldini n. 27, numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze e codice fiscale n. 06209320487, legalmente rappresentata dal sig. ZINI Gabriele, nato a Firenze il 27/08/1974, proprietaria del fabbricato e delle aree circostanti di pertinenza, rappresentate all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel Foglio di Mappa 71 Particella 35 ai Sub. 500 e Sub. 553.



Estratto Mappa Catastale

La necessità di una variante al R.U. è generata dalla volontà dell'attuale proprietà di realizzare negli immobili suddetti una residenza sanitaria assistenziale RSA per anziani.

La variante, oltre alla riduzione dell'ampliamento volumetrico e dell'area interessata, prevede il cambio di destinazione degli immobili dalla categoria turistico ricettiva a quella direzionale, come definita all' art. 15 punto 5.05 delle NTA del vigente RU.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VAS E RIFERIMENTI NORMATIVI

In merito agli aspetti valutativi che accompagnano lo strumento di pianificazione urbanistica oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far specifico riferimento a quanto contenuto negli articoli 14 e 95 della LRT 65/2014.

Si riportano di seguito il comma 1 dell'art. 14 ed il comma 7 dell'art. 95 che riguardano attività rientranti anche nel campo della valutazione.

- Art. 14 - *Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*
 1. Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
[...]
- Art. 95 - *Piano operativo*
[...]
 7. Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b). [...]

Viene perciò richiesto che gli strumenti di pianificazione urbanistica diano conto della conformità con il PS ed in ogni caso esplicitino le relazioni delle proprie previsioni con i piani regionali e provinciali, motivando le proprie scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio.

Nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) disciplinata dalla L.R. 10/2010 e s.m.i., si effettua l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi per l'ambiente, per il patrimonio culturale e paesaggistico e per la salute, come specificato all'art. 24 della medesima legge.

In ragione della legislazione nazionale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), la VAS è una procedura oltre che un metodo e un processo e le sue fasi sono distinte dalle fasi del procedimento urbanistico. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dal procedimento urbanistico, si coordinano con quelle relative alla VAS, in modo da evitare duplicazioni. Con la L.R.T. 10/2010, stante comunque l'inevitabile duplicazione delle procedure, le procedure di VAS sono incardinate in quelle urbanistiche.

La valutazione adempie alle finalità generali delle attività di governo del territorio, secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando.

Si può affermare che la valutazione è:

- arricchimento contestuale del piano,
- sistema logico interno al piano,

- supporto alle decisioni del piano, e che la valutazione permette:
- di rendere esplicito e ripercorribile il processo di formazione delle scelte
- di rappresentare le coerenze del piano, fra le sue componenti interne e verso l'esterno
- di orientare il monitoraggio del piano
- di individuare le ricadute attese o prevedibili anche al fine del monitoraggio
- di descrivere il processo tramite la relazione di sintesi.

Le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono:

- l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano
- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali
- la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi
- la consultazione delle "Autorità ambientali"
- la partecipazione.

La Valutazione Ambientale Strategica, in sintesi, è:

- una tecnica di valutazione globale, riferita ad un piano o programma nel suo complesso;
- un processo che integra la formazione del Piano sin dalle prime fasi di azione attraverso un lavoro di squadra;
- uno strumento avanzato per garantire un controllo preventivo sul territorio;
- una procedura, che deve essere applicata a tutti i piani e programmi suscettibili di provocare effetti ambientali rilevanti.

Per la redazione del presente Documento preliminare sono state utilizzate le seguenti fonti: - Regione Toscana; - Provincia di Firenze; - Città Metropolitana; - Comune di Certaldo; - Studi effettuati sull'area dal P.S e R.U.

Nel redigere il Documento preliminare la scelta è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale sono i seguenti:

Normativa Comunitaria:

- Direttiva 2001/42/CE

Normativa Nazionale:

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

Normativa Regionale Toscana:

- Legge Regionale 65/2014
- Legge Regionale 10/2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i.

- Legge Regionale 6/2012 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05” e s.m.i..
- Legge Regionale 17/2016 “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”.

In particolare, per quanto riguarda il caso di nostro interesse, occorre procedere ad una verifica di assoggettabilità alla VAS i cui contenuti e metodi sono descritti nella L.R.10/2010 con particolare riferimento, all'art.22 e all' allegato 1.

L'iter procedurale della verifica di assoggettabilità di cui all'art.22 della LR 10/2010 può descriversi nel modo seguente:

FASE 1

Prima dell'adozione della variante al RU, il soggetto proponente procede alla redazione del Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS;

FASE 2

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai soggetti competenti in materia ambientale i pareri sul documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Vas relativo alla variante in questione, dando loro 30 giorni di tempo per l'invio dei contenuti;

Fase 3

I pareri pervenuti dai soggetti di cui sopra vengono trasmessi all'Autorità Competente affinché quest'ultima possa pronunciarsi in ordine alla Assoggettabilità a VAS, o meno, della variante al RU. In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si intende concluso e la variante può essere adottata. In caso positivo, il proponente dovrà presentare il Rapporto Ambientale VAS di cui all'art. 24 della LR 10/2010 prima della adozione della variante.

FASE 4

L'Autorità Procedente adotta la variante ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 corredata, se richiesto, del Rapporto Ambientale VAS. La delibera di adozione della variante e, se presente, il Rapporto Ambientale VAS vengono pubblicati sul BURT onde consentire la presentazione di eventuali osservazione nei tempi previsti dalla legge;

FASE 5

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, il Comune procede alle eventuali controdeduzioni ed alla definitiva approvazione. Nel caso in cui sia presente il Rapporto Ambientale, le norme procedurali prevedono la redazione da parte dell'Autorità Competente di un Parere Motivato e di una Dichiarazione di Sintesi.

Il presente documento corrisponde all' atto previsto nella FASE 1.

I criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi, definiti nell' Allegato 1 alla LR 10/2010, sono i seguenti:

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

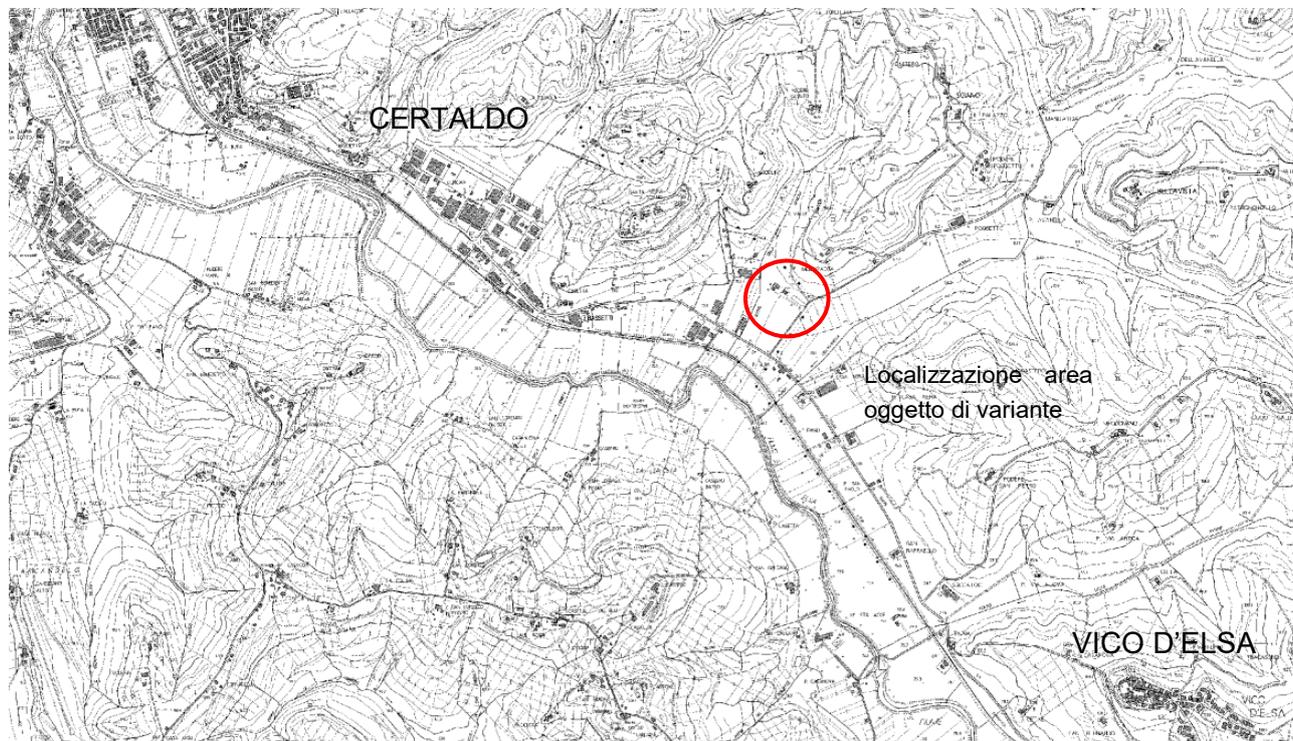
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o 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.

3. L' AREA DI VARIANTE NEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI

La variante riguarda l'area nel comune di Certaldo, in loc. Avanella, zona compresa tra la vecchia SR 429 di Val d'Elsa e le pendici collinari, verso nord.



L'area è al margine della zona produttiva con molte aree libere che mantengono caratteristiche di terreni rurali, insediamenti industriali con rari insediamenti sparsi dai residui caratteri rurali. L'area più



Localizzazione dell'area oggetto di Variante

ampia, è caratterizzata dalla presenza forte di infrastrutture per la mobilità urbana ed extraurbana: ferrovia, SR 429 (vecchia sede e variante); a nord quasi a ridosso della viabilità partono le prime pendici collinari ed è qui collocata l'area oggetto di Variante.



Vista dell'area oggetto di Variante da via Delle Città (ex SR 429)

a) Il ptcp di Firenze

L'area di intervento nella Carta dello Statuto del Territorio, "Tutela del territorio aperto", si colloca in "Aree sensibili di fondovalle" art.3 Norme di attuazione del P.T.C. della provincia di Firenze.



	parchi, riserve e aree naturali di interesse locale (art.8)		area contigua alle aree protette (art.8)	Tutela del territorio aperto
	ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art.10)		S.I.R. (art.15)	
	geotopi e biotopi puntuali e censimento grotte della Toscana (LR20/84) (art.15)		geotopi e biotopi areali (art.15)	
	corridoi di connessione ecologico ambientale della rete dei fiumi (art.9)		aree sensibili (art.3)	*
	aree fragili (art.11)		aree di protezione storico-ambientale (art.12)	*
	altre aree del territorio aperto (art.7)			

Estratto di P.T.C.P

Estratto Norme di attuazione:

Art. 3 - Aree sensibili di fondovalle

1. Sono definite aree sensibili di fondovalle le aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale....

.....

5. Sono consentiti:

a) i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;

b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;

c) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:

- mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;

- impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;

- tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, come nelle aree limitrofe ai laghi e nelle aree umide, in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT;

- riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;

- valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;

- ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.....

Estratto Monografia Circondario:

Sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela.

d) Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili di fondovalle

Al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi del corso dell'Elsa ed in generale degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il presente PTC ricomprende tra le aree sensibili di fondovalle gli ambiti fluviali, quali "habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, elemento essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', e dispone" - mediante specifica disciplina contenuta nelle Norme di attuazione - "gli indirizzi di tutela e l'eventuale ripristino delle aree degradate". Sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Elsa attraverso la gestione dell'attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.

b) Il pit/ppr

L'area oggetto di trasformazione è ricompresa nell'Ambito n. 9 denominato "Val d'Elsa" dal Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato il 27.03.2015, le seguenti considerazioni sono estratte dalla scheda di Ambito sopradetta.



Estratto PIT Carta dei Sistemi Morfogenetici

L'area interessata è localizzabile nel paesaggio della piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale, al confine tra il sistema morfogenetico delle "Pianure e Fondovalle" e la "Collina dei Bacini Neo-quaternari" a litologie alternate; la gran parte dell'ambito è fondata sui depositi continentali che hanno continuato ad accumularsi nella depressione tettonica dopo il ritiro del mare, all'inizio del Quaternario. Le criticità dal punto di vista idrogeologico sono le esondazioni, aggravato dall'espansione degli insediamenti nel Fondovalle, deflussi ed erosione dei versanti, erosione del suolo nei sistemi della Collina dei bacini quaternari a sabbie dominanti. Il fondovalle è dominato dai centri di origine medievale di Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, che si posizionano sulle testate basse dei controcrinali, alla confluenza dei principali affluenti, tale sistema, faceva da "contrappeso" a quello di crinale e vi si integrava, sia da un punto di vista ambientale che economico. Certaldo, Castelfiorentino, Poggibonsi erano i centri di mercato delle zone di produzione agraria che si estendevano in destra e in sinistra dell'Elsa. Le espansioni dei principali insediamenti di impianto storico, hanno saturato le piane alluvionali sottostanti, occludendo i varchi vallivi secondari e le sponde fluviali dell'Elsa compromettendo le relazioni ecologiche e territoriali longitudinali e trasversali, tra la Valdelsa e i suoi affluenti; così come il localizzarsi di aree produttive in ambiti fluviali sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico occlude gli alvei degli affluenti e non garantisce la continuità ambientale tra la valle e i sistemi collinari circostanti.

Le dinamiche di trasformazione attuate nell'ambito in esame hanno comportato la perdita di aree agricole e la riduzione della qualità degli ecosistemi fluviali, con processi di antropizzazione delle aree di pianura, e in particolare delle aree di pertinenza fluviale del Fiume Elsa, con prevalente espansione dell'edificato industriale e artigianale lungo gli assi infrastrutturali.

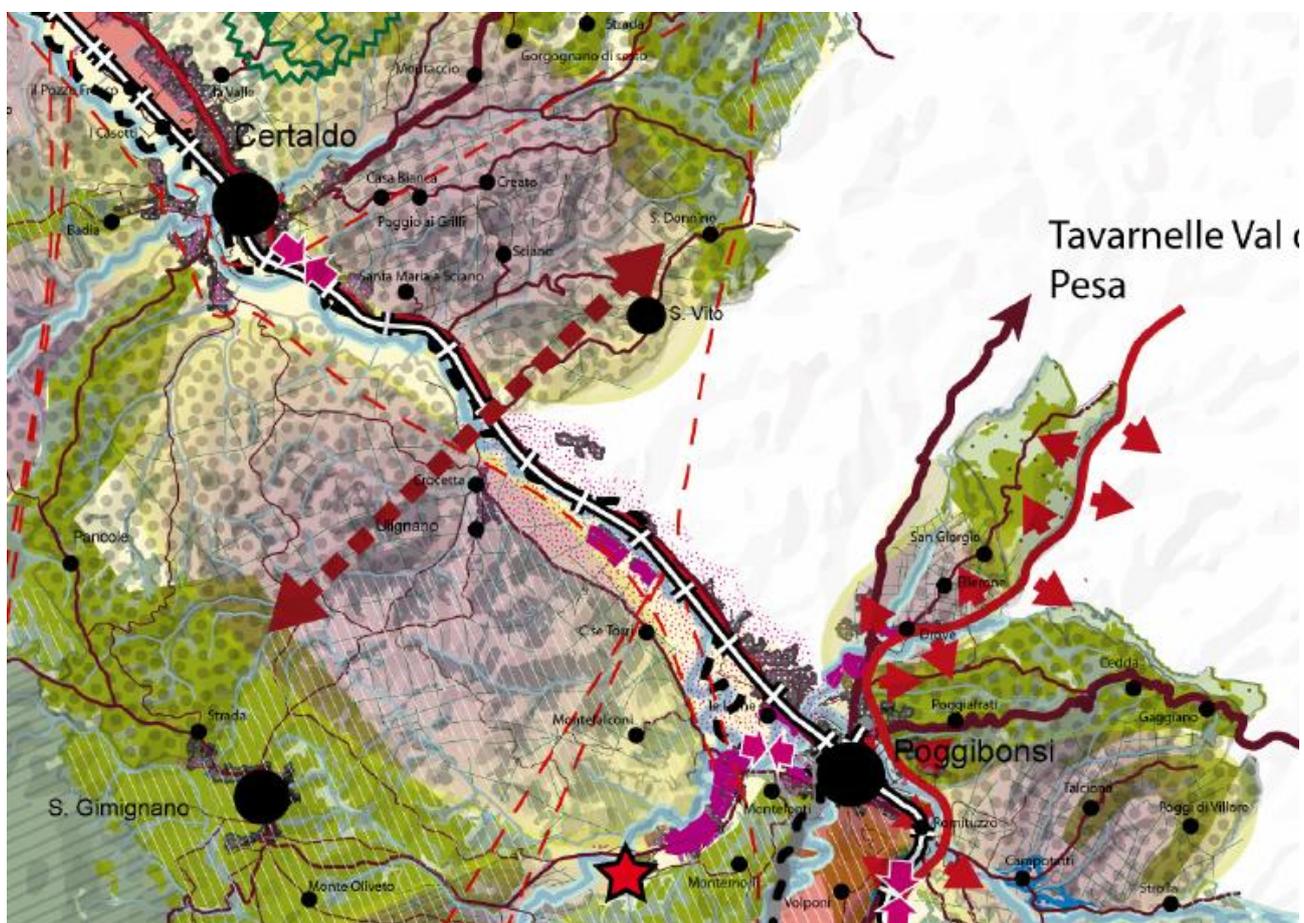
Secondo il P.I.T. i principali valori da tutelare riguardano i seguenti ecosistemi:

- *Ecosistemi agropastorali - Le vaste zone collinari plioceniche della porzione settentrionale e centrale dell'ambito vedono una caratteristica e dominante presenza dell'elemento della rete ecologica relativo alla matrice agroecosistemica collinare. Si tratta prevalentemente di seminativi in parte mosaicati con gli elementi forestali isolati (presenti soprattutto negli impluvi) e con gli agroecosistemi intensivi, spesso costituiti da vigneti. - Questi ultimi risultano tra Certaldo e Barberino Val d'Elsa e in particolare*

tra Certaldo e San Gimignano.

• *Ecosistemi fluviali e aree umide - La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema è associato il target degli ecosistemi fluviali presente nell'ambito con un denso reticolo idrografico in parte interno al bacino del Fiume Elsa. - Gli elementi di maggiore interesse naturalistico sono presenti nell'alto corso del Fiume Elsa, con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa"*

Le principali criticità dell'ambito e dei relativi ecosistemi sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, che hanno determinato rilevanti i processi di consumo di suolo agricolo e di urbanizzazione nella pianura alluvionale con diverse zone industriali in corso di saldatura tra Castelfiorentino e Certaldo e attorno a Certaldo e Poggibonsi.



Estratto PIT – Ambito 09 Valdelsa - Interpretazione di Sintesi – Criticità

Gli indirizzi che il P.I.T. dispone per l'invariante ecosistemi sono finalizzati principalmente a mitigare e limitare gli effetti dei negativi processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa o nelle aree collinari, alla riqualificazione degli ecosistemi fluviali ed alla conservazione attiva dei paesaggi agricoli tradizionali.

Per le pianure alluvionali sono da evitare i processi di saldatura dell'urbanizzato esistente, e in particolare delle zone industriali/artigianali, lungo la SR 429, mantenendo i varchi esistenti.

Nella "Disciplina d'uso" per l'"Ambito 09 - Val d'Elsa" gli obiettivi sono:

Obiettivo 1: Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale);

Obiettivo 2: Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche;

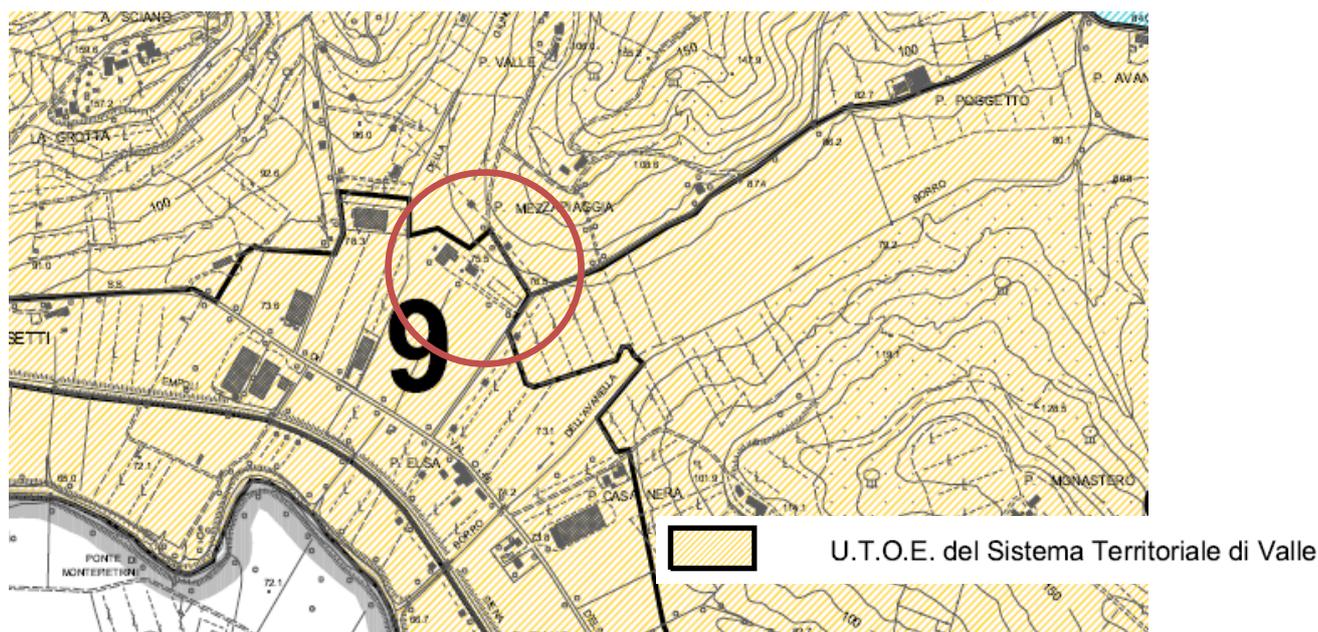
Obiettivo 3: Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

c) Il piano strutturale

Il Comune di Certaldo ha approvato il Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n.57 del 29/06/2005. Secondo tale strumento, l'intervento oggetto della presente relazione ricade all'interno dell'UTOE 9 Bassetto. L'area fa parte del SISTEMA DI VALLE SubSistema Urbano.

Si tratta di una U.T.O.E. che percorre longitudinalmente il tratto sud del Sistema di valle, il suo ambito territoriale inizia dall'ingresso sud dell'abitato di Certaldo, include le aree a destinazione produttiva di Bassetto e Avanella e si conclude sul confine amministrativo del comune di Certaldo, attestandosi al corso del Borro dell'Avane. L'U.T.O.E. ha una larghezza variabile, contenuta tra la linea ferroviaria Firenze-Siena ed il piede delle prime pendici collinari, caratterizzata dall'attraversamento del tracciato della strada regionale n.429.

Secondo quanto disposto dalla disciplina del Piano Strutturale sono fatti salvi gli incrementi ai fabbricati industriali e artigianali esistenti per miglioramenti funzionali e tecnologici, i completamenti e le saturazioni in terreni urbanizzati prescrivendo una soglia dimensionale di mq. 5.000 di SUL, confermando quanto normato dal previgente P.R.G. in relazione ai complessi produttivi isolati, presenti in zona agricola, classificati quali aree <D5>. Oltre a quanto sopra indicato si dispongono per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce interventi di recupero con destinazione d'uso turistico-ricettiva e di commercializzazione dei prodotti tipici, da collegarsi alle funzioni del sub-sistema delle pendici collinari.



Estratto PS Tav.PR2 U.T.O.E.

Art. 64 - UTOE 9, di Bassetto

1. L'ambito dell'utoe, occupato da numerosi complessi edilizi artigianali e industriali che si attestano sulla SRT 429, di Val d'Elsa, si estende dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele; risulta stretta tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari.
2. Sono ammesse azioni di trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti, completamenti in terreni urbanizzati e incrementi volumetrici, assicurando la più intensa utilizzazione del suolo. Gli interventi dovranno assicurare adeguate aree di parcheggio e di manovra dei mezzi, migliorando l'immissione del traffico sulla statale, eventualmente con la formazione di strade di servizio parallele alla strada stessa. Per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce si definiscono interventi di recupero con destinazione d'uso turistico – ricettiva e di commercializzazione dei prodotti tipici, da collegarsi alle funzioni del sub - sistema delle pendici collinari.
3. Fatti salvi gli incrementi ai fabbricati industriali e artigianali esistenti per miglioramenti funzionali e tecnologici, precisati dal regolamento urbanistico, si prescrive la soglia dimensionale di mq. 5.000 di SUL, confermato quanto normato dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree D5 e il piano di recupero 4D1.14.
4. In tale utoe è confermata la previsione del vigente PRG relativamente alla sottozona "3C18".

U.T.O.E. . 9 BASSETTO

Descrizione della situazione attuale:

Uso del suolo prevalente	Nelle zone non occupate da insediamenti industriali e urbani, i suoli sono destinati a seminativo semplice, sono presenti anche piccoli appezzamenti di vigneto e colture miste ad alta frammentazione.
Sistemazioni agrarie	<u>Giacitura:</u> da pianeggiante a sub collinare senza accentuata acclività. <u>Sistemazioni agrarie:</u> rete sciolante in buono stato. Buona viabilità podereale.
Forme insediative	Prevalgono gli insediamenti industriali / commerciali / artigianali lungo la S.P.429. Rari insediamenti sparsi con residui caratteri rurali.
Livelli di rischio	<u>Stato di conservazione attuale:</u> modesto. <u>Fattori di rischio:</u> legati alle discontinuità della rete sciolante generate dalle numerose infrastrutture viarie e ferroviarie.
Limitazioni d'uso	Infrastrutture viarie e ferroviarie.
Caratteri del paesaggio	Si tratta di un'area artigianale con molte aree libere che mantengono le caratteristiche di terreni rurali anche in stato di abbandono. Le infrastrutture per la mobilità urbana e extraurbana di attraversamento costituiscono una presenza forte e caratterizzano questo ambito che si sviluppa proprio lungo la SS 429 e la ferrovia. Le prime pendici collinari a nord si trovano a ridosso della viabilità e sono ben percepibili durante tutto l'attraversamento dell'utoe.
Caratteri e uso del patrimonio edilizio esistente	Prevalgono capannoni artigianali, a volte dotati anche di unità residenziale. Sono presenti a sud, vicino al confine comunale, alcuni edifici sparsi di carattere rurale e alcuni complessi in disuso di interesse storico e architettonico.
Vincoli sovraordinati e aree di protezione	In corrispondenza del Borro dell'Avanella è presente un'area di vincolo paesaggistico (Dlgs. 490/99 titolo II) e un'area sensibile individuata dal PTCP (art. 3).
Obiettivi programmatici:	
<ul style="list-style-type: none"> - trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi artigianali esistenti; - formazione di aree di parcheggio, manovra dei mezzi e spazi per l'immissione del traffico sulla statale a servizio delle industrie; - recupero dei complessi in disuso a fini turistico-ricettivi. 	



Estratto R.U. Tav. PR5

4. OBIETTIVI, FINALITA' e STRATEGIA DELLA VARIANTE

La richiesta di una variante al R.U. è generata dalla necessità di realizzare una residenza sanitaria assistenziale RSA per anziani. Secondo lo strumento urbanistico vigente, tali strutture sono comprese nella categoria funzionale “ direzionale “ (art. 15 punto 5.05). Per questo motivo, viene proposta la modifica della previsione di RU in ordine alle destinazioni consentite. Inoltre, si prevede anche una riduzione dell'area del comparto ed una diminuzione dell' ampliamento volumetrico precedentemente consentito.

Considerato che l'obiettivo principale della variante urbanistica è rappresentato dal mutamento della destinazione d'uso dell'area, occorre soffermarsi a considerare alcune linee strategiche riferite alle dinamiche sociali ed economiche che sembrano interessare in questa fase il territorio della Valdelsa. In particolare, gli strumenti urbanistici assegnano attualmente all'immobile in questione, una destinazione turistico-ricettiva mentre la proposta urbanistica che viene avanzata prevede per lo stesso una destinazione Direzionale e di servizio e più precisamente a Residenza Sanitaria Assistita.

Il Piano Strutturale, nel definire le strategie di sviluppo per il Comune di Certaldo, attribuisce un' importanza particolare al settore turistico ricettivo. Tuttavia, con la crisi economica degli ultimi anni, nella regione Toscana siamo in presenza di una sostanziale stagnazione delle presenze. Tale risultato è frutto di due dinamiche contrapposte: aumentano le presenze di stranieri in modo cospicuo e calano ancor più nettamente quelle degli italiani. Nel 2014 le presenze tornano a crescere e da un resoconto del Centro Studi Turistici, confrontando l'anno 2014 con l'anno 2000, risulta evidente, nell'Empolese Valdelsa, una crescita al di sopra della media regionale degli arrivi e delle presenze turistiche, con dati che vedono arrivi e presenze aumentati rispettivamente del 51% e del 44% nell'arco di 15 anni. Nel contesto di una crescita che ha interessato tutta la Toscana e la Provincia di Firenze, i dati di cui sopra relativi all'Empolese Valdelsa superano di gran lunga i valori medi di riferimento. Nello stesso periodo, infatti, la crescita di arrivi e presenze si è assestata, rispettivamente, al 25,2% e al 17,2% per la Regione Toscana nel suo insieme e al 28,1% e 31,4% per tutta la provincia di Firenze.

Se analizziamo nel dettaglio i caratteri e le forme dell'accoglienza turistica nel Comune di Certaldo, possiamo verificare come la maggior parte della domanda trovi una risposta nelle strutture extralberghiere. Infatti, nel 2001, a fronte di 56.628 presenze, hanno trovato posto in 42.040 nelle strutture extra alberghiere (case e appartamenti vacanza, bed & breakfast, affittacamere, residenze d'epoca, agriturismi, campeggio) e solamente 14.578 in strutture alberghiere.

Fermo restando che il flusso turistico non ha mai prodotto l'esaurimento dei posti letto e che, quindi, in ogni momento sarebbero stati disponibili ulteriori posti letto sia nelle strutture alberghiere che nelle strutture extralberghiere, è del tutto evidente come le preferenze dei turisti siano andate in maniera assolutamente prevalente (75%) verso le seconde.

Del resto, negli anni successivi, le tendenze spontanee del mercato turistico non hanno fatto che assecondare la struttura della domanda che emerge dai dati sopra riportati. Infatti, pur in presenza di un dimensionamento di Piano Strutturale che avrebbe consentito l'incremento di qualsiasi tipo di strutture turistico ricettive, possiamo rilevare che nel 2014, i posti letto in strutture alberghiere, dai 90 nel 2001, si erano attestati a 138 mentre quelli in strutture extralberghiere, dai 378 nel 2001, erano aumentati fino a 1.179. Il dato incontrovertibile che si evince è che gli incrementi dei flussi turistici nel territorio di Certaldo tendono a trovare copertura, in maniera crescente, nelle strutture extralberghiere e non in quelle alberghiere. Occorre, infine, rilevare che i dati da cui si ricava la tendenza sopra descritta sono particolarmente significativi perché riguardanti un periodo in cui il flusso turistico ha conosciuto una particolare crescita passando dalle 56.628 presenze del 2001 alle 104.238 del 2014.

Volendo, inoltre, ipotizzare scenari futuri non possiamo che partire dai dati complessivi sulle presenze turistiche e sull'offerta di posti letto relativi al comune di Certaldo. Come abbiamo visto, nel territorio comunale sono disponibili 1.317 posti letto che, nell'arco di 12 mesi danno luogo ad una capacità di accoglienza di 480.705 presenze. Sembra tuttavia ragionevole ipotizzare che i flussi turistici nella zona non possano che svilupparsi nell'arco di sei mesi. Anche partendo da tale ipotesi possiamo ricavare l'ampiezza di disponibilità complessiva di posti letto. Infatti, anche in questo caso avremmo una capacità di accoglienza massima di 237.060 a fronte delle 104.238 effettive presenze. Tale disponibilità è da ritenersi adeguata rispetto al prevedibile incremento di presenze turistiche nel prossimo futuro. Infatti, per saturare i posti offerti dalle strutture attuali occorrerebbe un incremento, ragionevolmente non prevedibile in un prossimo futuro, di oltre il 100% delle presenze. Oltretutto gli strumenti urbanistici del comune di Certaldo prevedono ancora una cospicua possibilità di realizzare strutture alberghiere. Basti ricordare i seguenti interventi previsti nel R.U. e non ancora realizzati:

G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto- ampliamento	2.500mc.
G.3.PR Villa Tavolese – Marcialla-	10.500mc.
G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano-	10 p.l.
G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai	20p.l.
G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere	12 p.l.
G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano	16 p.l.

In ragione di quanto sopra, è da ritenersi assolutamente comprensibile e condivisibile l'orientamento dei proprietari della ex tabaccaia in loc. Avanella i quali hanno valutato non conveniente e non lungimirante l'eventuale trasformazione del manufatto in struttura alberghiera

ed hanno conseguentemente richiesto che si preveda la possibilità di realizzare una residenza sanitaria assistita.

A sostegno dell'ipotesi di realizzare una residenza assistenziale, sembra opportuno richiamare come uno dei problemi sociali più rilevanti sia oggi costituito da un aumento di persone anziane che non possono essere assistite da una famiglia. A tal proposito, giova riportare per intero la sintesi di uno studio effettuato dall'ufficio anagrafe del Comune di Certaldo e pubblicato sul sito istituzionale di tale ente:

“L'assessorato al sociale del Comune di Certaldo, in collaborazione con lo Spi/Cgil di Certaldo con il quale l'Amministrazione ha siglato a Febbraio un protocollo di intesa per azioni positive a sostegno della terza età, si è fatto carico di censire i soggetti anziani e soli. Il lavoro è stato realizzato tramite l'ufficio anagrafe del Comune, concentrandosi sugli anziani con più di 80 anni, che nel comune di Certaldo risultano essere circa 1.500 su una popolazione totale di circa 16.200 persone. Da questa base, sono stati poi tolti quanti hanno figli residenti a Certaldo e poi coloro che hanno un progetto attivo seguito dai servizi sociali dell'AUSL11.

Il risultato è stato di circa 30 anziani soli e 120 anziani vedovi, senza figli residenti e sconosciuti ai servizi. Per quanto riguarda le coppie senza parenti di primo grado sul territorio, sono stati rilevati 75 nuclei familiari composti da due ultraottantenni e 129 nuclei composti da due anziani di cui almeno uno ha più di 80 anni e l'altro un'età compresa tra i 75 e gli 80.

Si tratta di un target rilevante di persone che effettivamente risultando più sole possono essere segnalate ai servizi e ai medici di famiglia, i quali potranno eventualmente verificare particolari situazione di fragilità e attivare, se necessario, i servizi sociali territoriali.

In più, le associazioni di volontariato locale (Misericordia, Croce Rossa, Auser, Pro Civ) che da diversi anni si occupano di aiutare le persone fragili attraverso il progetto di Sorveglianza Attiva, possono rappresentare una valida risorsa anche per gli anziani appena censiti, considerato che attraverso l'impegno civico di tanti volontari aiutano chi ha bisogno per il disbrigo pratiche, per fare la spesa, per l'accompagnamento alle visite mediche, per il ritiro di medicinali o referti, ma anche semplicemente per passare delle ore in compagnia e alleviare la solitudine.

Nel volantino informativo che il Comune ha predisposto insieme alle associazioni e che verrà recapitato alle famiglie di anziani, si dà spazio anche a progetti innovativi come il telesoccorso, da poco attivato dalla Misericordia di Certaldo, del progetto Abitare Solidale promosso dall'Unione dei Comuni, per la coabitazione di persone fragili che possono trasformare il disagio abitativo in una risorsa; entrambe le misure infatti favoriscono la domiciliarietà di persone che con un piccolo aiuto possono sentirsi ancora indipendenti. Del progetto “Insieme” fa parte anche la Casa di Cura Egiziano Giglioli, l'APSP che offre ospitalità residenziale temporanea e vitalizia agli anziani.

L'evoluzione del quadro demografico impone alle amministrazioni locali di verificare che l'offerta socioassistenziale e sociosanitaria sia al passo coi tempi – spiega il vicesindaco di Certaldo con delega al

diritto alla salute, Francesco Dei – e che garantisca interventi appropriati verso quella parte di popolazione che è soggetta vista l'età ad una diminuzione della propria autonomia. L'obiettivo di questo progetto, che ha visto un'ampia collaborazione di professionisti e associazioni di volontariato, è quello di intercettare alcuni anziani soli potenzialmente in stato di bisogno e che per vari motivi non sono in grado di manifestare il loro disagio, con il rischio di aggravare la propria condizione di marginalità e la qualità della vita”.

Proprio i dati sopra riportati e le stesse affermazioni dell'assessore evidenziano la necessità di strutture come quella che si intende realizzare per gestirla anche mediante convezione con le competenti istituzioni sociosanitarie.

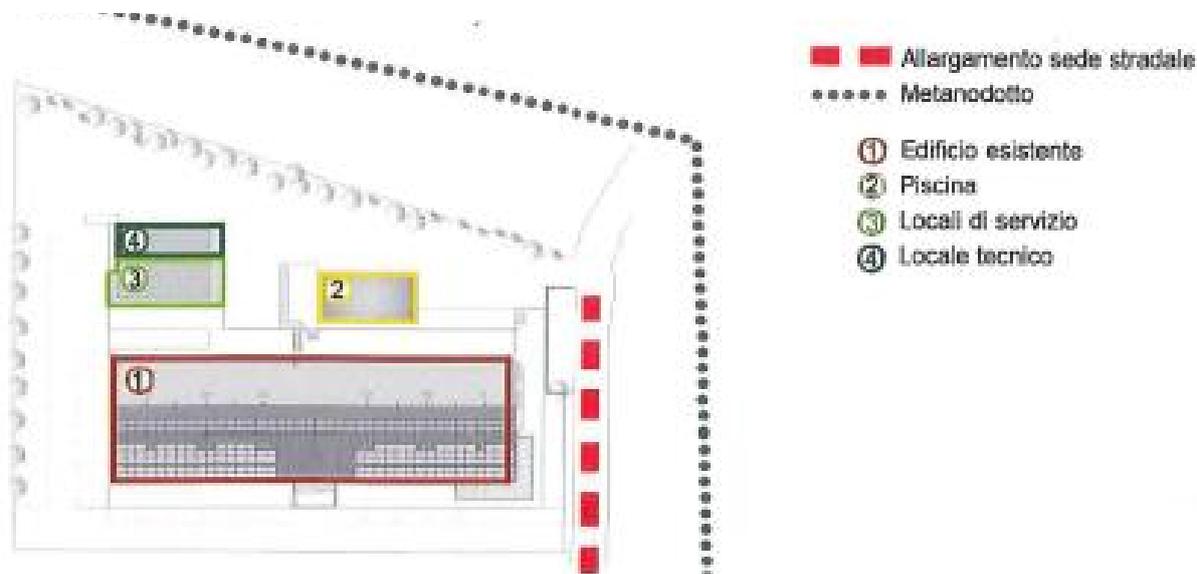
Allo scopo di verificare ulteriormente la congruità della proposta, la società ERRE.DI ha commissionato un apposito studio alla società Cerved, allegato alla presente valutazione, che si conclude verificando “*un alto indice di potenzialità*” per le “*buone caratteristiche generali e climatiche*” del sito e per “*l'alto indice di spesa pro capite degli abitanti delle zone limitrofe*”.

5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

Gli interventi che si intende eseguire nell'area in questione a seguito della variante al RU sono sinteticamente descrivibili nel modo seguente:

- L'intervento sull'edificio è riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia;
- L'edificio esistente manterrà gli attuali caratteri simili a quelli degli edifici specialistici destinati a tabaccaia, di cui sono presenti nell'area ulteriori esemplari;
- l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente e la realizzazione della copertura dell'attuale piscina, saranno in materiali “leggeri” e prevalentemente trasparenti;
- L'ampliamento, da adibire a locali tecnici e di servizio all'attività, previsto sul retro del fabbricato è seminterrato con tetto inerbito;
- Particolare attenzione sarà dedicata alla sistemazione dell'area pertinenziale, verranno:
 - utilizzate pavimentazioni e finiture drenanti delle aree carrabili,
 - messe a dimora specie arboree che consentano di mantenere gli aspetti di ruralità tipica del paesaggio agrario locale,
 - realizzate recinzioni con rete metallica e siepe su entrambi i lati e dei muri di recinzione/contenimento con soluzioni tipologiche analoghe a quelle esistenti;
- Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura;
- Recupero acque piovane con la posa di cisterne per la raccolta.
- Realizzazione dell'allargamento della strada comunale di San Donnino nel tratto di collegamento tra la RSA e via delle città (ex SR 429). Tale allargamento deve intendersi esteso alle aree di proprietà comunale che costeggiano la strada nella sua attuale configurazione;
- Reperimento di aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68 in quantità commisurata alla SUL dell'organismo edilizio. La dotazione di standard, come sopra, specificati, avverrà in parte mediante

la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico all'ingresso della struttura RSA ed in parte mediante monetizzazione.



6. PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA

La proposta di variante prevede la redazione di una scheda progetto ove sia specificato quanto segue:

Interventi ammessi

Sull'edificio esistente, già destinato a tabaccaia, sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, compreso aumento di SUL all'interno dell'involucro edilizio, a condizione che non ne venga modificato l'ingombro planivolumetrico in modo da conservare l'impianto morfotipologico esistente. E' tuttavia consentita la realizzazione di un nuovo manufatto in materiali "leggeri" e prevalentemente trasparenti, con una SUL massima di mq. 60 e altezza interna m. 3.00 da collocare in aderenza all'edificio esistente. E' inoltre consentita, nell'area di pertinenza, la realizzazione di volumi tecnici come definiti nel DPGR 64/R e di una nuova unità volumetrica per una SUL massima di mq. 100 ed altezza interna m. 3.00 da destinarsi a servizi connessi all'attività di RSA. Inoltre, la piscina esistente potrà essere coperta mediante realizzazione di adeguata struttura, prevalentemente trasparente, che non superi la consistenza di mq. 300 di SUL e altezza interna m. 3.50, salvo maggiori altezze qualora richieste da leggi e regolamenti vigenti.

Tutti gli ampliamenti di cui sopra dovranno sempre rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà = 5 m.;
- distanza minima da altri edifici = 10 m.;

Destinazione d'uso

- Direzionale, con esclusiva destinazione a RSA.

Modalità di attuazione

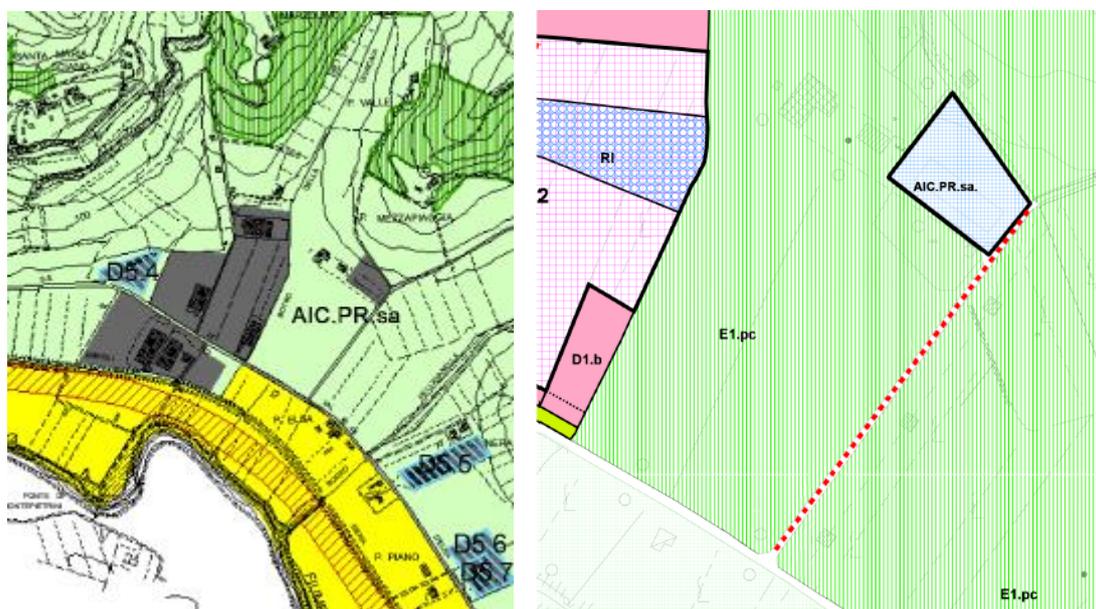
Intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Prescrizioni generali e particolari

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento in oggetto, dovrà essere realizzato l'allargamento della

strada comunale di San Donnino nel tratto di collegamento tra la RSA e via Delle Città (ex SR 429). Gli interventi sull'edificio esistente dovranno riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze, con particolare riferimento alla sagoma, al tipo di composizione dei fronti, alla originale dicromia delle facciate, ai materiali delle finiture esterne.

L'intervento comporta il reperimento di aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68 in quantità commisurata alla SUL dell'organismo edilizio. Allo scopo di inserirsi adeguatamente nel complessivo disegno degli strumenti urbanistici del comune di Certaldo, la dotazione di standard, come sopra specificati, avverrà in parte mediante la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico all'ingresso della struttura RSA ed in parte mediante monetizzazione (art. 27 comma 10 NTA del R.U.).



Elaborati di variante al R.U. Tav. PR1 e Tav. PR5

7. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Nel presente Documento preliminare si ritiene utile analizzare sinteticamente le scelte strategiche, gli obiettivi e le azioni dei Piani sovraordinanti (quali il PS, il PTCP ed il PPR) al fine di comprendere come la Variante al RU si inserisca nel quadro pianificatorio ed eventualmente evidenziare gli obiettivi che contribuisce a perseguire e quali indirizzi e prescrizioni debba far propri ed attuare.

a) ptcp e pit/ppr

Le valutazioni di compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del PTCP e del PIT sono riferite:

- al cambio di destinazione dell'immobile esistente da turistico ricettivo a residenza per anziani ed attività accessorie,

- alla realizzazione di un ampliamento (SUL mq. 558) per la copertura della piscina esistente e locali di servizio all'attività; il volume previsto per l'attività turistico ricettiva era di mc. 5400 (= SUL mq. 1800).

L'intervento, con il cambio di destinazione e la notevole riduzione di volume in ampliamento, favorisce il mantenimento dell'insediamento esistente, la riorganizzazione e riqualificazione dell'area liberando il fondovalle e contribuisce a mantenere i valori agricoli, paesaggistici, ambientali e storici del sistema.

L' ampliamento, per la forma e la collocazione, lascia inalterata la qualità del patrimonio paesaggistico e degli ecosistemi faunistico-vegetativi. La tipologia prescelta intende adeguarsi alle caratteristiche del luogo adottando un criterio di semplicità e compattezza dei volumi insieme all'utilizzo di materiali tradizionali per i paramenti degli edifici.

Le sistemazioni esterne sono previste mediante siepi e alberature formate dalle specie locali, creando in tal modo una unità di paesaggio che riesce sicuramente ad inserirsi nel contesto in cui si colloca.

Dunque, poiché viene attuata una riconversione verso una funzione che ha un minor impatto sull'ambito fluviale, si ritiene l'intervento coerente con il PTCP e con il Piano Paesaggistico della Regione Toscana, proprio per la particolare comunanza di intenti che può ravvisarsi tra la variante urbanistica proposta e gli strumenti di cui sopra nel perseguire le seguenti finalità:

- evitare ulteriore consumo di suolo mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti e recuperare da un punto di vista ambientale, urbanistico e architettonico liberare il fondovalle,
- non interferenza visiva con gli elementi del sistema insediativo storico
- preservare il suolo superficiale dall'erosione con sistemazioni idonee delle aree.

Le zone oggetto di previsione risultano esterne ad aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sia per quanto riguarda i beni tutelati ai sensi dell'art. 142 che aree tutelate per decreto e previste all'art. 136 del codice. Non sono presenti zone di interesse archeologico, beni architettonici tutelati o immobili ed aree a notevole interesse pubblico.

b) piano strutturale

La variante persegue l'obiettivo di recuperare da un punto di vista sia fisico che funzionale l'immobile esistente. In tal senso, sembra scontata la conformità con il PS, laddove, parlando dell'UTOE 9, si ammette sempre la "trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti" oltre all' "adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana". Inoltre, l'intervento contribuisce alla salvaguardia attiva dei caratteri, degli assetti urbani consolidati e del paesaggio e garantisce il miglioramento delle condizioni e delle funzioni dell'ambito.

L'intervento è poi compatibile (Art. 92 - Criterio di compatibilità) in quanto conserva le risorse esistenti e, allo stesso tempo, attua il ripristino ed il recupero di tali risorse. Inoltre, l'art. 98 della Disciplina di piano consente "di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti" elencati al comma 2 tra i quali "..., attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico e mentale", "purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle strategie di sistema o sottosistema..".

c) regolamento urbanistico

Il R.U. comunale prevede, per l'area in questione, una destinazione d'uso "turistico ricettiva". E' del tutto evidente come tale destinazione d'uso non consenta la realizzazione di una struttura sanitaria. Tale convincimento non deriva solo dalle considerazioni che possono essere svolte sulla base delle norme legislative di riferimento (art.99 della LR 65/2014 e art. 7 del Dpgr 3/R2007) ma anche dal contenuto delle Norme di attuazione del R.U. di Certaldo, laddove vengono con esattezza individuate le attività appartenenti alle specifiche destinazioni d'uso. In particolare, le strutture sanitarie, cui viene attribuita la sigla 5.05 (art.15 NTA), vengono ricondotte alla destinazione "direzionale". Si ritiene, pertanto, che esista un contrasto tra la destinazione d'uso consentita dal R.U. per la tabaccaia di Avanella e la realizzazione in tale fabbricato di una residenza sanitaria. Per questo motivo si rende necessario approvare una variante al RU.

A seguire si riporta la tabella di confronto tra lo strumento urbanistico vigente e la variante proposta.

	<i>R.U. vigente</i>	<i>Variante al R.U.</i>
Superficie Territoriale	Mq. 11.030	Mq. 7355
Destinazione	turistico ricettiva	Direzionale
Ampliamento	H max esistente Sc 350 mq. Vt 5400 mc.= SUL mq. 1800	H int. max 3.50 m. SUL mq. 558
Capacità edificatoria in diminuzione	- Mq. 1242	

8. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Allo scopo di verificare se la variante in questione debba essere assoggettata a valutazione ambientale strategica occorre seguire i criteri contenuti nell'Allegato1 della LR 10/2010 e dare puntuale risposta alle richieste ivi contenute.

Caratteristiche del piano o programma (Elenco 1. dell'Allegato 1)

1a) *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.*

La variante costituisce il quadro di riferimento per il progetto di trasformazione della ex tabaccaia, attualmente destinata a struttura turistico ricettiva, in residenza sanitaria assistita, compreso l'adeguamento del tratto di strada che collega la struttura con la SR 429 di Val d'Elsa.

1b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La variante non risulta rilevante in relazione al PIT ed al PTCP e si presenta pienamente conforme al Piano Strutturale vigente, ove le previsioni di cui trattasi sono comprese nell'ambito dell'UTOE n.9.

Anche nei confronti della pianificazione dell'Autorità di Bacino l'intervento non risulta rilevante, non ricadendo in ambiti a rischio o destinati alla realizzazione di opere di difesa idraulica.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, la variante riguarda il Regolamento Urbanistico limitatamente all'ambito di intervento.

1c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante in esame rappresenta una variazione puntuale del Regolamento Urbanistico in merito alle previsioni pianificatorie, e pertanto non rappresenta lo strumento deputato a integrare indirizzi o misure generali di carattere ambientale.

1d) Problemi ambientali relativi al piano o programma

Ai fini delle valutazioni ambientali dobbiamo determinare il numero di abitanti e di presenze per ognuna delle strutture definite nello scenario della variante e nello scenario attualmente vigente.

Occorre anzitutto premettere che, da un confronto facilmente eseguibile, si può rilevare che gli abitanti insediabili in ragione della previsione vigente (struttura turistico ricettiva) risultano chiaramente superiori di quelli insediabili a seguito della variante. Infatti, la struttura turistico ricettiva realizzata nella tabaccaia, è composta da 50 unità la cui capacità ricettiva può valutarsi prudenzialmente in 100 persone. La norma vigente prevede inoltre una possibilità di ampliamento pari a 5400 mc. (= SUL 1800 mq.). Ipotizzando, ragionevolmente, che solo una metà di tale ampliamento venga utilizzata per ampliare la capacità ricettiva, dobbiamo riscontrare ulteriori 36 posti letto, per un totale di 136 abitanti insediabili.

A fronte dei 136 abitanti insediabili valutati per la struttura turistico ricettiva, così come risulta realizzabile con la vigente normativa, la residenza sanitaria assistita prevista con la variante al RU è invece destinata ad ospitare 80 persone, compreso il personale di servizio (56 posti letto e 24 addetti).

Come abbiamo visto, in relazione al parametro degli abitanti insediabili la variante è destinata a produrre un miglioramento della pressione ambientale riferita a problematiche quali l'approvvigionamento idrico, gli scarichi fognari, il consumo di energia elettrica, lo smaltimento rifiuti, l'inquinamento atmosferico o l'inquinamento acustico. Allo stesso modo, dobbiamo valutare positivamente l'incidenza della variante sotto altri aspetti di carattere ambientale, quali: la pericolosità idraulica, geologica e sismica, la vulnerabilità idrogeologica e l'impatto paesaggistico. Infatti, l'attuale struttura turistico ricettiva, oltre ad occupare l'edificio esistente, può contare sulla previsione di un ampliamento pari a 5400 mc. (=SUL 1800 mq); anche la struttura sanitaria per la quale si propone la variante al RU sarà insediata nell'edificio esistente ma potrà contare sulla possibilità di un ampliamento di soli 558 mq.

Ferme restando le considerazioni di cui sopra, può essere utile definire per ciascuna risorsa ambientale coinvolta alcune precisazioni sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la variante può avere sulla stessa e le modalità con cui si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa.

Tale operazione viene proposta mediante il seguente schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali analizzate all'interno del presente documento.

Problematiche relative alla risorsa	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla variante.
Contributo PS e RU vigenti Altri contributi	Informazioni sulla risorsa desunte da PS, RU o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Viene specificato se l'impatto della variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella variante al RU finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.
Monitoraggio	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della variante al RU al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.

RISORSE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI CHE INTERESSANO LA VARIANTE

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità idraulica
Contributo PS e RU vigenti	Il RU vigente attribuisce all'area oggetto di variante una pericolosità in parte I1 in parte I2. Ne consegue una fattibilità senza alcun problema o limitazione.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto della variante è sicuramente positivo per la diminuzione del volume consentito in ampliamento.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	Non esiste nessun impatto da superare, sia per la bassa pericolosità attribuita all'area che per l'impatto positivo della variante.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in considerazione di assenza di criticità.

La Tabaccaia, via Avanella - Scafati
 Comune di Certaldo (FI)
 VAS - Documento preliminare

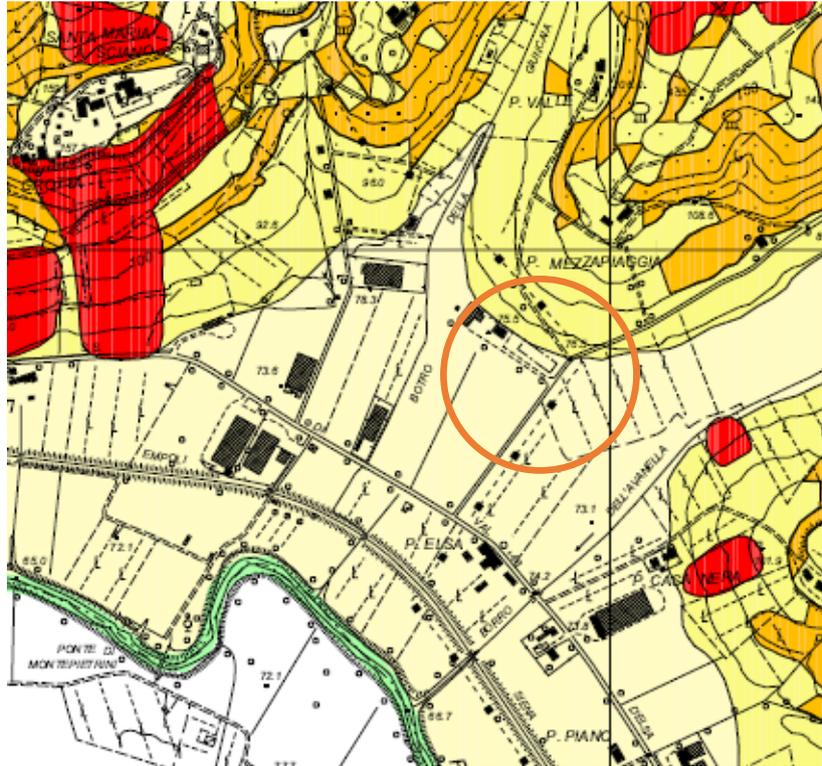


- 14** Aree pianeggianti soggette ad esondazione con $Tr = 30$ anni. Nel bacini minori in situazione geomorfologica sfavorevole e colpite da eventi storici
- 13** Aree pianeggianti soggette ad esondazione con $Tr < 200$ anni. Nel bacini minori in situazione geomorfologica sfavorevole senza notizie di eventi storici
- 12** Aree soggette ad esondazione con $Tr > 200$ anni a margine di aree 13 e 14. Nel bacini minori in situazione geomorfologica sfavorevole ovvero messe in sicurezza con opere di regimazione idraulica.

Estratto RU Carta della Pericolosità Idraulica

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità geologica
Contributo PS e RU vigenti	Il RU vigente attribuisce all'area oggetto di variante una pericolosità geomorfologica medio/bassa. Ne consegue una fattibilità senza alcun problema o limitazione.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto della variante è sicuramente positivo per la diminuzione del volume consentito in ampliamento.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	Non esiste nessun impatto da superare, sia per la pericolosità attribuita all'area che per l'impatto positivo della variante.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in considerazione di assenza di criticità.



Estratto Piano Strutturale Carta Pericolosità Geologica

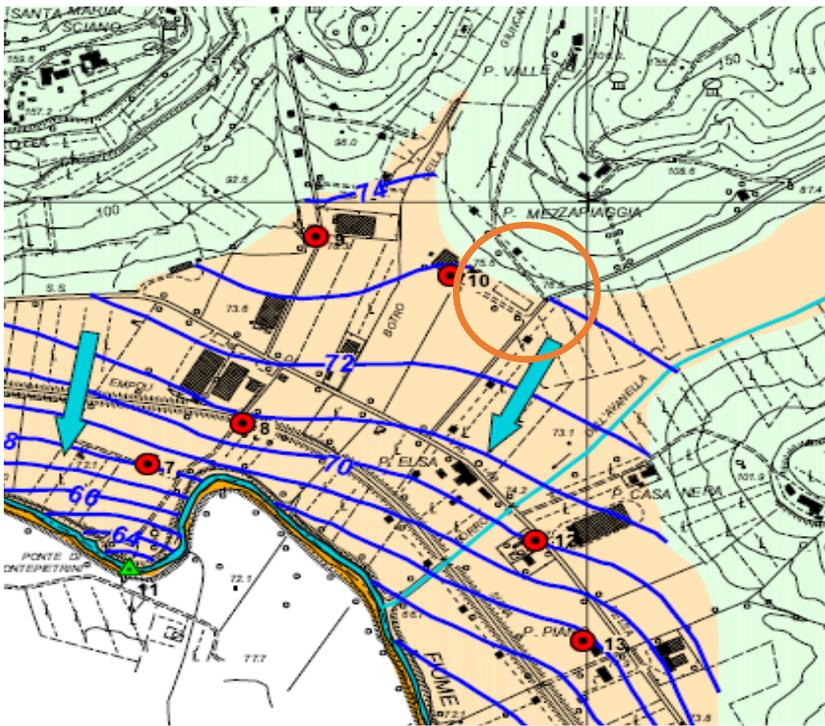
2	<p>CLASSE 2 - PERICOLOSITA' BASSA Fanno parte di questa classe tutte quelle aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche "apparentemente stabili" sulle quali permangono tuttavia dubbi che saranno chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia</p>
3A	<p>CLASSE 3 - PERICOLOSITA' MEDIA Fanno parte di questa classe tutte quelle aree nelle quali non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio, e/o può essere interessato da fenomeni di instabilità dinamica per cedimenti o cedimenti differenziali o per franosità in terreni acclivi sotto sollecitazione sismica.</p>
3B	<p>Sono state individuate due sottoclassi, 3A - Pericolosità medio-bassa e 3B - Pericolosità medio-alta, in relazione alla minore o maggiore predisposizione al dissesto</p>

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità sismica locale
Contributo PS e RU vigenti	Il RU vigente attribuisce all'area oggetto di variante una pericolosità sismica locale bassa. Ne consegue una fattibilità senza alcun problema o limitazione.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto della variante, in considerazione della natura dell'intervento e della pericolosità sismica bassa, si prevede possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	La variante al RU non introduce nessuna nuova forma di prescrizione in considerazione dell'assenza di criticità
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio

Risorsa: ACQUA

Problematiche relative alla risorsa	Acque superficiali
Contributo PS e RU vigenti	L'area oggetto di variante non è interessata dalla presenza del reticolo idrografico.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto previsto, in considerazione della natura dell'intervento ipotizzato si prevede possa essere ininfluenza.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	In considerazione della natura dell'intervento la variante al RU non introduce nessuna nuova forma di prescrizione rispetto a quelle già riportate all'interno delle NTA.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio



Legenda

- Punti di controllo idrometrico
- Ubicazione dei pozzi
- Linee isofreatiche
- Principali linee di flusso
- Fascia di rispetto di pozzi ad uso acquedottistico
- Paleoalvei
- Aree preferenziali per ricerca di acque sotterranee superficiali

Acquiferi in terreni alluvionali entro la profondità di m 25. Si tratta di acquiferi con acqua di qualità medio-bassa per contenuti di solfati e/o per scarsa protezione da inquinanti sversati in superficie

Estratto P.S. Carta Idrogeologica

VALUTAZIONI SULLA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI		
CLASSI DI VULNERABILITA'	E Elevata	Acquifero superficiale in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media (alluvioni recenti), senza o con scarsa protezione, la cui superficie è localmente al disotto del livello di base dei fiumi vicini (rialimentazione indotta).
	M Media	L'unità comprende acquiferi di modesta importanza in: sabbie e ciottolami con interposti livelli limosi, generalmente con copertura poco permeabile (ciottolami e sabbie, ghiaie e ciottolami, ghiaie con sabbie e sabbie) o materiali con granulometria variabile da sabbie a argille con protezione di materiali fini.
	B Bassa	L'unità comprende gli acquiferi di limitata produttività (acquitardi) presenti in: sedimenti a grana fine (limi e argille) praticamente privi di circolazione idrica sotterranea (acquitcludi), in cui l'inquinamento è limitato alle acque superficiali.

Risorsa: ACQUA

Problematiche relative alla risorsa	Vulnerabilità idrogeologica
Contributo PS e RU vigenti	L'area oggetto di variante è interessata dalla presenza di vulnerabilità degli acquiferi elevata (E) e vulnerabilità media (M).
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	La variante prevede una diminuzione dei nuovi volumi e comporta pertanto un impatto positivo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	Fermo restando che la variante presenta un impatto positivo rispetto alla previsione attuale, negli ampliamenti volumetrici verranno utilizzate modalità costruttive delle fondazioni che tendano a tutelare gli acquiferi.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio

Risorsa: ARIA

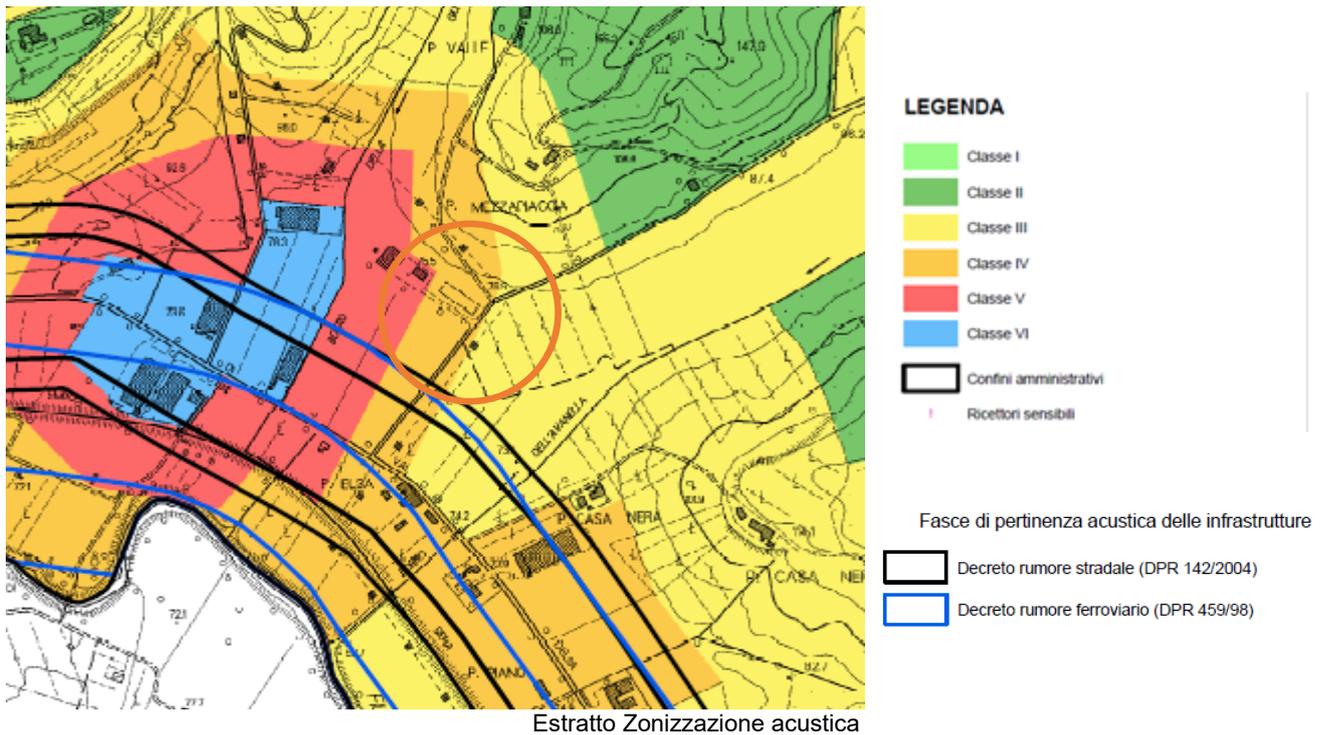
Problematiche relative alla risorsa	Inquinamento atmosferico
Contributo PS e RU vigenti	Il PS ed il RU già hanno recepito prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Si ritiene che l'impatto prodotto dall'attuazione della variante al RU sia positivo in quanto si riducono le emissioni in atmosfera (riduzione del traffico veicolare e riduzione del riscaldamento residenziale)
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	La variante al RU non introduce nessuna nuova forma di prescrizione.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio

Risorsa: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla risorsa	Inquinamento acustico
Contributo PS e RU vigenti	Nel Piano di Classificazione Acustica le aree in questione ricadono in classe IV, aree di intensa attività umana. Aree urbane interessate da intenso

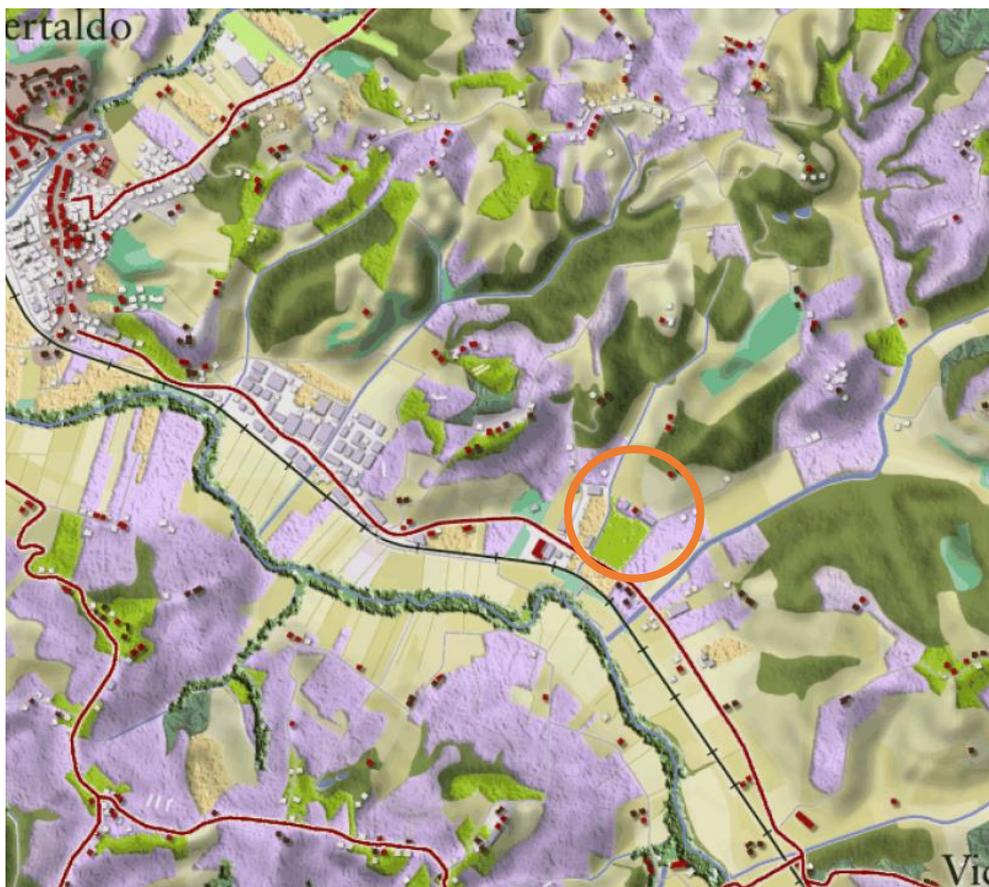
	<p>traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie. I valori limite di emissione, intesi come valore max di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa, come da art. 2, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995 n°447, sono riferiti alle sorgenti fisse e a quelle mobili. I valori limite di emissione del rumore dalle sorgenti sonore mobili e dai singoli macchinari costituenti le sorgenti sonore fisse, laddove previsto, sono regolamentati dalle norme di omologazione e certificazione delle stesse. I valori limite di emissione delle singole sorgenti fisse, (diurno dB 60 - notturno dB 50) si applicano a tutte le aree del territorio ad esse circostanti e sono indicati nella tab. B dello stesso decreto. I valori limite di immissione, riferiti al rumore immesso nell'ambiente esterno da tutte le sorgenti, sono quelli indicati nella tab. C del decreto e corrispondono a quelli individuati dal DPCM 1 marzo 1991 (diurno dB 65 - notturno dB 55). Per le infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime, aeroportuali e le altre sorgenti sonore di cui all'art 11, comma 1, legge n° 447/95, i limiti suddetti non si applicano all'interno delle fasce di pertinenza, individuate dai relativi decreti attuativi. All'esterno di dette fasce, tali sorgenti concorrono al raggiungimento dei limiti assoluti di immissione.</p>
<p>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</p>	<p>In considerazione della tipologia di intervento previsto dalla variante si prevede che l'impatto generato possa essere positivo, in considerazione della riduzione del traffico veicolare. Le sorgenti sonore della struttura non produrranno nessuna modificazione significativa sulle esistenti sorgenti sonore.</p>
<p>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU</p>	<p>In considerazione della natura dell'intervento, la variante al RU non introduce nessuna nuova forma di prescrizione.</p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio</p>

La Tabaccaia, via Avanella - Scafati
 Comune di Certaldo (FI)
 VAS - Documento preliminare



Risorsa: PAESAGGIO

Problematiche relative alla risorsa	Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio
Contributo PS, RU, PTCP e PIT/PPR vigenti	Il PPR ha inserito il Comune di Certaldo nell'Ambito 09 Valdelsa, per il quale ha definito Obiettivi di qualità e Indirizzi correlati per la valorizzazione e la tutela della risorsa paesaggio a cui gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e loro varianti devono conformarsi e/o adeguarsi.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto della variante, in considerazione della natura dell'intervento, si prevede possa essere ininfluente.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della variante al RU	Fermo restando la mancanza di un impatto attribuibile alla variante, per la realizzazione degli interventi sono da rispettare le prescrizioni contenute all'interno della scheda d'Ambito.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio



Estratto PIT Caratteri del paesaggio

1e) 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).

La variante non influenza significativamente piani, programmi o tematiche relative alla normativa ambientale.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE (Elenco 2. dell'Allegato 1)

Fermo restando quanto detto al punto 1d) "problemi ambientali relativi al piano o programma", in ordine all'assenza di impatti derivanti dalla Variante, si elencano gli "impatti potenziali" ai quali riferire le risposte ai quesiti di cui all'Allegato 1 parte 2

- incremento consumi idrici e potenziale impatto su rete e risorse,
- incremento carico organico e inquinamento idrico,
- consumo di suolo,
- impatto paesaggistico e visivo,
- incremento consumi energetici,
- incremento traffico,
- incremento rumore,
- incremento produzione rifiuti,
- impatti in fase di cantiere.

2a) *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*

Come abbiamo visto, la Variante non è destinata a produrre impatti ulteriori rispetto a quelli generati dalla vigente previsione urbanistica e, pertanto, già valutati dalla VAS in fase di approvazione del RU nel suo complesso.

2b) *Carattere cumulativo degli impatti*

Non sono stati rilevati progetti i cui impatti possano cumularsi a quelli della Variante proposta. Si ritiene pertanto che gli impatti dell'intervento, oltretutto mitigati dalla Variante, si debbano ritenere cumulati esclusivamente a quelli già presenti allo stato attuale.

2c) *Natura transfrontaliera degli impatti*

Gli impatti dell'intervento non presentano, evidentemente, natura transfrontaliera.

2d) *Rischi per la salute umana o per l'ambiente*

Non si rilevano elementi specifici di rischio per la salute umana o per l'ambiente, salvo quelli ordinariamente collegati alle tematiche ambientali trattate. In fase di cantiere non si rilevano particolari rischi, salvo quelli ordinari in cantieri edili.

2e) *Entità ed estensione nello spazio degli impatti*

La variante in questione comporta una riduzione dell'area da urbanizzare rispetto alla previsione urbanistica già contenuta nel vigente RU. In particolare, con la variante si ottiene una diminuzione del consumo di suolo pari a mq. 3675.

2f) *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 dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo*

Le innovazioni introdotte con la variante non incidono in alcun modo sul valore e sulla vulnerabilità dell'area.

2g) *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

L'area ricade in una zona non oggetto di tutele paesaggistiche, naturalistico o di altro tipo.

9. CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state riportate le analisi finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante al Regolamento Urbanistico Comunale di Certaldo relativa all' attività turistico ricettiva G2PR La Tabaccaia via Avanella Scafati nell'UTOE 9 .

Le analisi hanno permesso di evidenziare che l'area non è oggetto di tutele paesaggistiche o ambientali di rilievo e che non sono stati rilevati elementi di criticità o di valore tali da richiedere ulteriori approfondimenti.

La variante prevede una riduzione dell'area interessata, degli ampliamenti volumetrici e, in considerazione di ciò e delle funzioni, degli abitanti insediabili.

Le pressioni ambientali su ciclo idrico, risorse, rifiuti ed energia sono in generale minori di quelle che potrebbero verificarsi in attuazione dello strumento urbanistico vigente.

In conclusione, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene che la variante in oggetto rispetti i principi di sostenibilità definiti dal quadro normativo e programmatico locale, regionale e nazionale, che non siano necessari ulteriori approfondimenti e che la variante non necessiti di essere assoggetata a procedura di VAS.