

## **Studio Tecnico Raggi**

Via Nenni n.13 Sieci - Fi - tel.055/8328650 fax. 055/8328947

Progettista: **Ing. Maurizio Raggi**

P.iva 04461620488 - C.F. RGG MRZ62A22 G825J

PROPRIETA': **Immobiliare Faini s.r.l.**

UBICAZIONE: **Via Aretina snc - loc. Sieci ( Pontassieve )**

TITOLO DEL PROGETTO: **Progetto Unitario Convenzionato art.121 L.R.  
65  
2014 ambito a progettazione unitaria S9 - La  
Fortuna**

TAVOLA

**i1  
i4**

TIPO DI ELABORATO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA COERENZA  
RELAZIONE PAESAGGISTICA**

FIRMA DEL PROPRIETARIO

FIRMA DEL PROGETTISTA



SPAZIO RISERVATO ALL' UFFICIO

Timbro relativo al rilascio del provvedimento

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali**

In relazione al PUC presentato in data 25/07/2018 prot. n. 19440 per l'Ambito S9 – La Fortuna a Sieci , di proprietà dell'Immobiliare Faini s.r.l. con sede in Firenze, Via delle Mantellate 14 , lo scrivente precisa quanto segue.

### **a) Coerenza interna**

Il Rapporto Ambientale di VAS a pag. 70 , descrive gli obiettivi e le azioni assunte dalla Variante semplificata al vigente RUC ed in sintesi :

**AZ. 1** Destinare l'ambito S9 a “ Zona per l'insediamento produttivo “;

**AZ. 2** Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

**AZ. 3** Creazione di una fascia verde alberata con specie autoctone da interporre tra la strada ed il nuovo sistema edificato;

**AZ. 4** Mantenimento della vegetazione ripariale esistente lungo il Fosso del Pelacane;

**AZ. 5** Miglioramento della naturalità dell'alveo del torrente Pelacane ai fini della ricucitura delle connessioni ecologiche interrotte dalle infrastrutture esistenti SS 67 e linea ferroviaria;

**AZ. 6** Realizzazione di mobilità veicolare all'interno dell'ambito al solo servizio dell'edificato.

Fra i 12 obiettivi di sostenibilità ambientale elencati a pag. 72 del R.A. suddetto, soltanto i primi 5 necessitano di approfondimenti in fase progettuale ed esclusivamente per l'Azione 1 , ovvero:

**OB SA 1:** Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione all'inquinamento;

**OB SA 2:** Ridurre o eliminare le emissioni inquinanti;

**OB SA 3:** Ridurre o eliminare le emissioni sonore;

**OB SA 4:** Garantire la raccolta degli scarichi e la loro depurazione;

**OB SA 5:** Ridurre il consumo idrico.

Queste le valutazioni puntuali in riferimento a quanto narrato.

Per le azioni:

**AZ. 1r:** il progetto prevede la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con servizi ed uffici al piano primo; condizione verificata.

**AZ. 2r:** il progetto prevede la conservazione dell'andamento morfologico del terreno; condizione verificata.

**AZ. 3r:** il progetto prevede la costruzione di una fascia verde alberata interposta fra la strada ed il nuovo sistema edificato; condizione verificata.

**AZ. 4r:** il progetto prevede il mantenimento della vegetazione ripariale esistente lungo il Fosso del Pelacane ( vedasi progetto Ing. Staiano); condizione verificata.

**AZ. 5r:** il progetto prevede il miglioramento della naturalità dell'alveo del torrente Pelacane ( vedi progetto ing. Staiano); condizione verificata.

**AZ. 6r:** il progetto prevede la realizzazione di mobilità veicolare all'interno dell'ambito al solo servizio del nuovo edificato; condizione verificata.

Per gli obiettivi di sostenibilità ambientale:

**OB SA 1r (AZ.1) :** la popolazione non è esposta all'inquinamento perchè le lavorazioni:a) sono interne al fabbricato; b) non producono emissioni inquinanti.

**OB SA 2r (AZ.1) :** l'attività da installare non produce emissioni inquinanti.

**OB SA 3r (AZ.1) :** le emissioni sonore ( sega per il taglio delle lastre in materiale plastico) sono confinate all'interno del nuovo fabbricato.

**OB SA 4r (AZ.1) :** Non ci sono scarichi di tipo industriale. Gli scarichi presenti ( wc e servizi ) assimilati ai domestici ,saranno raccolti in appositi pozzetti ( F.B. - sgrassatore) e convogliati alla pubblica fognatura se agevolmente raggiungibile, altrimenti depurati e/o dispersi nel suolo con idoneo progetto di smaltimento.

**OB SA 5r (AZ:1) :** Il consumo idrico sarà limitato ai soli usi domestici ( wc e servizi ). Non sono previste lavorazioni che richiedano acqua da prelevare dalla rete acquedottistica pubblica.

Pertanto per quanto riguarda la coerenza interna tutte le condizioni risultano verificate.

#### **a) Coerenza esterna**

Il Rapporto Ambientale di VAS descrive la tipologia della coerenza esterna nei confronti dei differenti Piani e Programmi che coinvolgono il medesimo ambito territoriale e/o la medesima tematica. La procedura di confronto effettuata per la Variante viene ripetuta per il progetto.

I Piani per i quali verrà effettuata la Valutazione di Coerenza sono i seguenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico PIT/PPR);

- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER 2011-2015);
- Programma Regionale di Sviluppo ( PRS 2016-2020);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze ( PTCP );
- Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvione ( PGRA);
- Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Arno (PAI);
- Piano Comunale di Classificazione Acustica ( PCCA ).

**a ) Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico PIT/PPR)**

Il Comune di Pontassieve è incluso nell'Ambito n. 7 Mugello . Si valuta la coerenza con gli Obiettivi di qualità e Direttive della Sezione 6 " Disciplina d'uso ".

**OBIETTIVO 1** : *riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la Valle della Sieve.*

**Direttiva 1.1** : *riqualificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle.*

Il progetto è realizzato all'interno dell' ambito S-9 La Fortuna ricadente all'interno della perimetrazione del Sistema Insediativo come indicato nella Tavola D3.2 del RUC.

**Direttiva 1.2** : *salvaguardare i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse.*

Il progetto prevede il mantenimento della connettività ecologica costituita dal Fosso del Pelacane mediante il mantenimento della vegetazione ripariale ed il suo rafforzamento con opere di rinaturalizzazione dell'alveo.

**Direttiva 1.3** : *evitare ulteriori processi di espansione degli insediamenti a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale , promuovendo contestualmente il recupero dei contenitori produttivi esistenti in disuso.*

Il progetto non interessa fasce di pertinenza fluviale.

**Direttiva 1.4** : *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi , materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato artigianale mediante l'utilizzo della tecnologia della prefabbricazione industriale, in analogia al confinante sito produttivo Cantine Frescobaldi dove peraltro emergono in prima battuta i tini in acciaio inox percepibili sia dalla SS 67 che dalla linea ferroviaria. A valle della SS 67 il nuovo fabbricato è fronteggiato dai corpi di fabbrica del sito commerciale Trony che rappresentano la stessa tipologia edilizia. Residui della primordiale attività agraria sono costituiti dall'ex fabbricato rurale Ponticello (Frescobaldi) oggi adibito a sede della vendita al dettaglio e dell'ex fabbricato rurale del Podere Bisindole oggi ristrutturato a civile abitazione.

**Direttiva 1.5 :** *riqualificare e valorizzare la riviera fluviale della Sieve e i paesaggi fluviali ad essa connessi contenendo le espansioni edilizie e mantenendo inalterati i varchi ambientali lungo la fascia fluviale ( con particolare riferimento alle “ aree critiche per la funzionalità della rete “ come indicate nelle carte della rete ecologica).*

Il sito in oggetto non fa parte della riviera fluviale del Fiume Sieve e neppure dei paesaggi fluviali connessi.

**OBIETTIVO 2 :** *tutelare i rilievi dell'Appennino Tosco-Romagnolo di Monte Giovi e della Calvana per i loro valori idrogeologici, naturalistici, storico-culturali e scenici, salvaguardare i centri minori montani, il loro rapporto con il territorio e contenere i processi legati all'abbandono.*

**Direttiva 2.1 :** *tutelare l'integrità morfologica dei centri ,nuclei, aggregati storici e del loro intorno paesistico, nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta.*

Il sito in oggetto non appartiene né ai rilievi di Monte Giovi né alla Calvana.

**Direttiva 2.2 :** *rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale ( abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) gli insediamenti altocollinari, montani e gli alpeggi, anche abbandonati e semiabbandonati, contenendo le nuove urbanizzazioni all'interno dei margini dei centri e dei nuclei collinari, evitando lottizzazioni isolate.*

Il sito non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.3 :** *arginare i processi di abbandono delle attività agrosilvopastorali favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria d'impianto storico e della sua funzionalità ecologica nei paesaggi collinari e montani dei campi chiusi.*



Il sito non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.4** : *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica e di incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti ( per forma e dimensione ) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.*

Il progetto non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.5** : *negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.*

Il progetto è coerente con il contesto paesaggistico circostante.

**Direttiva 2.6** : *mantenere la permeabilità ecologica delle aree agricole della Val di Sieve e delle colline di Pontassieve anche al fine di tutelare i nuclei forestali isolati e mantenere/riqualificare le direttrici di connettività ecologica.*

Il sito non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.7** : *conservare e tutelare gli elevati valori naturalistici espressi dagli habitat prativi e pascolivi dei versanti montani e collinari, delle aree agricole di elevato valore naturalistico HNPF, delle emergenze geologiche e geomorfologiche con particolare riferimento all'orrido di Diaterma, le cascate del Lamone, della Valle dell'Inferno, dell'Ontaneta e dell'Acquacheta, le marmitte dei giganti e il vulcanello di Fango nei pressi del Peglio.*

Il sito non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.9** : *migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive di pietre ornamentali ( arenaria ) in quanto forte elemento di pressione sulle emergenze ambientali locali ( in particolare le numerose cave nei pressi di Firenzuola).*

Il sito non ricade in detta casistica.

**Direttiva 2.10** : *razionalizzare e riqualificare i bacini estrattivi con particolare riferimento ai bacini di Brento Sanico, della Bassa valle di Rovigo e dei rilievi di Sasso di Castro e monte Beni.*

Il sito non ricade in detta casistica.

#### ***b ) Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER )***

La Variante non presenta elementi direttamente riconducibili (per tematica) agli obiettivi fissati dalla pianificazione in analisi. Viene accolto il suggerimento volto al perseguimento delle direttive di risparmio energetico in particolare mediante l'installazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato .

**c ) Programma Regionale di Sviluppo (PRS 2016-2020 )**

Il progetto è coerente con quanto previsto nell'Area 1 – Rilancio della competitività economica, in particolare con le Politiche per lo sviluppo economico e l'attrazione degli investimenti con riguardo ai settori dell'industria, artigianato, turismo e commercio.

**d ) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze ( PTCP )**

Dall'analisi della "Carta dello Statuto del territorio" l'ambito S9 ricade nelle aree definite dall'art. 22 : *gli insediamenti: criteri per i "centri storici " e per la " città esistente "* e dall'art. 22 bis : *gli insediamenti: criteri per la città nuova* . Entrambi gli articoli demandano al Piano Strutturale comunale le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nella città esistente , le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nella città nuova.

Secondo quanto riportato nelle tavole allegate al PS comunale vigente in materia di *Vincolistica Sovracomunale* riferita al PTCP di Firenze, l'ambito non ricade in *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico* (art. 3 delle NTA del PS ) e neppure nelle *Aree per il contenimento del rischio idraulico* (art. 4 delle NTA del PS) e *Aree di protezione idrogeologica* (art. 5 delle NTA del PS).

**e ) Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale**

Sulla base della cartografia allegata al Piano, il tratto del fiume Arno che interessa il territorio comunale di Pontassieve , risulta classificato " **scarso** " per lo *Stato ecologico delle acque superficiali* " così come il fiume Sieve.

Lo " *stato chimico* " di entrambi i fiumi risulta " **non buono** " , lo stesso dicasi per " *lo stato chimico dei corpi idrici sotterranei* " .

Il Piano di Gestione indica misure volte al superamento delle pressioni sudette ma non riferite all'ambito oggetto di intervento.

Si precisa comunque che tutte le lavorazioni saranno effettuate all'interno del fabbricato e che non trattandosi di lavorazioni pericolose non sono ipotizzabili sversamenti accidentali.

**f ) Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

Nella cartografia relativa alla " *Pericolosità Idraulica* " emerge che l'ambito S-9 ricade per una piccola parte in area a *Pericolosità bassa (P1)* mentre la restante ricade in area a *Pericolosità media ( P2 )* . Dallo studio idraulico effettuato sul Fosso del Pelacane dall'ing. Staiano è evidente che il piano di calpestio dell'edificio sarà sempre posto al disopra del battente della piena Tr200 e pertanto non vengono individuate prescrizioni. Per maggior precauzione potrà essere adottata una quota > di cm 20 rispetto al battente Tr 500.

**g) Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Arno (PAI)**

In seguito all'adozione del PGRA del bacino del fiume Arno, la cartografia del PAI è *relativa esclusivamente alla pericolosità da frana e da fenomeni geomorfologici di versante.*

Per la pericolosità idraulica vale quanto al precedente paragrafo.

La sintesi delle prescrizioni deriva comunque da quanto riportato nella Scheda Norma contenuta nella Variante Urbanistica dove vengono evidenziate le " *Condizioni alle Trasformazioni* " sulla base delle risultanze degli studi specialistici effettuati a supporto della documentazione ( *Relazione geologica* - Dott. Martelli e *Studio idrologico/idraulico* - Ing. Staiano).

Si precisa che le indagini di dettaglio per la fattibilità geologica sono già state effettuate (si allega documentazione) e che per fattibilità idraulica vale quanto già detto nel precedente paragrafo f).

**g) Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA)**

L'ambito produttivo S-9 ricade in " *classe IV – aree di intensa attività umana* " e completamente sia nella fascia di pertinenza ferroviaria che stradale di 100 metri.

L'attività produttiva da insediare risulta compatibile con la classificazione di zona.

*Le presenti valutazioni valgano anche per il punto 4) Relazione paesaggistica .... della richiesta integrativa.*

Pontassieve, settembre 2018

Il progettista

A red circular stamp from the Municipality of Pontassieve, Italy. The text inside the stamp includes "COMUNE DI PONTASSIEVE", "PROV. FIRENZE", "C.A. 049001", "PONTASSIEVE", "C.A. 049001", "PONTASSIEVE", "C.A. 049001". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.