



Variante Generale al Regolamento Urbanistico 2014

Novembre 2014

Sindaco:
Ginetta Menchetti

Responsabile Procedimento:
Arch. Marco Magrini

Garante Comunicazione:
Gabriella Arnaldi

Progettisti:
Arch. Simona Penza

Arch. Laura Tavanti

Consulenti:

Ing. Paolo Paggini
Indagini idrauliche

Geol. Sergio Tamarindi
Indagini geologiche e sismiche

Collaboratori:
Geom. Patrizia Sodi

Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica
Art. 24 L.R. 10/2010 e ss.mm.ii

Sommario

Premessa.....	2
1. Esito della Fase preliminare	4
2. Contenuti del Rapporto Ambientale.....	11
3. Coerenza esterna.....	13
3.1. PIT Implementazione Paesaggistica	13
3.2. Coerenza rispetto ai contenuti del PS vigente	20
4. Coerenza interna.....	26
4.1 Obiettivi della proposta progettuale	28
5. Il dimensionamento	29
6. Analisi degli effetti	35
6.1 Schede delle aree di trasformazione e riqualificazione urbana .	36
7. Il monitoraggio degli effetti ambientali	64

PREMESSA

Il presente studio costituisce Rapporto Ambientale a supporto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa alla proposta di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella in Val di Chiana.

L'Amministrazione comunale, con Deliberazione della Giunta n. 146 del 14/12/2013, nel disporre l'avvio della procedura di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale vigente, definisce lo stato della pianificazione comunale, con particolare riferimento all'iter che ha portato all'adozione della Variante Generale al Piano Strutturale comunale (Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 04/06/2013, pubblicazione nel BURT n.30 del 24/07/2013), nonché le motivazioni e le scelte strategiche che hanno reso necessario, proprio in tale situazione di fervida attività normativa ed urbanistica, l'avvio del procedimento di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico e, dunque, la compressione della tempistica massima (90 gg.) prevista dalla L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, per l'esperimento della fase preliminare di consultazione per la VAS.

In particolare, la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale mette in evidenza che la Regione Toscana ha approvato la proposta n. 282 del 08/10/2013 di modifica alla Legge Regionale n. 1/2005 per il Governo del Territorio, che

modifica i principi della pianificazione urbanistica;
differenzia gli adempimenti in funzione della dotazione urbanistica dei singoli comuni;

richiede ai Comuni di adeguarsi in tempi rapidi ai nuovi principi, adeguando gli strumenti comunali già approvati al momento della entrata in vigore della nuova legge regionale;

individua specifiche norme transitorie legate ai termini di validità dell'attuale dotazione strumentale;
prevede l'entrata in vigore di "norme di salvaguardia" legate ai termini di validità anzidetti, che impediscono ai Comuni di autorizzare interventi di trasformazione già programmati;
stabilisce che la decadenza delle anzidette "norme di salvaguardia" coincida con il formale adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai principi della nuova legge regionale.

Considerato, inoltre, che il mese di agosto ha visto l'esaurirsi della validità quinquennale delle previsioni di Regolamento Urbanistico comunale, di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005, l'Amministrazione ha inteso con la presente Variante generale confermarne le previsioni fondate sul vigente Piano Strutturale, in linea con quello adottato e con i principi generali della nuova legge n. 65 per il Governo del Territorio, pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, al fine di limitare l'applicazione delle salvaguardie conseguenti la scadenza del termine quinquennale del RU stesso, di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della sopracitata legge regionale.

Pertanto, la proposta di Variante quinquennale è stata elaborata già tenendo a riferimento i principi ispiratori dell'allora proposta di legge, con particolare riferimento al recepimento del concetto di "territorio urbanizzato" ed al principio di contenimento di nuovo consumo di suolo al di fuori di esso, conformemente ai contenuti del vigente Piano Strutturale ed in coerenza con l'aggiornamento di quadro conoscitivo connesso alla Variante Generale al sopracitato strumento, ad oggi adottata.

Pertanto, il Comune di Civitella, ai sensi della sopracitata legge regionale, ricade nelle condizioni di cui all'art. 229 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico

approvato e di un nuovo piano strutturale adottato", di seguito riportato:

1. Il comune dotato, alla data di entrata in vigore della presente legge, di regolamento urbanistico approvato e di un nuovo piano strutturale adottato, approva il nuovo piano strutturale secondo il procedimento di cui alla l.r.1/2005. Il comune può adottare varianti al regolamento urbanistico e al nuovo piano strutturale che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, fino al termine di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r.1/2005, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25, cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune.

2. Alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3, e 35.

3. Fino all'adozione del nuovo piano strutturale di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l). Sono ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005.

In virtù di quanto sopra riportato, dunque, considerato che la presente Variante non prevede impegno di nuovo suolo al di fuori

del territorio urbanizzato, ma costituisce variante manutentiva e di aggiornamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale, redatta alla luce delle novità normative intercorse relativamente ai temi in particolare della messa in sicurezza idraulica, della prevenzione del rischio idrogeologico, del paesaggio (adozione del PIT implementazione paesaggistica) e del governo del territorio.

1. Esito della Fase preliminare

Il presente paragrafo è finalizzato ad illustrare lo Stato di avanzamento della procedura di V.A.S., in particolare alla luce degli esiti delle consultazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 10/10, e sue successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di V.A.S. della Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale, come già riportato in premessa, è stata avviata il giorno 27 gennaio 2014, con la trasmissione, agli enti competenti in materia ambientale, come pure alle Amministrazioni interessate, del Documento preliminare per la VAS, redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii.

A tal proposito, di seguito si riporta il quadro sinottico delle diverse fasi previste per lo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Le fasi denominate con le lettere da "A" a "C" risultano già espletate, come sopra precisato, pertanto sono state rappresentate con coloritura piena:

FASI DELLA PROCEDURA	SOGGETTI COINVOLTI	COMPETENZE
A (art. 23, c.1 L.R. 10/10 c.1)	PROGETTISTI: Arch. Simona Penza Arch. Laura Tavanti	Elaborano la variante generale al Regolamento Urbanistico ed il "Documento preliminare" di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 contenente: a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione; b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.
B (art. 23, c.2 L.R. 10/10)	IL PROPONENTE: Giunta comunale su proposta del Dirigente del Servizio Urbanistica Arch. Marco Magrini	Trasmette, con modalità telematiche il "Documento preliminare" alla Autorità competente, attraverso il Responsabile del procedimento di formazione ed approvazione del R.U., e concorda con l'autorità competente un termine massimo per ricevere i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati che si esprimono per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale; termine suggerito 30 giorni
C (art. 23 L.R. 10/10)	ENTI TERRITORIALI INTERESSATI (il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dagli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del R.U.): Regione Toscana, Provincia di Arezzo, eventuali Comuni confinanti SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che, in considerazione di specifiche competenze ad essi attribuite in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute, devono ritenersi interessati dagli impatti derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione del R.U.): Regione Toscana, Provincia di Arezzo, A.R.P.A.T., Genio Civile, Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici di Arezzo, Soprintendenza Archeologica, L.F.I., A.S.L. n. 8, Nuove Acque S.p.a., Coingas, Enel.	Esprimono il parere finalizzato a definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel "Rapporto ambientale" nei termini fissati nella precedente fase B.

FASI DELLA PROCEDURA	SOGGETTI COINVOLTI	COMPETENZE
D (artt. 24 e 29 e Allegato 2)	Gruppo di progettazione	A conclusione della precedente fase delle consultazioni e sulla base dei pareri pervenuti, viene completato il "Rapporto ambientale"
E (art. 25 L.R. 10/10)	AUTORITÀ PROCEDENTE IN MERITO ALLA PROCEDURA DI V.A.S. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: Consiglio Comunale	Comunica alla autorità competente ovvero alla Giunta, tramite del Responsabile del Procedimento, la proposta di piano o programma, il "Rapporto ambientale" e la "Sintesi non tecnica" e provvede a dare avviso sul B.U.R.T. della adozione del Regolamento Urbanistico, comunicando il titolo della proposta di piano o programma, l'indicazione dell'autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del R.U., del "Rapporto ambientale" e della "Sintesi non tecnica" anche al fine della presentazione delle osservazioni relative anche alla procedura di V.A.S.. Il periodo di pubblicazione è di 60 giorni, sia ai sensi della L.R. 10/10 che dell'articolo 17 della L.R. 01/05, oltre che del comma 2 dell'art. 19 della L.R. Toscana n. 65/2014. La documentazione allegata al R.U., comprensiva del "Rapporto ambientale" e della "Sintesi non tecnica" sono pubblicate sul sito web del Comune e la comunicazione della relativa pubblicazione è trasmessa in via telematica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali interessati
F (artt. 26,27 L.R. 10/10)	AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.: Giunta Comunale (ai sensi della Del.C.C. n. 47 del 23/09/2009)	- Svolge le attività tecnico-istruttorie, valutando tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni pervenute a seguito della consultazione, ed esprime il proprio parere motivato entro il termine massimo di novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni. - trasmette all'organo competente all'approvazione del R.U. (Consiglio Comunale) il "Rapporto ambientale" e il R.U., insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione. - Redige, con il supporto del gruppo di progettazione del R.U., una "dichiarazione di sintesi" che contiene la descrizione: a) del processo decisionale seguito; b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma; c) delle modalità con cui si è tenuto conto del "Rapporto ambientale", delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato; d) delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di V.A.S.
G (art. 28 L.R. 10/10)	AUTORITÀ PROCEDENTE IN MERITO ALLA PROCEDURA DI V.A.S. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: Consiglio Comunale	- Approva il R.U. con tutti suoi elaborati - Pubblica sul B.U.R.T. la decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del R.U., dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, con l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del R.U. approvato e del "Rapporto ambientale", comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio e di tutta la documentazione istruttoria relativa al piano o programma

Nel presente elaborato viene quindi sviluppato il “Rapporto ambientale”, di cui all’art. 24 e all’Allegato 2 della L.R. 10/10, e sue successive modifiche ed integrazioni, anche sulla base dei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale nel corso della fase preliminare della VAS.

Per quanto concerne il procedimento in oggetto, l’Amministrazione comunale ha dato avvio alla fase preliminare in data 27/01/2014, con l’invio del Documento preliminare per la VAS agli Enti competenti in materia ambientale, come pure alle Amministrazioni interessate e deputate a successivi rilasci di pareri e nulla osta, assegnando un termine di 30 gg dal ricevimento del Documento per l’invio di contributi per la redazione del Rapporto Ambientale della VAS, legato alla successiva fase di redazione della Proposta di Variante.

Esaurita tale fase preliminare e, dunque, la relativa consultazione, risultano pervenuti i seguenti contributi:

- Autorità di Bacino del fiume Arno, con nota prot. n. 662 del 13.02.2014;
- Nuove Acque S.p.a., con nota prot. n. 2144 del 15.02.2014;
- Soprintendenza per i BAPSAE di Arezzo, con nota prot. n. 2589 del 25.02.2014;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze, con nota prot. n. 2294 del 18.02.2014;
- Azienda USL 8 di Arezzo, con nota prot. n. 2587 del 25.02.2014;
- Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, con nota prot. n. 2601 del 25.02.2014;
- Dipartimento ARPAT di Arezzo, con nota prot. n. 3124 del 05.03.2014.

In data 25.02.2014, prot. n. 2613, risulta inoltre pervenuta nota del Consorzio Viciomaggio, ritenuta non pertinente in tale fase in

considerazione del fatto che il Consorzio non costituisce “ente competente in materia ambientale”, come definito ai sensi del comma 1, lett. m) dell’art. 4 *Definizioni*, della L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii., di seguito riportato:

m) soggetti competenti in materia ambientale: i soggetti pubblici comunque interessati agli impatti sull’ambiente di un piano o programma individuati secondo i criteri stabiliti dall’articolo 20.

Inoltre, la suddetta nota pare configurarsi piuttosto come specifica osservazione ai vigenti e futuri strumenti della pianificazione e atti di governo del territorio, ma non influente in fase di definizione dei contenuti del redigendo Rapporto Ambientale.

Di seguito si riporta puntuale sintesi dei contributi sopra elencati ed eventuali note o proposte per la redazione del Rapporto Ambientale e della proposta di Variante.

- 1) AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO, PROT. N. 662 DEL 13.02.2014.

Definisce indirizzi per la redazione della Variante generale, con particolare riferimento alla necessità che le nuove scelte urbanistiche siano coerenti con i disposti del PAI e con quanto stabilito all’art. 142 della L.R. Toscana n. 66/2011 per le aree a pericolosità idraulica 4. Inoltre, viene indicata l’opportunità di non prevedere interventi di nuova edificazione in aree P.I. 4 ovvero garantire la preventiva o contestuale realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni.

- 2) NUOVE ACQUE S.P.A., PROT. N. 2144 DEL 15.02.2014.

Non individua problematiche, rimandando alla fase successiva di redazione della proposta di Variante l’espressione del proprio contributo.

3) SOPRINTENDENZA PER I B.A.P.S.A.E. DI AREZZO, PROT. N. 2589 DEL 25.02.2014.

Rimanda l'espressione del proprio specifico contributo alla successiva fase della proposta di Variante, segnalando sin da ora la necessità di individuare "le situazioni in cui è necessaria la modifica o l'adeguamento delle previsioni di Regolamento Urbanistico, a seguito del rilevamento di profili di incompatibilità ed incoerenza rispetto alle esigenze di tutela dei valori paesaggistici ovvero in quanto non più rispondenti alle esigenze del territorio e della collettività o non sostenibili sotto il profilo ambientale".

4) SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DI FIRENZE, PROT. N. 2294 DEL 18.02.2014.

Definisce indirizzi specifici, in merito agli aspetti di propria competenza, per la redazione della proposta di Variante e del Rapporto Ambientale. In particolare:

a) Descrizione degli obiettivi della variante rispetto a PIT , Carta del Rischio ecc.

- Tale aspetto, peraltro preliminarmente affrontato nell'ambito del documento preliminare, è stato approfondito in sede di redazione della variante come previsto dalla Normativa.

b) Individuazione dello stato attuale della "componente ambientale riferita al patrimonio archeologico" e della sua "evoluzione probabile" senza l'attuazione del piano.
- Premesso che il patrimonio archeologico costituisce nel suo insieme elemento da preservare sotto il profilo storico testimoniale, non già "componente ambientale", per tale aspetto di valutazione dell'attuale consistenza del patrimonio archeologico comunale si farà riferimento al quadro conoscitivo di supporto alla variante generale al Piano Strutturale adottata. Peraltro la valutazione della probabile evoluzione di tale componente senza l'attuazione del piano non è

elemento pertinente alla fase preliminare, in quanto presuppone la definizione di specifiche azioni in merito.

c) Caratteristiche culturali e paesaggistiche del aree che potrebbero essere significativamente interessate per la componente Patrimonio archeologico

- Tale descrizione non è pertinente rispetto ai contenuti di una variante generale al Regolamento Urbanistico ma attiene più che altro al Piano Strutturale.

d) *Considerazione di qualsiasi problema ambientale esistente a carico del patrimonio archeologico pertinente al piano*

- Tale descrizione non è pertinente rispetto ai contenuti di una variante generale al Regolamento Urbanistico.

e) Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale per la componente patrimonio archeologico

- Tale descrizione non è pertinente rispetto ai contenuti di una variante generale al Regolamento Urbanistico che opera in coerenza con un Piano Strutturale vigente.

f) Impatti significativi sul patrimonio archeologico g) Misure di mitigazione h) Motivazioni della scelta delle alternative individuate ed indicatori riferiti al patrimonio archeologico i) Monitoraggio

- Come già rilevato nell'ambito del documento preliminare la variante non produce interferenze e di certo impatti significativi su tale componente, pertanto già in questa fase è possibile affermare che non occorrono misure di mitigazione.

l) Sintesi non tecnica

- Il documento è previsto per legge e sarà allegato al rapporto ambientale.

5) AZIENDA USL 8 DI AREZZO, PROT. N. 2587 DEL 25.02.2014.

Evidenzia una generale condivisione degli obiettivi e delle azioni proposte per i diversi Luoghi, definendo sin da ora specifiche prescrizioni da recepire nell'ambito della futura Variante:

- prevedere la realizzazione di "aree filtro" tra tessuto insediativo e produttivo;
- individuare specificamente ambiti destinati ad ospitare industrie insalubri e di "potenziale maggior impatto sulla salute e sull'ambiente";
- adeguare le infrastrutture di telecomunicazione e trasporto dell'energia, con finalità di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, perimetrando le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti ed inibendo la nuova edificazione al loro interno;
- definire specifico "Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione", nel rispetto dei contenuti della L.R. Toscana n. 49/2011.

6) REGIONE TOSCANA, PROT. N. 2587 DEL 25.02.2014.

Individua indirizzi e prescrizioni in parte più pertinenti ai contenuti di un Piano Strutturale, piuttosto che di una Variante Generale al RU, che NON costituisce Variante al P.S. vigente. Peraltro, si fa presente che alcuni aspetti risultano già affrontati nell'ambito del Documento Preliminare, anche con approfondimenti che vanno ben oltre rispetto a quanto richiesto dalla vigente normativa in tale fase. Si faccia riferimento, a titolo di esempio, al dimensionamento, già articolato per UTOE, come pure alla necessità di redigere specifica relazione di monitoraggio dello stato di attuazione del vigente RU, già individuata in più passaggi del Documento preliminare e, peraltro, obbligatoria di legge.

Viene individuata l'opportunità di definire specifici indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale per le nuove previsioni, anche nell'ottica di individuare target di performances ambientali per la pianificazione attuativa.

Per quanto concerne, inoltre, la richiesta di utilizzare anche indicatori di tipo quantitativo, essa risulta già soddisfatta come chiarito anche nella tabella di pagg. 67 e 68 del documento in oggetto, dove sono riportate anche le unità di misura (che presuppongono evidentemente un approccio quantitativo) degli indicatori prescelti.

Vengono inoltre ricordati i contenuti generali del Rapporto Ambientale, previsti dalla vigente normativa regionale.

7) DIPARTIMENTO ARPAT DI AREZZO, PROT. N. 3124 DEL 05.03.2014, PROT. N. 2587 DEL 25.02.2014.

Si fa presente che alcune considerazioni non risultano pertinenti alla fase preliminare, come pure al ruolo di ARPAT quale ente competente in materia ambientale, che in alcun modo può essere individuato come "non addetto ai lavori". Peraltro la Legge Regionale 10/2010, prevede che la fase di "comunicazione" ai non addetti ai lavori (e tale termine pare riferibile alla cittadinanza e non certo ad ARPAT) sia svolta nella fase di redazione della relazione di sintesi a supporto della variante da sottoporre ad adozione. Il contributo suggerisce di valutare la coerenza anche con il piano di protezione civile qualora presente e con eventuali aggiornamenti di Regolamenti Comunali. Tale verifica, come previsto dalla legge, sarà effettuata nell'ambito del rapporto preliminare. ARPAT inoltre suggerisce implementazione del Quadro Conoscitivo relativamente agli aspetti di seguito indicati:

- Reti fognarie e livello di depurazione;
- Approvvigionamento idrico a scopo potabile;
- Siti oggetto di bonifica;

- Siti industriali dismessi;
- Serbatoi dismessi;
- Elettrodotti;
- Rumore;
- Impianti radiotelevisivi e telefonia cellulare.

Per ciascuno di questi aspetti ARPAT suggerisce una serie di approfondimenti e previsioni che in molti casi trascendono il livello dello strumento e non sono pertinenti ad una fase di Valutazione Ambientale Strategica e in qualche caso prevedono atti non nella potestà del comune (Piano di Indagine per la dismissione dei serbatoi interrati, obbligo di rimozione per i serbatoi interrati – peraltro in assenza di specifica normativa, ecc.).

Per quanto concerne l'individuazione degli indicatori e l'analisi dei possibili impatti, nonché l'illustrazione dei contenuti e degli obiettivi del piano rispetto ad altri piani e programmi, si fa presente che, diversamente da quanto esposto nel contributo di ARPAT, tali elementi sono stati tutti approfonditamente e dettagliatamente analizzati, ovviamente in via preliminare, come previsto dalla norma di legge, nel documento preliminare per la VAS, vedi capitoli 4, 5 e 6.

Appare utile invece, il riferimento alla necessità di prevedere opportune fasce di rispetto degli elettrodotti, come pure dai campi elettromagnetici e dalle infrastrutture stradali e ferroviarie qualora non indicate negli elaborati di Piano Strutturale. Tale attività, non pertinente alla fase preliminare della VAS sarà portata avanti nell'ambito della redazione della proposta di variante.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, è possibile procedere alla definizione del Rapporto Ambientale, alla luce delle disposizioni di cui alla L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii.

2. Contenuti del Rapporto Ambientale

Nell'ambito del Documento preliminare per la VAS, piuttosto che definire un indice articolato e dettagliato del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica della Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico, è stata fornita una proposta di articolazione dei contenuti di tale documento, elaborata sulla base delle indicazioni di cui all'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006, come recepite nell'ambito dell'Allegato 2 - Contenuti del Rapporto Ambientale alla L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni. Tale proposta è articolata come segue:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale;

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Di seguito, dunque, si riporta lo schema già allegato al Documento Preliminare, delle diverse sezioni/capitoli in cui è articolato il Rapporto Ambientale e, per ognuna di esse, la finalità cui rispondere sulla base delle indicazioni normative precedentemente riportate:

Sezioni		Richieste normative corrispondenti
0	Sintesi non tecnica	Informazione del pubblico in merito ai contenuti del Rapporto Ambientale
1	Valutazione del contesto ambientale ed antropico	Rilevazione delle questioni rilevanti che caratterizzano il contesto territoriale di riferimento allo stato attuale e definizione delle possibili dinamiche evolutive
2	Valutazione della coerenza ambientale	Sintesi degli obiettivi di sviluppo proposti e delle corrispondenti azioni strategiche
		Rendiconto delle modalità e dei risultati della fase di consultazione e partecipazione
		Verifica della coerenza delle scelte di sviluppo rispetto agli obiettivi ambientali predefiniti nell'ambito dei diversi strumenti della pianificazione
3	Valutazione degli effetti ambientali	Valutazione degli effetti legati alle ipotesi di sviluppo sulle diverse componenti del sistema ambientale ed antropico - insediativo
		Confronto e selezione delle alternative, ivi compresa l'ipotesi zero
4	Monitoraggio e controllo degli effetti	Definizione del sistema di monitoraggio degli effetti e delle eventuali misure di mitigazione degli effetti ambientali
		Individuazione dei reali effetti ambientali legati alle scelte di sviluppo perseguite

3. Coerenza esterna

3.1. PIT Implementazione Paesaggistica

Un importante elemento di analisi e valutazione, legato all'adozione del PIT implementazione paesaggistica, è costituito dall'introduzione di un dettagliato quadro dell'assetto vincolistico, con particolare riferimento alle aree di cui alla ex Galasso, delle quali il suddetto Piano fornisce specifica rappresentazione cartografica.

Pertanto, si ritiene opportuno, alla luce di quanto sopra esposto, esaminare il rapporto tra i contenuti del sopracitato Piano paesaggistico ed il quadro conoscitivo comunale in riferimento a tale importante aspetto.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella, nel suo assetto originario riporta in allegato due gruppi di elaborati relativi all'assetto vincolistico:

- Ind. 7/1 e 2 - *Carta dei vincoli paesaggistici*;

- Ind. 8/1 e 2 - *Carta dei vincoli idraulici*.

Ciascun gruppo è articolato in due quadranti in scala 1: 10.000 - Quadrante Nord e Quadrante Sud.

Tali elaborazioni si intendono superate ed aggiornate sulla base delle specifiche riportate nell'ambito del presente capitolo.

Relativamente a tale importante aspetto, difatti, occorre far presente che, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 02.07.2014, è stata adottata l'implementazione paesaggistica del PIT Toscana, contenente specifica individuazione dei vincoli sovraordinati per ciascun territorio comunale.

In particolare, il Piano contiene le seguenti informazioni:

- Allegato A - Cartografia ricognitiva su CTR in scala 1:10.000 delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice:
 - Elaborato A1 > Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)
 - Elaborato A2 > Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
 - Elaborato A3 > I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
 - Elaborato A4 > Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142. c.1, lett. d, Codice)
 - Elaborato A5 > Circhi glaciali (art.142. c.1, lett. e, Codice)
 - Elaborato A6 > Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)
 - Elaborato A7 > Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
 - Elaborato A8 > Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)
 - Elaborato A9 > Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).

Il Territorio comunale di Civitella, nell'ambito del Piano adottato, è interessato dai vincoli riportati di seguito insieme alla specifica dell'elaborato di PIT di riferimento. Per ciascun vincolo sono state definite, laddove necessarie, note relative ad eventuali incoerenze ovvero diverse perimetrazioni risultanti dal confronto tra la Cartografia di Piano e le sopracitate tavole dei vincoli allegata al Regolamento Urbanistico:

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)

Il Territorio comunale di Civitella risulta interessato, sulla base della Cartografia di Piano adottato, dalla presenza di n. 2 "laghi" e dalle relative fasce di rispetto di 300 m, l'uno formato dalla Diga della Penna, l'altro localizzato in prossimità di Loc. Fontanella. Tale ultimo bacino, come peraltro rilevato dalla stessa Amministrazione Comunale nell'ambito della propria osservazione al PIT, non è presente all'interno delle carte di vincolo costitutive degli strumenti della pianificazione comunale.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri (art.142. c.1, lett. c, Codice)

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett.c del Codice) presenti all'interno del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana risultano i seguenti:

ELENCO	DENOMINAZIONE	SBOCCO	LIMITI	NOME IN CTR
128	CANALE MAESTRO DELLA CHIANA	ARNO	DALLO SBOCCO AL PUNTO OVE ESCE DI PROVINCIA, CESSANDO DI ESSERE CONFINE	CANALE MAESTRO DELLA CHIANA
190	BORRO DELLE TROVE AL MACINO INF. N. 181	ESSE DI FOIANO	DALLO SBOCCO PER KM 4 VERSO MONTE	BORRO DELLA TROVE
191	FOSSO DEL BUIO INF. N. 181	ESSE DI FOIANO	DALLO SBOCCO AL SUO OPIFICIO	FOSSO BUIO (2)
193	FOSSO DEL GARGAIOLO 1° INF. N. 192	LEPRONE	DALLO SBOCCO A KM 1,5 A MONTE DELLA STRADA OLIVETO MONTE S. SAVINO	FOSSO IL GARGAIOLO
194	FOSSO GARGAIOLO 2° INF. N. 193	GARGAIOLO 1°	DALLO SBOCCO A KM 2 A MONTE DELLA STRADA MONTE S.SAVINO-AREZZO	
195	FOSSO DI RIOLA O DI RIDO INF. N. 192	LEPRONE	DALLO SBOCCO AL PONTE DELLA STRADA CHE DA ALBERORO MENA A QUELLA MONTE S. SAVINO-AREZZO	FOSSO DELLA RIOLA
202	FOSSO TEGOLETO E CHIASSOBUIO	CHIANA	DALLO SBOCCO A KM 2,5 A MONTE DEL PONTE DI TEGOLETO	FOSSO DI CHIASSOBUIO
202	FOSSO TEGOLETO E CHIASSOBUIO	CHIANA	DALLO SBOCCO A KM 2,5 A MONTE DEL PONTE DI TEGOLETO	RIO DEL TEGOLETO
210	FOSSO ONTANI	CHIANA	DALLO SBOCCO ALLA STRADA FOJANO-AREZZO	
211	REGLIA DI MUGLIANO E FOSSO DEL RIOLO	CHIANA	DALLO SBOCCO ALLA CONFLUENZA COL RIO CHE SCENDE DA EST DI BELVEDERE ED OVEST DI TUORI	FOSSO DEL RIOLO
211	REGLIA DI MUGLIANO E FOSSO DEL RIOLO	CHIANA	DALLO SBOCCO ALLA CONFLUENZA COL RIO CHE SCENDE DA EST DI BELVEDERE ED OVEST DI TUORI	RIO DI MUGLIANO
215	FOSSO SPEDALUCCIO	ARNO	DALLO SBOCCO AL PONTE DELLA STRADA AREZZOFIRENZE	FOSSO SPEDALUCCIO

216	FOSSO DEL PALAZZONE	ARNO	DALLO SBOCCO ALLA CONFLUENZA SOTTO MARIESA A NORD-OVEST	BORRO DEL PALAZZONE
190 BIS	BORRO DELLA CORNIOLA INF. N. 190	TROVE	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI. IL BORRO HA LE ORIGINI A CORNIA	BORRO DELLA CORNIOLA
190 BIS	BORRO DELLA CORNIOLA INF. N. 190	TROVE	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI. IL BORRO HA LE ORIGINI A CORNIA	FOSSO DELLA CORNIOLA
211 BIS	FOSSO RIOLO O GORGHIERE INF. N. 211	MAGLIANO	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI	FOSSO RIOLO
211 TER	RIO DI VICIOMAGGIO INF. N. 211	MAGLIANO	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI	
226 BIS	FOSSO DI VALLEBUONA INF. N. 223	TROVE	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI	FOSSO DI VALLEBUONA
226 TER	BORRO DI MAIANO INF. N. 223	TROVE	DALLO SBOCCO ALLE ORIGINI	BORRO DI MAIANO

Rispetto a tale tematica, nonché alla coerenza delle perimetrazioni contenute nell'elaborato A3 di Piano, valgono i disposti di cui al comma 4 dell'art. 38 "Misure di Salvaguardia" della Disciplina di Piano paesaggistico adottato. Pertanto, a *far data dall'approvazione della del C.R. 58/2014 di adozione del presente Piano e fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui all'articolo 18, comma 3, lettera a) i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", individuata con le modalità di cui all'elaborato di piano 7B "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice":*

a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;

b) evitano i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi di urbanizzazione garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

In tutto il territorio comunale, nelle aree che ricadono all'interno della fascia di 10 m dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, è vietata qualsivoglia nuova costruzione ovvero alterazione morfologica non specificamente autorizzate e connesse alla realizzazione di interventi di difesa idraulica.

Sono esclusi dal campo di applicazione del precedente comma le opere di attraversamento dei corsi d'acqua, le opere di presa e restituzione, nonché gli interventi finalizzati al miglioramento dei livelli di accessibilità per la manutenzione e della sicurezza idraulica, specificamente autorizzati.

Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice) - Elaborato A6:

-Si fa presente, a tal proposito, che la cartografia di Piano individua l'area contigua della riserva naturale di Ponte Buriano e della Penna quale "territorio di protezione esterna dei parchi", laddove, appunto, come precedentemente indicato, trattasi di "riserva naturale" e non di "parco".

Pertanto tale porzione di territorio, con riferimento limitatamente all'area contigua, non sembra poter rientrare all'interno della classificazione di cui all'art. 142, c.1, lett. f del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tuttavia, nell'ambito della presente Variante generale al Regolamento Urbanistico comunale, in riferimento a tale aspetto, si fa integralmente riferimento alle disposizioni del Piano paesaggistico adottato.

Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) - Elaborato A7:

In riferimento a tale aspetto, occorre far presente che, sulla base delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali, il vincolo di area boscata risulta a carattere "dinamico", in quanto connesso a specifiche valutazioni agro-forestali in riferimento all'estensione, alla consistenza della copertura vegetazionale ed alle tipologie della stessa. Pertanto, l'esatta valutazione della presenza dell'area boscata è affidata al rispetto dei contenuti di cui alla Legge Regionale forestale n. 39.

Inoltre, il PIT assegna agli "enti territoriali" ed ai "soggetti pubblici" la possibilità di individuare negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, all'interno delle aree boscate presenti in cartografia, "le

formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio”, nonché “i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (come definiti dalle elaborazioni del Piano paesaggistico)”.

A tal proposito, si fa presente che il quadro conoscitivo elaborato per la redazione della Variante generale al Piano Strutturale, ad oggi adottata, contiene specifica ed approfondita analisi dell'assetto boschivo e forestale all'interno del territorio comunale.

Pertanto, pur rimanendo in attesa che la Regione Toscana fornisca chiarimenti in merito a taluni specifici aspetti, per quanto concerne l'individuazione delle aree interessate dalla presenza del bosco, si faccia riferimento all'elaborato A7 di PIT implementazione paesaggistica adottato, nonché ad eventuali approfondimenti di ordine tecnico-forestale effettuati preventivamente all'attuazione degli interventi.

Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

- Una piccola porzione a nord del territorio comunale è interessata dalla presenza di una *Zona tutelata*, di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici, classificata come AR19 - Zona comprendente il sito individuato in loc. Le Pievi nel Comune di Laterina. Considerato che tale allegato non risulta tra quelli pubblicati nella specifica sezione del sito internet, per la definizione degli interventi all'interno di tale area, si faccia riferimento ai contenuti della sopracitata scheda AR19.

"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

Il territorio comunale di Civitella risulta interessato dalla presenza dei seguenti Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, e sue successive modifiche ed integrazioni, identificati nell'ambito della Sezione 3 – Cartografia

identificativa del vincolo scala 1:10.000 del PIT implementazione paesaggistica adottato:

1 - Codice identificativo vincolo: 50-1969; Codice regionale vincolo: 9051246

Descrizione: *Zone godibili dall'autostrada del Sole in Provincia di Arezzo.*

2 - Codice identificativo vincolo: 220-1970; Codice regionale vincolo: 9051139

Descrizione: *Zona del Borgo di Badia al Pino nel Comune di Civitella in Val di Chiana.*

3 - Codice identificativo vincolo: 244-1957b; Codice regionale vincolo: 9051157

Descrizione: *Abitato comunale di Civitella della Chiana e Territori circostanti.*

NOTA: Ad oggi la scheda identificativa del vincolo riporta la dicitura "sospeso". Nell'ambito dell'osservazione al PIT implementazione paesaggistica, l'Amministrazione ha sottolineato la necessità che il vincolo sia validato al più presto secondo le indicazioni riportate nella seduta della VII riunione della Commissione regionale per il paesaggio.

4 - Codice identificativo vincolo: 73-1988; Codice regionale vincolo: 9051349.

Descrizione: *Zona del Bacino artificiale della Penna, nel Comune di Arezzo (e di Civitella in Val di Chiana).*

NOTA: *Il vincolo così come riportato nelle schede identificative e nella rappresentazione cartografica, parte integrante della disciplina dei beni paesaggistici, non risulta essere mai stato recepito dal comune in nessun atto di pianificazione né negli elaborati di quadro conoscitivo degli stessi.*

A tal proposito si premette che in data 3 luglio 2014 il verbale della commissione Regionale per il Paesaggio riporta sinteticamente le seguenti indicazioni:

-il presidente in riferimento alla nota inviata dall'Avvocatura regionale propone che sia la Commissione per il Paesaggio a valutare l'eventuale rinnovazione dell'intera procedura di imposizione del vincolo limitatamente alla parte interessata;

-la Direzione Regionale del MIBAC precisa che la Commissione non ha la facoltà di riformare il contenuto del decreto Ministeriale e che sulla base della Circolare Ministeriale n. 14/2013 è possibile confermare lo stesso decreto tramite nuovo atto provvedimento con effetti costitutivi del vincolo per la parte inerente il comune di Civitella.

- L'arch. Lorenzo Paoli sottolinea che l'efficacia del vincolo per la parte relativa al territorio comunale di Civitella in Val di Chiana, decorerebbe soltanto a conclusione del procedimento di evidenza pubblica che prevede il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati in primis della stessa Amministrazione comunale che avrebbe facoltà di presentare la propria osservazione a riguardo;

- la dott.ssa Isabella Lapi propone quindi "l'avvio di procedimento di integrazione del vincolo" avente valore di rinnovazione esclusivamente nei confronti del comune di Civitella in Val di Chiana;

- la commissione condivide precisando che per integrazione si deve intendere l'esplicitazione nel titolo del vincolo del DM pubblicato in GU n.289 del 11/12/1987 per la denominazione del comune di Civitella ed il completamento dell'iter procedimentale per la parte non esperita, in linea con quanto espresso dall'avvocatura Regionale.

- Il ministero provvederà attraverso gli organi deputati agli adempimenti del caso.

Tutto ciò premesso, in attesa del completamento dell'iter procedimentale, non sarà presa in considerazione, al fine dell'applicazione dei procedimenti connessi alla presenza del vincolo, la porzione cartografata ricadente all'interno del territorio comunale di Civitella, precisando che, qualora tale procedimento non sia concluso prima della definitiva approvazione del PIT, tale porzione sarà definitivamente stralciata.

"Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004"

Per quanto concerne, altresì, l'individuazione dei "Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004", si faccia riferimento esclusivamente agli elaborati di PIT implementazione paesaggistica adottato.

3.2. Coerenza rispetto ai contenuti del PS vigente

Di seguito si riporta una tabella sintetica che illustra la compatibilità delle azioni portate avanti anche nell'ambito della presente Variante rispetto agli obiettivi generali fissati dal vigente Piano Strutturale per alcuni dei Luoghi in cui esso articola il Territorio comunale.

E' stata omessa l'analisi di coerenza per altri luoghi rispetto ai quali il Regolamento non va ad interferire, in quanto gli obiettivi di Piano Strutturale per questi sono alla scala di dettaglio e dunque riferibili a singoli progetti di valorizzazione di talune risorse territoriali (ad es. Recupero delle testimonianze storiche "sommerse" (ponti, edicole, ecc), creazione di aree archeologiche attrezzate in corrispondenza dei siti e degli insediamenti di maggiore interesse, realizzazione di belvedere panoramici).

LUOGO 1 :BADIA AL PINO, TEGOLETO, PIEVE AL TOPPO E IL SISTEMA INSEDIATIVO AGRO URBANO				
OBIETTIVI STRATEGICI P.S.	SPUNTI PROGETTUALI	OBIETTIVI R.U.	AZIONI R.U.	VERIFICA DI COERENZA
<p><i>Ridisegnare un sistema tripolare integrato sia dal punto di vista del rapporto tra le strutture insediative che tra queste, l'ambiente e il paesaggio</i></p>	<p><i>Badia al Pino: centro residenziale, artigianale e direzionale</i></p> <p><i>Tegoleto: centro residenziale, artigianale e di servizio</i></p> <p><i>Pieve al Toppo: centro residenziale, artigianale e di servizio</i></p>	<p>Promuovere azioni di qualificazione degli assi infrastrutturali nell'ottica di una connessione funzionale e paesaggistica tra i sistemi urbani favorendo lo sviluppo di un sistema di percorrenze a diverse velocità.</p>	<p>Sviluppare le connessioni degli insediamenti tra le "isole produttive" in un ottica sistematica favorendo azioni di incremento della qualità ambientale.</p>	<p>Il Regolamento Urbanistico individua la necessità per tutti gli insediamenti produttivi di realizzare una adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'ambito, tramite piante di alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee.</p>
		<p>Rafforzare la connessione anche ecologica delle tre frazioni in chiave di sistema policentrico.</p>	<p>Realizzazione del parco agro urbano e di nuovi "attrattori" territoriali all'interno del parco (servizi, attrezzature, ecc.).</p>	<p>L'ampia porzione di territorio interposta fra le U.T.O.E.U. di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoleto, è destinata alla formazione di un Parco con caratteristiche miste agrarie ed urbane in chiave di connessione e ricomposizione del sistema insediativo disarticolato e diffuso che caratterizza questo versante del territorio comunale. Il Parco è suddiviso in due ampie porzioni rispettivamente definite a "maglia larga" e a "maglia fitta".</p> <p>Per le aree a maglia larga, pur non escludendo il recupero di forme tradizionali di agricoltura, sono consentite le colture specializzate ortoflorovivaistiche all'interno delle trame dei campi definiti dai percorsi esistenti purchè si realizzino interventi di rinaturalizzazione.</p>

				<p>Per le aree a maglia fitta si dovranno effettuare operazioni di manutenzione e ripristino del Paesaggio tipico dell'agricoltura tradizionale per il valore di testimonianza storico-culturale che esso riveste.</p> <p>I percorsi in entrambe le aree saranno mantenuti non asfaltati e nel loro tracciato attuale, aperti al traffico pedonale e ciclabile, delimitati da siepi campestri. Sono vietate le recinzioni dei campi; dovrà essere mantenuta la rete idrografica esistente.</p> <p>L'edificazione nelle aree agricole a maglia larga e fitta, ivi compresa quella delle aziende agrarie, non è consentita. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione fermo restando le limitazioni previste dalle norme generali delle Zone di Tutela</p>
		<p>Ricomporre il "disegno" della Città policentrica nell'Ottica delle definizioni del "territorio urbanizzato."</p>	<p>Incentivazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ampia trama del tessuto urbano.</p> <p>Individuazione dei margini del "territorio urbanizzato" e delle aree di frangia</p>	<p>Il Regolamento individua aree di recupero di diverse tipologie (RES, RR, RED e RA) dove sono incentivati interventi di recupero e riqualificazione anche funzionale. In particolare, le RED costituiscono realtà insediative non compiutamente strutturate esterne o marginali rispetto all'ambito urbano propriamente detto dove convivono assetti diversi sotto il profilo della qualità edilizia, dei caratteri tipologici, delle funzioni insediate, dell'uso delle aree scoperte, dei manufatti principali spesso incoerenti fra loro; tali insediamenti necessitano di interventi di miglioramento complessivo della qualità e della funzionalità dell'edilizia tramite modesti adeguamenti degli edifici esistenti, calibrate nuove volumetrie per la strutturazione ed il consolidamento dell'insediamento, l'inserimento di minime infrastrutture e l'innalzamento della qualità ambientale complessiva.</p> <p>La qualificazione del paesaggio urbano delle varie frazioni, è affidata a specifiche sistemazioni di carattere paesaggistico su aree private interstiziali o di frangia rispetto al Perimetro urbano, ancorchè inedificate, ma considerate</p>

				<p>pertinenti e funzionali nella loro consistenza e suscettività di qualificazione ambientale ad una ritrovata forma e disegno urbani.</p>
		<p>Sviluppare le connessioni degli insediamenti tra le "isole produttive" in un'ottica sistematica favorendo azioni di incremento della qualità ambientale.</p>	<p>Rifunzionalizzazione dei tessuti lineari realizzati lungo gli assi infrastrutturali</p> <p>Incremento delle dotazioni infrastrutturali e adeguamento della mobilità per il transito dei mezzi pesanti</p> <p>Progettazione di "aree filtro" tra il tessuto insediativo e produttivo.</p> <p>Promozione di interventi di sistemazione ambientale e paesistica in corrispondenza dei tessuti produttivi</p>	<p>Il Regolamento Urbanistico individua la necessità per tutti gli insediamenti produttivi di realizzare un'adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'ambito, tramite piante di alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee.</p> <p>La realizzazione di nuove viabilità dovrà prevedere idonei interventi di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico tramite la formazione di ampi marciapiedi, di fasce verdi laterali alberate e la sistemazione di elementi di arredo urbano. Nello studio dei tracciati dovrà essere rispettata la configurazione morfologica del territorio, le preesistenze storiche, ambientali e vegetazionali eventualmente presenti; eventuali scarpate dovranno sempre essere ricoperte da manto erboso e da essenze arbustive e cespugliose autoctone; l'impatto dei manufatti in cemento armato dovrà essere annullato con idonei trattamenti delle superfici a vista.</p> <p>Fasce verdi di ambientazione delle viabilità di nuovo impianto o di riqualificazione dovranno sempre essere previste nei progetti esecutivi indipendentemente dal soggetto attuatore secondo le indicazioni riportate in cartografia di RU.</p> <p>Potranno essere attivate idonee forme di "concertazione" fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale secondo le categorie della manutenzione, del ripristino, del rinfoltimento o del nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle essenze idonee per ogni situazione saranno oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'Amministrazione attraverso la parte</p>

				<p>gestionale del R.U. e la predisposizione di una specifica normativa che regoli i rapporti con i proprietari delle aree; questi potranno essere chiamati a concordare con il Comune anche interventi di rinfoltimento o nuovo impianto vegetazionale tramite essenze fornite dall'Amm.ne comunale o da essa stessa eseguiti restando invece a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.</p>
--	--	--	--	--

LUOGO 2 : LA FATTORIA DI DORNA E LA VALLE DEL LEPRONE				
OBIETTIVI STRATEGICI P.S.	SPUNTI PROGETTUALI	OBIETTIVI R.U.	AZIONI R.U.	VERIFICA DI COERENZA
<p><i>Arrivare ad un modello sperimentale di modalita' di gestione ecologica del territorio con apposito laboratorio per l'evoluzione - conservazione del paesaggio agrario</i></p>	<p><i>Centro residenziale, culturale e turistico</i></p> <p><i>Interfaccia ecologica fra gli insediamenti di pianura di recente formazione ed i centri storici della collina</i></p>	<p>Tutelare l'ecosistema fluviale della Valle del Leprone</p>	<p>Sviluppo di azioni volte alla creazione di un parco diffuso</p> <p>Salvaguardia del paesaggio ripariale e boschivo</p>	<p>L'aggiornamento del quadro conoscitivo di Regolamento Urbanistico tenendo conto dei contenuti del Piano paesaggistico di recente adozione e delle analisi e studi specialistici a supporto della Variante generale al PS</p>
		<p>Rafforzare potenziali direttrici di connessione ecologica tra gli insediamenti di pianura e i centri storici di collina</p>	<p>Tutela e recupero dei tracciati della viabilità storica.</p> <p>Individuazione di una rete di percorsi e sentieri pedonali e ciclopedonali ai fini di promozione turistica del territorio</p>	<p>Il Regolamento prevede che le nuove infrastrutture o nuove tratte in variante a quelle esistenti all'interno degli ambiti di tutela ovvero relative a percorsi di valenza storica potranno essere ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza, per la sicurezza antincendio ovvero per eliminare situazioni di pericolo per la circolazione veicolare. Il tratto dismesso di tali viabilità dovrà in ogni caso essere mantenuto nella configurazione geometrica e paesaggistica originaria consentendone la fruibilità pedonale.</p>

		<p>Valorizzare anche in chiave turistico ricettiva e culturale il patrimonio edilizio di valore e i nuclei storici del territorio aperto</p>	<p>Incentivazione di interventi finalizzati al recupero delle "case sparse" e dei complessi agrari in un ottica di sostenibilità ambientale e paesaggistica ed energetica.</p> <p>Riconversione e rifunzionalizzazione di edifici e nuclei rurali per la creazione di nuove attrezzature sportive e ricreative</p>	<p>Il Regolamento disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici di valore in ambiti a prevalente funzione agricola con l'individuazione di REA quali aree per il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio agricolo. -il sistema insediativo di matrice storica con l'individuazione di RES quali aree per il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato che comprende gli ambiti interessati da centri, nuclei, edifici di interesse storico architettonico e ambientale. <p>Per tali edifici, opportunamente censiti, sono ammessi gli interventi secondo le categorie riportate in calce alle singole Schede. L'inserimento delle attività diverse dalla residenza o dalla destinazione agricola sarà comunque valutato ammissibile previa verifica da parte della Commissione assetto del Territorio delle eventuali alterazioni e degli squilibri che queste possono comportare nell'ambiente circostante e sempre che gli interventi risultino compatibili con i caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale.</p> <p>Nel caso di interventi su edifici con destinazione rurale, o di aree agricole funzionalmente connesse agli edifici, debbono essere eseguite le verifiche e le procedure di cui alla vigente normativa per le zone agricole e delle norme del R.U. da essa discendenti.</p>

LUOGO 3 : VICIOMAGGIO, TUORI E LA PEDECOLLINA ARETINA

OBIETTIVI STRATEGICI P.S.	SPUNTI PROGETTUALI	OBIETTIVI R.U.	AZIONI R.U.	VERIFICA DI COERENZA
<i>configurare Viciomaggio come aggregato compiuto</i>	<i>centro industriale e residenziale</i>	Differenziare e potenziare il sistema degli accessi e delle	Introduzione di un sistema di percorrenze ciclopedonale	Il Regolamento Urbanistico e la Variante n. 2 al P.S. contestualmente portata avanti

<p><i>ricomporre Tuori con la struttura di Viciomaggio</i></p> <p><i>valorizzare il territorio della bonifica</i></p>	<p><i>porta di ingresso a nord</i></p> <p><i>mediazione urbanistica tra struttura urbana aretina e insediamenti pedecollinari</i></p> <p><i>area industriale con valore strutturale nel contesto territoriale</i></p>	<p>percorrenze anche nell'area di potenziamento del tessuto produttivo</p>	<p>Sviluppo di una viabilità alternativa a servizio delle aree produttive esterne al nucleo abitato</p> <p>Realizzazione di parcheggi scambiatori anche con valenza di aree di stoccaggio temporanee</p>	<p>dall'Amministrazione, sono dirette alla realizzazione di un polo per la logistica e la produzione in Loc. Viciomaggio, in un'area localizzata in un'enclave infrastrutturale.</p> <p>E' stata redatta apposita scheda normativa in tal senso, al fine di consentire la reale attuazione dell'intervento, anche bypassando l'incertezza legata all'eliminazione dell'istituto del piano complesso d'intervento, intervenuta con la nuova Legge regionale n. 65/2014.</p> <p>All'interno della sopracitata scheda di dettaglio viene stabilito che la realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva/contestuale realizzazione di un di un tratto funzionale della nuova S.P. 21 e precisamente quello posto a confine con la stessa, comprensivo delle due rotatorie, nonché della riqualificazione di Via dell'Oppiarello, fino a raccordarsi con la viabilità del PA 158. La realizzazione di tale tratto consentirà il bypass dell'abitato di Viciomaggio.</p>
		<p>Qualificare, anche sotto il profilo ambientale, le aree destinate ad attività produttive</p>	<p>Promozione di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) anche attivando azioni di ricucitura e progetti unitari per l'armonizzazione di realtà produttive limitrofe</p> <p>Incremento e qualificazione delle aree a standard</p> <p>Creazione di un polo tecnologico specializzato</p> <p>Introduzione di struttura di servizio per le attività produttive</p>	<p>Il Regolamento Urbanistico e la Variante n. 2 al P.S. contestualmente portata avanti dall'Amministrazione, sono dirette alla realizzazione di un polo per la logistica e la produzione in Loc. Viciomaggio, in un'area localizzata in un'enclave infrastrutturale.</p> <p>In tale area è incentivata dalla stessa Legge Regionale 65/2014 la realizzazione di APEA. E' inoltre prevista la creazione di nuovi standard a parcheggio e a verde, nonché la definizione di preventivo intervento di messa in sicurezza idraulica (cassa di espansione) a beneficio dell'intero ambito.</p> <p>L'introduzione della nuova prevista piattaforma per la logistica, peraltro in prossimità dell'infrastruttura autostradale, consentirà la creazione di un polo di servizi per le aziende già insediate e per le attività produttive presenti in un ampio bacino di riferimento.</p>

4. Coerenza interna

All'interno del Documento Preliminare per la VAS sono stati individuati specifici obiettivi di qualità e azioni prioritarie, che hanno guidato la redazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico comunale. Tali obiettivi sono di seguito riportati:

1. Aggiornamento e implementazione del Quadro Conoscitivo.
2. Monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte di Regolamento Urbanistico.

1. In riferimento al primo obiettivo, si fa presente che la Variante ha sviluppato al suo interno specifici studi ed analisi finalizzate alla definizione e all'aggiornamento delle seguenti tematiche:

- Analisi e adeguamento della vincolistica presente nelle tavole di RU alla luce anche dell'aggiornamento dettagliato del quadro conoscitivo elaborato in sede di redazione della Variante Generale al Piano Strutturale adottata e dei contenuti del PIT implementazione paesaggistica adottato;
- Aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica a seguito dell'approvazione delle nuove perimetrazioni contenute nel Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio, Assetto Idrogeologico (PAI);
- Modifica ed aggiornamento del quadro conoscitivo relativamente agli aspetti geologici/sismici/idraulici e ai vincoli morfologici e conformativi del territorio, sulla base dell'evoluzione della normativa regionale di settore;

Si segnala, inoltre, che l'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, nonché la verifica delle previsioni urbanistiche vigenti e

la redazione delle proposte di modifica alle stesse nell'ambito della Variante Generale, ha avuto come importante presupposto un'azione di implementazione del quadro conoscitivo, effettuata sulla base degli approfondimenti e degli studi richiesti dall'entrata in vigore di specifiche normative di settore, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici. A titolo di esempio, si faccia riferimento alle carte di micro zonizzazione sismica (MOPS) e di pericolosità e fattibilità sismica, di cui al D.P.G.R. 53/R/2011.

Tale attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, dunque, è stata articolata nelle seguenti fasi:

- redazione degli studi idraulici, geologici e sismici per adeguamento al Regolamento n. 53/R;
- aggiornamento dell'assetto vincolistico, in particolare per quanto concerne la tutela dei corsi d'acqua, sulla base dei contenuti dell'implementazione paesaggistica del PIT adottata;
- verifica dello stato di attuazione dei comparti di nuova edificazione previsti nell'ambito del precedente RU e valutazione delle previsioni da confermare e delle eventuali misure di mitigazione e riduzione delle interferenze sulla base degli esiti delle analisi di cui ai punti precedenti.

In particolare, sulla base di quanto sopra esposto,

Pertanto, si è provveduto all'implementazione del quadro conoscitivo e degli elaborati di Regolamento Urbanistico relativamente ai seguenti aspetti:

- recepimento vincoli PIT;
- individuazione reticolo dei corsi d'acqua e della relativa fascia di rispetto di 10 m di inedificabilità;

- adeguamento al Regolamento 53R/2012;
- definizione della carta della pericolosità geologica;
- definizione della carta pericolosità idraulica;
- modellazione idraulica dell'area di Viciomaggio;
- redazione delle analisi di fattibilità relative a tutti i comparti di trasformazione;
- redazione della carta della pericolosità sismica;
- aggiornamento delle definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici e conseguente adeguamento al "Regolamento Regionale di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

2. L'attività di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, che portata avanti di pari passo con l'elaborazione della proposta di Variante, e confluita in una specifica "relazione di monitoraggio", redatta ai sensi del comma 7 dell'art. 55 della L.R. Toscana n.1/2005, e sue successive modifiche ed integrazioni, restituisce una fotografia della realtà e delle dinamiche territoriali che consente la verifica di dettaglio del rispetto degli obiettivi specifici individuati nell'ambito della Variante Generale al Regolamento urbanistico. Tale verifica ha consentito l'individuazione delle conseguenti azioni prioritarie da mettere in campo per ciascun luogo o ambito territoriale.

Inoltre, l'attività di monitoraggio ha consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- ricognizione puntuale dei piani attuativi vigenti, con particolare attenzione alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni insediative in esso contenute e delle opere di urbanizzazione nonché alle caratteristiche, in termini qualitativi e quantitativi degli spazi pubblici e delle dotazioni di standard;
- raccolta di recenti progetti, programmi, studi, ricerche e approfondimenti su particolari aspetti o caratteristiche dei luoghi del territorio comunale;
- individuazione di situazioni in cui è necessaria la modifica o l'adeguamento delle previsioni di Regolamento Urbanistico, a seguito del rilevamento di profili di incompatibilità ed incoerenza rispetto alle esigenze di tutela dei valori paesaggistici ovvero in quanto non più rispondenti alle esigenze del territorio e della collettività o non sostenibili sotto il profilo ambientale;
- riconoscimento di previsioni di Regolamento Urbanistico non ancora attuate, ma relative ad ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale;
- individuazione di aree di frangia o parzialmente urbanizzate dove incentivare interventi di recupero urbanistico ed ambientale ovvero concentrare la realizzazione di nuovi interventi edilizi, in un'ottica di ridefinizione del margine urbano, miglioramento della qualità degli insediamenti e contenimento del consumo di suolo e dei fenomeni di dispersione urbana.

I

4.1 Obiettivi della proposta progettuale

La definizione dei contenuti della proposta progettuale è stata accompagnata da un processo di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli organismi già attivi sul territorio, nonché dei portatori di interesse e delle associazioni di categoria.

Tale processo è stato supportato da una campagna di sensibilizzazione e di informazione (pubblicazione, aggiornamento sito web del comune, comunicati stampa, ecc.) e da un insieme di attività finalizzate a raggiungere e coinvolgere la comunità locale. Inoltre, si è tenuto conto anche degli esiti della prima istruttoria delle osservazioni pervenute da parte dei cittadini in riferimento alla Variante generale al Piano Strutturale approvata, che ha consentito in ogni caso di comprendere talune esigenze e richieste già emerse in fase di adozione di tale Variante e più pertinenti appunto alla fase operativa di definizione specifica degli interventi e della disciplina dell'uso del suolo.

Per quanto concerne il sistema insediativo, al fine di rispondere ad esigenze generali di qualificazione e ri-qualificazione dei tessuti esistenti e di nuova realizzazione, sono state individuate e portate avanti le strategie di sviluppo di seguito riportate:

- promozione di azioni ed interventi finalizzati al risparmio nell'uso delle risorse disponibili, con particolare riferimento al contenimento dei consumi idrici ed energetici a favore di fonti energetiche rinnovabili;
- revisione e coordinamento della disciplina degli usi e delle funzioni sulla base dell'esperienza acquisita negli ultimi anni e delle modifiche normative nel frattempo intervenute, con particolare riferimento alle zone produttive ed al patrimonio edilizio esistente (ambiti urbani e extraurbani);

- definizione delle categorie e delle modalità d'intervento sulla base di una verifica di dettaglio delle condizioni di rischio, sotto il profilo geologico, idraulico e sismico.

5. Il dimensionamento

Si riporta di seguito il dimensionamento per singoli Luoghi in riferimento alle destinazioni ammesse

LUOGO 1	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	31.900	39.670	34.670	9.230	25.440	8.655
PRODUTTIVO	3.000	5.450	5.450	910	4.540	1.300
ATTREZZATURE	1.000	1.000	1.450	450	1.000	0

LUOGO 2	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	0	0	0	0	0	0
ATTREZZATURE	2.000	2.000	2.000	0	2.000	2.000

LUOGO_3	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	5.600	5.670	5.670	0	5.670	248
PRODUTTIVO	10.000	17.670	75.670	68.600	7.070	16.462
ATTREZZATURE	5.000	6.000	6.000	5.000	1.000	5.675

LUOGO_4	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	2.000	2.000	2.000	0	2.000	767
PRODUTTIVO	0	0	0	0	0	0
ATTREZZATURE	160	160	160	160	0	160

LUOGO_5	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
---------	---------------	--------------------	---	-----------------------	-------------------------	--------------------

RESIDENZA	9.950	15.680	13.180	12.380	800	0
PRODUTTIVO	3.000	3.000	3.000	3.000	0	0
ATTREZZATURE	3.470	3.470	170	170	0	0
MISTO (PROD-RES)	4.000	4.000	0	4.000	0	0

LUOGO_6	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
MISTO (ATTR-RES)	650	650	650	0	650	310

LUOGO_7	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	1.300	1.300	650	650	650	0
ATTREZZATURE	650	650	650	650	0	650
TOTALE LUOGHI	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	50.750	64.320	56.170	22.260	34.560	9.670
PRODUTTIVO	16.000	26.120	84.120	72.510	11.610	17.762
ATTREZZATURE	12.280	13.280	10.430	6.430	4.000	8.485
MISTO (ATTR-RES)	650	650	650	0	650	310

Le indicazioni riportate si riferiscono alle previsioni delle unità di intervento indicate nelle singole schede di comparto in mq di S.I.p

I Regolamento: previsioni del I Regolamento Urbanistico

Previsioni vigenti: previsioni vigenti che corrispondono a tutte le modifiche apportate fino alla variante 12

Previsioni Variante Generale 2014: previsioni confermate con la Variante Generale

Residuo da attuare: previsioni non attuate

Previsioni approvate: previsioni attuate con Piano Attuativo approvate e/o convenzionate

Previsioni attuate: previsioni effettivamente attuate o in corso di attuazione con titolo abilitativo

NUMERO	SPECIFICA	LUOGO	OGGETTO	MQ SUL_SCHEDA
1	U.I.1P	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	3000
2	U.I.1R	luogo 1 Tegoletto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2400
3	U.I.1R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2300
4	U.I.1Rb	luogo 7 Civitella	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	650
5	U.I.2A	luogo 4 Pieve a Maiano	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	160
6	U.I.2P	luogo 6 Spoiano	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	ESISTENTE
7	U.I.2R	luogo 1 Tegoletto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1280
8	U.I.2R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1000
9	U.I.3A	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	170
10	U.I.3Pa	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	5300
11	U.I.3Pb	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	5300
12	U.I.3R	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	5000
13	U.I.3R	luogo 6 Spoiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	ESISTENTE
14	U.I.4A	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	INDICE
15	U.I.4R	luogo 1 Tegoletto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	550
16	U.I.4R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1650
17	U.I.5A	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	6208
18	U.I.5P	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	910
19	U.I.5P	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	58000
20	U.I.5R	luogo 1 Tegoletto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	ESISTENTE
21	U.I.5R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2500
22	U.I.6A	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	ESISTENTE
23	U.I.6A	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	ESISTENTE
24	U.I.7A	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTE
25	U.I.7R	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1220
26	U.I.8A	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	450
27	U.I.8R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	4930
28	U.I.9R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	800

PIANO ATTUATIVO	LUOGO	ATTUAZIONE DA	OGGETTO	STATO DI ATTUAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
P.A.100	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 39 6/5/2000	CC 59 5/8/2000
P.A.101	luogo 1 Pieve al Toppo		DA RU	REALIZZATO	CC 50 21/07/2003	CC 76 14/11/2003
P.A.102	luogo 5 Ciggiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 36 6/05/2000	CC 57 5/8/2000
P.A.103	luogo 1 Badia al Pino		DA RU (POLO SCOLASTICO)	REALIZZATO	CC 53 3/7/2000	CC 69 2/10/2000
P.A.104	luogo 5 Ciggiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 81 30/11/2000	CC 14 14/2/2001
P.A.105	luogo 3 Viciomaggio	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 84 30/11/2000	CC 16 20/3/2001
P.A.106	luogo 1 Pieve al Toppo		PMAA	REALIZZATO	CC 82 30/11/2000	CC 15 20/3/2001
P.A.107	luogo 1 Badia al Pino		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 22 31/3/2001	CC 77 31/7/2001
P.A.108	luogo 7 Civitella		PARCO TERRITORIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 24 31/3/2001	CC 76 31/7/2001
P.A.109	luogo 1 Badia al Pino	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 10 27/3/2009	
P.A.110	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 42 28/4/2001	CC 88 24/9/2001
P.A.111	luogo 3 Viciomaggio	UI 6A	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 43 28/4/2001	CC 89 24/9/2001
P.A.113	luogo 3 Viciomaggio Tuori		PIANO PARTICOLAREGGIATO EX PA08	REALIZZATO	CC 20 13/4/2007	CC 44 25/7/2007
P.A.114	luogo 1 Badia al Pino	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	APPROVATO	CC 46 28/04/2001	CC 92 24/09/2001
P.A.115	luogo 1 Badia al Pino	UI 5A	PIANO ATT. ATTREZZATURE E SERVIZI	REALIZZATO	CC 47 28/4/2001	CC 93 24/9/2001
P.A.116	luogo 1 Badia al Pino		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 48 28/4/2001	CC 6 26/2/2002
P.A.117	luogo 1 Badia al Pino		DA RU	REALIZZATO	CC 49 28/4/2001	CC 94 24/9/2001
P.A.118	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 50 28/4/2001	CC 95 24/9/2001
P.A.119	luogo 3 Viciomaggio Tuori		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 102 14/12/2001	CC 29 3/6/2002
P.A.120	luogo 1 Tegoletto		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 4 26/2/2002	CC 43 16/7/2002
P.A.121	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 3Rc	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 26 30/3/2006	CC 63 - 20/9/2006
P.A.122	luogo 7 Civitella		PMAA	REALIZZATO	CC 31 3/6/2002	CC 60 25/10/2002
P.A.123	luogo 2 Valle del Leprone		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 32 3/6/2002	CC 61 25/10/2002
P.A.124	luogo 1 Pieve al Toppo		DA RU	REALIZZATO	CC 33 29/6/2002	CC 6 10/01/2003
P.A.125	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 38 29/6/2002	CC 5 10/01/2003
P.A.126	luogo 1 Badia al Pino		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 20 21/5/2005	CC 43 16/9/2005
P.A.127	luogo 6 Spioiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 77 27/11/2002	CC 29 31/3/2003
P.A.128	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 3Ra	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 9 14/1/2006	CC 47 5/7/2006
P.A.129	luogo 7 Civitella		PDR TURISTICO RICETTIVO	REALIZZATO	CC 9 10/01/2003	CC 32 30/4/2003
P.A.130	luogo 1 Tegoletto		DA RU	REALIZZATO	CC 16 21/02/2003	CC 39 3/06/2003
P.A.131	luogo 5 Albergo		DA RU	REALIZZATO	CC 37 3/06/2003	CC 79 14/11/2003
P.A.132	luogo 1 Tegoletto		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 38 3/06/2003	CC 80 14/11/2003

P.A.133	luogo 5 Ciggiano		PEEP CIGGIANO DA VARIANTE	IN REALIZZAZIONE	CC 33 - 8,6,2007	CC 54 - 28,9,2007
P.A.133	luogo 3 Viciomaggio		PEEP VICIOMAGGIO	REALIZZATO	CC 49 - 21.7.2003	CC 75 - 14.11.2003
P.A.133	luogo 1 Tegoletto		PEEP TEGOLETO	REALIZZATA PARTE	CC 45 4/9/2004	CC 7 - 7.4.05
P.A.134	luogo 1 Badia al Pino	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 51 21/07/2003	CC 77 14/11/2003
P.A.135	luogo 3 Tuori		DA RU (RIQUALIFICAZIONE LOTTO)	NON REALIZZATO	CC 52 21/7/2003	CC 78 14/11/2003
P.A.136	luogo 5 Albergo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 81 14/11/2003	CC 24 7/4/2004
P.A.137	luogo 7 Civitella		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 13 29/3/2004	CC 42 4/9/2004
P.A.138	luogo 4 Pieve a Maiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 25 7/4/2004	CC 43 4/9/2004
P.A.139	luogo 4 Pieve a Maiano	UI 1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 20 3,04,2009	CC 40 27/07/2009
P.A.140	luogo 2 Valle del Leprone	UI 1Aa	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 36 28/6/2004	CC 69 30/11/2004
P.A.141	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 27 02/05/2008	CC 47 31/07/2008
P.A.142	luogo 6 Spioiano	UI 1AR	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 54 30/9/2005	CC 11 14/1/2006
P.A.144	luogo 5 Oliveto		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 8 - 08.04.2005	CC 40 - 16,9,2005
P.A.145	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 6R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 22 - 21.5.2005	CC 41 - 16,9,2005
P.A.146	luogo 1 Tegoletto	UI 3R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 23 21/05/2005	CC 42 16/09/2005
P.A.147	luogo 5 Albergo Oliveto		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 28 21/5/2005	CC 51 30/9/2005
P.A.148	luogo 1 Pieve al Toppo		DA RU	REALIZZATO	CC 36 28/6/2005	CC 148 5/7/2006
P.A.149	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 8 14/1/2006	CC 27 30/3/2006
P.A.150	luogo 2 Valle del Leprone	UI 1Ab	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 75 19/12/2005	CC 46 5/7/2006
P.A.151	luogo 1 Badia al Pino		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 65 29/9/2006	CC 7 24/2/2007
P.A.152	luogo 1 Tegoletto		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 66 29/9/2006	CC 8 24/2/2007
P.A.153	luogo 2 Valle del Leprone		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 67 29/9/2006	CC 9 24/2/2007
P.A.154	luogo 3 Viciomaggio		PMAA	REALIZZATO	CC 18 13/4/2007	CC 45 25/7/2007
P.A.155	luogo 1 Tegoletto		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 38 29/6/2007	CC 73 22/11/2007
P.A.156	luogo 7 Civitella		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 56 28 9 2007	CC 7 23/1/2008
P.A.157	luogo 7 Civitella		PIANO DI RECUPERO	NON REALIZZATO	CC 57 28/9/2007	CC 67 29/12/2008
P.A.158	luogo 3 Viciomaggio	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	APPROVATO	CC 73 22/11/2007	CC 28 22/05/2008
P.A.160	luogo 2 Valle del Leprone		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 9 23/1/2008	CC 29 22/05/2008
P.A.161	luogo 1 Tegoletto	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 36 27/06/2008	CC 50 27/09/2008
P.A.162	luogo 1 Badia al Pino		DA RU	APPROVATO	CC 74 22/11/2007	CC 19 07/03/2008
P.A.163	luogo 3 Viciomaggio		DA RU	APPROVATO	CC 79 03/12/2011	CC 8 02/03/2012
P.A.164	luogo 5 Ciggiano		PMAA	REALIZZATO	CC 68 29/12/2008	CC 19 23/04/2009
P.A.165	luogo 3 Viciomaggio		DA RU	NON REALIZZATO	CC 7 27/02/2010	CC 35 16/06/2010
P.A.166	luogo 3 Tuori		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 11 27/3/2009	CC-33 30 05 2009
P.A.167	luogo 3 Viciomaggio		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 21 23/04/2009	CC -41 27 09 2009

P.A.168	luogo 1 Tegoletto		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 22 23/04/2009	CC-42-27 09 2009
P.A.169	luogo 1 Tegoletto		DA RU	APPROVATO	CC 47 27/07/2009	CC 66 26/11/2009
P.A.170	luogo 1 Pieve al Toppo	UI 3Rb	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 89 28/12/2011	CC 7 02/03/2012
P.A.171	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 44 27/09/2009	CC-67-26 11 2009
P.A.174	luogo 1 Badia al Pino		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 34 16/06/2010	CC-42 09 09 2010
P.A.175	luogo 1 Pieve al Toppo		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 18 23/04/2010	CC 43 09/09/2010
P.A.176	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-66 29 12 2010	CC 10 24/03/2011
P.A.177	luogo 1 Pieve al Toppo		DA RU	APPROVATO	CC 53 11/11/2010	CC 11 124/03/2011
P.A.178	luogo 3 Tuori		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	NON REALIZZATO	CC-45 09 09 2010	CC-67-29/12/2010
P.A.179	luogo 5 Ciggiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-68 29-12-2010	CC 12 24/03/2011
P.A.180	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UI1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-69 29-12-2010	CC 13 124/03/2011
P.A.181	luogo 4 Pieve a Maiano		PMAA	REALIZZATO	CC 70 29/12/2010	CC 14 24/03/2011
P.A.182	luogo 3 Viciomaggio		DA RU	REALIZZATO	CC 15 24/03/2011	CC 53 29/07/2011
P.A.183	luogo 7 Civitella		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC-32-30-04-2011	CC-54 29-07-2011
P.A.184	luogo 1 Pieve al Toppo	UI1Rb	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 33 30/04/2011	CC 55 29/07/2011
P.A.185	luogo 1 Pieve al Toppo		AMBITI SOTTOPOSTI A PA PREVENTIVO	APPROVATO	CC 31 30/04/2011	CC 40 01/10/2012
P.A.187	luogo 1 Pieve al Toppo		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 71 29/09/2011	CC 9 02/03/2012
P.A.188	luogo 6 Spoiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 6 02/03/2012	CC 39 01/10/2012
P.A.189	luogo 7 Civitella	UI1Ra	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 18 29/04/2014	CC 27 28/06/2014
P.A.190	luogo 2 Valle del Leprone		PMAA	APPROVATO	CC 6 06/02/2013	CC 22 04/06/2013
P.A.191	luogo 1 Tegoletto		DA RU	REALIZZATO	CC 42 05/08/2013	CC 8 31/01/2014
P.A.192	luogo 1 Badia al Pino		DA RU	REALIZZATO	CC 45 25/10/2013	CC 7 31/01/2014
P.A.193	luogo 3 Viciomaggio		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 7 06/02/2013	CC 23 04/06/2013
P.A.195	luogo 6 Spoiano		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 9 31/01/2014	CC 20 29/04/2014

6. Analisi degli effetti

Al fine di analizzare gli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni del R.U., sotto il profilo quantitativo, di seguito sono riassunti i principali dati di contabilità ambientale che sono stati quantificati assumendo come riferimento i seguenti dati unitari medi:

1 abitante equivalente ogni 100 metri cubi per la funzione residenziali o 150 metri cubi per le funzioni ricettive o direzionali;

Unità abitative equivalenti: 1 ogni 3 abitanti;

Consumi idropotabili: 0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante

Afflussi fognari: 0,0042 l/sec per ciascun abitante

Produzione giornaliera di rifiuti solidi 1,527 kg/giorno per ciascun abitante

Produzione annua di rifiuti solidi: 0,55736 t/anno per ciascun abitante

Elettricità: 3,0 kw per unità abitativa.

E' stata redatta, dunque, specifica scheda di valutazione, utilizzata per analizzare gli impatti e le interferenze derivanti dall'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazione e di riqualificazione urbanistica definite dal R.U. Ciascuna scheda è strutturata in modo tale da configurarsi come uno strumento di conoscenza, di analisi e sintesi delle informazioni ambientali, anche durante le successive fasi di attuazione del presente atto di governo del territorio.

La scheda è articolata in quattro diverse sezioni, di seguito riportate:

- Dati di Input
- Impatti/interferenze sulle risorse
- Fattibilità sotto il profilo idrogeologico e sismico
- Prescrizioni per la mitigazione dei potenziali effetti negativi.

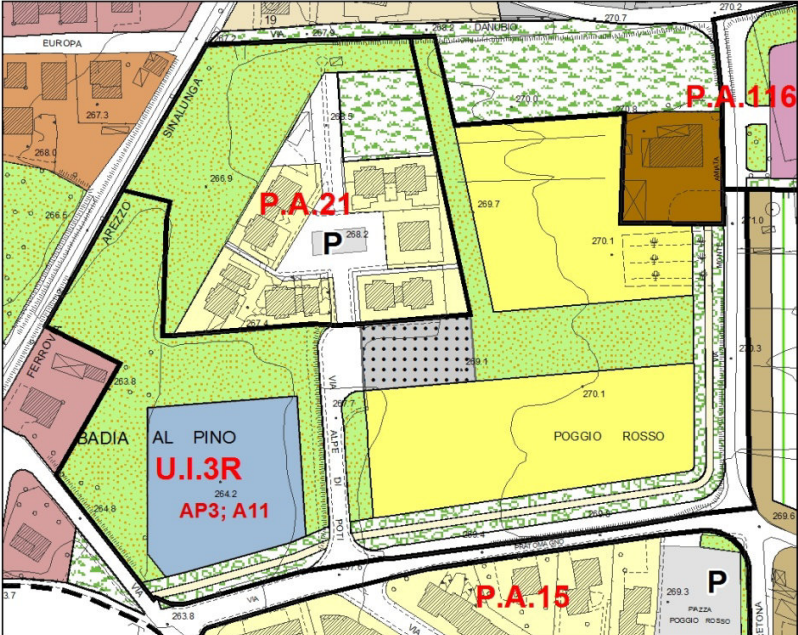

La sezione "Impatti/interferenze sulle risorse" contiene tutte le stime preliminari a livello di impiego di risorse ambientali per meglio comprendere le interferenze generate dall'intervento rispetto alle principali componenti ambientali.

La sezione relativa alle prescrizioni contiene le osservazioni, i suggerimenti e le raccomandazioni che il valutatore ritiene necessarie per la mitigazione dei potenziali effetti negativi più significativi, in particolare per quanto concerne gli aspetti geologici, idraulici e sismici.

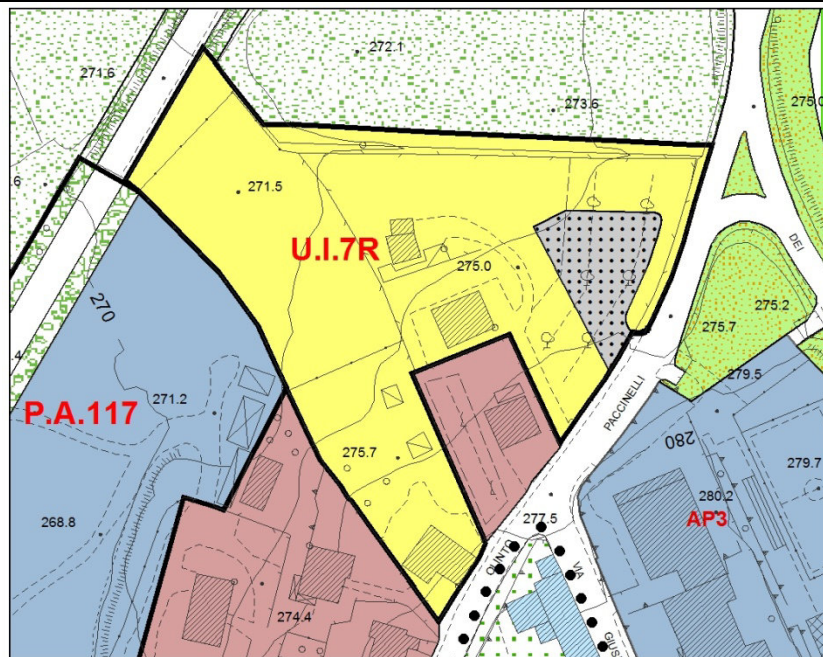
I dati quantitativi delle presenti schede di valutazione fanno riferimento a quelli riportati nelle Schede di Comparto facenti parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Non sono state schedati, per la loro modestissima incidenza sulle risorse territoriali e per il loro inserimento in tessuti completamente urbanizzati e dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti alle reti, i soli lotti di completamento residenziale.

6.1 Schede delle aree di trasformazione e riqualificazione urbana

LUOGO 1: BADIA AL PINO				
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 3R : POGGIO ROSSO				
				
DATI DI INPUT		IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE		
Tipo edilizio	Villette singole o abbinata		suolo	Superficie Utile Lorda 5000 mq
Destinazione	100% della S.u.I.= Residenziale		rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)
N. Unità edilizie	8			Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)
N. abitanti	80		energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)
FATTIBILITA'			acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)
FG 2	FS 3	FI 1		Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)
<p>MISURE DI MITIGAZIONE: Le Unità edilizie saranno disposte a pettine rispetto alle viabilità di servizio; ogni unità abitativa avrà un giardino con garage fuori terra il cui volume resta escluso dal relativo calcolo. L'accesso alla unità abitativa retrostante rispetto alla viabilità di servizio avverrà tramite percorso riservato sul confine del lotto. Competono all'intervento le infrastrutture e le sistemazioni previste all'interno del Comparto ivi compresa la viabilità pedonale alberata</p>				

LUOGO 1: BADIA AL PINO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 7R : PACCINELLI



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Villette singole e/o abbinata, a schiera con possibilità di alloggi sovrapposti o duplex.
Destinazione	Residenziale
N. Unità edilizie	14
N. abitanti	60

FATTIBILITA'

FG 2	FS 3	FI 1
------	------	------

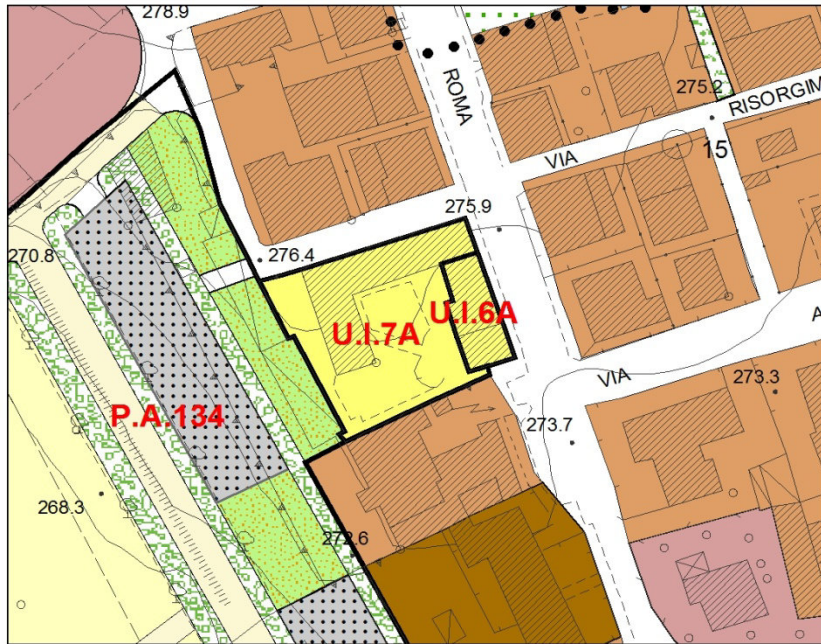
IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	2460 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	91,62 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	33,60 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	42 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	12 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,25 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Sarà caratterizzato da due viabilità di penetrazione una a carattere pubblico e una a carattere privato, ambedue disimpegnanti anche aree di parcheggio. In fregio a dette viabilità verranno individuate le residenze, sulla base delle tipologie previste. Faranno carico all'intervento la realizzazione di parcheggi e viabilità di accesso pubblica.

LUOGO 1: BADIA AL PINO

UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 6A : EX DISTRETTO SANITARIO



DATI DI INPUT

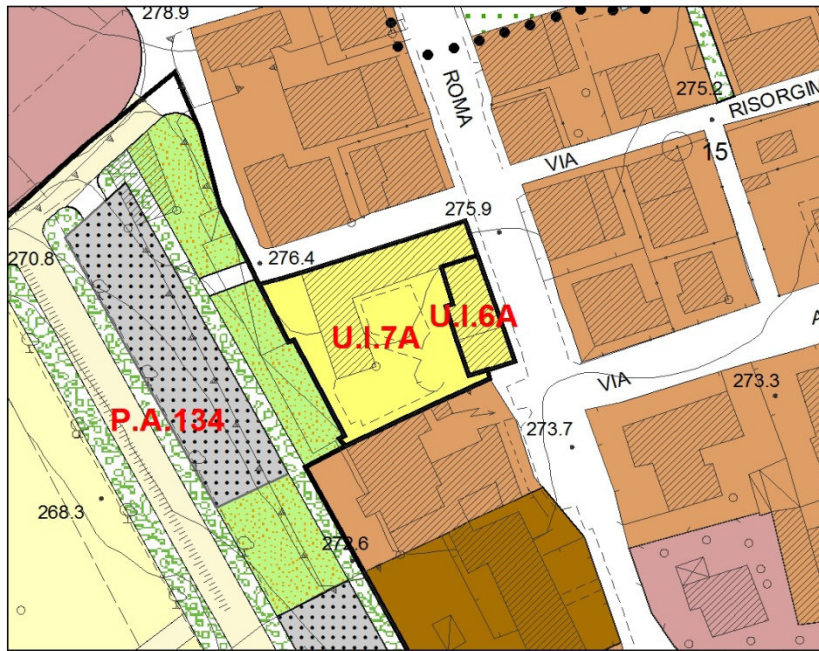
Tipo edilizio	Edifici in linea esistente
Destinazione	Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, strutture ad uso pubblico. La destinazione residenziale è ammessa soltanto al primo piano ed a condizione che siano ricavati locali accessori (cantine) pari al 20% della superficie utile; le superfici accessorie possono essere ricavate anche a piano terra.
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-
FATTIBILITA'	
FG 2	FS 3 FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	ESISTENTE mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: L'intervento è soggetto alla redazione di Piano Attuativo che dovrà comunque prevedere la riqualificazione complessiva di tutto l'edificio. L'edificio stesso dovrà essere relazionato in modo corretto con la strada antistante.

LUOGO 1: BADIA AL PINO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 7A : EX SCUOLA ELEMENTARE



DATI DI INPUT

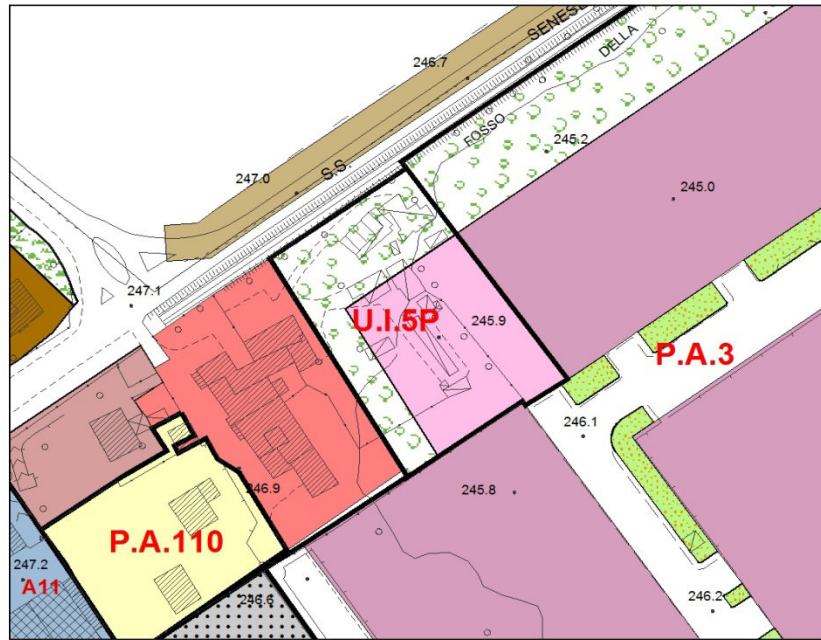
Tipo edificio	Edifici in linea esistente
Destinazione	Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, strutture ad uso pubblico. La destinazione residenziale è ammessa soltanto al primo piano ed a condizione che siano ricavati locali accessori (cantine) pari al 20% della superficie utile; le superfici accessorie possono essere ricavate anche a piano terra.
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-
FATTIBILITA'	
FG 2	FS 3 FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	ESISTENTE mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: L'intervento è soggetto alla redazione di Piano Attuativo che dovrà comunque prevedere la riqualificazione complessiva di tutto l'edificio. L'edificio stesso dovrà essere relazionato in modo corretto con il contesto urbano.

LUOGO 1: PIEVE AL TOPPO
UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 5P : VIA SENESE ARETINA



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edificio industriale, artigianale, laboratorio, magazzino, deposito.
Destinazione	60% della S.u.l.= Attività produttive e servizi relativi; 40% della S.u.l.= attività commerciali
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

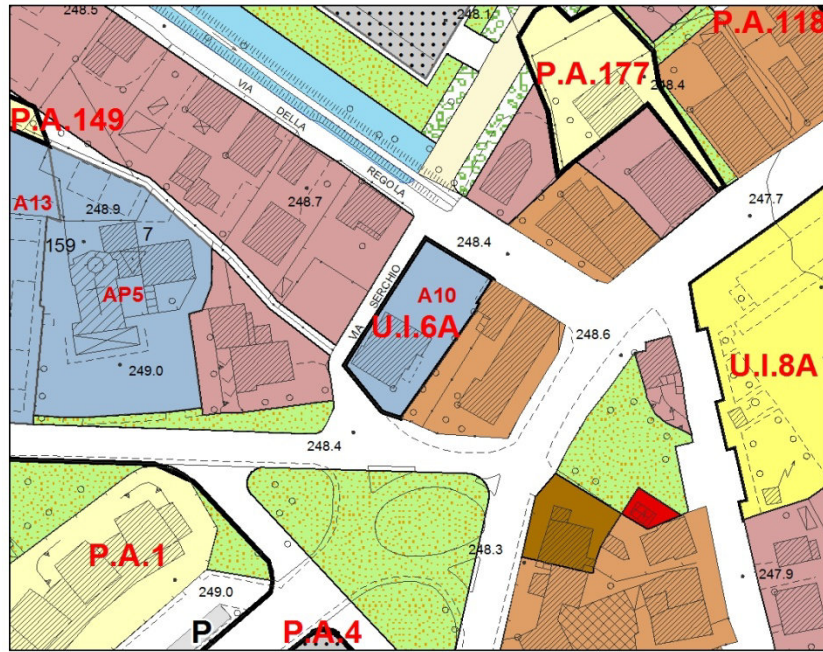
FG 2	FS 3	FI 3
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	910 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Fa carico all'intervento la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale lungo la Via Senese Aretina e la realizzazione di una fascia di Ambientazione sul fronte dell'area residenziale. L'edificazione dovrà essere contenuta nella superficie fondiaria individuata nella scheda.

LUOGO 1: PIEVE AL TOPPO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 6A : LE SCUOLE



DATI DI INPUT

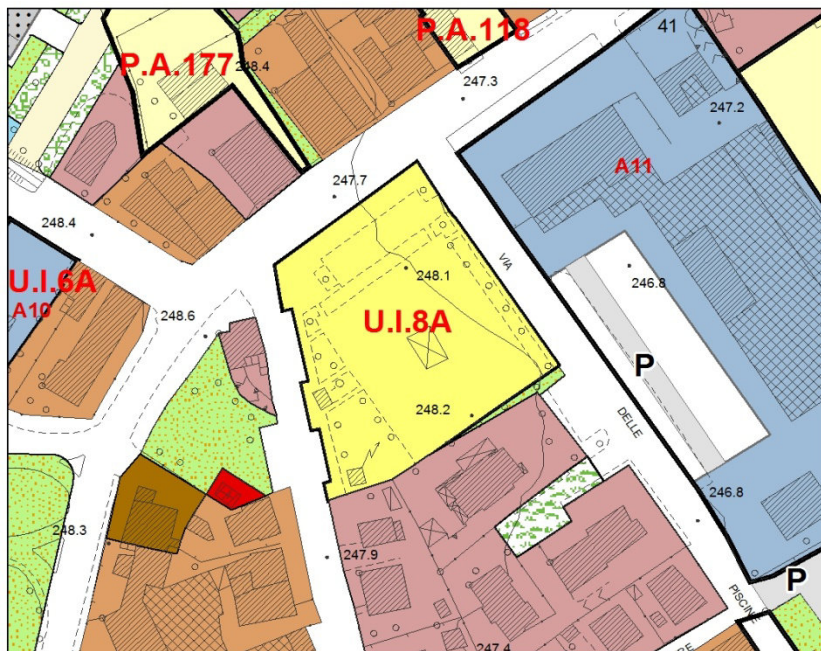
Tipo edilizio	Complesso Edilizio Multifunzionale.	
Destinazione	Turistico – Ricettivo	
N. Unità edilizie	-	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	910 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Realizzazione di una struttura alberghiera, con incremento del **10%** della volumetria esistente e con aggiunta di strutture destinate alla sosta dei veicoli

LUOGO 1: PIEVE AL TOPPO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 8A : PIAZZA DI PIEVE AL TOPPO



DATI DI INPUT

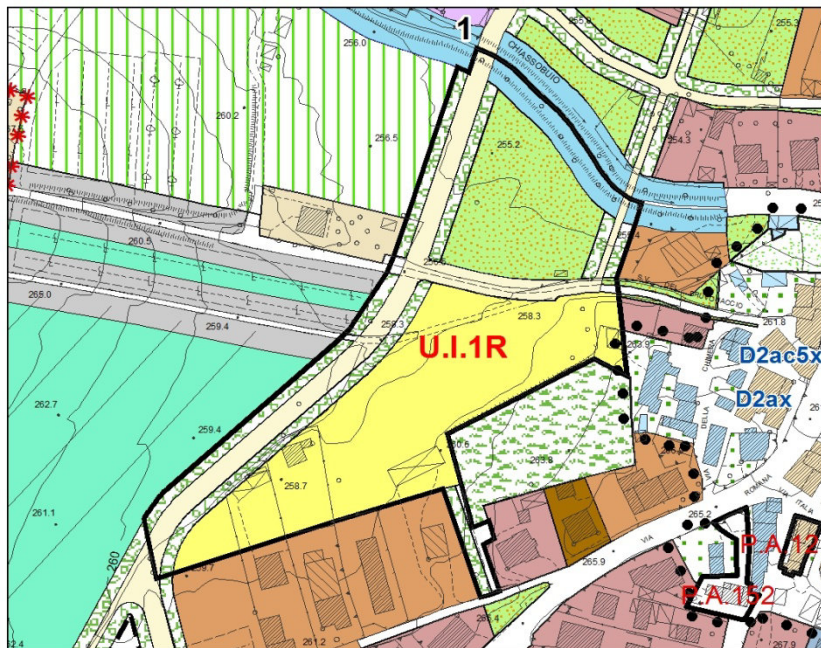
Tipo edilizio	Edificio Multifunzionale	
Destinazione	Attrezzature collettive	
N. Unità edilizie	-	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	450 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: In sede di attuazione dell'intervento una % della SUL potrà essere assegnata in diritto di superficie al soggetto attuatore dell'intervento secondo specifiche da definire in sede di presentazione di Piano attuativo.

LUOGO 1: TEGOLETO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 1R : PODERE CASANUOVA



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Villette singole o abbinate.
Destinazione	100% della S.u.I. = Residenziale (solo per i residenti dell'Unità immobiliare è ammesso un 30% della S.u.I. per attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio)
N. Unità edilizie	11
N. abitanti	40

FATTIBILITA'

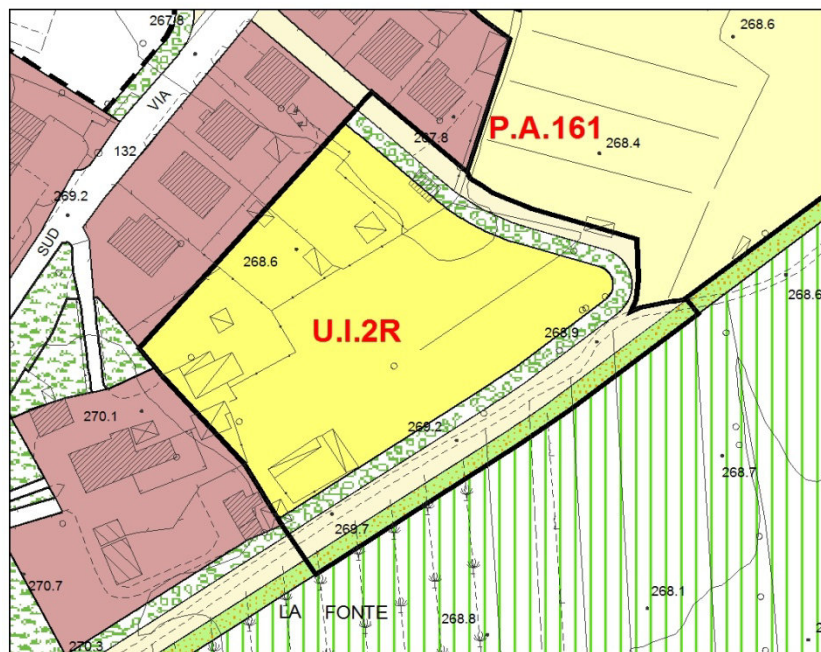
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	2400 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	61,08 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	22,40 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	33 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	8 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,16 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: N. 11 villette affacciate su spazio a verde e parcheggio centrale e parte su nuova viabilità di circonvallazione. Realizzazione di piccolo Parco connesso con il torrente Chiassobuio e realizzazione di percorsi pedonali di connessione con il Centro Storico e con la Via Molinara.

LUOGO 1: TEGOLETO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 2R : CASA SELVA



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Villette singole o abbinata, piccoli edifici a schiera o in linea.
Destinazione	80% della S.u.I. = Residenziale 20 % della S.u.I. = commerciale direzionale, artigianale
N. Unità edilizie	10
N. abitanti	30

FATTIBILITA'

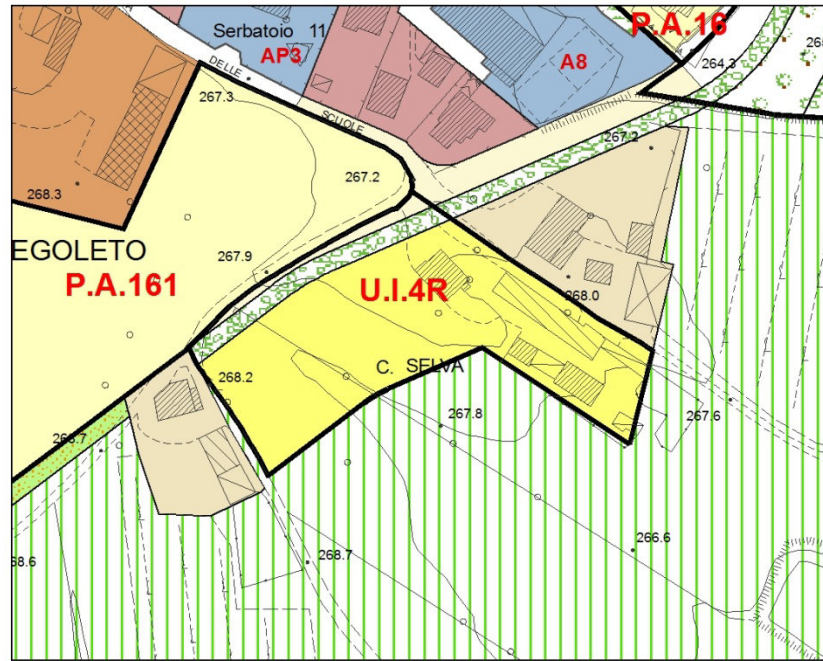
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	1280 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	45,81 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	16,80 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	30 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	6 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,12 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Edifici prevalentemente disposti in fregio alla nuova circoscrizione; realizzazione di spazi per verde e parcheggi fra tessuti esistenti e nuovi insediamenti; connessione tramite percorso pedonale con il Centro storico.

LUOGO 1: TEGOLETO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 4R : VIA DELLE SCUOLE



DATI DI INPUT

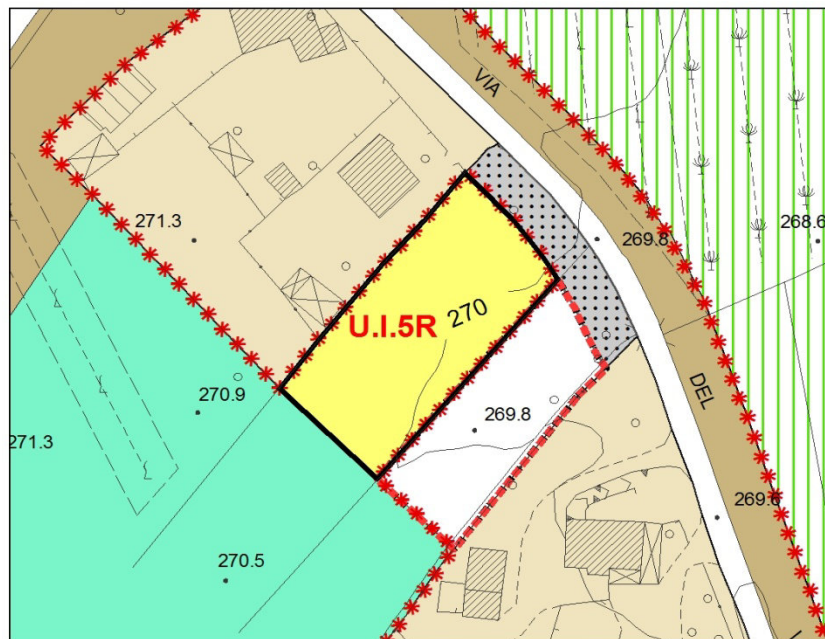
Tipo edilizio	Villette singole o abbinate	
Destinazione	100% della S.u.I.= Residenziale	
N. Unità edilizie	6	
N. abitanti	25	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	550 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	38,15 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	14 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	18 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	5 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,10 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Eliminazione dei volumi incongrui esistenti. E' previsto il recupero delle volumetrie incongrue con trasformazione in residenziale.

LUOGO 1: TEGOLETO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 5R : VIA DEL VETRAIO



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edificio unifamiliare
Destinazione	Residenziale
N. Unità edilizie	1
N. abitanti	6

FATTIBILITA'

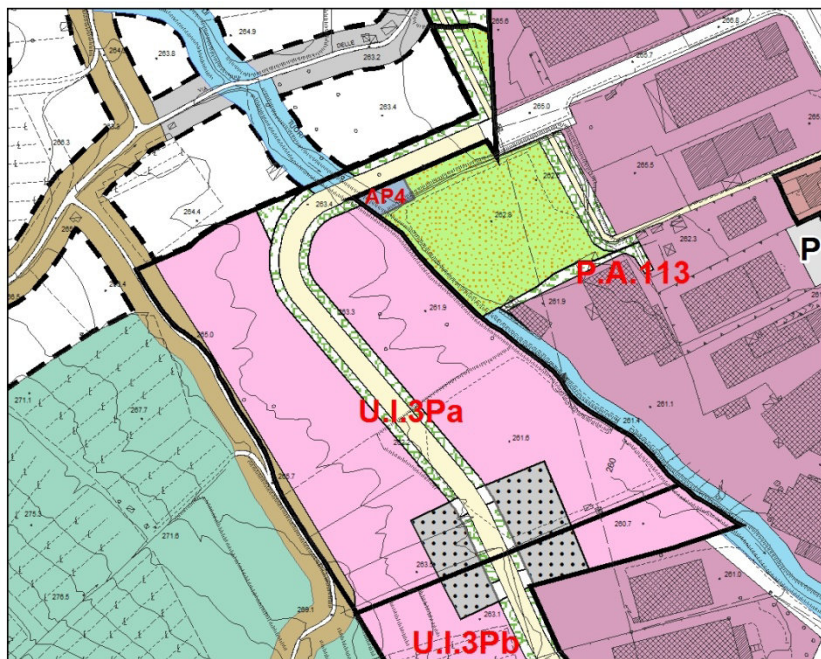
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	-
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	2,33 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	3,36 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	3 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	1,20 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,02 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: L'intervento è realizzato quale ristrutturazione urbanistica, nell'ambito della UTOE di Tegoleto, utilizzando le volumetrie incongrue, poste all'interno del centro storico, delle quali è prevista la demolizione per la riqualificazione di una area da destinare a collegamento stradale al fine di alleggerire il traffico nella piazza della Chiesa. La demolizione delle volumetrie e la cessione gratuita delle aree rappresentate al Catasto Terreni al Foglio 74, part. 118, sono condizioni necessarie ed indispensabili per la diretta realizzazione, soggetta a permesso a costruire, della previsione della UI.

LUOGO 3: VICIOMAGGIO
UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 3Pa : RIO DI TUORI



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edifici industriali, artigianali, laboratori, magazzini, depositi
Destinazione	60% della S.u.l.= Attività produttive e servizi relativi; 40% della S.u.l.= attività commerciali
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

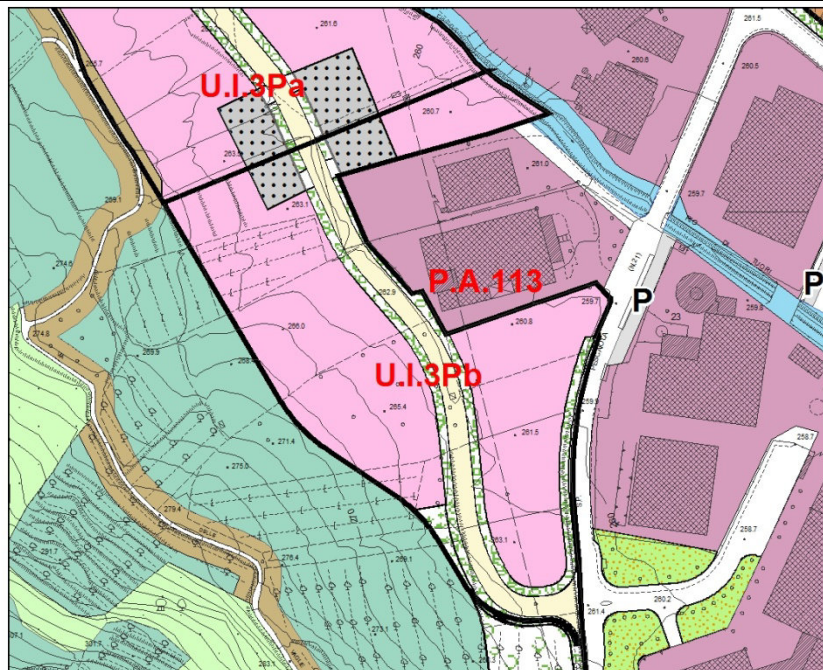
FG 2	FS 3	FI 3
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	5300 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Le Unità produttive saranno disposte con il fronte e gli accessi verso la viabilità. Fa carico all'intervento fra l'altro la realizzazione di una quinta di verde sul perimetro della U.I. verso Tuori con piante di Pioppi ed il recupero e manutenzione del tratto interessato del Rio di Tuori e di parte della pioppeta esistente. I Parcheggi esterni pubblici saranno sempre alberati

LUOGO 3: VICIOMAGGIO
UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 3Pb : RIO DI TUORI



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edifici industriali, artigianali, laboratori, magazzini, depositi
Destinazione	60% della S.u.l.= Attività produttive e servizi relativi; 40% della S.u.l.= attività commerciali
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

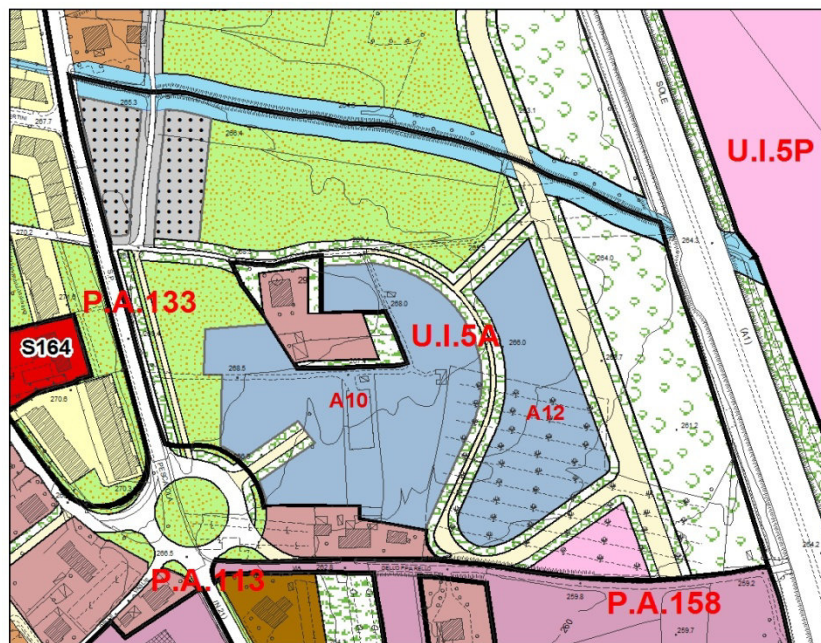
FG 2	FS 3	FI 3
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	5300 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Le Unità produttive saranno disposte con il fronte e gli accessi verso la viabilità. Fa carico all'intervento fra l'altro la realizzazione di una quinta di verde sul perimetro della U.I. verso Tuori con piante di Pioppi ed il recupero e manutenzione del tratto interessato del Rio di Tuori. I Parcheggi esterni pubblici saranno sempre alberati

LUOGO 3: VICIOMAGGIO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 5A : VIA DELL'OPPIARELLO



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Complesso edilizio multifunzionale; edifici industriali, artigianali, laboratori, magazzini, depositi.
Destinazione	Attività e servizi ricettivi, stazione di servizio, attrezzature per la mobilità; 60% min della SUL industriale = produttivo servizi relativi; 40% max della SUL ind.le = commercio.
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

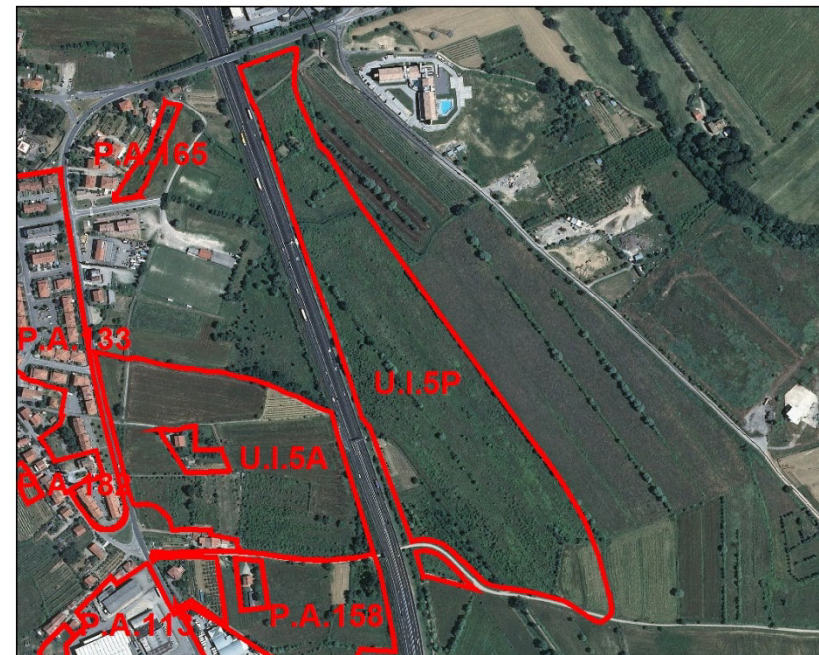
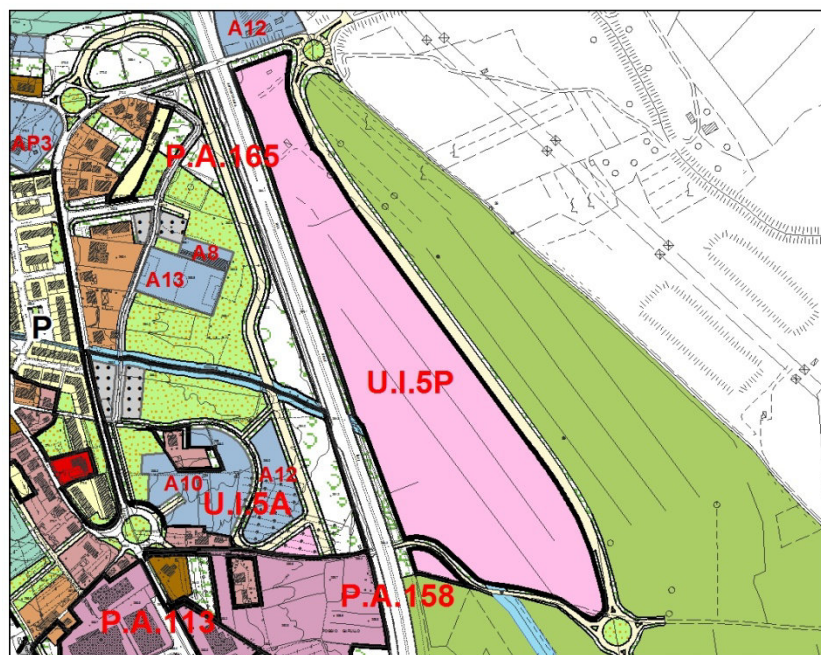
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	6208 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: La struttura alberghiera potrà essere anche organizzata in nuclei camere in padiglioni separati ed un edificio centrale di servizio (reception, bar, ristorante ecc.) con altezze contenute; sarà collocata al margine dell'area per attrezzature con il fronte affacciato sull'ambito destinato a Parco e impianti sportivi la cui sistemazione compete all'intervento. La Stazione di servizio con le attrezzature per la mobilità sarà collocata lungo la nuova Variante alla provinciale parallela all'Autosole e sarà opportunamente schermata verso la struttura ricettiva da quinte di verde. Le unità edilizie a destinazione produttiva saranno disposte con il fronte e gli accessi verso la viabilità di servizio che corrono lungo il perimetro; i parcheggi esterni pubblici saranno sempre alberati.

LUOGO 3: VICIOMAGGIO
UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 5P : LE LAME



DATI DI INPUT

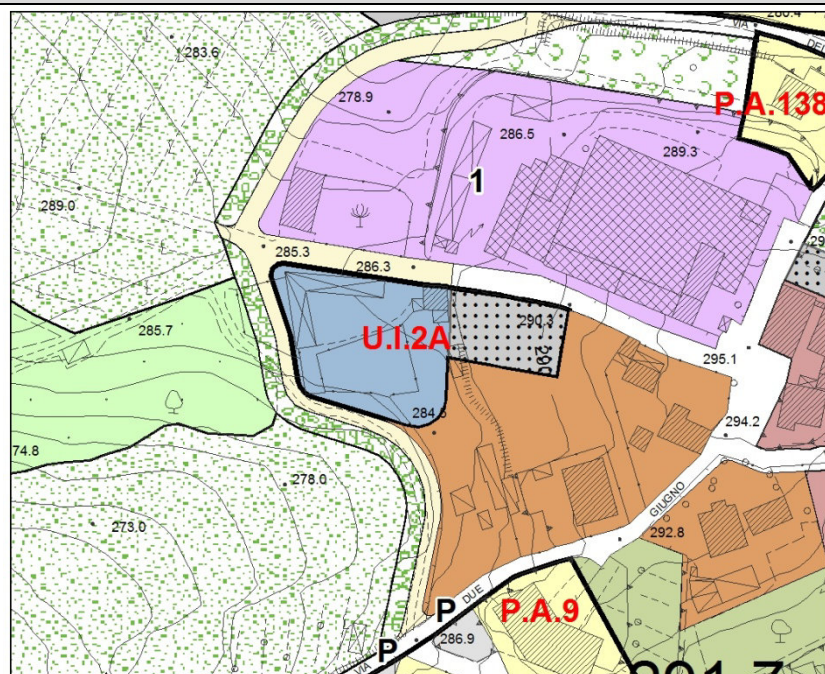
Tipo edilizio	edifici produttivi, artigianali, laboratori, magazzini, servizi alla produzione, depositi, commercio all'ingrosso e servizi per la logistica.		
Destinazione	almeno il 50% della S.u.l. destinata ad attività per la logistica ed ai relativi servizi; la S.u.l. rimanente è destinata alle altre destinazioni ammesse. Sono escluse le attività insalubri di I classe, come definite ai sensi della vigente normativa.		
N. Unità edilizie	-		
N. abitanti	-		
FATTIBILITA'			
FG 2	FS 3	FI 4	

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	58000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: esclusione piani seminterrati o interrati; rialzamento piano marciapiedi e quota calpestio piano terra di 2.0 m rispetto alla quota attuale. Sono escluse dall'edificazione le aree incluse nella fascia di rispetto dei 10 m del corso d'acqua. L'adozione del piano attuativo è comunque subordinata al collaudo delle opere per la riduzione del rischio idraulico individuate all'interno della Relazione idraulica allegata alla presente Variante Generale. L'anzidetta relazione individua la sostenibilità della messa in sicurezza idraulica con la localizzazione delle casse d'espansione; queste ultime potranno essere ubicate in posizioni alternative, purchè in conformità agli atti di governo del territorio sovraordinati, con soluzioni progettuali alternative volte a privilegiare soluzioni di minor impatto sotto il profilo territoriale e paesaggistico. Sono fatte salve le verifiche di cui alla L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii.

LUOGO 4: PIEVE A MAIANO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 2A : PIEVE A MAIANO



DATI DI INPUT

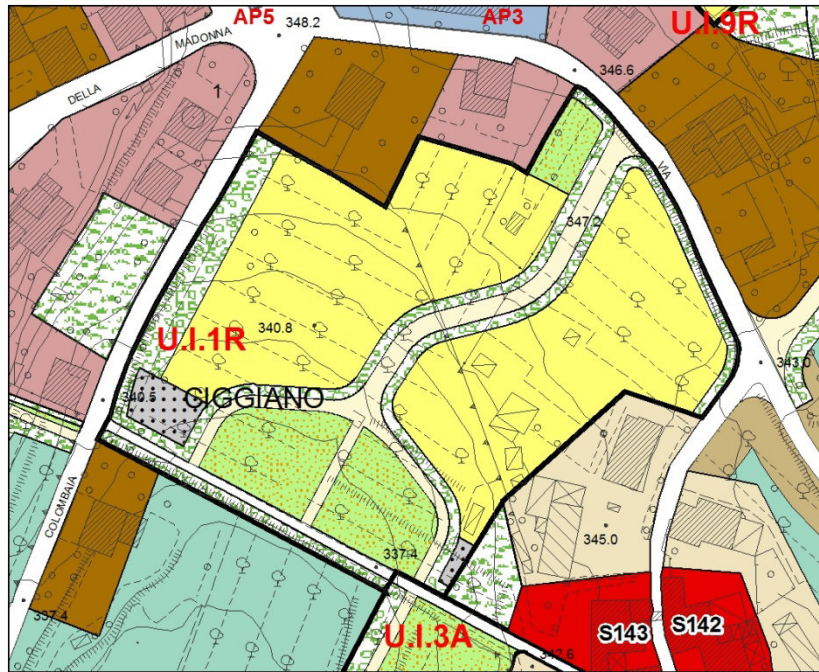
Tipo edilizio	Edificio unitario	
Destinazione	Area di sosta attrezzata con ristorante, Giardino ricreativo e piccolo parco agricolo	
N. Unità edilizie	1	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 3	FS 2	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	160 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	3 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Sistemazione un'area di sosta attrezzata con Bar-ristorante, Giardino ricreativo con belvedere sulla valle. Edificio per Bar-ristorante realizzato con materiali tradizionali e copertura a falde; possibilità di strutture ombreggianti a carattere stagionale sul Giardino.

LUOGO 5: CIGGIANO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 1R : IL GIARDINO



DATI DI INPUT

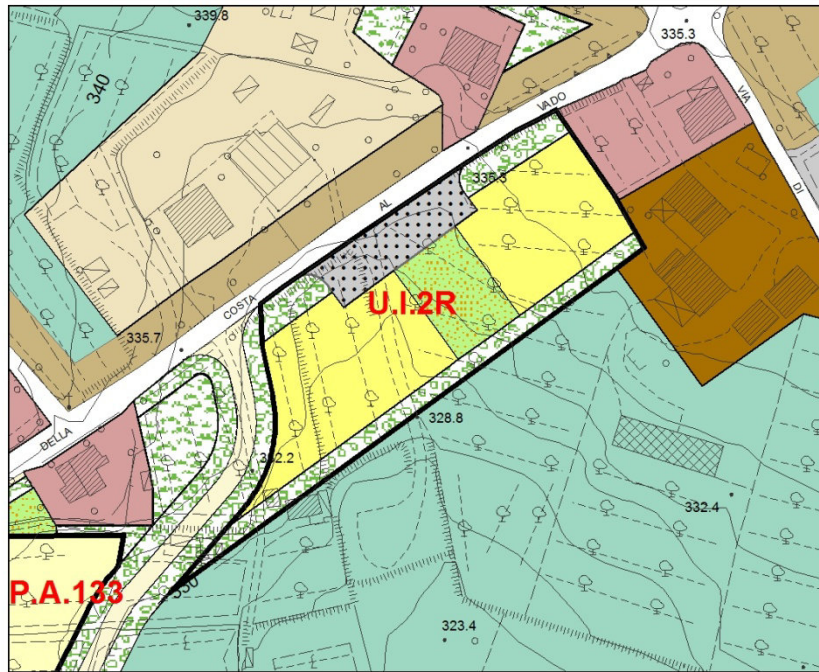
Tipo edilizio	Villette isolate o a schiera	
Destinazione	100% della S.u.l.= Residenziale	
N. Unità edilizie	9-10	
N. abitanti	50	
FATTIBILITA'		
FG 3	FS 3	FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	2300 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	76,35 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	28 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	30 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	10 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,21 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE: Unità edilizie disposte con i fronti verso il percorso di spina ed il giardino-piazza centrale. Massima salvaguardia degli olivi esistenti; utilizzare l'olivo come tema prevalente per le sistemazioni a verde insieme al cipresso ed al leccio. Garages fuori terra giustapposti alle Unità edilizie

LUOGO 5: CIGGIANO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 2R : COSTA AL VADO



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edifici al "L"
Destinazione	50% della S.u.l.= Residenziale 50% della S.u.l.= Negozi, Uffici, Artigianato di servizio
N. Unità edilizie	2
N. abitanti	20

FATTIBILITA'

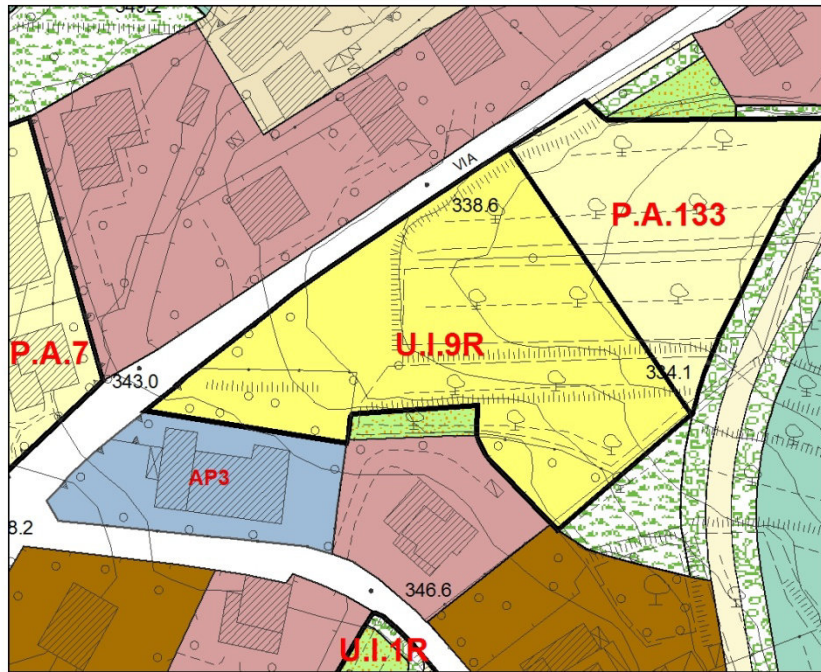
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	1000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	30,54 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	11,20 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	6 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	4 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,08 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE N.2 Unità edilizie disposte ad "L" a formare una pseudo corte aperta con i fronti disposti verso un parcheggio alberato e piccola piazza-verde interposti. Massima salvaguardia degli olivi esistenti; utilizzare l'olivo come tema prevalente per le sistemazioni a verde insieme al cipresso ed al leccio. Garages seminterrati con accesso sul perimetro esterno opposto ai fronti degli edifici.

LUOGO 5: CIGGIANO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 9R : COSTA AL VADO



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Edificio in linea.
Destinazione	50% della S.u.l.= Residenziale 50% della S.u.l.= Attrezzature, Direzionale, Commerciale
N. Unità edilizie	8
N. abitanti	20

FATTIBILITA'

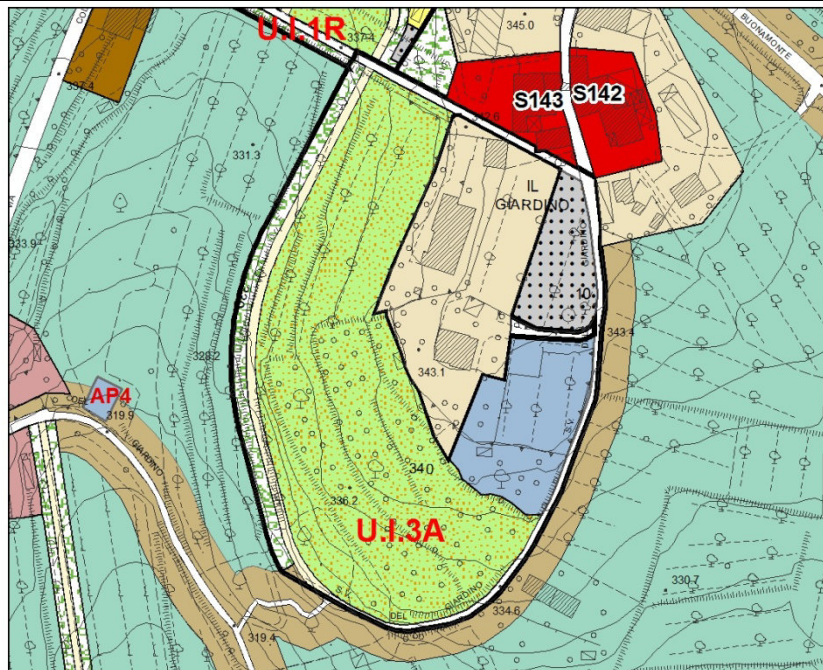
FG 3	FS 3	FI 1
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	800 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	30,54 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	11,20 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	24 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	4 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,08 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Realizzazione di un complesso edilizio destinato ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, integrato da residenza. Nell'ambito del Comparto e delle aree limitrofe dovrà essere realizzato un percorso di accesso alla Scuola pubblica che costituisca per importanza, dignità e funzionalità l'ingresso principale. L'attuazione dell'insediamento, se promosso dall'Amministrazione Comunale, potrà avvenire sulla base di un progetto organico di utilizzazione

LUOGO 5: CIGGIANO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 3A : IL GIARDINO



DATI DI INPUT

Tipo edificio	Edificio unitario.	
Destinazione	Area di sosta attrezzata con ristoro, Giardino ricreativo e piccolo parco agricolo	
N. Unità edilizie	1	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 4	FS 4	FI 2

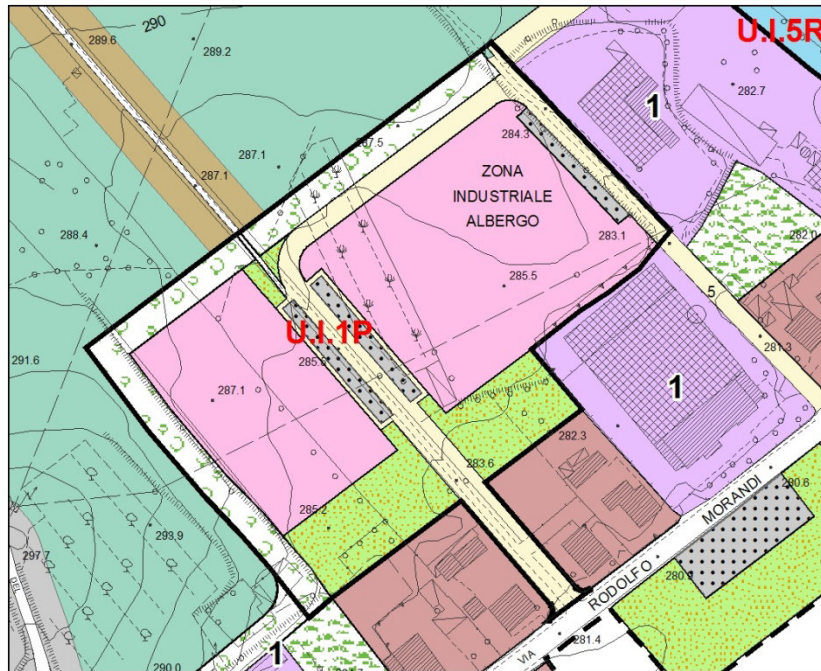
IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	170 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	3 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Sistemazione un'area di sosta attrezzata con Bar-ristorante, Giardino ricreativo con belvedere sulla valle e piccolo Parco agricolo. Edificio per Bar-ristorante realizzato con materiali tradizionali e copertura a falde; possibilità di strutture ombreggianti a carattere stagionale sul Giardino.

LUOGO 5: ALBERGO

UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 1P : VIA MORANDI



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Manufatti prefabbricati o tradizionale con copertura a falde
Destinazione	60% della S.u.l.= industriale, artigianale 40% della S.u.l.= commerciale
N. Unità edilizie	3
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

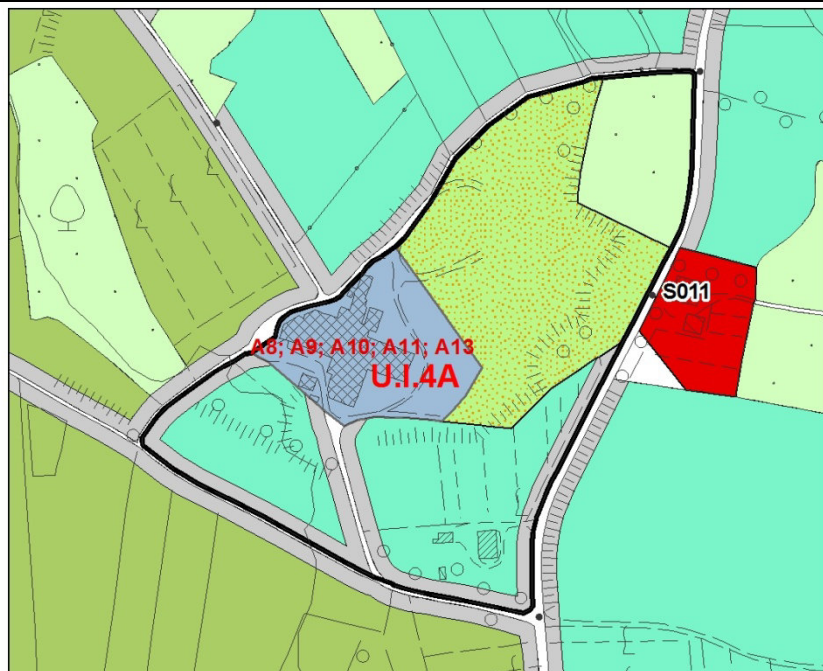
FG 2	FS 3	FI 1
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	3000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	9 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Realizzazione di n.3 edifici con possibilità per ognuno di due unità produttive abbinata; gli edifici saranno disposti parallelamente alle aste viarie di servizio e saranno allineati in orizzontale e verticale

LUOGO 5: ALBERGO
UNITA' INSEDIATIVA ATTREZZATURE 4A : AREA EX FORNACI



DATI DI INPUT

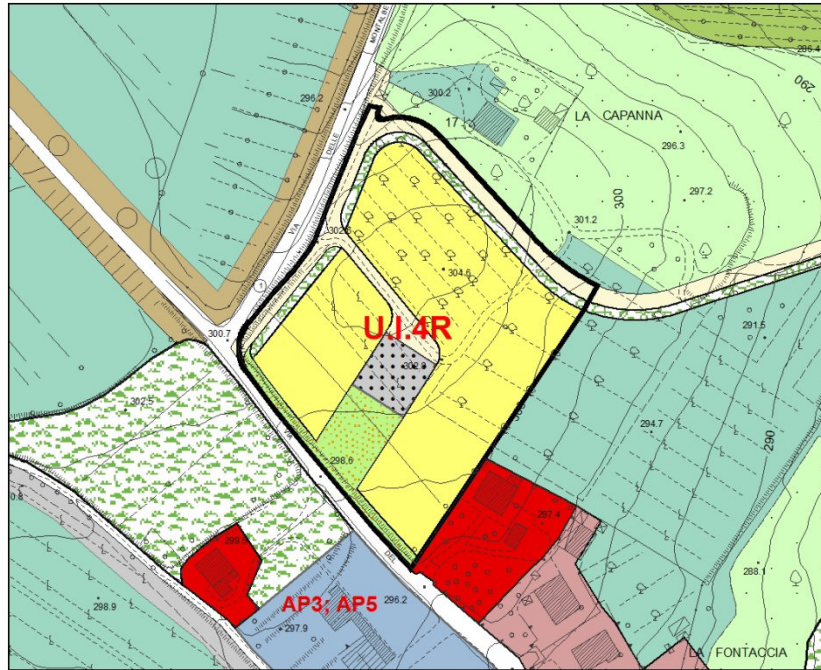
Tipo edilizio	Complesso multifunzionale	
Destinazione	Parco di campeggio, Attrezzature Sportive, Trasformazione, commercializzazione e promozione prodotti tipici locali.	
N. Unità edilizie	-	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	INDICE mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Realizzazione di un Parco di campeggio per tende e Caravan dotato di Bungalows e relative strutture di supporto: Reception, bar-ristorante potranno essere sistemati all'interno dell'edificio rurale classificato di valore. Integrazione dell'intervento con attività di trasformazione, commercializzazione e promozione prodotti tipici locali. Recupero e valorizzazione delle strutture dell'archeologia industriale delle vecchie fornaci

LUOGO 5: ALBERGO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 4R : VIA DEL CHIESINO



DATI DI INPUT

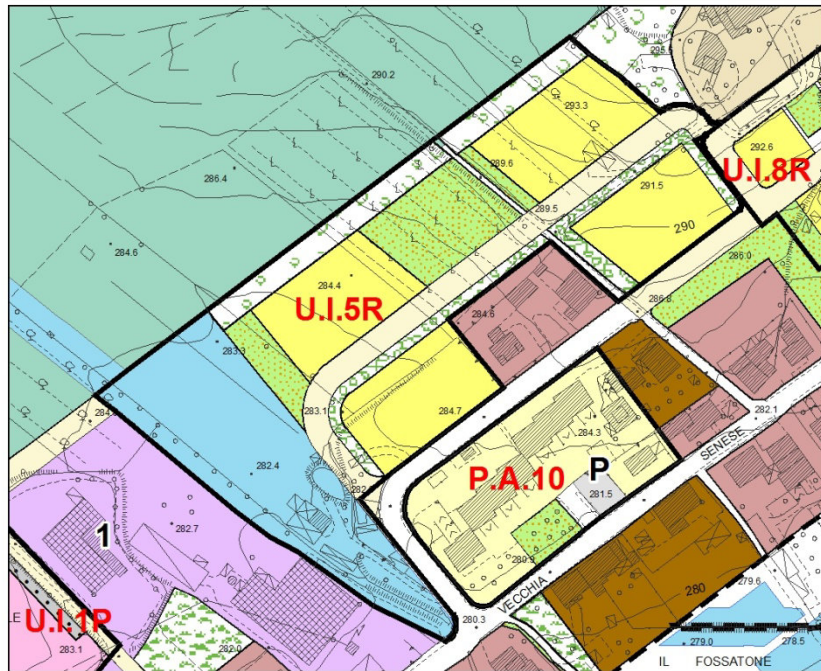
Tipo edilizio	Villette isolate, abbinata, a gruppi	
Destinazione	100% della S.u.l.. = Residenziale	
N. Unità edilizie	6-7	
N. abitanti	35	
FATTIBILITA'		
FG 4	FS 3	FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	1650 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	53,44 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	19,60 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	21 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	7 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,14 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Le Unità edilizie saranno disposte con il fronte e gli accessi verso lo spazio centrale destinato a verde e parcheggio. Nessun accesso diretto potrà essere consentito dalla Via del Chiesino. Le sistemazioni a verde dovranno avere come tema prevalente l'olivo, il leccio ed i cipresso.

LUOGO 5: ALBERGO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 5R : I FONDI



DATI DI INPUT

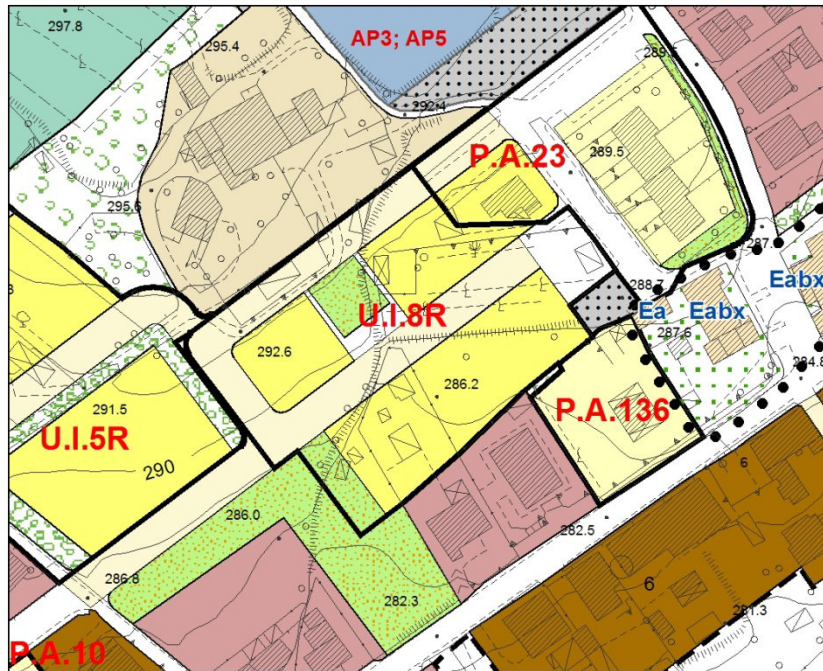
Tipo edilizio	Villette isolate, abbinata, a gruppi	
Destinazione	100% della S.u.l.. = Residenziale	
N. Unità edilizie	8-10	
N. abitanti	50	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	2500 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	76,35 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	28 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	30 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	10 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,21 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Le Unità edilizie saranno disposte con il fronte e gli accessi verso la nuova viabilità. Lo spazio a verde privato antistante sarà sistemato a giardino.

LUOGO 5: ALBERGO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 8R : CASE GRANDI



DATI DI INPUT

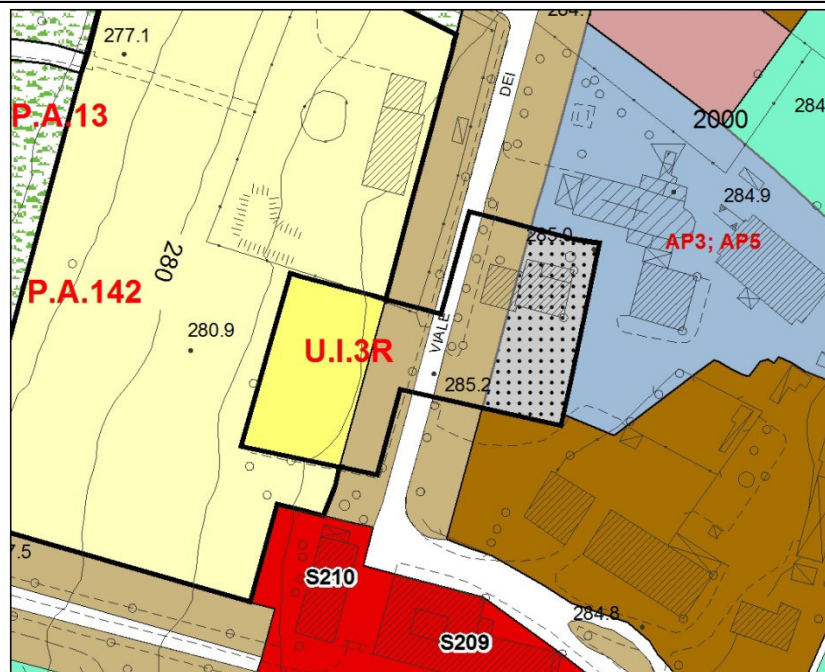
Tipo edificio	Complesso edilizio multifunzionale	
Destinazione	Residenziale	
N. Unità edilizie	-	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 1

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE La scheda conferma le previsioni della Lottizzazione Case Grandi già approvata sulla scorta delle previsioni del PdF. Risulta modificato il perimetro del Comparto.

LUOGO 6: SPOIANO
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 3R : I CIPRESSI



DATI DI INPUT

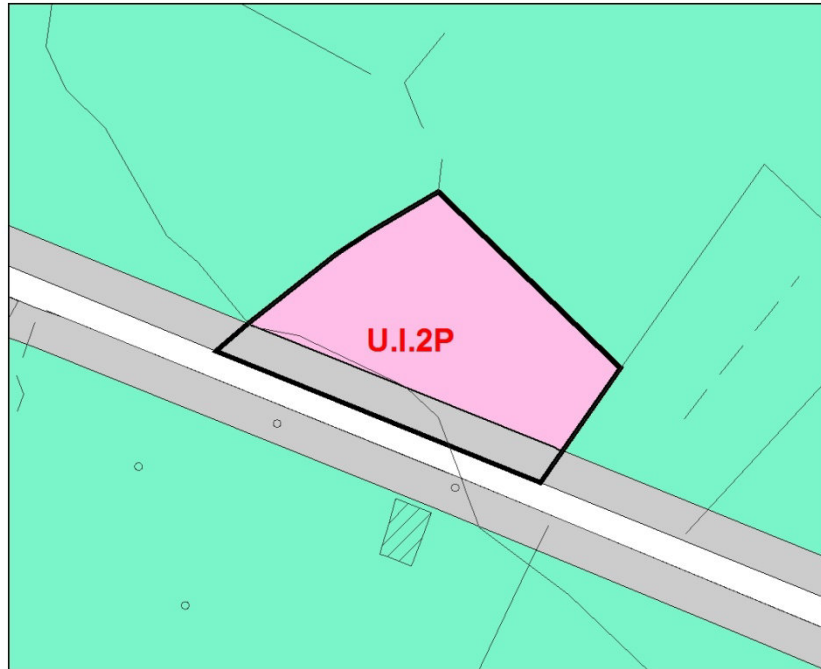
Tipo edilizio	Edificio uni-bifamiliare	
Destinazione	Residenziale	
N. Unità edilizie	1	
N. abitanti	6	
FATTIBILITA'		
FG 2	FS 3	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	9,16 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	3,36 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	3 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	1,20 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0,02 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE L'intervento è realizzato, con permesso a costruire, quale ristrutturazione urbanistica, nell'ambito della UTOE di Spoiano utilizzando le volumetrie, ovvero la SUL, dell'edificio già adibito a scuola comunale. La ricollocazione dell'edificio di proprietà comunale consentirà la realizzazione di una area pubblica prospiciente la chiesa e gli altri edifici ad utilizzo collettivo. Dovrà essere garantito il diritto di passo funzionale agli accessi carrabili e pedonali esistenti con la costituzione di un diritto di passo.

LUOGO 6: SPOIANO
UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 2P : CACCIA L'OCHE



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Deposito materiali inerti
Destinazione	Attività produttive e servizi relativi legati al deposito di inerti
N. Unità edilizie	-
N. abitanti	-

FATTIBILITA'

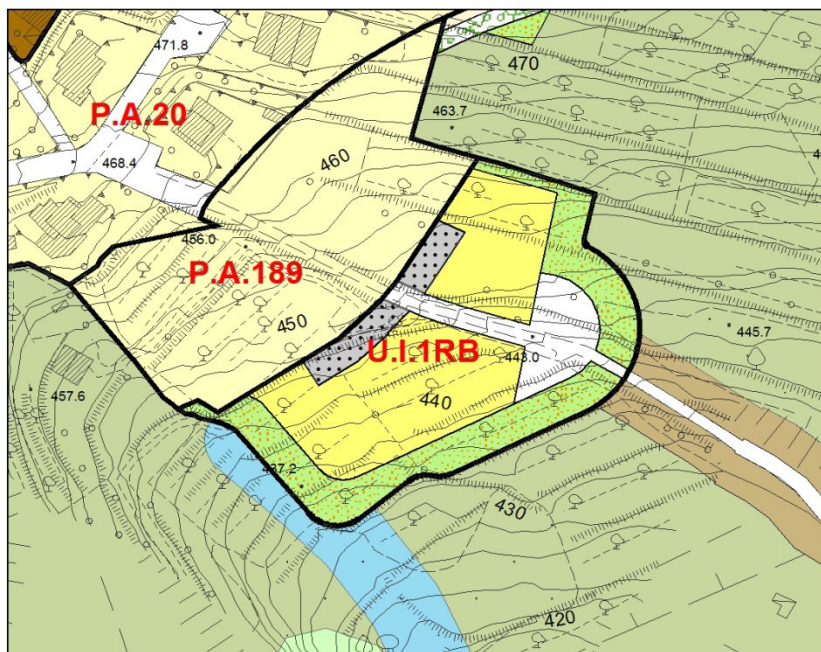
FG 2	FS 3	FI 2
------	------	------

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	000 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	0 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Fa carico all'intervento fra l'altro la realizzazione di una quinta di verde sul perimetro della U.I. con piante di essenze autoctone. Dovranno essere previste opere di sistemazione mirate a mitigare gli effetti prodotti dall'insediamento produttivo. I Parcheggi esterni pubblici saranno sempre alberati

LUOGO 7: CIVITELLA
UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 1RB : MAESTA' TONDA



DATI DI INPUT

Tipo edilizio	Villette isolate, abbinata, a piccoli nuclei	
Destinazione	100% della S.u.l.= Residenziale	
N. Unità edilizie	5-6	
N. abitanti	-	
FATTIBILITA'		
FG 4	FS 4	FI 2

IMPATTI/INTERFERENZE SULLE RISORSE

suolo	Superficie Utile Lorda	650 mq
rifiuti	Produzione kg/giorno (1,527 kg/giorno per ciascun abitante)	0 kg/giorno
	Produzione T/anno (0,56 t/anno per ciascun abitante)	0 T/anno
energia	Consumo elettrico stimato kW totali (3 kW/unità abitativa)	18 kW
acqua	Consumi idropotabili (0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante)	0 mc/giorno
	Afflussi fognari (0,0042 l/sec per ciascun abitante)	0 l/sec

MISURE DI MITIGAZIONE Villette ad un solo piano utile disposte sul terreno con il massimo di aderenza con la morfologia dello stesso, Garages accorpati ed attestati a monte possibilmente in tutto od in parte interrati, minimizzazione del percorso di servizio che dovrà concludersi con una "terrazza belvedere". Completano l'intervento le sistemazioni a verde con rigoroso rispetto dei caratteri della vegetazione locale. E' richiesto uno Studio per la Valutazione degli effetti ambientali particolarmente curato con elaborati in grado di dimostrare oltre a quanto richiesto nelle N.T.A anche la minimizzazione dell'impatto dell'intervento rispetto alle varie visuali.

7. Il monitoraggio degli effetti ambientali

Come precisato anche nell'ambito del Documento Preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica, il Comune di Civitella è dotato di un Sistema Informativo gestito dagli stesi Uffici comunali, strutturato su una banca dati aggiornata all'attualità sia delle diverse carte tematiche costitutive del Quadro conoscitivo del vigente Piano Strutturale e della relativa Variante generale adottata, sia dello stato di attuazione delle previsioni inserite negli strumenti urbanistici vigenti. Tale opera di informatizzazione costituisce il presupposto per la definizione di un sistema di monitoraggio efficace in quanto regolarmente aggiornato e correlabile con banche dati tematiche disponibili a livello nazionale o regionale.

Difatti, l'esistenza di tale Sistema informativo ha consentito la verifica all'attualità del dimensionamento e l'effettuazione del monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte inserite nel Regolamento Urbanistico comunale, illustrato nei precedenti capitoli.

Inoltre, al fine di facilitare un'attività di monitoraggio degli effetti ambientali delle trasformazioni del R.U. che sia attinente a tale strumento ovvero che riguardi gli effetti ambientali riconducibili agli interventi urbanistico - edilizi previsti dal suddetto atto di governo del territorio, facilmente valutabili da parte di addetti agli uffici urbanistica, edilizia privata ed ambiente del Comune, per quanto sopra esposto, sono stati predisposti dei modelli di schede da riempire per ogni titolo abilitativo rilasciato o piano attuativo approvato che riguardi aree di riqualificazione urbanistica ovvero di trasformazione.

Tale compilazione potrà avvenire anche nell'ambito della redazione della VAS ovvero della Verifica di assoggettabilità di ciascun piano attuativo, in modo da consentire un controllo preventivo sugli interventi di trasformazione che attuano le previsioni del

Regolamento Urbanistico comunale, anche attraverso l'espressione dei pareri e dei contributi da parte degli Enti competenti in materia ambientale e delle Amministrazioni interessate.

E' tuttavia opportuno segnalare che il sistema di monitoraggio utilizzato dagli uffici comunali risulta di utile applicazione anche per quanto concerne eventuali varianti agli strumenti urbanistici vigenti, in quanto, la continua informatizzazione dei dati offre la possibilità di avere un quadro aggiornato all'attualità, non solo dello stato d'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ma, in generale, delle trasformazioni avviate sul territorio, anche in variante a tale strumento. Tale opportunità contribuisce, dunque, indirettamente, anche alla valutazione dell'efficacia delle scelte urbanistiche inserite nel Regolamento.

Il monitoraggio consisterà dunque nella verifica da parte degli uffici comunali del recepimento delle prescrizioni derivanti dai pareri espressi dagli Enti e dalle Commissioni della fase preliminare, anche attraverso la compilazione della tabella riportata di seguito. Successivamente ad ARPAT è affidata la verifica del rispetto dei parametri ambientali monitorati dall'Agenzia, anche al fine di comprendere se e come l'attuazione degli interventi previsti dal R.U. abbia inciso su tali parametri.

A seguito di tale verifica, ARPAT potrà fornire eventuali misure correttive in caso di incidenze negative riscontrate, da comunicare tempestivamente al Comune.

TABELLA 1 CON DATI GENERALI PER OGNI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO O DI TRASFORMAZIONE PER IL MONITORAGGIO

Superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione urbanistica o di trasformazione	Mq.			
USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE *	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Agricolo				
Verde fluviale				
Strade				
Urbano (costruito)				
Urbano (verde)				
Altri usi:				

* Il grado di antropizzazione può essere articolato nelle seguenti quattro categorie: assente, basso, medio e alto.

TABELLA 2 RIEPILOGATIVA DEI DATI DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO O DI TRASFORMAZIONE PER IL MONITORAGGIO

Oggetto dell'intervento di trasformazione:

.....

TIPO	(recupero o nuovo impegno di suolo)
PROMOTORE	
TECNICO PROGETTISTA	
ATTO DI APPROVAZIONE (estremi)	
CONVENZIONE (estremi)	
SUPERFICIE TERRITORIALE	
SUPERFICIE FONDIARIA	
INDICE FONDIARIO	

SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA	
PERCENTUALE DELLA SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA RISPETTO ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	
DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE	
NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI	
SUPERFICIE DEI PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE DEL VERDE PUBBLICO	
STANDARD MONETIZZATI	
OPERE PREVISTE NEL COMPARTO	
OPERE PREVISTE EXTRA COMPARTO	
FIDEJUSSIONE NUMERO E SCADENZA	
MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAI PARERI DEGLI ENTI GESTORI DELLE RETI IN MERITO AI PROGETTI PRELIMINARI, DEFINITIVI ED ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DERIVANTI DA EVENTUALI PIANI DI BONIFICA	
MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DERIVANTI DA EVENTUALI PROCEDIMENTI DI V.I.A.	